

1850 S Racine Permanently Affordable Housing Redevelopment Project 2nd Community Meeting

The following is a condensed summary of the responses to breakout session questions from community meeting held on August 14th, 2019 where the design concept for the redevelopment of 1850 S Racine was introduced to the community. There were 70 attendees, excluding TRP staff and the design team from Skender.

Breakout Session 1: Comments from 1st half of presentation where TRP recapped the 1st community meeting on July 10th, 2019 and responded to comments regarding increasing outreach, limited parking, and density.

- The building is too high- takes away from character of the neighborhood. Is the height of the building up for debate?
- Can TRP build units over the parking to reduce the height of the building?
- Can TRP build more 3 bedrooms units and less 1- and 2-bedroom units?

The Resurrection Project (TRP) is reviewing all comments from this community meeting and revisiting the design of the building with the architects at Skender. The density and unit mix of the project is being reconsidered and design revisions will be presented to the community.

TRP sees the highest demand for one and two bedrooms on our waitlist; this is also true of organizations such as Chicago Housing Authority. That said, TRP is working with the architects to explore the possibility of increasing the 3-bedroom unit count to accommodate larger families.

- What guarantee is there that the commercial space would really be used as a community space? Who will have use of the community room?

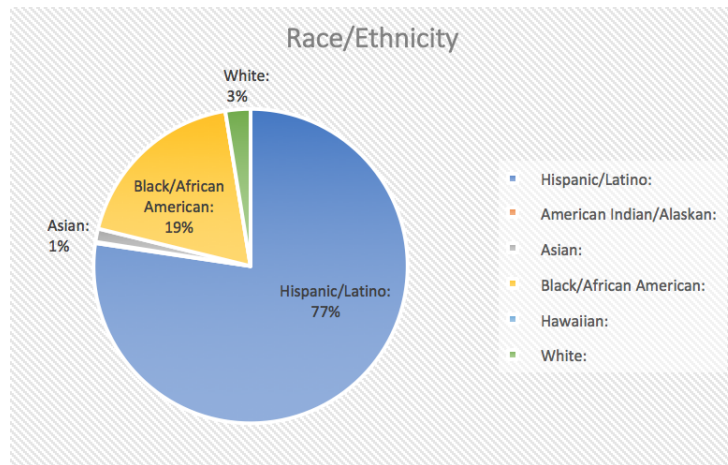
TRP understands that while Racine is an avenue, it is a predominately residential street and does not want to install commercial retail on the ground floor. TRP will use the designated commercial space as a community amenity space for the residents of the building.



- Can TRP release data on existing tenants? How many people are on the waitlist? What is the breakdown of family size and household income on the waitlist?

TRP provides written answers to several frequently asked questions that can be found on our website. To reiterate, TRP owns units in Pilsen, Little Village, Back of the Yards and Melrose Park. Below is demographic information pertaining to our tenants currently living in our Pilsen, Little Village, and Back of the Yards buildings.

All TRP Buildings:



Our waitlist is live and is updated daily. As of 8/22/2019, there are 287 individual applicants on our waitlist. TRP houses applicants per household size. For example, a 1-person household can be on our waitlist for either a Studio or a 1 Bedroom unit. Therefore, we provide the maximum number of opportunities to house someone based on their household composition.

UNIT SIZE	#APPLICANTS ON WAITING LIST	HOUSEHOLD SIZE
STUDIOS	148	APPLIES FOR 1 PERSON
1 BEDROOM UNITS	216	APPLIES FOR 1 OR 2 PEOPLE
2 BEDROOM UNITS	127	APPLIES FOR 2,3 OR 4 PEOPLE
3 BEDROOM UNITS	68	APPLIES FOR 3, 4, 5 OR 6 PEOPLE
4 BEDROOM UNITS	79	APPLIES FOR 4, 5, 6 OR 7 PEOPLE

As for household income, the majority of applicants currently on our waitlist earn less than 30% AMI. AMI is determined by a combination of family income and household size.

AMI Level	<30%	<50%	<60%
Number of Applicants	222	56	9
Applicant income ranges for each AMI (AMI eligibility varies by household size)	\$0 - \$28,500	\$19,000 - \$46,000	\$33,000 - \$48,000

- Who will live at 1850 S Racine? Will Pilsen residents have priority to the units?

Families earning between 30% and 60% Area Median Income, or between \$17,800-\$58,920 annual household income are eligible to apply to live at 1850 S Racine. 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.

- How is rent structured? How does it change over time?

TRP affordable units are all rent controlled. TRP operates property management only to cover operating expenses. No profits are generated; there is no cash to distribute to any programs or staff outside of those who work in the buildings or directly for Property Management.

Affordable rents are set by the programs that fund the affordable units; TRP does not set these rents. These programs include The City of Chicago, the Illinois Housing Development Authority, and the Chicago Housing Authority who release updated rental income limits every year.

TRP places long term restrictions on the land and uses affordable housing programs that mandate affordability for up to 40 years. TRP is committed to providing safe,



permanently affordable housing and will never convert affordable housing units to market rate units.

- Parking in the area is restrictive and an increasing concern. 31 spaces for 45 units is not enough.

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 up to 45 units, 31 parking spaces – this is in line 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.

- Concerns over lack of infrastructure in the area- no crosswalks at Racine, concerns of walkability, and managing water runoff.

TRP will work with the community and Alderman's office to determine if any improvements can be made to the parkway and surrounding areas to address safety.

TRP will determine best practices for the management of water runoff with the design team and Property Management to ensure it does not overwhelm the existing sewer system.

- Is Skender minority owned? TRP should use minority owned general contractors.

TRP hires professional services firms (Architect/engineers, environmental consultants, attorneys, etc.) and General Contractors with the experience needed to execute a successful affordable housing transaction. Historically, TRP has selected MBE firms for affordable housing developments, but were presented with an opportunity to use new innovative technology that was cost effective and would deliver a building in a shorter period of time.



TRP has selected Skender Construction LLC as the Architect and General Contractor of 1850 S Racine. While Skender is not a Minority Business Enterprise (MBE), they have a proven track record of affordable housing developments and operate a design and build facility in Little Village, hiring local residents in their facility and minority subcontractors on their construction sites.

Additionally, the City of Chicago's funding has several minority hiring requirements to be awarded contracts, which includes 25% Minority/ Disadvantaged and/or Veteran owned business enterprise and 5% Women owned businesses. There are also City resident hiring requirements imposed on those businesses. Skender's affordable housing developments already meet these requirements. City of Chicago will monitor TRP and the Skender throughout construction to ensure compliance with these requirements.

- What is the construction process? Will there be street closures?

Skender specializes in modular construction and will build the units at their facility instead of onsite. 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. Once the units are constructed, they will be transported and assembled onsite.

If the development is approved, construction coordination will be addressed with the community to minimize impact.

- Concerns this project will attract even more new construction and gentrification to the neighborhood

TRP does not believe this development sets a precedence for more gentrification in the neighborhood. Comparable densities within ½ mile of the development are other affordable housing developments.

- Casa Puebla- TRP Affordable Housing: 5 stories, 52 units
- Casa Morelos- TRP Affordable Housing: 7 stories, 45 units
- Casa Maravilla- TRP Senior Housing: 5 stories, 72 units
- Las Americas- CHA Senior Housing: 9 stories, 212 units



Breakout Session 2: Comments from 2nd half of the presentation where Skender introduced the design concept.

1. What parts of the design do you feel can be improved?

- Reduce the height
- It is going to block the sun
- Consider other materials for the top of the building. Metal paneling is not common in the neighborhood and does not blend with the existing architecture. It seems too modern and futuristic.
- The textured brick is a nice feature, it blends with neighborhood architecture. The whole building should be masonry.
- Add ornamental features to the top of the building like those featured on neighboring buildings

TRP and Skender are committed to delivering a building that is representative of Pilsen's culture. We are working on revisions regarding the overall aesthetics of the building and will present a new design to the community.

- Traffic in the area may be affected by the development. How will that be addressed?

While the construction of the development will temporarily cause traffic congestion, the development is adding 31 parking spaces for its residents. Therefore, we anticipate minimum additional traffic congestion than what is in the community now.

2. Which color scheme do you prefer? Options were presented between two colors schemes: blue brick with white metal paneling and blue brick with dark blue metal paneling.

- The dark brick is nice.
- Avoid using white at the ground level.
- None, these are the colors of gentrification.
- The color palette is too cold, consider using warmer hues such as red

TRP and Skender are considering color scheme alternatives as part of the design revisions.

3. What do you think of the benches and art installations?

- Murals are a great idea. Will TRP use local artists? What is the selection process? Consider using student art from Perez Elementary for the mural installation
- Benches are nice but there are concerns regarding the amount of them and loitering outside of the building.



- Consider using student art from Perez Elementary for the bench installations

TRP is excited to use local artists for the art installations and will determine the selection process at a later date.

4. What is missing from the design?

- Will the development have green design elements? Will there be a green roof or other elements to improve the energy efficiency of the building?
- Will the development have bike racks?

The development will feature green design elements. Our most recent development, Casa Queretaro, received a LEED Platinum level certification which is the highest level of energy efficiency and maximum green design LEED offers. Our goal with this development is to achieve Enterprise Green Communities Criteria.

The development will provide bike racks on the ground floor for its residents.

5. Can you see this being built in Pilsen?

- No:
 - i. It's too big
 - ii. The design needs to be true to the neighborhood, it looks like gentrification.
 - iii. Concerns regarding setting the precedence for new gentrified developments
- Possibly, with more community input.
- Yes:
 - i. Especially with the art installations and the building being masonry.
 - ii. Love the idea of benches and opportunity for housing.
 - iii. Build more housing for people who need it.
 - iv. Can see the building getting built, but that doesn't mean that the community wants it.



1850 S Racine

Proyecto de reurbanización de Vivienda permanentemente asequible

Notas de 2da reunión comunitaria

El siguiente es un resumen condensado de las respuestas a las preguntas de nuestra segunda reunión comunitaria del 14 de agosto de 2019, donde se introdujo el concepto de diseño a la comunidad para la reurbanización de 1850 S Racine. Hubo 70 asistentes, excluyendo el personal de TRP y el equipo de diseño de Skender.

Primera sesión de reunión: Comentarios de la primera mitad de la presentación donde TRP recapituló la primera reunión comunitaria el 10 de julio de 2019 y respondió a los comentarios sobre la altura del edificio, el estacionamiento y la densidad.

- El edificio es demasiado alto, le quita el carácter del vecindario. ¿La altura del edificio está en debate?
- ¿Puede TRP construir unidades sobre el estacionamiento para reducir la altura del edificio?
- ¿Puede TRP construir más unidades de 3 dormitorios y menos unidades de 1 y 2 dormitorios?

El Proyecto Resurrección (TRP) está revisando todos los comentarios de esta reunión comunitaria y revisando el diseño del edificio con los arquitectos de Skender. Se está reconsiderando la densidad y la mezcla de unidades del proyecto y se presentarán revisiones de diseño a la comunidad.

TRP ve la mayor demanda de una y dos recamaras en nuestra lista de espera; Esto también es cierto para organizaciones como la Autoridad de Vivienda de Chicago (CHA). Dicho esto, TRP está trabajando con los arquitectos para explorar la posibilidad de aumentar el recuento de unidades de 3 dormitorios para acomodar a familias numerosas.

- ¿Qué garantía hay de que el espacio comercial realmente se utilizaría como espacio comunitario? ¿Quién tendrá uso de la sala comunitaria?

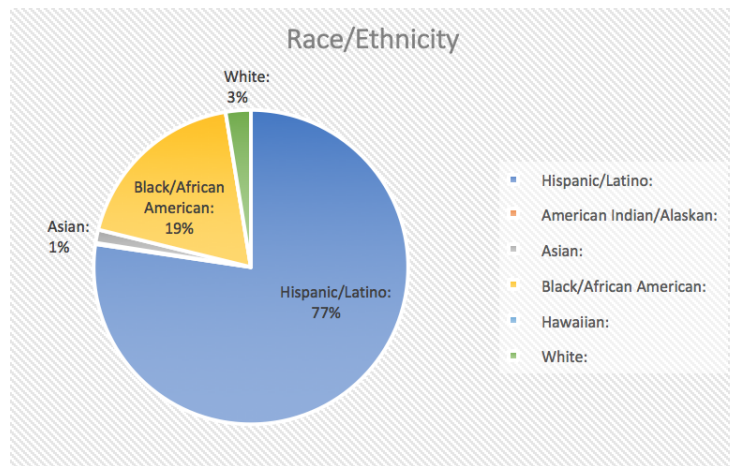
TRP entiende que aunque Racine es una avenida, es una calle predominantemente residencial y no desea instalar tiendas comerciales en el primer piso. TRP utilizará el espacio designado comercial como un espacio de servicios comunitarios para los residentes del edificio.



- ¿Puede TRP divulgar datos sobre inquilinos existentes? ¿Cuántas personas hay en la lista de espera? ¿Cuál es el desglose del tamaño de la familia y los ingresos del hogar en la lista de espera?

TRP proporciona respuestas por escrito a varias preguntas frecuentes que se pueden encontrar en nuestro sitio web. Para reiterar, TRP posee unidades en Pilsen, Little Village, Back of the Yards y Melrose Park. A continuación se muestra información demográfica de nuestros inquilinos que actualmente viven en nuestros edificios de Pilsen, Little Village y Back of the Yards.

Todos los edificios de TRP:



Nuestra lista de espera se actualiza diariamente. A partir del 22/08/2019, hay 287 solicitantes individuales en nuestra lista de espera. TRP aloja a los solicitantes por tamaño de hogar. Por ejemplo, un hogar para 1 persona puede estar en nuestra lista de espera para un estudio o una unidad de 1 dormitorio. Por lo tanto, brindamos el máximo número de oportunidades para alojar a alguien en función de la composición de su hogar.

TAMAÑO DE LA UNIDAD	#APLICANTES EN LA LISTA DE ESPERA	HOUSEHOLD SIZE
STUDIOS	148	APLICA A 1 PERSONA
UNIDAD DE 1 RECAMARA	216	APLICA A 1 O 2 PERSONAS
UNIDAD DE 2 RECAMARAS	127	APLICA A 2,3 O 4 PERSONAS
UNIDAD DE 3 RECAMARAS	68	APLICA A 3, 4, 5 O 6 PERSONAS
UNIDAD DE 4 RECAMARAS	79	APLICA A 4, 5, 6 O 7 PERSONAS

En cuanto a los ingresos del hogar, la mayoría de los solicitantes actualmente en nuestra lista de espera ganan menos del 30% de AMI (ingreso medio del área). El AMI está determinado por una combinación de ingresos familiares y tamaño del hogar.

Nivel de AMI	<30%	<50%	<60%
Numero de aplicantes	222	56	9
Ranga de ingreso del aplicante para cada AMI La elegibilidad para AMI varía según el tamaño del hogar)	\$0 - \$28,500	\$19,000 - \$46,000	\$33,000 - \$48,000

- ¿Quién vivirá en 1850 S Racine? ¿Los residentes de Pilsen tendrán prioridad para las unidades?

Las familias que ganan entre 30% y 60% del Ingreso Medio del Área, o entre \$ 17,800- \$ 58,920 de ingreso familiar anual son elegibles para solicitar vivir en 1850 S Racine. 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.

- ¿Cómo se estructura el alquiler? ¿Cómo cambia con el tiempo?

Todas las unidades asequibles de TRP tienen rentas controladas. TRP opera la administración de propiedades solo para cubrir los gastos operativos. No se generan ganancias; no hay efectivo para distribuir a ningún programa o personal fuera de aquellos que trabajan en los edificios o directamente para la Administración de la Propiedad de TRP.

Las rentas asequibles son establecidas por los programas que financian las unidades asequibles; TRP no establece estos alquileres. Estos programas incluyen la Ciudad de Chicago, la Autoridad de Desarrollo de Viviendas de Illinois y la Autoridad de Viviendas de Chicago que liberan límites actualizados de ingresos por alquileres cada año.



TRP impone restricciones a largo plazo a sus propiedades y utiliza programas de vivienda asequible que exigen asequibilidad por hasta 40 años. TRP se compromete a proporcionar viviendas seguras y permanentemente asequibles y nunca convertirá las unidades de vivienda asequible en unidades a precio de mercado.

- El estacionamiento en el área es restrictivo y una preocupación creciente. 31 espacios para 45 unidades no son suficientes.

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

- o Casa Morelos, desarrollo de 45 unidades, 24 estacionamientos, 1 vacante
- o Casa Querétaro, desarrollo de 45 unidades, 29 espacios de estacionamiento y 3 para discapacitados, sin vacantes
- o Casa Guerrero, desarrollo de 25 unidades, 25 estacionamientos, 4 vacantes
- o Casa Puebla desarrollo de 52 unidades, 52 estacionamientos, 3 vacantes

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

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.

- Preocupaciones sobre la falta de infraestructura en el área: no hay cruces peatonales en Racine, preocupaciones sobre la capacidad de caminar y la gestión de la escorrentía del agua.

TRP trabajará con la comunidad y la oficina del Concejal para determinar si se pueden realizar mejoras en la ruta pública y las áreas circundantes para abordar la seguridad.

TRP determinará las mejores prácticas para la gestión de la escorrentía de agua con el equipo de diseño y la Gestión de la propiedad para garantizar que no abrume el sistema de alcantarillado existente.

- ¿Es Skender un negocio minoritario? TRP debe utilizar contratistas generales de negocios minoritarias.

TRP contrata a empresas de servicios profesionales (Arquitectos / ingenieros, consultores ambientales, abogados, etc.) y Contratistas Generales con la experiencia necesaria para ejecutar una transacción exitosa de vivienda asequible. Históricamente, TRP ha seleccionado firmas MBE para desarrollos de viviendas asequibles, pero se les



presentó la oportunidad de utilizar una nueva tecnología innovadora que era económico y entregaría un edificio en un período de tiempo más corto.

TRP ha seleccionado a Skender Construction LLC como Arquitecto y Contratista General de 1850 S Racine. Aunque Skender no es una empresa comercial minoritaria (MBE), tienen un historial comprobado de desarrollos de viviendas asequibles y operan una fabrica de diseño y construcción en La Villita, contratando residentes locales en sus fabrica y subcontratistas minoritarios en sus sitios de construcción.

Además, los fondos de la Ciudad de Chicago tienen varios requisitos de contratación de minorías para adjudicarse contratos, que incluyen un 25% de empresas comerciales propiedad de minorías / desfavorecidas y / o veteranas y un 5% de empresas propiedad de mujeres. También hay requisitos de contratación de residentes de la Ciudad impuestos a esas empresas. Los desarrollos de viviendas asequibles de Skender ya cumplen con estos requisitos. La ciudad de Chicago guiará TRP y el Skender durante la construcción para garantizar el cumplimiento de estos requisitos.

- ¿Cuál es el proceso de construcción? ¿Habrá cierres de calles?

Skender se especializa en construcción modular y construirá las unidades en su fabrica en lugar de en el sitio. 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 fabrica sin interrupciones climáticas y más inspecciones de control de calidad. Una vez que las unidades estén construidas, serán transportadas y ensambladas en el sitio.

Si se aprueba el desarrollo, la coordinación de la construcción se abordará con la comunidad para minimizar el impacto.

- Preocupaciones de que este proyecto atraerá aún más nuevas construcciones y gentrificación al vecindario.

TRP no cree que este desarrollo establezca una prioridad para una mayor gentrificación en el vecindario. Las densidades comparables dentro de ½ milla del desarrollo son otros desarrollos de viviendas asequibles.

- Casa Puebla- Vivienda asequible TRP: 5 pisos, 52 unidades
- Casa Morelos- Vivienda asequible TRP: 7 pisos, 45 unidades
- Casa Maravilla- TRP Senior Housing: 5 pisos, 72 unidades
- Las Américas- CHA Senior Housing: 9 pisos, 212 unidades



Segunda sesión de reunión: Comentarios de la segunda mitad de la presentación donde Skender presentó el concepto de diseño.

1. ¿Qué partes del diseño crees que se pueden mejorar?

- reducir la altura
- va a bloquear el sol
- Considere otros materiales para la parte superior del edificio. Los paneles de metal no son comunes en el vecindario y no se mezclan con la arquitectura existente. Parece demasiado moderno y futurista.
- El ladrillo texturizado es una característica agradable, se combina con la arquitectura del vecindario. Todo el edificio debe ser de mampostería.
- Agregue características ornamentales a la parte superior del edificio como las que se muestran en los edificios vecinos.

TRP y Skender se comprometen a entregar un edificio que sea representativo de la cultura de Pilsen. Estamos trabajando en revisiones con respecto a la estética general del edificio y presentaremos un nuevo diseño a la comunidad.

- El tráfico en el área puede verse afectado por el desarrollo. ¿Cómo se abordará eso?

Si bien la construcción del desarrollo causará temporalmente congestión de tráfico, el desarrollo está agregando 31 espacios de estacionamiento para sus residentes. Por lo tanto, anticipamos una congestión de tráfico adicional mínima de lo que hay ahora en la comunidad.

2. ¿Qué combinación de colores prefieres? Las opciones se presentaron entre dos esquemas de colores: ladrillo azul con paneles de metal blanco y ladrillo azul con paneles de metal azul oscuro.

- El ladrillo oscuro es agradable.
- Evite usar blanco al nivel del suelo.
- Ninguno, estos son los colores de la gentrificación.
- La paleta de colores es demasiado fría, considere usar tonos más cálidos como el rojo

TRP y Skender están considerando alternativas de esquemas de color como parte de las revisiones de diseño.

3. ¿Qué opinas de los bancos y las instalaciones de arte?

- Los murales son una gran idea. ¿TRP utilizará artistas locales? ¿Cuál es el proceso de selección? Considere el uso de arte estudiantil de la escuela primaria Pérez para la instalación del mural
- Los bancos son agradables, pero hay preocupaciones con respecto a la cantidad de ellos y merodear fuera del edificio.
- Considere el uso de arte estudiantil de la escuela primaria Pérez para las instalaciones de banco



TRP se complace en utilizar artistas locales para las instalaciones de arte y determinará el proceso de selección en una fecha posterior.

4. ¿Qué le falta al diseño?

- ¿El desarrollo tendrá elementos de diseño ecológicos? ¿Habrá un techo verde u otros elementos para mejorar la eficiencia energética del edificio?
- ¿El desarrollo tendrá portabicicletas?

El desarrollo contará con elementos de diseño verde. Nuestro desarrollo más reciente, Casa Querétaro, recibió una certificación de nivel LEED Platinum que es el nivel más alto de eficiencia energética y el máximo diseño ecológico que ofrece LEED. Nuestro objetivo con este desarrollo es lograr los Criterios de Comunidades Verdes Empresariales.

El desarrollo proporcionará portabicicletas en la planta baja para sus residentes.

5. ¿Puedes ver esto siendo construido en Pilsen?

- No:

- i). Es muy grande
- ii) El diseño debe ser fiel al vecindario, parece gentrificación.
- iii) Preocupaciones por establecer la precedencia de nuevos desarrollos gentrificados

- Posiblemente, con más aportes de la comunidad.

- sí:

- i). Especialmente con las instalaciones de arte y el edificio como mampostería.
- ii) Me encanta la idea de bancos y la oportunidad de vivienda.
- iii) Construir más viviendas para las personas que lo necesitan.
- iv. Se puede ver cómo se construye el edificio, pero eso no significa que la comunidad lo quiera.

