

---

# PROTECTING TENANTS FROM HARASSMENT

---

## THE NEW CITYWIDE CERTIFICATE OF NO HARASSMENT PROGRAM

---

### THE CYCLE OF HARASSMENT

With market rents skyrocketing across the City, there is a growing incentive for landlords to raise rents in rent-stabilized housing. Loopholes in the law allow for landlords to push long-term tenants out in order to increase rents and eventually deregulate apartments. This problem is displacing low-income tenants from their communities and diminishing the City's supply of affordable rent-stabilized housing.

### BREAKING THE CYCLE

Renovations are one of the key tools landlords use to raise rents on current tenants and attract higher-paying tenants. But because landlords need Department of Buildings (DOB) permits for most major work, renovations represent a moment in the cycle of displacement where the City has a real ability to intervene. The new Certificate of No Harassment (CONH) program will discourage tenant harassment by putting a real price on harassment. Landlords who are found to have harassed tenants will not be able to access the permits they need to demolish or significantly renovate their buildings unless they agree to create permanently affordable housing, which will significantly eat into their profits. The law will help prevent harassment by making it risky and costly for landlords to harass tenants, and it will address harassment that has already happened by creating more permanently affordable housing for New York City tenants.

### DETAILS OF THE PROGRAM

For now, the CONH program is a "pilot" - a three-year program that our coalition hopes will be expanded and made permanent in the future. The pilot program will focus on buildings that have signs of harassment, primarily within specific community districts, though a few buildings elsewhere in the City will also be included.

#### *Which buildings and community districts are included?*

Anywhere in New York City, any 6+ unit building that has a Court or HCR finding of harassment, or where a full vacate order has been issued, or that has been in the Alternative Enforcement Program since February 2016 will be included in the pilot program.

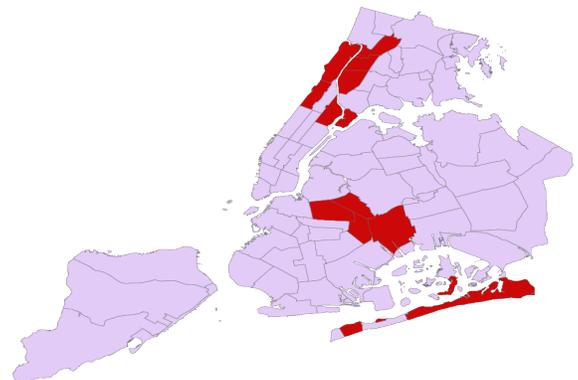
In targeted community districts, 6-unit buildings that have indicators of physical distress and/or flipping will also be included in the pilot program.

In the Bronx: *Community Districts 4, 5, & 7*

In Brooklyn: *Community Districts 3, 4, 5, & 16*

In Manhattan: *Community Districts 9, 11, & 12*

In Queens: *Community District 14*



---

Community districts containing any City-sponsored neighborhood rezonings will be added in once the rezoning begins the City's formal land use approval process.

### **What will happen when an owner files for a permit to do work at a building in the program?**

The Department of Housing Preservation and Development (HPD) will maintain a public list of buildings that are included in the pilot program. Any time an owner of a building on the list files for a permit from Department of Buildings (DOB) to do major renovations, the owner will be required to apply through the HPD for a Certificate of No Harassment (CONH) before getting the permit.

When an owner applies for a CONH, notice will go to tenants, local elected officials, and local community organizations. HPD will ask for information on any history of harassment in the building, going back five years. Local community organizations will receive funding to do outreach and help tenants respond to the notices or testify at a hearing, and HPD may also conduct its own investigation to determine whether or not there is a history of harassment in the building.

If no harassment is found during the investigation, a CONH will be issued, and the owner will resume the regular DOB permitting process for their renovation or demolition project. If there is any harassment after that, the CONH and permit can be revoked.

If harassment is found to have occurred in the building, the owner will be denied a CONH. The CONH will be denied if any owner is found to have engaged in harassment in the past 5 years. This will make it difficult for owners of the building to harass out tenants, then sell their building to someone else to get around the requirements of the program.

### **WHAT WILL HAPPEN IF HARASSMENT IS FOUND?**

An owner who has been denied a CONH has two choices:

- Give up on the project because the owner will not be allowed to access DOB permits to complete it, or
- Set aside a portion of the building as permanently affordable housing and proceed with the project. An owner who agrees to this set-aside - a requirement that will stay in place regardless of any future ownership changes - will be allowed to move ahead at DOB to get the required permits.

### **HOW MUCH AFFORDABLE HOUSING WILL THERE BE, AND HOW AFFORDABLE?**

- The affordable housing must make up 25% of the building, on top of any affordable housing that is otherwise required by tax incentive programs or zoning. This means that a building that is required to be 20-30% affordable through the Mandatory Inclusionary Zoning program - including many of the buildings in newly-rezoned neighborhoods - could be more than half permanently affordable all together.
- The housing must be affordable to families at 40 to 60% of Area Median Income (AMI) - for a family of 3, that's between \$37,560 and \$56,340 a year. On average, the apartments must be affordable to families making about \$47,000.



# PROTEGIENDO A L@S INQUILIN@S CONTRA EL ACOSO

## LA NUEVA LEY DE CERTIFICADO DE NO ACOSO (CONH)

### EL CICLO DEL ACOSO

Con las rentas de libre mercado subiendo en toda la ciudad, ha ido creciendo la incentiva para que l@s caser@s aumenten drásticamente el alquiler en los apartamentos de renta regulada. Lamentablemente, las fallas en las leyes han permitido que los caseros saquen a los inquilinos que han vivido por mucho tiempo en su edificio, para entonces subir las rentas y eventualmente sacar los apartamentos de la renta regulada. Este problema está desplazando a l@s inquilin@s de bajos ingresos de sus comunidades y acabando con las viviendas reguladas de bajo costo en Nueva York.

### ROMPIENDO EL CICLO

Las reparaciones son una de las tácticas que l@s caser@s usan para subir las rentas y atraer inquilinos de más dinero. Pero como los caseros necesitan permisos del Departamento de Edificios (DOB) para la mayoría de esos trabajos, las renovaciones son un punto en el ciclo de desplazamiento donde la ciudad puede intervenir. El nuevo programa de Certificado de No Acoso (CONH, por sus siglas en inglés) le pondrá un alto precio al acoso. Los caseros que sean hallados culpables de haber acosado a sus inquilin@s no podrán recibir los permisos que necesitan para demoler o hacer grandes renovaciones a sus edificios, a menos que acepten designar una parte del edificio como vivienda permanentemente asequible (de bajo costo), lo cual significaría menos ganancias. Esta ley ayudará a prevenir el acoso por parte de los caseros al convertirlo en un riesgo de alto costo para ellos. Además ayudará a remediar el acoso que ya se ha cometido, con la creación de vivienda asequible permanente para l@s inquilin@s de Nueva York.

### DETALLES DEL PROGRAMA

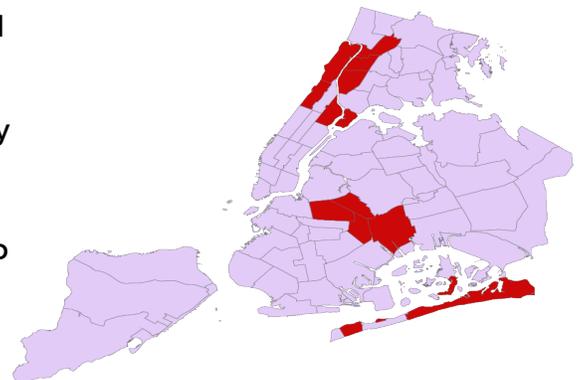
Por ahora, CONH es un programa “piloto” - un programa de prueba de tres años. Nuestra coalición tiene la esperanza de que sea expandido y establecido de manera permanente en el futuro. El programa piloto se concentrará en edificios que tienen indicios de acoso, principalmente dentro de ciertos distritos comunitarios específicos, aunque también se incluirán algunos edificios de otras partes de la ciudad.

#### **¿Cuales son los edificios y Distritos Comunitarios que están incluidos?**

En cualquier parte de la Ciudad, se incluirá cualquier edificio de 6 o más apartamentos donde la Division Estatal de Vivienda (DHCR) o la Corte determine que se cometió acoso, donde haya una orden de evacuación total, o que esté en el Programa Alternativo de Cumplimiento de la Ley (AEP) desde Febrero de 2016.

En los Distritos Comunitarios señalados en el piloto, se incluirán edificios que tengan indicios de grave deterioro físico o de que hayan sido comprados y re-vendidos de manera especulativa.

- En el Bronx: Distritos Comunitarios 4, 5, & 7



- En Brooklyn: Distritos Comunitarios 3, 4, 5, & 16
- En Manhattan: Distritos Comunitarios 9, 11, & 12
- En Queens: Distrito Comunitario 14

Los Distritos Comunitarios donde haya cualquier tipo de rezonificación por parte de la Ciudad también serán incluidos una vez que haya comenzado el proceso formal de aprobación del uso de terrenos por parte de la Ciudad.

### **¿Qué pasará cuando un dueño aplique a un permiso para hacer trabajos de construcción en un edificio que esté cubierto dentro del programa?**

El Departamento de Vivienda de la Ciudad (HPD) mantendrá una lista pública de edificios que están incluidos en programa piloto. Cuando el dueño de alguno de estos edificios aplique por un permiso de DOB para hacer ciertas renovaciones o trabajos grandes, este dueño tendrá que aplicar por un Certificado de No Acoso (CONH) con HPD antes de poder obtener el permiso.

Cuando el dueño aplique por un Certificado de No Acoso (CONH), se enviará una carta a los inquilinos, representantes políticos del área, y organizaciones comunitarias locales. HPD solicitará información sobre cualquier incidente de acoso en el edificio en los últimos 5 años. Organizaciones comunitarias recibirán fondos para acudir a los edificios y ayudar a los inquilinos a responder a las cartas de HPD o a testificar en las audiencias. También es posible que HPD haga su propia investigación para determinar si ha habido acoso en el edificio.

Si la investigación determina que NO hubo acoso, un CONH será otorgado, y el dueño podrá retomar el proceso normal para recibir el permiso de DOB para su proyecto de renovación o demolición. Si hay acoso después de esto, el CONH puede ser revocado al dueño.

Si la investigación determina que SÍ hubo acoso, se le negará el CONH al dueño. Es importante tomar en cuenta que el CONH será negado si hubo acoso por parte de cualquier dueño del edificio en los últimos 5 años. Esto hará más difícil que los dueños acosen a los inquilinos hasta sacarlos y después vendan el edificio para escaparse a los requisitos del programa.

### **¿QUE PASA SI SE DETERMINA QUE HUBO ACOSO?**

El CONH será negado. Un dueño que le sea negado un CONH tiene dos opciones:

- Abandonar su proyecto de construcción, porque el dueño no podrá obtener los permisos de DOB necesarios para hacer el proyecto, o
- Destinar una porción del edificio para vivienda asequible permanente. Si el dueño acepta esa condición - un requisito que será permanente sin importar cuantas veces se venda la propiedad - entonces se le otorgará el permiso para su proyecto.

### **¿CUÁNTA VIVIENDA ASEQUIBLE SE CREARÁ, Y QUÉ TAN ASEQUIBLE SERÁ?**

- Entre 20-25% del edificio tendrá que ser reservado para vivienda asequible, además del número de viviendas asequibles requerido por cualquier programa de impuestos o de zonificación. Es decir, que si un edificio ya tiene como requisito tener 20-30% de vivienda asequible a través del programa de Vivienda Inclusiva Obligatoria - que incluye muchos de los edificios en áreas recientemente zonificadas - al sumar el CONH, puede que más de la mitad del edificio sea ahora de vivienda asequible.
- La vivienda debe ser asequible para familias de 3 que ganen entre \$37,560 y \$56,340 al año. Es decir, debe ser asequible para familias que ganen un promedio de \$47,000.

