

1850 S Racine Permanently Affordable Housing Redevelopment Project 1st Community Meeting

The following is a condensed summary of the responses to breakout session questions from community meeting held on July 10th, 2019 where the affordable housing concept was introduced to the community. There were 67 attendees, excluding TRP staff and the design team.

1. Now that you've seen the presentation, what do you think of the affordable housing concept?

- How did TRP land on 45 units? It feels too big/tall for the area.
- Why doesn't TRP purchase larger lots to handle the density?
- Why are there so many one and two-bedroom units?

The eastern portions of Pilsen, where most of the new investment in the community is focused has very little vacant land and fewer available for sale: 18th & Peoria (privately owned) and Cullerton/Sangamon site (privately owned). The City/State funding programs available for affordable housing necessitate ~45 units per development for the financing to work. That constraint plus the little available land in the heart of Pilsen is what drives our request for density at 1850 S. Racine.

The Resurrection Project (TRP) sees the highest demand for one and two bedrooms on our waitlist; this is also true of organizations such as Chicago Housing Authority. The development will have five 3-bedroom units for larger families.

- Parking is an existing issue in the area. Will this project make the problem worse? Need to conduct a traffic study. Can TRP lease out unused parking spots to the community? Will there be parking permits?

TRP buildings do not typically provide 1 parking space per unit; our tenants use more carpooling and public transportation. In our existing properties here is how we see parking demand:

- Casa Morelos 45 unit development, 24 parking spaces, 1 vacancy
- Casa Queretaro 45 unit development, 29 parking spaces and 3 handicap, no vacancies
- Casa Guerrero 25 unit development, 25 parking spaces, 4 vacancies
- Casa Puebla 52 unit development, 52 parking spaces, 3 vacancies

1850 S. Racine will have 45 units, 31 parking spaces – this is inline with what we see for parking demand at our existing properties.



After the July meeting, TRP addressed the existing parking issues with the Alderman who was also present to hear the community's concerns.

- How will the construction impact the surrounding neighborhood? Will the streets be shut down?
- What is the benefit of modular over traditional construction? Will it blend into the neighborhood? Is modular construction durable?

If this development is approved, construction coordination will be addressed with the community to minimize impact. TRP chose to work with Skender specifically because the quality of their product meets all City codes and durability standards that we'll need to receive funding approvals. The August meeting will address how the construction fits in the neighborhood context. The biggest benefit we see is the ability to cut the construction schedule from 18 months to 12 months because the units are constructed inside a facility without weather interruptions and more quality control inspections. Again, if this development is approved we are prepared to address any remaining concerns from the community regarding construction.

- Who will live there? Who is a priority?
- Homeownership programs- help renters transition to homeownership

Families earning between 30% and 60% Area Median Income, or between \$17,800-\$58,920 annual household income are eligible to apply. The Fair Housing Act prohibits discrimination in the sale, rental, and financing of dwellings, and in other housing-related transactions, because of race, color, religion, sex, familial status, national origin, and disability. It also requires that all federal programs relating to housing and urban development be administered in a manner that affirmatively furthers fair housing. That said, HUD does permit some preferences to be given to eligible applicants who qualify for a preference to receive housing before any other applicant. Page 3 of our Rental Apartment Application states those preferences and provides opportunities for applicants to tell us why they believe they qualify for preference.

All TRP tenants have access to our Financial Wellness and Homebuyer preparation counseling. This has been helpful for some of our tenants. The average income for our tenants is \$26,000 annually, making homeownership challenging and out of reach for many of our tenants. Regardless, TRP offers services to help families build credit by paying their rent online and financial management tools that help them gain access to credit and financing.

2. Are there aspects of the concept that could be improved?

- Will there be green space?
- Will there be indoor space for children to play?
- Can you add more parking to the concept?



- Concern regarding children safety in regards school pick up and drop-off and Racine Ave

The site is very tight. TRP will work with the community and Alderman's office to see what improvements may be feasible in the parkway and in the surrounding area to address safety and public improvements.

3. How do you see yourself participating in the planning process?

- Improve outreach; concerns that neighbors are not present. Suggestions include church announcements, door knocking, post flyers, social media, personal invitation
- How will TRP be held accountable? Does TRP work with tenant councils?

The concerns on community outreach are noted. TRP will report back on our specific outreach efforts at each meeting. Additionally, TRP invites our tenants to meet monthly with our Property Management team to address concerns and inform them of any news/updates.

4. Who may be missing from the table? How can we get broader input?

- Invite Homeowners, renters, and businesses surrounding the site
- Connect to partners to get information out in the open
- Invite City of Chicago DOT in regards to the parking and traffic discussion
- Residents experience burnout from community meetings for projects that are not completed

The community benefit we provide is transparent: permanently affordable rental units. Our community engagement process is robust: we participate in community planning, attend community forums, engage local leaders, invite neighbors door to door, and host community meetings to vet our developments. We welcome input about how to do better for the community.

5. What was not discussed today that remains unresolved?

- Zoning impact- will allowing the construction of a 6-story building bring further gentrification to the neighborhood?
- What is the name of the project?
- What happens if the development is completed and is no longer sustainable as affordable housing? Will it be sold to a developer?

Building these 45 new permanent affordable housing units is part of TRP's anti-displacement strategy to fight the gentrification pressures faced by low-income and working-class families experiencing rising rents and wage stagnation. This new construction development will generate community benefits serving families most at risk, engage collaboratively with surrounding neighbors, and reweaving the site back into the community fabric.



TRP places long term restrictions on the land and uses affordable housing programs that mandate affordability for up to 40 years. In 30 years since TRP's inception, TRP has never sold a development to another developer for units to go to market rate. In fact, we are currently in the process of renovating 155 of our oldest units and renewing our affordability restrictions with the City, the State and in our federal loans for an additional 40 years. It is both in TRP's mission and written in the land restrictions for our developments.



Created August 14, 2019

1850 S Racine

Vivienda permanentemente asequible

Proyecto de reurbanización

El siguiente es un resumen de las preguntas y respuestas de la reunión comunitaria el 10 de julio de 2019, donde se introdujo el concepto de vivienda asequible en la comunidad. Asistieron 67 participantes, excluyendo el personal de TRP y el equipo de diseño.

1. Ahora que ha visto la presentación, ¿qué opina del concepto de vivienda asequible?

- ¿Cómo decidió TRP sobre 45 unidades? Parece demasiado grande / alto para el área
- ¿Por qué TRP no compra lotes más grandes para sostener la densidad?
- ¿Por qué hay tantas unidades de una y dos habitaciones?

En esta area de Pilsen, donde se concentra la mayor parte de la nueva inversión en la comunidad, hay muy poca tierra vacante y menos disponibles por venta: la 18 y Peoria (propiedad privada) y la Cullerton y Sangamon (propiedad privada). Los programas de financiamiento de la Ciudad e Estado disponibles para viviendas asequibles requieren aproximadamente 45 unidades por desarrollo para que se lleven a cabo. Esa restricción más los pocos terrenos disponibles en el corazón de Pilsen es lo que guía nuestra solicitud de densidad para el desarrollo 1850 S. Racine.

En nuestra lista de espera, El Proyecto Resurrección (TRP) ve la mayor demanda de una y dos habitaciones; esto también es igual para organizaciones como la Autoridad de Vivienda de Chicago (CHA). El desarrollo tendrá cinco unidades de 3 dormitorios para familias más grandes.

- El estacionamiento es un problema existente en el área. ¿Este proyecto empeorará el problema? Necesitan realizar un estudio de tráfico. ¿Puede TRP arrendar lugares de estacionamiento no utilizados por los inquilinos a la comunidad? ¿Habrá permisos de estacionamiento?

Los edificios TRP no suelen proporcionar 1 espacio de estacionamiento por unidad; nuestros inquilinos usan más viajes compartidos y transporte público. En nuestras propiedades existentes, vemos la demanda de estacionamiento así:

- Casa Morelos, desarrollo de 45 unidades, 24 estacionamientos, 1 vacante
- Casa Querétaro, desarrollo de 45 unidades, 29 estacionamientos y 3 para discapacitados, sin vacantes
- Casa Guerrero, desarrollo de 25 unidades, 25 estacionamientos, 4 vacantes



- Casa Puebla, desarrollo de 52 unidades, 52 estacionamientos, 3 vacantes

1850 S. Racine tendrá 45 unidades, 31 espacios de estacionamiento, esto está en línea con lo que vemos para la demanda de estacionamiento en nuestras propiedades.

Después de la reunión de julio, TRP abordó los problemas de estacionamiento existentes con el concejal que también estuvo presente para escuchar las preocupaciones de la comunidad.

- ¿Cómo afectará la construcción al vecindario circundante? ¿Se cerrarán las calles?
- ¿Cuál es el beneficio de la construcción modular sobre la tradicional? ¿Se mezclará el diseño con el vecindario? ¿Es durable la construcción modular?

Si se aprueba este desarrollo, la coordinación de la construcción se abordará con la comunidad para minimizar el impacto. TRP eligió trabajar con Skender específicamente porque la calidad de su producto cumple con todos los códigos de la Ciudad y los estándares de durabilidad que necesitaremos para recibir las aprobaciones de fondos. La reunión de agosto abordará cómo encaja la construcción en el contexto del vecindario. El mayor beneficio que vemos es la capacidad de reducir el cronograma de construcción de 18 meses a 12 meses porque las unidades se construyen dentro de una instalación sin interrupciones climáticas y más inspecciones de control de calidad. Nuevamente, si se aprueba este desarrollo, estamos preparados para abordar cualquier inquietud restante de la comunidad con respecto a la construcción.

- ¿Quién vivirá allí? ¿Quién tiene prioridad?
- Programas de propiedad de vivienda: ayuda a los inquilinos en la transición a la propiedad de Vivienda

Las familias que ganan entre el 30% y el 60% del ingreso medio del área, o entre \$17,800- \$58,920 ingresos anuales del hogar son elegibles. La Ley de Equidad de Vivienda prohíbe la discriminación en la venta, alquiler y financiamiento de viviendas, y en otras transacciones relacionadas con la vivienda, debido a raza, color, religión, sexo, estado familiar, origen nacional y discapacidad. También requiere que todos los programas federales relacionados con la vivienda y el desarrollo urbano se administren de una manera que fomente afirmativamente la vivienda justa. Dicho esto, HUD permite que se otorguen algunas preferencias a los solicitantes elegibles que califican para una preferencia de recibir vivienda antes que cualquier otro solicitante. La página 3 de nuestra Solicitud de apartamentos de alquiler establece esas preferencias y ofrece oportunidades para que los solicitantes nos digan por qué creen que califican para la preferencia.

Todos los inquilinos de TRP tienen acceso a nuestro asesoramiento sobre bienestar financiero y preparación para compradores de vivienda. Esto ha sido útil para algunos



Created August 14, 2019

de nuestros inquilinos. El ingreso promedio para nuestros inquilinos es de \$26,000 anuales, lo que hace que la propiedad de vivienda sea un desafío y esté fuera del alcance de muchos de nuestros inquilinos. En cualquier caso, TRP ofrece servicios para ayudar a las familias a obtener crédito mediante el pago de su renta en línea y herramientas de administración financiera que les ayudan a obtener acceso a crédito y financiamiento.

2. ¿Hay aspectos del concepto que podrían mejorarse?

- ¿Habrán espacios verdes?
- ¿Habrán espacio interior para que jueguen los niños?
- ¿Se puede agregar más estacionamiento al concepto?
- Preocupación con respecto a la seguridad de los niños con respecto a la recogida y entrega a la escuela y Racine Ave

El sitio es muy angosto. TRP trabajará con la comunidad y la oficina del concejal para ver qué mejoras pueden ser factibles en la ruta pública y en los alrededores para abordar la seguridad y las mejoras públicas.

3. ¿Cómo te ves participando en el proceso de planificación?

- Mejorar esfuerzos de divulgación; preocupaciones de que los vecinos no estén presentes. Las sugerencias incluyen anuncios de la iglesia, tocar puertas, publicar volantes, redes sociales, invitaciones personal
- ¿Cómo se hará responsable TRP? ¿TRP trabaja con los consejos de inquilinos?

Se observan las preocupaciones sobre el alcance comunitario. TRP informará sobre nuestros esfuerzos específicos de divulgación en cada reunión. Además, TRP invita a nuestros inquilinos a reunirse mensualmente con nuestro equipo de administración de propiedades para abordar inquietudes e informarles sobre cualquier noticia / actualización.

4. ¿Quién falta en la reunión? ¿Cómo podemos obtener información de más participantes?

- Invite a propietarios, inquilinos y negocios que rodean el sitio.
- Conéctese con socios para distribuir información al público
- Invite al DOT de la Ciudad de Chicago en lo que respecta a la discusión sobre estacionamiento y tráfico
- Los residentes sienten agotamiento sobre las reuniones de la comunidad para proyectos que no se han completado.

El beneficio comunitario que brindamos es transparente: unidades de alquiler permanentemente asequibles. Nuestro proceso de participación comunitaria es sólido:



participamos en la planificación comunitaria, atendemos foros comunitarios, involucramos a líderes locales, invitamos a vecinos de puerta en puerta y organizamos reuniones comunitarias para revisar nuestros desarrollos. Agradecemos los comentarios sobre cómo mejorar la comunidad.

5. ¿Qué no se discutió hoy que sigue sin resolverse?

- Impacto de zonificación: ¿permitirá la construcción de un edificio de 6 pisos traer más gentrificación al vecindario?
- ¿Cuál es el nombre del proyecto?
- ¿Qué sucede si el desarrollo se completa y ya no es sostenible como vivienda asequible? ¿Se venderá a un desarrollador?

La construcción de estas 45 nuevas unidades de vivienda asequible permanente es parte de la estrategia antidesplazamiento de TRP para combatir las presiones de gentrificación que enfrentan las familias de bajos ingresos y de la clase trabajadora que experimentan alquileres crecientes y estancamiento salarial. Este nuevo desarrollo de construcción generará beneficios comunitarios para las familias más expuestas, participará en colaboración con los vecinos alrededores y volverá a tejer el sitio en el tejido comunitario.

TRP impone restricciones a largo plazo en la tierra y utiliza programas de vivienda asequible que exigen asequibilidad por hasta 40 años. En 30 años desde el inicio de TRP, TRP nunca ha vendido un desarrollo a otro desarrollador para que las unidades lleguen a la tasa de mercado. De hecho, actualmente estamos en el proceso de renovar 155 de nuestras unidades más antiguas y renovar nuestras restricciones de asequibilidad con la Ciudad, el Estado y nuestros préstamos federales por otros 40 años. Está en la misión de TRP y está escrito en las restricciones de bienes raíces para nuestros desarrollos.

