

— Unidos por la vivienda: Reclamando el cooperativismo local en Sunset Park

—United for housing Reclaiming local cooperativism in Sunset Park

MS Design and Urban Ecologies Program, Parsons School of Design, The New School — New York, USA

Participants :

Fall 2019: Emily Bowe, Jason Brown, Daniela Castillo, Daniel Chu, Rachel Crist, Amron Lee, Ashley Lehrer, Ana Prada Uribe. Fall 2018: Ana Correa Do Lago, Mariana Kiwi Barros, Alfonso Supetran, Obianozo Chukwuma, Callan Hajosy, Aditi Nadir, Sana Akram, Akiera Charles, Maanasa Sivashankar, Jacqueline Castañeda Nuñez, Ameera Issa, Steven Davis, Courtney Sprigg, and Regis Kijnekamp. Fall 2017: Daniel Bieckmann, Kevin Capuno, Gillian Chisholm, Isaac Diebboll, Gemma Duffe, Julianna Galvao, Maha Khalid Al Khater, Alie Kilts, Sarah Kontos, Khadija Munir, Grace Paik, Kevin Rogan, Claudia Rot, Abby Schwarz, Rosella Soravia, Manon Vergenio.

Coordinator :

Gabriela Rendón, Assistant Professor of Urban Planning and Community Development

Editors :

Jason Brown, Daniela Castillo, Daniel Chu, Ana Milena Prada Uribe.

Acknowledgements :

Parsons School of Design Strategies, Parsons Graduate Urban Programs, Center for Family Life, Center for NYC Neighborhoods, New Economy Project, Cooperative Alliance of NYC, Friends of Sunset Park, Sunset Park Community Garden, Urban Homesteading Assistance Board, Riseboro Community Partnership, Community Development Finance Lab, Fifth Avenue Committee, National Economic and Social Rights Initiative, members of Finnish Housing Cooperatives, and all the community members that contributed to this project.

Partners :

United Families of Sunset Park



1. El barrio de Sunset Park con Manhattan en el fondo visto desde el parque de Sunset Park el cual es el espacio público más amplio del vecindario donde las diferentes comunidades coexisten.
Foto: Gabriela Rendón, 2017

1. Sunset Park neighborhood with Manhattan on the back from Sunset Park which is the largest public space where the different communities of the vicinity coexist.
Photo: Gabriela Rendón, 2017

Es **Prefacio**

Este proyecto reclama el cooperativismo local como una estrategia de anti-desplazamiento en Sunset Park, un barrio tradicionalmente inmigrante en Brooklyn, Nueva York. A la vez, responde a la crisis de vivienda asequible de la ciudad aprendiendo de los movimientos de vivienda y de trabajadores que han dado forma a sus distritos residenciales e industriales en los últimos cien años. Sunset Park es la cuna de las primeras cooperativas de vivienda en el país y el barrio con la mayor concentración de cooperativas de trabajadores en la ciudad.

Unidos por la Vivienda es un proyecto plurilingüe colaborativo desarrollado por estudiantes del programa de MS Diseño y Ecológicas Urbanas del The New School y United Families of Sunset Park. Este grupo de base, el cual es liderado por familias inmigrantes, busca establecer una cooperativa de vivienda que les permita permanecer en el barrio que ha sido su hogar por más de 20 años. Este proyecto combina investigación, trabajo de campo, planificación, y diseño conduciendo al desarrollo de escenarios potenciales para la producción de nuevos modelos de viviendas cooperativas en Sunset Park.

En **Preface**

This project reclaims local cooperativism as an anti-displacement strategy in Sunset Park, a traditionally immigrant neighborhood in Brooklyn, New York. It responds to the city's affordability housing crisis by learning from the housing and labor movements that shaped its residential and manufacturing districts over the last hundred years. Sunset Park is the cradle of the first housing cooperatives in the United States and the neighborhood with the largest concentration of worker cooperatives in the city.

United for Housing is a collaborative multilingual project developed by students from The New School's MS Design and Urban Ecologies program and United Families of Sunset Park. This grassroots group led by immigrant families seeks to establish a housing cooperative to stay in the neighborhood they have called home for over 20 years. This project combines research, fieldwork, planning, and design, leading to the development of potential scenarios for the production of new housing cooperative projects in Sunset Park.



1. Serie de Folletos Bilingüe Unidos por la Vivienda Foto: Gabriela Rendón, 2019

1. United for Housing Bilingual Booklet Series Photo: Gabriela Rendón, 2019

— **Introducción: Un proyecto colaborativo plurilingüe en defensa de la vivienda justa a través de cooperativismo** — *Introduction: A collaborative multilingual project advocating for housing justice through cooperativism*

Author :
Gabriela Rendón

La ciudad de Nueva York ha sido moldeada por un sinfín de oleadas de inmigrantes que llegaron, se establecieron y crecieron coexistiendo y tomando ventaja de sus diferencias y afinidades. Históricamente, la convergencia política, social y cultural de diferentes comunidades ha generado visiones, enfoques y prácticas progresivas que han promovido la producción de una ciudad única. Liderados por movimientos laborales, inmigrantes y minorías, los avances urbanos más radicales han surgido en tiempos de escasez y crisis como una forma de resistencia y supervivencia. En el contexto actual, en donde las mismas comunidades urbanas se ven amenazadas por la creciente desigualdad racial, económica y social, enfoques radicales que desafían el status quo del desarrollo urbano y comunitario están siendo reconsiderados con el fin de preservar comunidades y hacerlas prosperar. Cooperativismo es uno de esos enfoques.

New York City has been shaped by endless immigrant waves that have arrived, settled, and grown coexisting and taking advantage of their differences and affinities. Historically, the political, social and cultural convergence of different communities has brought about progressive visions, approaches, and practices promoting the production of a unique city. Often led by labor movements, immigrants, and minorities, the most radical urban advancements have emerged in times of scarcity and crisis as a way of resistance and survival. In today's context, the very same urban communities are finding themselves threatened by the increasing racial, economic and social inequality. Radical approaches defying the status quo of urban and community development are being reconsidered to preserve communities and to make them thrive. Cooperativism is one such approach.

Proyecto de vivienda cooperativa en Sunset Park

Unidos por la Vivienda aborda la crisis de la vivienda en la ciudad de Nueva York profundizando en el cooperativismo local de Sunset Park, Brooklyn. Este proyecto comenzó en el 2017 cuando dos miembros de Beyond Care, una cooperativa de trabajadores dirigida por mujeres que brinda servicios de cuidado infantil en Brooklyn, comenzaron a considerar modelos de copropiedad para asegurar la vivienda de sus familias en Sunset Park. Poco después, otras miembros de la cooperativa que compartían las mismas necesidades se unieron a ellas para cumplir esa visión. Siguiendo los principios de su cooperativa de trabajadores de democracia, igualdad y justicia, comenzaron a trabajar hacia el establecimiento de una cooperativa de vivienda en el vecindario al que han llamado su hogar desde hace más de 20 años. Desde entonces, este grupo de mujeres comenzaron a colaborar con estudiantes del programa MS Diseño y Ecologías Urbanas desarrollando investigaciones sobre cooperativas de viviendas, fideicomisos de tierras comunitarias y otros modelos de viviendas controladas por la comunidad, así como conceptualizando estrategias potenciales para adquirir y desarrollar propiedades vacías y subutilizadas. Hoy, un grupo de más de 15 familias inmigrantes lidera esta iniciativa de vivienda bajo el nombre de Familias Unidas de Sunset Park.

Sunset Park: un barrio inmigrante

Este proyecto está ubicado en Sunset Park, un barrio de clase trabajadora ubicado en la parte suroeste de Brooklyn. Este barrio tradicionalmente inmigrante es uno de los últimos descubrimientos de inversionistas y desarrolladores en Brooklyn. El desarrollo y gentrificación sin precedentes que se ha dado recientemente en lo que se conoce como «Brownstone Brooklyn» se han expandido hacia el norte y el sur del condado, incluyendo a Sunset Park, en busca de nuevas fronteras para la inversión y la obtención de ganancias. Desplazamientos masivos para dar paso al desarrollo han sido parte de las políticas urbanas.

A diferencia de otros vecindarios, Sunset Park no tiene mucha capacidad de desarrollo, a excepción de su rívera industrial a lo largo de la bahía de Upper New York que, aunque está muy desconectada de su área residencial, representa un activo importante para el vecindario. Actualmente, desarrolladores privados, inversionistas, grandes corporaciones y la ciudad están invirtiendo millones de dólares para revitalizar espacios industriales y crear espacios recreativos a lo largo de la rívera. Las diferentes visiones y planes de desarrollo proyectados y ya desarrollados en esta área están generando cambios significativos en el distrito.

La población original de Sunset Park, compuesta por hogares de ascendencia Escandinaava, Irlandesa, Alemana e Italiana, se diversificó con la llegada de Puertorriqueños en la década de 1940, durante La Gran Migración, y más aún cuando el distrito experimentó un declive económico y la sólida clase trabajadora abandonó el vecindario para irse a otros barrios residenciales y los suburbios. Diferentes comunidades asiáticas llegaron durante las décadas de 1980 y 1990. En los últimos años, una gran fuerza laboral inmigrante de Mexicanos y Chinos ha dado vida a este vibrante distrito. Sin embargo, no está claro cuánto tiempo estas comunidades podrán llamar hogar a este distrito. Las transformaciones proyectadas en el área, y la rápida gentrificación en otras partes de Brooklyn, han comenzado a expulsar a los residentes que han vivido ahí desde hace mucho tiempo. La asequibilidad de los espacios residenciales, comerciales y de trabajo ha sido vital para la subsistencia de la población inmigrante de Sunset Park, lo que significa que el aumento del valor de las propiedades y los impuestos representa una amenaza directa para estas comunidades.

Lo interesante es que Sunset Park tiene un valioso legado de vivienda de autoayuda, que ha sido una forma efectiva de asegurar vivienda asequible. En 1916, hace más de cien años, la primera cooperativa de vivienda autogestionada sin fines de lucro en los Estados Unidos fue creada por la comunidad Finlandesa en Sunset Park en respuesta a las condiciones de vivienda de los trabajadores de la época. Medio siglo después, en medio de la peor crisis fiscal de la ciudad, otro tipo de cooperativas de vivienda surgió en el vecindario como parte de los programas públicos patrocinados por la ciudad de Nueva York. Interesantemente, en respuesta a la decadencia urbana en curso y al abandono de viviendas de la época, las viviendas de autoayuda dirigidas por minorías y comunidades de inmigrantes jugaron también un papel central.

Un proyecto colaborativo plurilingüe

El proyecto fue desarrollado en los últimos tres años por diferentes grupos de estudiantes del programa de MS Diseño y Ecologías Urbanas en colaboración con estudiantes de otros programas de The New School. En la primera iteración, *El Problema de la Vivienda: Preservando las Cooperativas de Vivienda para Combatir la Gentrificación*, tuvo lugar en el otoño del 2017. Los estudiantes investigaron la disminución de las oportunidades de vivienda asequible, la propagación de la gentrificación en Sunset Park y a su vez exploraron formas de preservar las oportunidades de vivienda de bajos ingresos existentes, particularmente cooperativas de vivienda.

Para comprender los desafíos y los riesgos que enfrentan estas cooperativas, los es-

Sunset Park housing cooperative project

United for Housing addresses the housing crisis in New York City by delving into local cooperativism in Sunset Park, Brooklyn. This project began in 2017 when two coop members of Beyond Care —a women-led worker cooperative that provides childcare services in Brooklyn— started considering shared ownership to secure housing for their families in Sunset Park. Soon after, other coop members sharing the same needs joined them to fulfill such a vision. Following their worker coop principles of democracy, equality, and justice, they started working towards the establishment of a housing cooperative in the neighborhood they have called home for over 20 years. Since then, they started collaborating with students from the MS Design and Urban Ecologies program developing research on housing cooperatives, community land trusts, and other community-controlled housing models as well as envisioning potential strategies to acquire and develop vacant and underutilized properties. Today, a group of over 15 immigrant families is leading this housing initiative under the name of United Families of Sunset Park.

Sunset Park: An immigrant neighborhood

This project is located in Sunset Park, a working-class neighborhood located in the southwestern part of Brooklyn. This immigrant neighborhood is one of the latest discoveries for development in the borough. Unprecedented development and gentrification in what is known as 'Brownstone Brooklyn' have expanded towards northern and southern territories, including Sunset Park, in search of new frontiers for investment and profit-making. Displacement in the name of development has been the policy.

Unlike other neighborhoods, Sunset Park has not much capacity for development, except for its industrial waterfront along the Upper New York Bay which, although is highly disconnected from its residential area, represents an important asset for the neighborhood. Currently, millions of dollars are being invested by the city, private developers, investors, and corporations to revitalize manufacturing sites and create recreational spaces along the waterfront. The different visions and development plans projected and already developed in this area are bringing about significant changes in the district.

Sunset Park's original population, composed of households of Scandinavian, Irish, German and Italian descent, was joined by Puerto Ricans in the 1940s, during The Great Migration, as the district experienced economic decline and the solid working-class left the neighborhood for other residential areas and the suburbs. Asian communities followed during the 1980s and 1990s. In recent years a large immigrant

workforce of Mexican and Chinese has given life to this vibrant district. However, it is uncertain how long these communities will be able to call this district home. The projected transformations in the area, and the rapid gentrification elsewhere in Brooklyn, have started pushing out long-time residents. Affordability of residential, commercial, and working spaces have been vital for the subsistence of Sunset Park's immigrant population, which means that the increase of property values and taxes represents a direct threat to these communities.

What is interesting is that Sunset Park has a valuable legacy in terms of self-help housing as a way to secure housing. In 1916, over a hundred years ago, the first non-profit self-managed housing cooperative in the United States was created by the Finnish community in Sunset Park responding to the housing conditions of the workers of the time. A half-century later, amid the worst fiscal crisis of the city, another type of housing cooperatives rose in the neighborhood as part of the public programs sponsored by the City of New York. Responding to the ongoing urban decline and housing abandonment of the time, self-help housing led by minorities and immigrant communities was also at the center.

A collaborative multilingual project

The project was developed over the last three years by different cohorts of students from the MS Design and Urban Ecologies program in collaboration with students from other programs of The New School. In the first iteration, The Housing Issue: Preserving Housing Cooperatives to Fight Gentrification took place in the fall of 2017. Students delved into the decline of affordable housing opportunities, the spread of gentrification in Sunset Park, and ways to preserve the existing low-income housing opportunities, particularly housing cooperatives.

To understand the challenges and risks these cooperatives face, students investigated different aspects of the district, including demographic changes, local plans, and development trends. Through fieldwork, quantitative, qualitative and participatory research students explored who lives in Sunset Park's cooperatives, how they are collectively run, why they are vital to this working-class community and how they could be preserved and even expanded. The studio collaborated with the Urban Homesteading Assistance Board and several local and city organizations were also involved, including the Cooperative Economic Alliance of New York City, the Center for Family Life, and Beyond Care, which became a partner later on. The research findings and design proposals of this project were published in the plurilingual (English/Spanish/Mandarin) publication The Sunset Park Gazette: The Housing Issue.



1



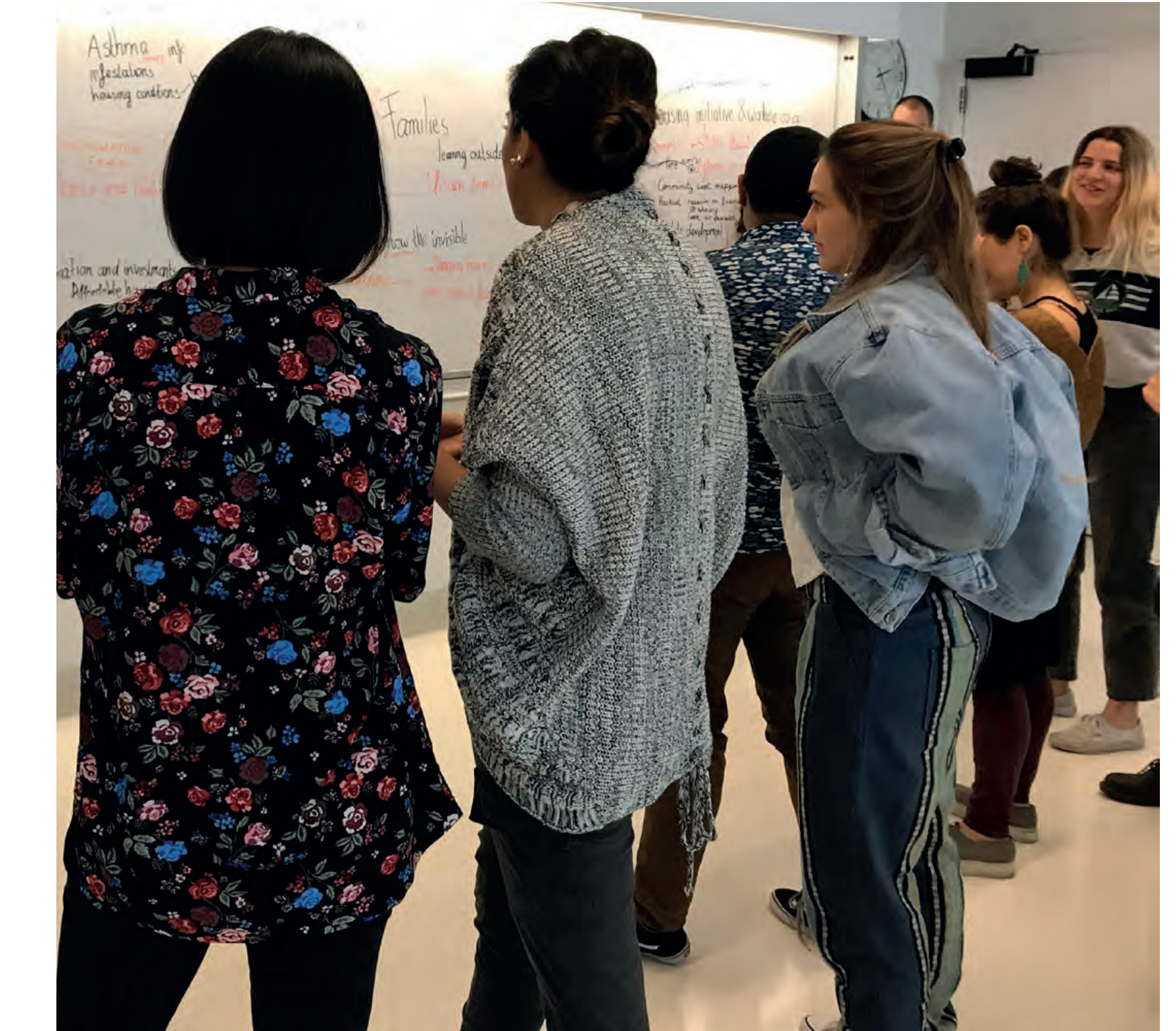
2



3

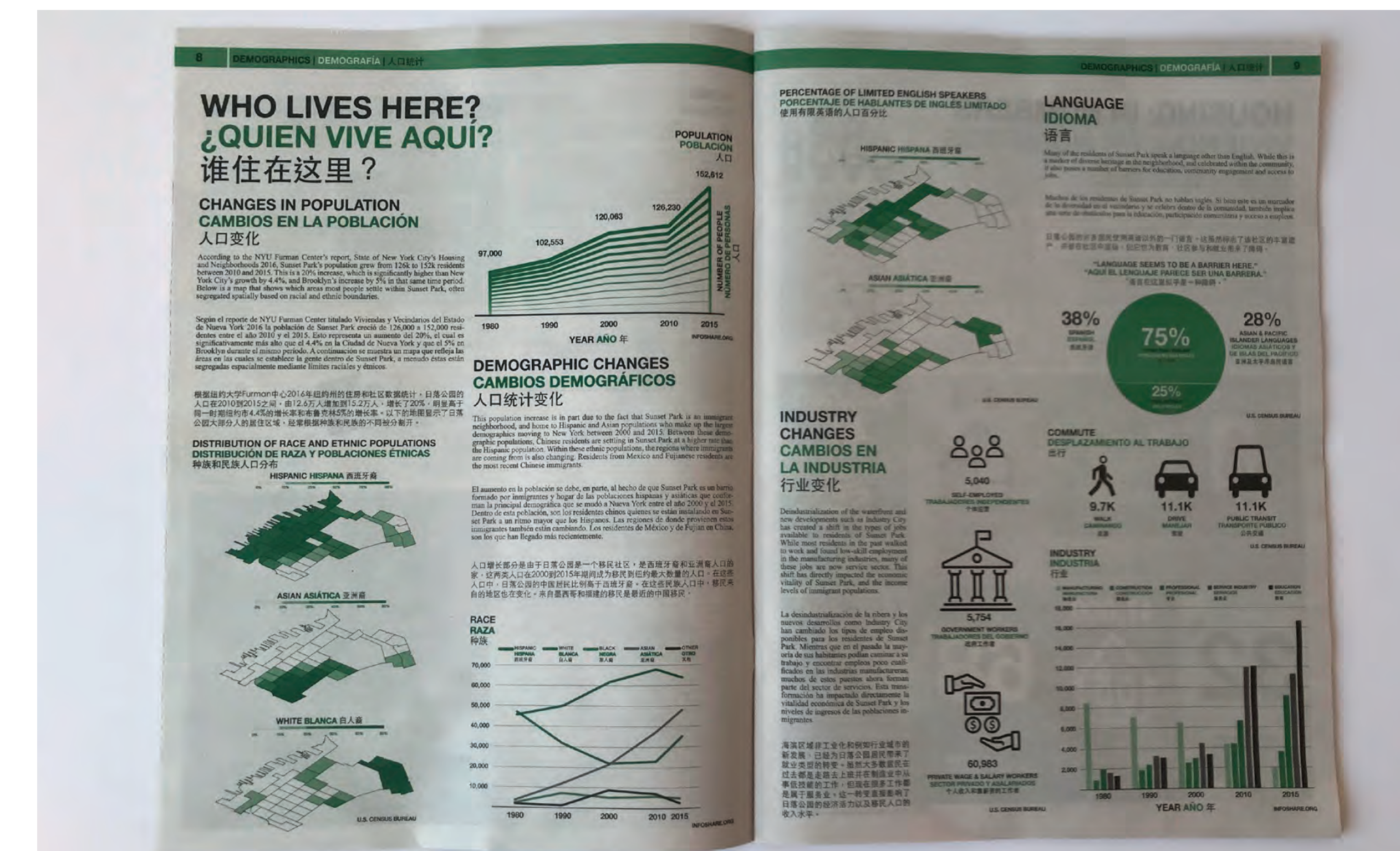


4



5

- 1. Estudiantes dentro de una de las muchas cooperativa Finlandesas. Foto: Isaac Diebboll, 2017
2. Estudiantes visitando primera cooperativa de vivienda en NYC. Foto: Isaac Diebboll, 2017
3. Estudiantes explorando el barrio. Foto: Gabriela Rendón, 2017
4. Actividad en espacio público. Foto: Gabriela Rendón, 2017
5. Estudiantes conceptualizando estrategias de desarrollo de vivienda. Foto: Gabriela Rendón, 2017
6. Interior de la Gaceta de Sunset Park: El Problema de la Vivienda. Foto: Gabriela Rendón, 2018
7. Estudiantes conversando con residentes en el barrio. Foto: Gabriela Rendón, 2017
8. Vivienda en Sunset Park. Foto: Isaac Diebboll, 2017
9. Gaceta de Sunset Park: El Problema de la Vivienda. Foto: Gabriela Rendón, 2018



6



7

- 1. Students inside one of the many Finnish housing cooperatives. Photo: Isaac Diebboll, 2017
2. Students visiting the first housing cooperative in NYC. Photo: Gabriela Rendón, 2017
3. Students exploring the neighborhood. Photo: Gabriela Rendón, 2017
4. Public space activity. Photo: Gabriela Rendón, 2017
5. Students conceptualizing strategies for housing. Photo: Gabriela Rendón, 2017
6. Spread of The Sunset Park Gazette: The Housing Issue. Photo: Gabriela Rendón, 2018
7. Students talking to residents in the neighborhood. Photo: Gabriela Rendón, 2017
8. Sunset Park housing stock. Photo: Isaac Diebboll, 2017
9. Cover of The Sunset Park Gazette: The Housing Issue. Photo: Gabriela Rendón, 2018



8



9



1



2



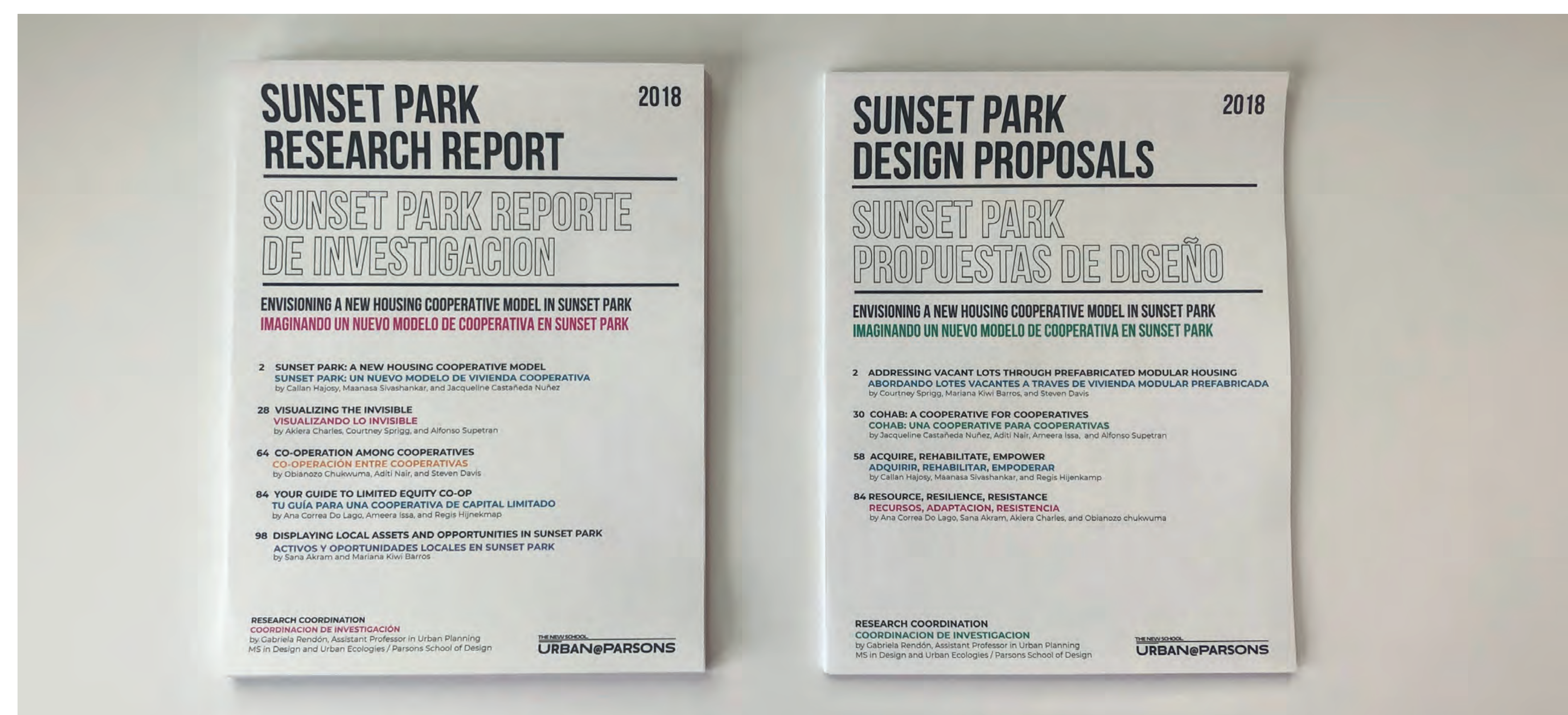
3



4



5



1. Trabajo de campo en el barrio. Foto: Gabriela Rendón, 2018
 2. Presentación de la Gaceta Sunset Park: El Problema de la Vivienda. Foto: Gabriela Rendón, 2018
 3. Presentación de proyecto en clase. Foto: Gabriela Rendón, 2018
 4. Taller de realización de sociograma con miembros de Beyond Care. Foto: Gabriela Rendón, 2019
 5. El barrio de Sunset Park. Foto: Gabriela Rendón, 2019
 6. Publicaciones del proyecto Mujeres, Cuidado y Vivienda. Foto: Gabriela Rendón, 2018
1. Neighborhood fieldtrip. Photo: Gabriela Rendón, 2018
 2. Presentation of The Sunset Park Gazette: The Housing Issue. Photo: Gabriela Rendón, 2018
 3. Project presentation in class. Photo: Gabriela Rendón, 2018
 4. Workshop to develop a sociogram with Beyond Care members. Photo: Gabriela Rendón, 2018
 5. The neighborhood of Sunset Park. Photo: Gabriela Rendón, 2018
 6. Publication of Women, Care and Housing project. Photo: Gabriela Rendón, 2019

tudiantes investigaron diferentes aspectos del distrito, incluyendo los cambios demográficos, los planes locales y las tendencias de desarrollo. A través de trabajo de campo, e investigación cuantitativa, cualitativa y participativa, los estudiantes exploraron quién vive en las cooperativas de Sunset Park, cómo se manejan estas colectivamente, por qué son vitales para esta comunidad de clase trabajadora, y cómo podrían preservarse e incluso expandirse. El estudio colaboró con el Urban Homesteading Assistance Board y también participaron varias organizaciones locales y de la ciudad, incluyendo Cooperative Economics Alliance of New York City, Center for Family Life y Beyond Care, quien mas tarde se convertiría en colaborador de este proyecto. Los resultados de la investigación y las propuestas de diseño se publicaron en un formato de gaceta plurilingüe (Español/Inglés/Mandarin) que se le denominó *La Gaceta de Sunset Park: El Problema de la Vivienda*.

La segunda iteración, *Mujeres, Cuidado y Vivienda: Imaginando Nuevos Modelos Cooperativos de Vivienda para las Comunidades Inmigrantes de Sunset Park*, tuvo lugar en el otoño del 2018. Los estudiantes se basaron en el trabajo y las relaciones desarrolladas el año anterior. Trabajaron estrechamente con Beyond Care, una cooperativa de trabajadores socialmente responsable dirigido por mujeres inmigrantes que brindan servicios de cuidado infantil en Brooklyn. Como parte de este proyecto, se organizaron varios talleres, actividades y debates comunitarios en colaboración con las miembros de Beyond Care para trabajar en el diseño de un nuevo modelo de vivienda cooperativa para sus familias. El New Economy Project, Urban Homesteading Assistance Board y Riseboro Community Partnership fueron parte de esas conversaciones. El Center for Family Life también contribuyó enormemente con espacio para reuniones y talleres.

Además de abordar cuestiones de vivienda, este proyecto también se centró en el papel de la mujer en prácticas urbanas y comunitarias de transformación. Los estudiantes consideraron el papel de liderazgo de las miembros de Beyond Care en la comunidad durante el trabajo de investigación y diseño. El resultado de este proyecto incluyó un mapeo participativo que ayudó a identificar propiedades abandonadas y subutilizadas para convertirlas en viviendas cooperativas así como también el diseño de cuatro estrategias para el desarrollo de vivienda cooperativa en Sunset Park. Propiedades abandonadas, con problemas fiscales y de origen público fueron consideradas como parte de las estrategias. Las propuestas de investigación y vivienda se difundieron en dos reportes bilingües (Español/Inglés): el *Reporte de Investigación de Sunset Park* y el *Reporte de Propuestas de Diseño de Sunset Park*.

La tercera y última iteración de este proyecto, *Unidos por la Vivienda*, se desarrolló

The second iteration, *Women, Care, and Housing: Envisioning New Housing Cooperative Models for Sunset Park's Immigrant Communities*, took place in the fall of 2018. Students built on the work and relationships developed the previous year. They worked closely with Beyond Care, a socially responsible cooperative business led by immigrant women that provide childcare services in Brooklyn. As part of this project, a number of community workshops, activities, and discussions were organized in collaboration with Beyond Care members to work toward the design of a new model of cooperative housing for their families. The New Economy Project, the Urban Homesteading Assistance Board, and Riseboro Community Partnership, were part of those conversations. The Center for Family Life also contributed greatly with space for meetings and workshops.

Besides housing, this project also focused on the role of women in urban practices transforming communities. Students considered the leadership role of Beyond Care members while developing the research and housing proposals. The outcome of this project included a participatory vacancy survey that assisted to identify potential properties to turn into cooperative housing and the design of four strategies for the development of a housing cooperative in Sunset Park. Abandoned, tax-delinquent and public properties were considered in those strategies. The research and the housing proposals were disseminated in two bilingual (Spanish/English) publications: The Sunset Park Research Report and The Sunset Park Design Proposals Report.

The third, and last iteration of this project, *United for Housing*, was developed in the fall of 2019. Students worked closely with United Families of Sunset Park, which is a group formed out of the efforts of Beyond Care. Students identified the need of educational tools for the group to advocate for themselves and their work. Thus, they created the United for Housing Booklet Series, which is a series of bilingual foldouts that include relevant information about the housing crisis in the city, the challenges and opportunities in their neighborhood, potential community-controlled housing development models providing permanent affordability, and ways of organizing to identify and acquire properties in their neighborhood.

Considering the opportunities and limitations of United Families of Sunset Park, students also developed two strategies to access and develop properties in the neighborhood. One addressed vacant properties owned by religious institutions which have been increasing in numbers because of the decrease of parishioners and the closure of churches. The other one focused on a property owned by the city located in a central area of the neighborhood. The outcomes of this project were shared with the community partners and disseminated in the bi-

1. Estudiantes preparándose para la encuesta. Foto: Gabriela Rendón, 2018
 2. Taller con United Families of Sunset Park. Foto: Gabriela Rendón, 2018
 3. Estudiantes explicando la metodología de la encuesta a los participantes. Foto: Gabriela Rendón, 2019
 4. Unidos por la serie de folletos de vivienda. Foto: Gabriela Rendón, 2019
 5. Unidos por la serie de folletos de vivienda. Foto: Gabriela Rendón, 2019
 6. Estudiantes explicando la metodología del mapeo participativo. Foto: Cohort 2019
 7. Unidos por la serie de folletos de vivienda. Foto: Gabriela Rendón, 2019
1. Students preparing for survey. Photo: Gabriela Rendón, 2018
 2. Workshop with United Families of Sunset Park. Photo: Gabriela Rendón, 2018
 3. Students explaining methodology of survey to participants. Photo: Gabriela Rendón, 2019
 4. United for Housing Booklet Series. Photo: Gabriela Rendón, 2019
 5. United for Housing Booklet Series. Photo: Gabriela Rendón, 2019
 6. Students explaining methodology of participatory mapping. Photo: Cohort 2019
 7. United for Housing Booklet Series. Photo: Gabriela Rendón, 2019



en el otoño del 2019. Los estudiantes trabajaron estrechamente con Familias Unidas de Sunset Park, el grupo que nació de los esfuerzos de Beyond Care. Identificaron la necesidad de herramientas educativas que facilitarían la organización del grupo para abogar por sí mismos y su visión. Para esto, crearon la Serie de Folletos Unidos por la Vivienda, que incluye material impreso bilingüe con información relevante sobre la crisis de la vivienda en la ciudad, los desafíos y las oportunidades en su vecindario, los posibles modelos de desarrollo de vivienda controlados por la comunidad que ofrezcan asequibilidad permanente, y formas de organizarse para identificar y adquirir propiedades en su vecindario.

Considerando las oportunidades y limitaciones de Familias Unidas de Sunset Park, los estudiantes también desarrollaron dos estrategias para acceder y desarrollar propiedades en el barrio. Una abordó las propiedades abandonadas de instituciones religiosas que han aumentado en número debido al cierre de iglesias. La otra se centró en una propiedad de la ciudad ubicada en un área central del vecindario. Los resultados de este proyecto se difundieron en la publicación bilingüe (Español/Inglés): *Unidos por la Vivienda/Herramientas y Enfoques*.

Sobre el contenido

En los últimos tres años, los estudiantes combinaron investigación, trabajo de campo, planificación, activismo y diseño estratégico para contribuir de manera significativa a los esfuerzos de Familias Unidas de Sunset Park. Cuatro publicaciones fueron producidas durante este tiempo. El trabajo que se muestra en esta exposición incluye fragmentos de esas publicaciones, los cuales han sido agrupados por un grupo de siete estudiantes para ser presentados en cinco capítulos. A continuación hay una breve introducción a cada uno.

Sunset Park: un barrio de inmigrantes. Este capítulo, recopilado y presentado por Jacqueline Castañeda Nuñez, Callan Hajosy y Maanasa Sivashankar, ofrece una breve introducción a Sunset Park. Se centra en los aspectos demográficos y sociales del vecindario, particularmente en los cambios que este ha experimentado con el tiempo, con un enfoque especial en el crecimiento de la población, las olas de inmigrantes y los cambios demográficos.

Vivienda y rivierra: un vecindario para vivir y trabajar. Este capítulo, recopilado y presentado por Daniel Chu, describe las condiciones de vivienda del barrio, incluyendo el aumento del costo de la vivienda, la falta de oportunidades de vivienda asequible, el grado de hogares sin poder pagar rentas, así como los procesos de gentrificación. También describe los cambios que la ribera industrial ha experimentado en los últimos años como resultado de la inversión

pública y privada, los cuales han sido fundamentales en los cambios del mercado de la vivienda de la zona residencial del barrio.

Cooperativismo liderado por comunidades de inmigrantes: de cooperativas de trabajadores a viviendas. Este capítulo, recopilado y presentado por Ana Milena Prada Uribe y Daniela Castillo, ilustra la forma en que los movimientos laborales a menudo dirigidos por comunidades inmigrantes han usado históricamente el cooperativismo como una forma de supervivencia en esta cambiante ciudad. Describe el movimiento cooperativo enfocándose en las cooperativas de trabajadores y de vivienda, incluyendo su estrecha relación tanto en el pasado como en el presente. Describe la evolución de las cooperativas de vivienda en la ciudad, los programas que han promovido y financiado estas cooperativas, así como la reciente aparición de otros modelos de vivienda y de desarrollo que promueven vivienda asequible para comunidades de bajos ingresos e inmigrantes. Por último, después de describir el contexto del movimiento cooperativo en la ciudad, este capítulo presenta al grupo comunitario asociado en este proyecto, el cual está arraigado al movimiento local cooperativo de trabajadores y que actualmente trabaja para la creación de una cooperativa de vivienda.

Asociación comunitaria y herramientas coeducativas bilingües. Este capítulo, recopilado y presentado por Jason Brown, describe la forma en que los conocimientos populares y académicos fueron combinados a lo largo de este proyecto de varios años. Ilustra también las diferentes actividades participativas y talleres organizados como parte de este proyecto, así como el trabajo multilingüe producido en los últimos tres años que incluye varias publicaciones y herramientas educativas.

Avanzando: Lecciones aprendidas y estrategias propuestas. El último capítulo, recopilado y presentado por Daniela Castillo, ilustra las seis propuestas de desarrollo de viviendas coproducidas como parte de este proyecto durante los últimos tres años. Los proyectos de vivienda consideran las necesidades y limitaciones de nuestros Familias Unidas de Sunset Park, así como los activos locales, planes existentes, programas públicos y oportunidades de financiamiento.

Reconocimientos especiales

Un total de 37 estudiantes participaron en este proyecto de investigación y diseño. Queremos agradecer a cada uno de ellos por su arduo trabajo y reconocer al equipo que recopiló y presentó el trabajo para esta exposición: Jason Brown, Jacqueline Castañeda Nuñez, Daniela Castillo, Daniel Chu, Callan Hajosy, Ana Milena Prada Uribe y Maanasa Sivashankar. Un agradecimiento especial al grupo de edición: Jason Brown, Daniela Castillo, Daniel Chu y Ana Milena Prada Uribe. Gracias por hacer posible esta exposición.

lingual publication (Spanish/English): Unite for Housing/Tools and Approaches.

About the content

Over the last three years, students combined research, fieldwork, planning, advocacy, and strategic design to contribute in meaningful ways to the efforts of United Families of Sunset Park. Four publications were produced during this time. The work shown in this exhibition includes fragments of those publications. Those fragments have been collected and assembled by a group of seven students. They are presented in five chapters. Below is a brief introduction to each one.

Sunset Park: An immigrant neighborhood. Collected and presented by Jacqueline Castañeda Nuñez, Callan Hajosy, and Maanasa Sivashankar, this chapter offers a brief introduction to Sunset Park. It focuses on the neighborhood's demographic and social aspects, particularly the changes that it has experienced over time with a special focus on its population growth, immigrant waves, and demographic shifts.

Housing and waterfront: A live/work neighborhood. Collected and presented by Daniel Chu, this chapter describes the housing condition of the neighborhood including the increasing cost of housing, the lack of affordable housing opportunities, the extent of households rent-burdened, as well as gentrification processes. It also describes the changes the waterfront has experienced in recent years as a result of public and private investment, which have been central to shifts in the housing market of the neighborhood's residential area.

Cooperativism led by immigrant communities: From worker to housing cooperatives. Collected and presented by Ana Milena Prada Uribe and Daniela Castillo, this chapter illustrates the way labor movements often led by immigrant communities have historically used cooperativism as a way of survival in an ever-changing city. It describes the cooperative movement with a particular focus on worker and housing cooperatives, including their tight relationship in the past as well as in the present. It illustrates the evolution of housing cooperatives in the city, the programs that have promoted and funded housing cooperatives as well as the emergence of other housing and development models promoting affordable housing for low-income and immigrant communities in recent years. Lastly, after describing the context of the cooperative movement in the city, this chapter introduces the community partner of this project, which is a group rooted in the worker cooperative movement and currently working towards the creation of a housing cooperative. \

Community partnership and bilingual co-educational tools. Collected and presented by Jason Brown, this chapter depicts the way popular and academic knowledge were combined throughout the life of this multi-year project. It illustrates the different participatory activities and workshops organized as part of this project as well as the multilingual work produced over the last three years which includes several publications and educational tools.

Moving forward: Lessons learned and proposed strategies. Collected and presented by Daniela Castillo, the last chapter illustrates the six housing development proposals co-produced as part of this project over the last three years. The housing projects consider the needs and limitations of our community partners as well as local assets and existing local plans, public programs, and funding opportunities.

Special acknowledgements

A total of 37 students participated in this research and design project. We would like to thank each of them for their hard work and acknowledge the team that collected and presented the work of this exhibition: Jason Brown, Jacqueline Castañeda Nuñez, Daniela Castillo, Daniel Chu, Callan Hajosy, Ana Milena Prada Uribe and Maanasa Sivashankar. Special thanks to the editing group: Jason Brown, Daniela Castillo, Daniel Chu, and Ana Milena Prada Uribe. Thank your for making this exhibition happen.



1



2



3

1. Una típica casa adosada de Sunset Park
Foto: Cohorte 2018
2. 8th Avenue durante las celebraciones del año nuevo chino
Foto: Cohorte 2018
3. Una esquina en la bulliciosa quinta avenida.
Foto: Cohorte 2018

1. A typical Sunset Park row house
Photo: 2018 Cohort
2. 8th Avenue during Chinese New Year Celebrations
Photo: 2018 Cohort
3. A corner on the bustling fifth avenue.
Photo: 2018 Cohort

— *Sunset Park: un barrio de inmigrantes*

— *Sunset Park: an immigrant neighborhood*

Recabado y Presentado Por:

Maanasa Sivashankar, Callan Hajosy y Jacqueline Castañeda

Sunset Park es una comunidad que ha vivido un cambio significativo en los últimos 10 años. Reconocido como un barrio diverso y seguro en Brooklyn, se ha anunciado agresivamente como el nuevo punto de moda para el desarrollo de centros de manufactura ligera y creatividad y para familias jóvenes que buscan escapar de los altos precios de alquiler en Manhattan. La ola de gentrificación de Brooklyn continúa moviéndose hacia el sur, hacia Sunset Park, donde la inversión está priorizando el lucro, el desarrollo está en auge, la asequibilidad de la vivienda está disminuyendo rápidamente, y las familias de inmigrantes y de bajos ingresos están luchando para mantener un sentido de pertenencia a través de la seguridad de la vivienda en la comunidad que muchos relacionan como “hogar”.

Sunset Park is a community that has been undergoing significant change over the past 10 years. Recognized as a diverse and safe neighborhood in Brooklyn, it has been aggressively advertised as the new hot-spot for the development of light manufacturing and creative hubs and young families looking to escape rising rent prices in Manhattan. Brooklyn's wave of gentrification continues to surge south towards Sunset Park where investment is prioritizing profit, development is booming, affordability of housing is rapidly decreasing, and immigrant and low-income families are fighting to maintain a sense of belonging through housing security in the community that many refer to as “home”.

¿Dónde está Sunset Park?

Sunset Park está ubicado en el distrito de Brooklyn en la ciudad de Nueva York. Se encuentra en el largo paseo marítimo de Brooklyn, hacia el extremo sur del distrito. El vecindario se divide entre un muelle industrial anteriormente robusto y un vecindario residencial denso y bullicioso. Limita con Park Slope al norte, Borough Park al este y Bay Ridge al sur. Todos Sunset Park, Borough Park y Bay Ridge son vecindarios predominantemente inmigrantes, aunque cada uno con sus propias características demográficas únicas. Si bien Borough Park es judío y Bay Ridge es árabe, la población inmigrante actual de Sunset Park proviene principalmente de América y China. La mayoría de los hogares en Sunset Park se consideran hogares familiares, muchos de ellos con hijos menores de 18 años.

Migración y población

Sunset Park es un vecindario culturalmente diverso y predominantemente inmigrante. A través de su decadencia a finales de los años 60 y 70 como un barrio industrial en auge frente a la rivera, marcado por el éxodo blanco y seguido por su resurgimiento en la década de 1980 como un barrio multiétnico, Sunset Park ha experimentado bastantes oleadas de inmigración a lo largo de los años. Estas dinámicas de inmigración han contribuido a generar un ambiente urbano culturalmente rico.

En los últimos años, Sunset Park ha tenido un aumento del 20% en la población que se identifica de origen mexicano, dominicano y centroamericano. Al mismo tiempo, Sunset Park ha tenido una disminución del 32% en los residentes que se autoidentifican de origen puertorriqueño, a pesar de que históricamente los puertorriqueños son un grupo mayoritario de inmigrantes en Sunset Park.

Sunset Park es un vecindario predominantemente inmigrante con la mayoría de su población compuesta por residentes que se identifican como asiáticos o hispanos. Entre 2010 y 2015, Sunset Park vivió un crecimiento del 20% en la población, significativamente más alto al crecimiento promedio de la población de la Ciudad de Nueva York (4.4%) y de Brooklyn (5%) durante el mismo período de tiempo. El crecimiento se vivió de manera más prominente en las poblaciones de inmigrantes, así como en los residentes que se identifican como blancos, un resultado de la gentrificación en el vecindario.

Rivera industrial

La rivera ha desempeñado un papel importante en la fabricación, el comercio y la producción industrial en Sunset Park. Está vivo su apogeo industrial durante la Primera y Segunda Guerra Mundial. En 1941, la construcción de la autopista Gowanus dividió la rivera del resto de Sunset Park, lo que provocó el cierre de cientos de negocios y el desplazamiento de miles de residentes. Después de un período significativo de declive industrial y des-inversión, el área comenzó a captar la atención de los inversionistas

y desarrolladores en la década de 1980. Desde entonces, se han invertido miles de millones de dólares en inversiones públicas y privadas en la ribera, creando una transformación rápida de un centro de manufactura des-industrializada que empleaba a la mayoría de las poblaciones de inmigrantes locales a un “punto de moda” para los centros económicos atendidos por la clase creativa. Los planes de desarrollo patrocinados por la ciudad tienden a resaltar la promesa de un cambio impulsado por el lucro. A menudo, estos planes fallan en reconocer el cambio resultante en la demografía racial, la cual causa cambios culturales dentro de la comunidad, el aumento en el valor de la propiedad que conduce al desplazamiento y las amenazas para la salud causadas por el aumento de la industria y el tráfico.

La Quinta Avenida De Sunset Park

Según Population Factfinder, las áreas de censo con una población hispana de más del 60% se ubican principalmente en el área de Sunset Park cerca de la 5ª Avenida. El área alberga a más de 44,000 residentes hispanos, principalmente es un corredor comercial para la comunidad hispana / latinx de Sunset Park. A lo largo de la avenida hay una gran variedad de tiendas, restaurantes, supermercados y farmacias que atienden a la comunidad. Hay casi dos bodegas en cada esquina, y muchas anuncian los tipos de productos especiales que venden. Muchos residentes inmigrantes expresan que se sienten como en casa porque tienen acceso a alimentos y productos de sus países de origen.

Necesidades únicas de los residentes de Sunset Park

Debido a su gran población de inmigrantes, Sunset Park tiene algunas necesidades únicas como vecindario. Aproximadamente la mitad de los inmigrantes indocumentados de la ciudad de Nueva York son de México, América Central, Asia Oriental y Asia del Sur (Passel, 2014). Como un vecindario que tiene una alta concentración de datos demográficos, la agrupación en este vecindario proporciona una red de seguridad social. Sin embargo, el aumento de la renta y la afluencia de personas más blancas y ricas han amenazado con eliminar esa seguridad entre los inmigrantes más pobres o indocumentados. Además, las diferentes costumbres también exigen un uso diferente de los espacios que tradicionalmente no están presentes en las comunidades blancas, por lo que no están alineados con los diversos códigos y leyes de Nueva York. Estas necesidades difieren de la mayoría de Brooklyn, que son abrumadores residentes blancos o negros, la mayoría de los cuales no son inmigrantes de primera o segunda generación.

Where is Sunset Park?

Sunset Park is located in the borough of Brooklyn in New York City. It is located on Brooklyn's long waterfront, towards the southern end of the borough. The neighborhood is divided between a previously robust industrial waterfront and a dense and bustling residential neighborhood. It borders Park Slope to the north, Borough Park to the east, and Bay Ridge to the south. All Sunset Park, Borough Park, and Bay Ridge are predominantly immigrant neighborhoods, although each with their own unique demographics. While Borough Park is Jewish and Bay Ridge is Arab, Sunset Park's current immigrant population are mostly from the Americas and China. Most households in Sunset Park are considered as family households, many with own children under 18 years old.

Migration and population

Sunset Park is a culturally diverse and predominantly immigrant neighborhood. Through its decline as a booming industrial waterfront neighborhood during the late 1960s and '70s, marked by white flight and followed by its revival in the 1980s as a multiethnic neighborhood, Sunset Park has experienced many waves of immigration over the years. These dynamics of immigration have contributed to Sunset Park's culturally rich, urban atmosphere.

Sunset Park is a predominantly immigrant neighborhood with the majority of its population comprising of residents who identify as Asian or Hispanic. Between 2010 and 2015, Sunset Park experienced a 20% growth in the population which is significantly higher than the average population growth of New York City (4.4%) and of Brooklyn (5%) over the same period of time. The growth was experienced most prominently within the immigrant populations as well as residents who identify as White - a byproduct of gentrification in the neighborhood.

In recent years, Sunset Park has experienced a 20% increase in residents who self identify as being of Mexican, Dominican, and Central American origin. At the same time, Sunset Park has experienced a 32% decrease in residents who self identify as being of Puerto Rican origin, despite Puerto Ricans historically being a majority immigrant group in Sunset Park.

Industrial waterfront

The waterfront has played a major role in Sunset Park's manufacturing, trade, and industrial production. It saw its industrial peak during the First and Second World Wars. In 1941 the construction of the Gowanus Expressway divided the waterfront from the rest of Sunset Park, causing hundreds of businesses to close and thousands of residents to be displaced. After a significant period of industrial decline and disinvestment, the area began to catch the eye of investors and developers in the 1980s. Since then, billions of dollars in public and private investment have been put towards the waterfront, creating a rapid transformation from a de-indus-

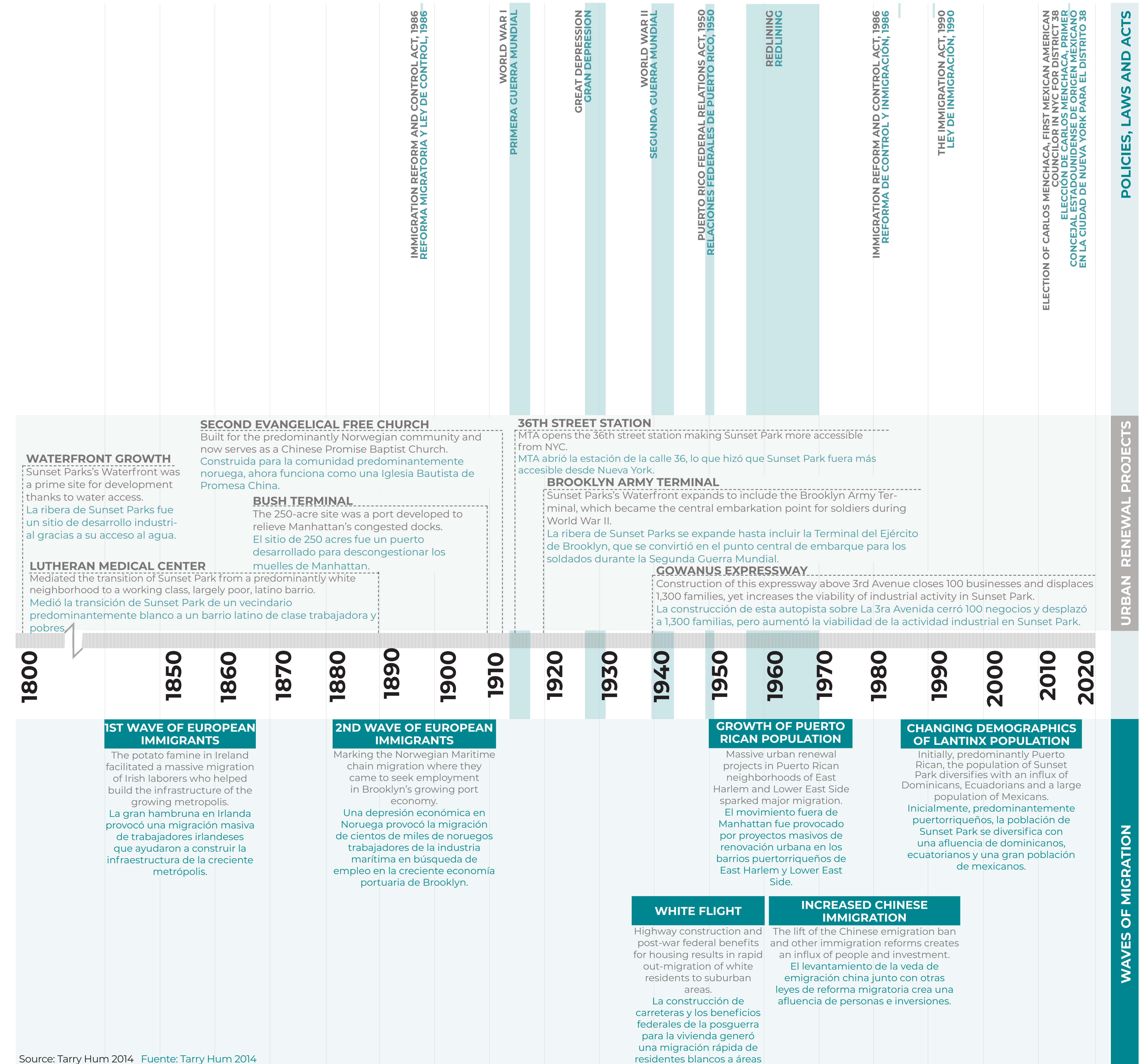
trialized manufacturing center which employed majority local immigrant populations to a "hot spot" for business hubs catered to the creative class. The many city-sponsored development plans tend to highlight the promise of profit-driven change and often fail to acknowledge the resulting shift in racial demographics causing cultural shifts within the community, the increase in property value which leads to displacement, and the threats to health caused by increased industry and traffic.

Sunset Park's 5th Avenue

According to Population Factfinder, the census tracts with a Hispanic population over 60% reside primarily in the area of Sunset Park near 5th Avenue. This core area, home to over 44,000 Hispanic residents, is a primary commercial corridor for Sunset Park's Hispanic/Latinx community. Along the avenue lies a myriad of shops, restaurants, grocery stores and pharmacies catering to the community. There are nearly two bodegas on every corner, with many advertising the types of specialty products they carry. Many immigrant residents say they feel at home here because they have access to food and products from their home countries.

Unique needs of Sunset Park residents

Due to its large population of immigrants, Sunset Park has some unique needs as a neighborhood. Roughly half of New York City's undocumented immigrants are from Mexico, Central America, East Asia, and South Asia (Passel, 2014). As a neighborhood that has a high concentration of either demographics, clustering in this neighborhood provides a social safety net. However, the rising rent and influx of whiter, wealthier individuals have threatened to remove such security among poorer or undocumented migrants. In addition, differing customs also demand differing use of spaces that are traditionally not present in white communities, thus not in alignment with the various codes and laws of New York. These needs differ from most of Brooklyn, which is overwhelming black or white residents, most of whom are not first or second generation immigrants.



Source: Tarry Hum 2014 Fuente: Tarry Hum 2014

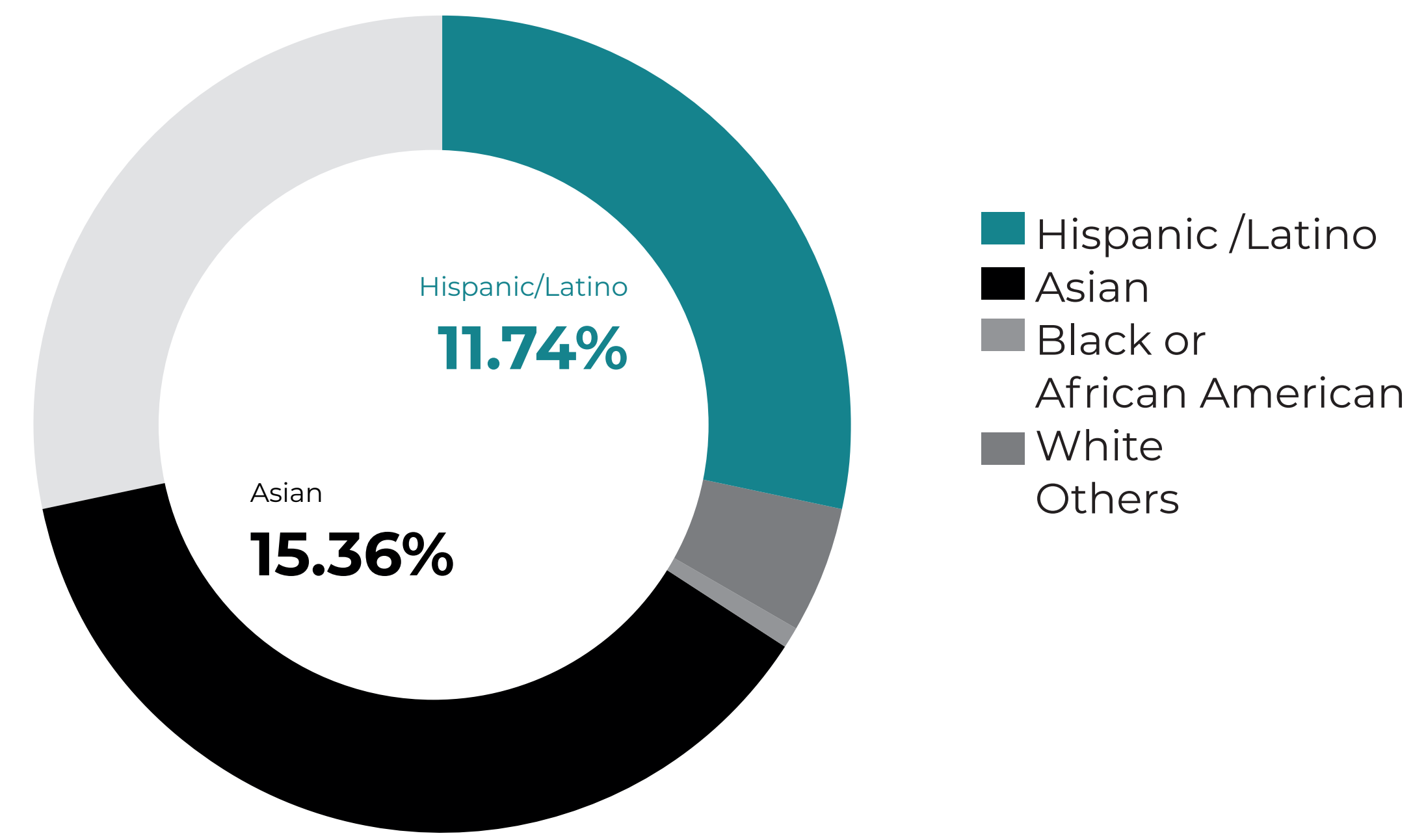
1

1. Breve historia de Sunset Park
Fuente: Terry Hum, 2014
2. Mapa de Sunset Park
Fuente: Cohorte 2018

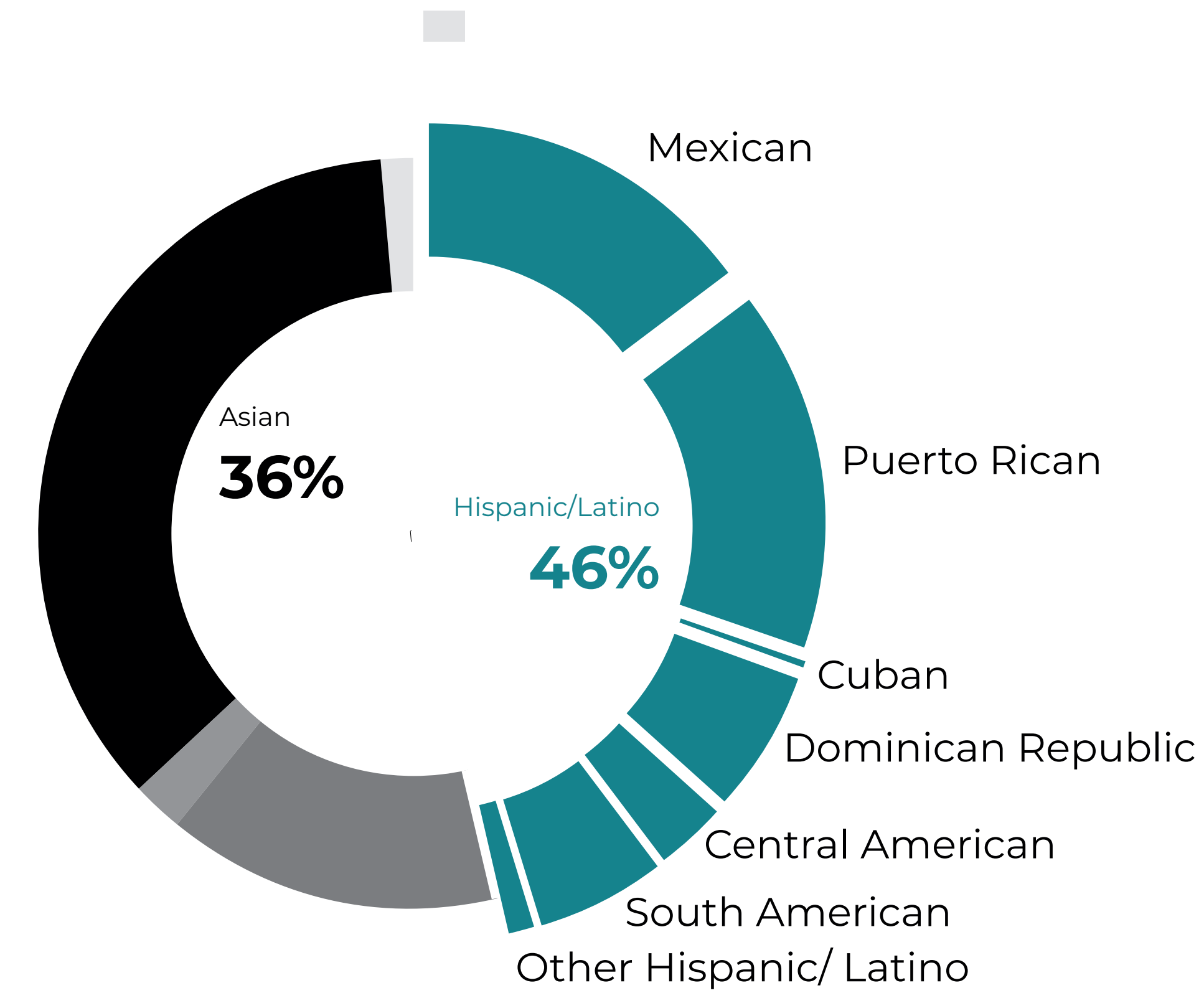
1. Brief Timeline of Sunset Park
Source: Terry Hum, 2014
2. Map of Sunset Park
Source: Terry Hum, 2014



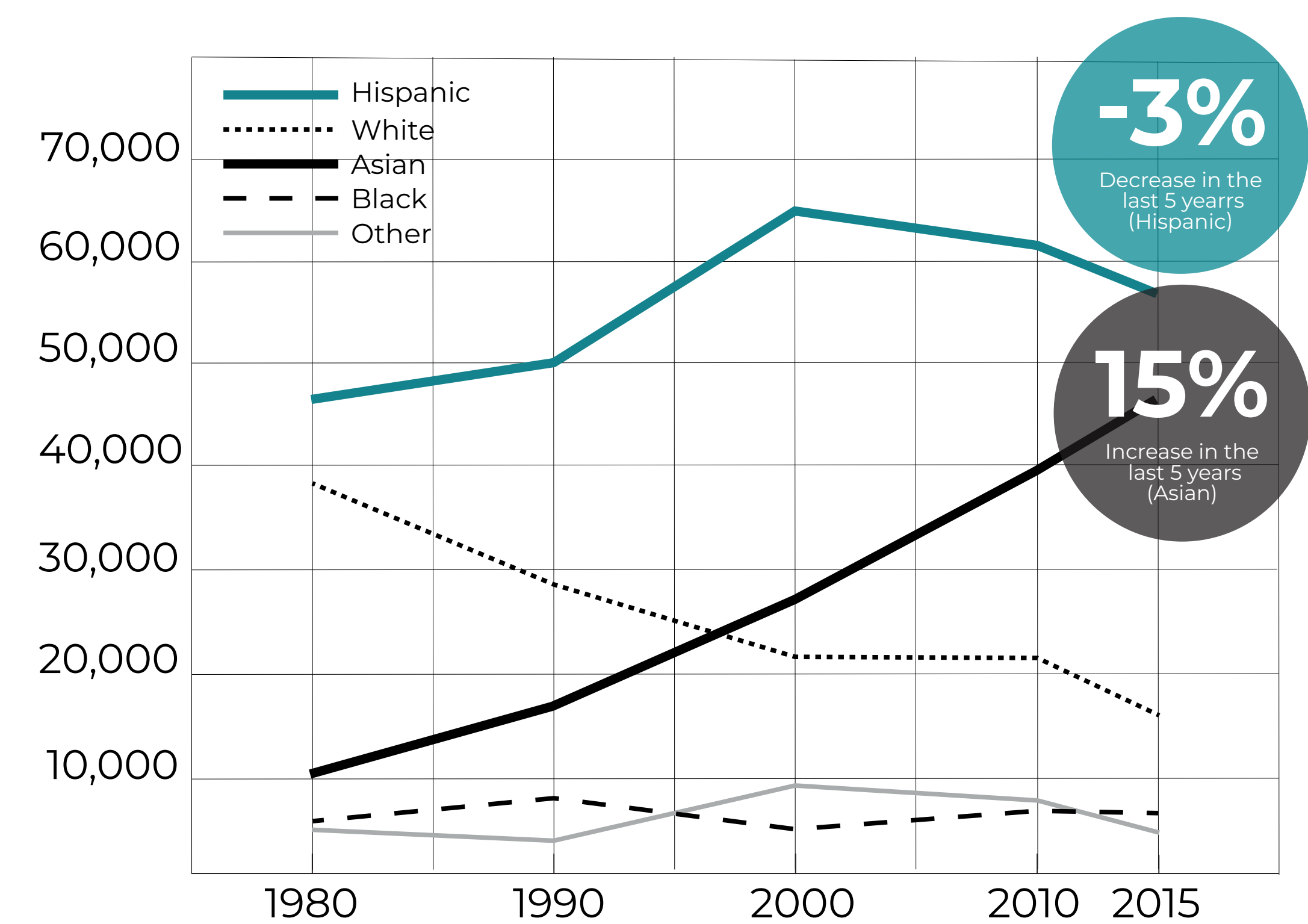
2



1



2



3

1. Concentración de grupos étnicos en Sunset Park
 Fuente: NYC Population Factfinder
 2. Composición étnica dentro de Sunset Park
 Fuente: NYC Population Factfinder
 3. Cambios demográficos raciales en Sunset Park
 Fuente: Census Data & Infoshare.org

1. Concentration of Ethnic Groups of Sunset Park
 Source: NYC Population Factfinder
 2. Ethnic Composition within Sunset Park
 Source: NYC Population Factfinder
 3. Changes in Racial Demographics in Sunset Park
 Source: Census Data & Infoshare.org



Partial Map of New York with Sunset Park and Community District 7 borders

Mapa parcial de Nueva York con las fronteras de Sunset Park y Community District 7

Community District 7
 Distrito comunitario 7
 Sunset Park
 Sunset Park

Los datos de vivienda en las siguientes páginas pueden presentarse de acuerdo con Sunset Park (Área de tabulación del vecindario de Nueva York) o de acuerdo con el Distrito comunitario 07. Esto ilustra las diferencias sutiles pero importantes a considerar cuando se trata de las estadísticas.

Housing data in the following pages may be presented either according to Sunset Park (NYC Neighborhood Tabulation Area) or according to Community District 07. This illustrates the subtle but important differences to consider when it comes to the statistics.

— *Vivienda y rivierra: un vecindario para vivir y trabajar*

— *Housing and waterfront: a live-work neighborhood*

Recopilado y Presentado Por:
Collected and Presented by:
Daniel Chu

La crisis de la vivienda ha sido un problema en Sunset Park durante la última década. El aumento de los alquileres en toda Nueva York ha afectado desproporcionalmente a este vecindario de inmigrantes de bajos ingresos debido a su proximidad al centro de la ciudad. Al mismo tiempo, la industria manufacturera en declive en Nueva York está siendo reemplazada por ocupaciones de cuello blanco de alta tecnología que no pueden ser fácilmente transformadas por las mismas personas que perdieron sus empleos. Aquellos que hicieron la transición a la industria de servicios vieron una reducción en pensiones, salarios y otras necesidades que tradicionalmente han permitido a los residentes construir riqueza en la ciudad. Las fortalezas de fabricación que alguna vez salpicaron la costa de Brooklyn ahora están siendo reemplazadas por industrias que podrían acelerar aún más el ritmo de gentrificación en vecindarios residenciales. En Sunset Park se ve esa conexión entre vivir y trabajar, temas que se explorarán más a fondo en esta sección.

The housing crisis has been an issue in Sunset Park for the past decade. Rising rents throughout New York has disproportionately affected this lower-income, immigrant based neighborhood due to its proximity to the center of the city. At the same time, declining manufacturing industry in New York are being replaced by high tech, white collar occupations that cannot be easily transitioned into by the same people who lost their jobs. Those who transitioned into the service industry saw decline in pension, wages, and other necessities that has traditionally enabled residents to build wealth in the city. The manufacturing strongholds that once dotted Brooklyn's waterfront are now being replaced by industries that could further accelerate the pace of gentrification in residential neighborhoods. Sunset Park is one that sees such connection between living and working, topics that will be deeper explored in this section.

El problema residencial

El sector inmobiliario es una de las industrias más poderosas de la ciudad de Nueva York. Su control sobre la ciudad y la política nacional ha provocado una mayor privatización de la vivienda en las últimas décadas. La industria de la vivienda de lujo experimentó un fuerte auge, irónicamente, debido a la crisis hipotecaria de alto riesgo de 2008, está elevando el mercado de lujo de la ciudad e ignorando el mercado de la vivienda asequible. El miedo a la gentrificación, especialmente cuando los residentes más blancos se mudan a barrios históricamente étnicos sin comprender su contexto cultural y económico, está causando un descontento generalizado entre los residentes minoritarios. Sunset Park se encuentra al borde de este problema, un vecindario de inmigrantes chinos y latinos ubicado al sur de las hermosas casas de Park Slope y los rascacielos en ascenso del centro de Brooklyn.

Viviendas asequibles de Nueva York

La ciudad de Nueva York define una unidad de vivienda asequible como una unidad en la cual el ocupante paga menos del 30% de sus ingresos. La vivienda asequible en toda la ciudad se calcula a través del Ingreso Medio del Área (AMI, por sus siglas en inglés), que es una estadística del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos, la cual capta un área determinada, en este caso NYC y algunos condados circundantes. Estos condados son abrumadoramente más ricos que la ciudad y sesgan los datos del AMI. El AMI para un hogar de 4 en 2019 es la asombrosa cantidad de \$106,700. Esto significa que una unidad asequible para una familia de tamaño típico debería costar bastante menos de \$2,668 un valor significativamente más alto del promedio de renta del vecindario. Muchos hogares están sufriendo por el alquiler ya que pagan más del 30% de sus ingresos. Sin grandes ajustes en cómo se calcula el Ingreso Medio del Área, la única forma de investigar los datos de vivienda para obtener mejores políticas es seleccionando la información de vivienda en el nivel del tramo censal. Esto es lo que este folleto de investigación está utilizando para demostrar la asequibilidad del alquiler.

Uso del suelo

El uso de la tierra se determina a través de la zonificación en los Estados Unidos, un proceso del gobierno de dividir la ciudad para permitir o prohibir ciertas actividades en una parcela de tierra. En la ciudad de Nueva York, las tres categorías principales de zonificación son Residencial (R), Comercial (C) y Manufactura (M), estas se asignan a cada parcela de tierra.

La diferencia entre zonificación y zonificación primaria es de uso. Una parcela de tierra puede tener una zonificación primaria que indica el uso previsto de la tierra, pero no significa que se limite a un propósito o intensidad de uso. Por ejemplo, se puede permitir el cuidado de niños o centros extracurriculares en áreas residenciales primarias de zonificación, y se pueden construir apartamentos encima de las áreas comerciales primarias de zonificación. El uso primario de la tierra simplemente significa el uso dominante de la tierra en relación con el carácter de cierto lote, bloque o vecindario.

La zonificación es una herramienta central en la gentrificación. Durante la administración del alcalde Michael Bloomberg (2002- 2013), casi la mitad de la ciudad de Nueva York se sometió a algún tipo de proceso de rezonificación. El tipo de rezonificación más popular es ULURP, o Procedimiento de revisión unificada del uso de la tierra. Sin embargo, gran parte del proceso de rezonificación ha socavado tradicionalmente los aportes de la comunidad durante el proceso, y los miembros del consejo de la ciudad generalmente son el único control contra los intereses de la alcaldía o los bienes raíces. Gran parte del vecindario rezonificado en la ciudad de Nueva York fue posteriormente gentrificado, por lo que la palabra «rezonificación» se ha convertido lentamente en sinónimo de gentrificación en la ciudad.

Gentrificación

La gentrificación se puede considerar fácilmente como el movimiento de personas y la inversión que impacta el cambio del vecindario, lo que resulta en beneficios para los más ricos, mientras que desplaza a las familias de la clase trabajadora de sus hogares. Las relaciones familiares que crean un sentido de lugar se ven interrumpidas a medida que los vecindarios se vuelven inasequibles. Las percepciones negativas de la gentrificación se producen cuando los residentes a largo plazo temen ser expulsados por las fuerzas económicas y políticas.

1. Vea la tabla de mediana de aumento de renta para el Distrito 7 de la comunidad en la página siguiente
2. Ver Sunset Park mapa de zonificación primaria página siguiente

The residential issue

Real Estate is one of the most powerful industries in New York City. Their control of city and national politics has caused the housing situation toward further privatization in the past decades. Luxury housing industry saw a strong boom, ironically, from the sub-prime mortgage crisis of 2008, is elevating the city's luxury market while ignoring the dwindling affordable housing market. Fear of gentrification, especially as whiter residents move in to historically ethnic neighborhoods without understanding their cultural and economic context, is causing widespread discontent among minority residents. Sunset Park sits at the very edge of this issue, an Chinese and Latino immigrant working neighborhood located just south of the beautiful homes of Park Slope and rising skyscrapers of Downtown Brooklyn.

New York City affordable housing

New York City defines an affordable housing unit as a unit in which the occupant pays less than 30% of their income. Citywide affordable housing is calculated through Area Median Income (AMI), which is a US Department of Housing and Urban Development statistic that captures a certain area, in this case NYC and some surrounding counties. These counties are overwhelmingly richer than the City, skewing AMI data. AMI for a household of 4 in 2019 is a staggering \$106,700. That means that an affordable unit for a typically sized family should cost under \$2668 per month, a value significantly higher than the neighborhood's median rent. Many households are rent burdened, paying more than 30% of their income on rent. Some are extremely rent burdened, paying more than 50% of their income on rent, especially those who live around subway stations. Without big adjustments in how AMI is calculated, the only way to research housing data for better policies is through sieving housing information on the census tract level. This is what this research booklet is using to demonstrate rent affordability.

Sunset Park does not have public housing developments and only limited quantities of affordable housing. The lack of affordable housing programs in Sunset Park means that people's ability to live in this neighborhood are tied to the housing market. With the neighborhood's

affordability under the threat¹ of gentrification, many families are at risk of being priced out soon.

Zoning

Land use allowances in the United States is determined through zoning, a government process of dividing land to permit or prohibit certain activities on a plot of land. In New York City, the three primary zoning categories are Residential (R), Commercial (C), and Manufacturing (M), which are assigned to each plot of land.²

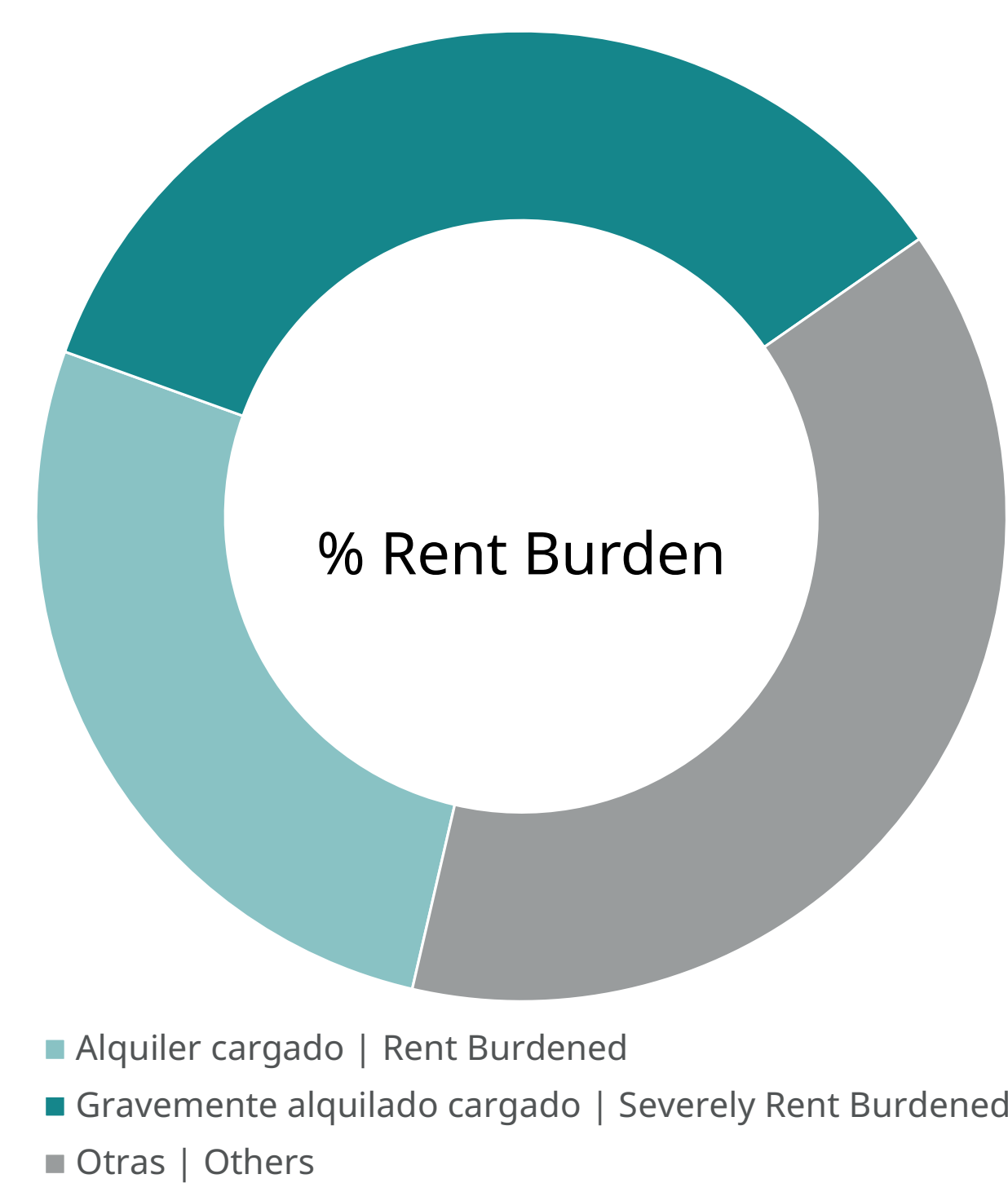
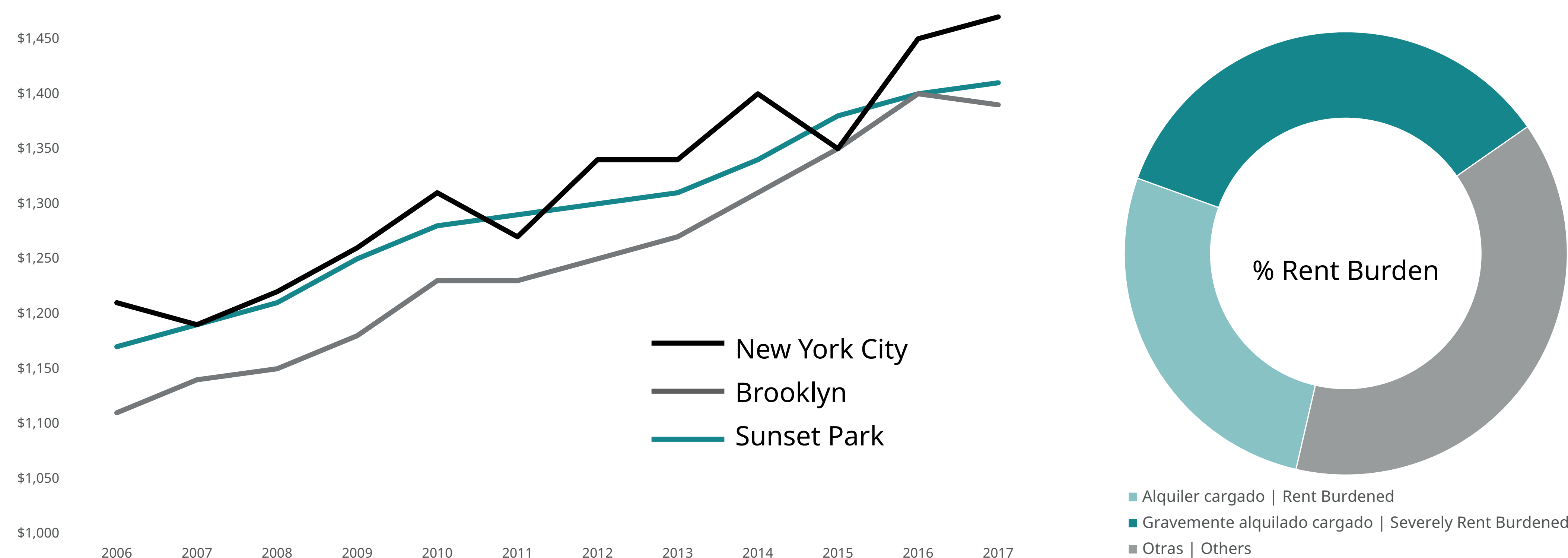
The difference between zoning and primary zoning is one of usage. A plot of land may have a primary zoning that indicates the intended land use, but does not mean it is limited to one purpose or use intensity. For example, child care or after school centers may be permitted on primary residential zoning areas, and apartments may be built on top of primary commercial zoning areas. Primary land use simply signifies the dominant land use in relation to the character of a certain lot, block, or neighborhood.

Zoning is a central tool in gentrification. During Mayor Michael Bloomberg's administration (2002- 2013), nearly half of New York City went under some sort of rezoning process. The most popular type of rezoning being ULURP, or Unified Land Use Review Procedure. However, a lot of the rezoning process have traditionally undermined community input during the process, with city council members generally the only check against large mayoral or real estate interests. Many of the rezoned neighborhood in New York City was subsequently gentrified, thus the word "rezoning" has slowly become synonymous with gentrification in the city.

Gentrification

Gentrification can be easily thought of as the movement of people and investment that impacts neighborhood change, resulting in community benefits for the more affluent while displacing working-class families from their homes. Familiar relationships that create a sense of place are disrupted as neighborhoods become unaffordable.

1. See median rent increase chart for Community District 7 next page
2. See Sunset Park primary zoning map next page



1. El precio del alquiler aumenta de 2006 a 2017 para Community District 7. Fuente: NYU Furman Center.
2. Porcentaje de hogares con recargos y extremadamente recargados en Sunset Park. Fuente: Encuesta de la comunidad estadounidense 2017.
3. Categorías de zonificación primarias en los datos abiertos de Sunset Park NYC. Fuente: Encuesta de la comunidad estadounidense 2017.
4. Categorías de zonificación primaria en Sunset Park. Fuente: Encuesta de la comunidad estadounidense 2017.
5. Biblioteca sin fines de lucro desarrollada por la Fifth Avenue Committee (FAC). Fuente de la imagen: NY Housing Conference.
6. La desaparecida Iglesia Luterana Zion, que será demolida y convertida en vivienda asequible por FAC. Fuente de la imagen: onemorefoldedsunset.com.
7. La cooperativa finlandesa original.

1. Rent price increases from 2006 to 2017 for Community District 7. Source: NYU Furman Center.
2. Percentage of rent burdened and extremely rent burdened households in Sunset Park 2017. American Community Survey.
3. Concentration of Rent Burdened Households in Sunset Park 2017. American Community Survey.
4. Primary Zoning Categories in Sunset Park. Source: NYC Open Data.
5. Library being developed into affordable housing by Fifth Avenue Committee (FAC) non-profit. Image Source: NY Housing Conference.
6. Defunct Zion Lutheran Church, which will be demolished and turned into affordable housing by FAC. Image source: onemorefoldedsunset.com.
7. The original Finnish cooperative.





5



6



7

La escala de gentrificación puede variar según el vecindario y los usos del suelo existentes. El proceso puede ocurrir rápidamente o tomar décadas para transformar un vecindario. El proceso de planificación entre el gobierno y los residentes al tomar decisiones de zonificación a menudo definirá la forma en que la comunidad ve los beneficios potenciales de los proyectos de reconstrucción privada.

Tipos de viviendas subsidiadas

Sunset Park tiene varios tipos de viviendas con regulación o subsidios del gobierno, su objetivo es proporcionar vivienda asequible para personas con bajos ingresos. Las siguientes secciones presentan los dos tipos más comunes de viviendas subvencionadas en Sunset Park: Viviendas de la Sección 8 y unidades de alquiler regulado.

Las leyes de estabilización de alquileres limitan la cantidad de un arrendador para aumentar las rentas por año y les otorgan a los inquilinos el derecho de renovar sus contratos de arrendamiento. Las viviendas pueden estabilizarse a medida que las unidades de alquiler controlado se vacían. También se pueden estabilizar mediante los programas de incentivos fiscales J-51 y 421, los cuales son reducciones que se aplican en edificios recién construidos y en edificios rehabilitados que reciben incentivos fiscales para proporcionar unidades estabilizadas. Normalmente, el resto de las unidades de vivienda de alquiler estabilizado están en edificios que tienen 6 o más apartamentos y que se construyeron antes de 1974 (NYC Rent Guidelines Board, 2016).

Las unidades reguladas en Nueva York están en riesgo debido a incongruencias legales que permiten la falta de regulación de los precios de alquiler. Este es un fenómeno generalizado que existe debido a la facilidad con la que sus propietarios pueden hacer que sus unidades, alguna vez reguladas, coticen en el mercado cuando el alquiler de su unidad exceda \$ 2,700 y el inquilino actual desocupe, o si se llevan a cabo renovaciones importantes en la unidad. Las unidades ocupadas pueden desregularse cuando expira el último contrato de arrendamiento de una unidad o edificio construido durante el período de reducción de impuestos (housingnyc.com). Debido a la facilidad de la desregulación por parte de los propietarios, y a que Sunset Park es un mercado de arrendatarios, la comunidad debe estar al tanto de los vacíos legales.

Otra forma de proporcionar viviendas de alquiler asequible en Sunset Park es a través de los edificios de Housing Development Fund Corporation (HDFC). Los edificios HDFC son construidos a través de una colaboración entre el HPD y organizaciones sin fines de lucro con el objetivo de contribuir a la comunidad. El siguiente mapa muestra la ubicación de los edificios HDFC de Sunset Park y las organiza-

ciones propietarias de los HDFCs. Desafortunadamente, debido a la gran demanda actual de viviendas en Nueva York, no existe la capacidad para que la ciudad adquiera nuevos edificios y los convierta en edificios HDFC es limitada.

Alquiler en Sunset Park

El alquiler promedio en Sunset Park aproximadamente es de \$1,327, el cual es más bajo que el alquiler promedio al área de la Junta Comunitaria 7, que es de \$1,470 (La Junta Comunitaria 7 incluye partes del sur de Park Slope y Windsor Terrace). Los vecindarios con el promedio de renta alta tienden a estar cerca del transporte público, pero los hogares con cargas de renta alta se distribuyen por todo el parque. Las áreas con alquileres más altos también son donde reside una gran cantidad de la población hispana de Sunset Park. La mayoría de las familias en Sunset Park no tienen arrendamientos con alquiler controlado o con alquiler estabilizado, y enfrentan riesgo de desplazamiento por el precio de la renta a largo plazo.

Muchos hogares en el vecindario están pagando más del 30% de sus ingresos, lo que los convierte en hogares con cargas de renta. En la gráfica circular se muestra que una cantidad significativa de hogares también está pagando más del 50% en alquiler, haciéndolos extremadamente cargados. En total, 14,013 hogares se consideran que sufren carga de rentas y 7,895 hogares se consideran con carga extrema de renta. Esto significa que en Sunset Park aproximadamente el 61.7% de todos los hogares sufren de carga de renta y aproximadamente el 34.8% de todos los hogares sufren carga extrema de renta.

Nuevos desarrollos inmobiliarios

Sunset Park está principalmente zonificado para uso residencial. El mapa de abajo muestra los desarrollos inmobiliarios de los últimos cinco años, incluyendo aquellos que aunque tienen los permisos necesarios no han comenzado la construcción. Además de los nuevos desarrollos industriales, comerciales y residenciales, son frecuentes los cambios de uso de suelo, tanto en propiedades industriales que se convierten en comerciales como en propiedades comerciales que se convierten en edificios residenciales o industriales. Existen ciertas anomalías, particularmente la conversión de una propiedad industrial a una escuela. La mayor parte del nuevo desarrollo residencial se concentra en el norte, cerca de Windsor Terrace y en las calles 39-42, cerca del parque. La Zona de Vivienda Inclusiva, ubicada entre las Avenidas 4 y 7, promete un desarrollo residencial nuevo, pero aún no se sabe que proporción sería vivienda asequible. Los principales desarrollos comerciales están ubicados a lo largo de la Calle 39, formando un corredor que va desde la 8va Avenida hasta Industry City.

Negative perceptions of gentrification occurs when long-term residents fear being pushed out by economic and political forces. The scale of gentrification can vary depending upon the neighborhood and existing land-uses. The process can occur rapidly or take decades to transform a neighborhood. The planning process between the government and residents when making zoning decisions will often define the way the community views potential benefits from private redevelopment projects.

Types of subsidized housing

Sunset Park has several types of housing with government regulation or subsidies, with the aim to provide affordable housing for people with lower incomes. The following sections present the two most common types of subsidized housing in Sunset Park: Section 8 housing and rent regulated units.

Section 8 is a program run by the Federal Housing and Urban Development (HUD) to provide affordable housing for people of low-income. When accepted into the Section 8 program, rent assistance assures that tenants pay a maximum of 30% of their income on rent, with the remaining rent paid by HUD through the Section 8 program. There are two types of Section 8 subsidies.

Rent Stabilization laws limit the amount a landlord can increase rents per year and gives tenants the right to renew their expiring leases. Units can become stabilized as rent controlled units becomes vacant and it loses its controlled cost per month. Also through J-51 and 421-A tax incentive programs, which are abatements that exist for newly constructed buildings and for rehabilitated buildings that receive tax incentives to provide stabilized units. Typically, all other rent stabilized units are in buildings that have 6 or more units in them, and are constructed before 1974. (NYC Rent Guidelines Board, 2016).

Regulated units in NYC are at risk due to loopholes allowing easy deregulation of rental prices. This is a widespread phenomenon due to the ease for landlords to make their once regulated units market price if and when their unit's rent exceeds \$2,700 and the current tenant vacates, or if major renovations take place in the unit. Occupied units may become deregulated when the last lease in a unit or building made during a buildings tax abatement period expires (housingnyc.com). Because of the ease of deregulation by landlords, and because Sunset Park is a renter-heavy market, the community must be made aware of these loopholes.

Another way in which affordable rental housing is provided in Sunset Park is through Housing Development Fund Corporation (HDFC) buildings. HDFC's are buildings constructed through a cooperation between the HPD and non-profit organizations with the aim to positively contribute to the community. The map

below shows the location of Sunset Park's HDFC buildings and the organizations owning the HDFC's. Unfortunately, because of the current high demand for housing in New York, there is limited potential for the city to acquire new buildings and turn them into HDFC buildings.

Renting in Sunset park

The median rent of Sunset Park is around \$1,327, which is already lower than the Community District 7's median rent of \$1,470 (Community District 7 include parts of southern Park Slope and Windsor Terrace). Neighborhoods with high median rent tend to be close to public transit, but rent burdened households are distributed throughout the park. Areas with higher rents are also where a large number of Sunset Park's hispanic population resides. Most families in Sunset Park do not have rent-controlled or rent-stabilized leases, and face being priced out in the long term.

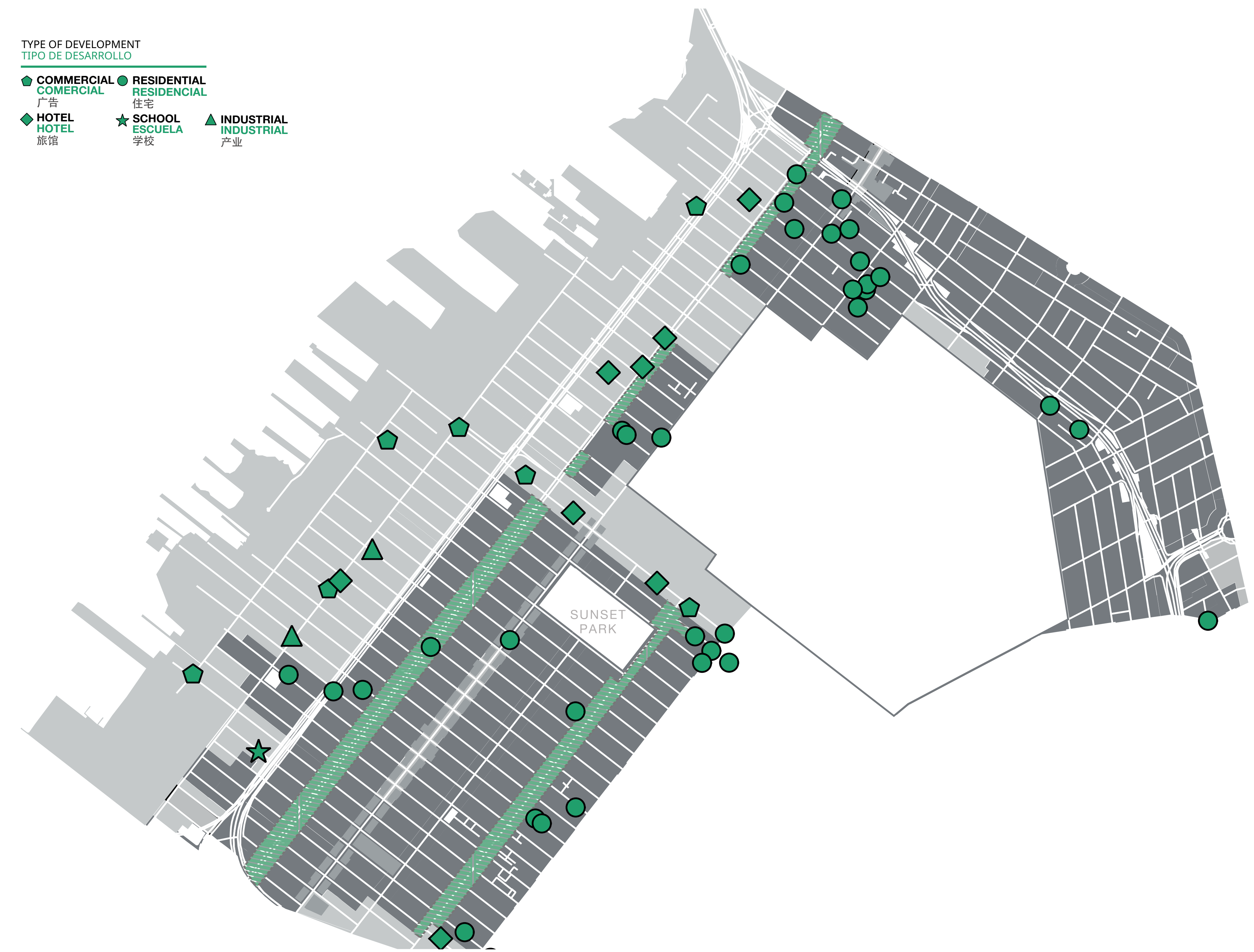
Many households in the neighborhood are paying more than 30% of their income in order to make rent, making them rent-burdened households. Together with the pie chart, these graphics show that a significant amount of households are also paying more than 50% in rent, making them extremely rent burdened. In total, 14,013 households are considered rent burdened, and 7,895 households are considered extremely rent burdened. That means that in Sunset Park, about 61.7% of all households are rent burdened and about 34.8% of all households are extremely rent burdened.

New real estate developments

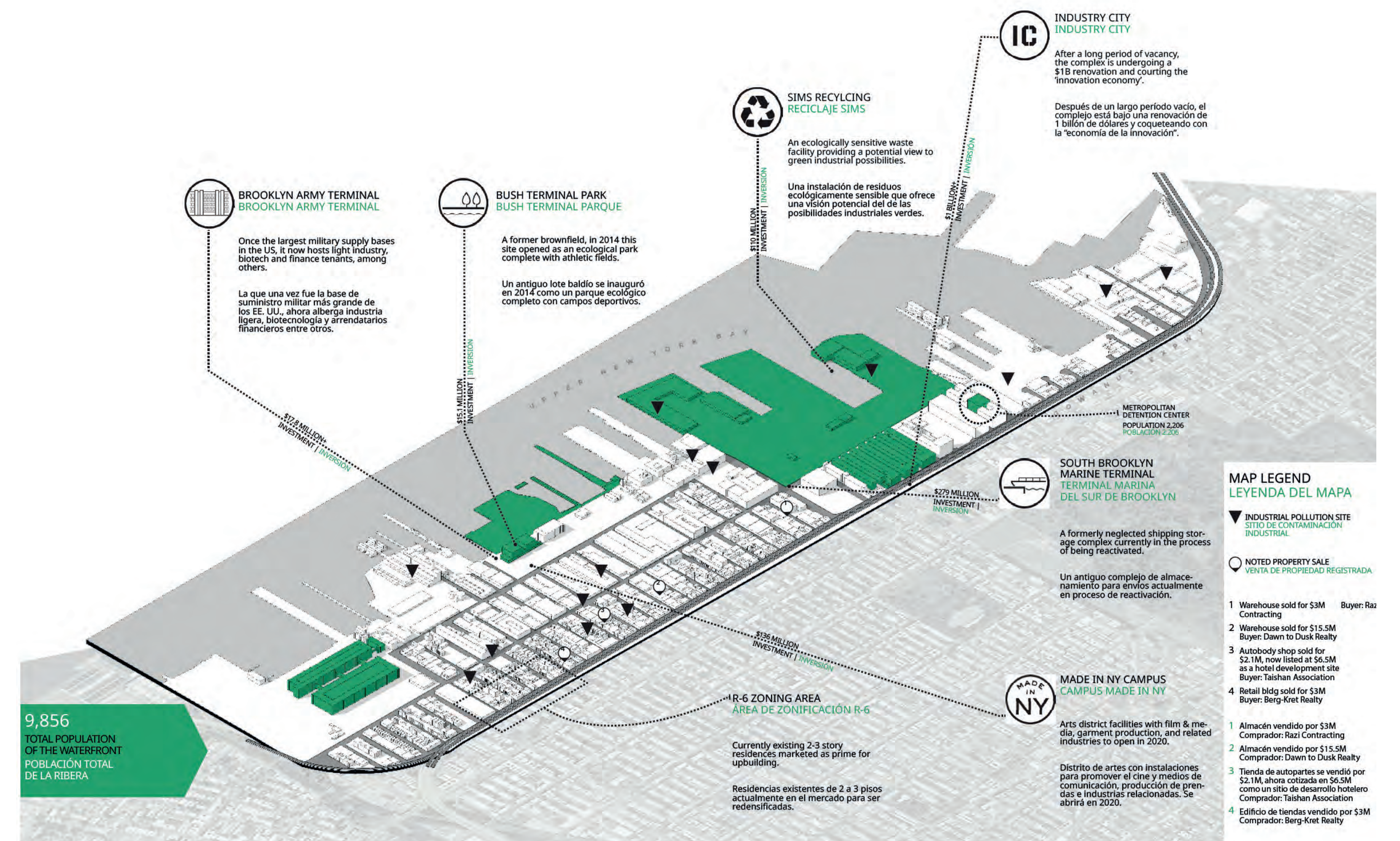
Sunset Park is predominantly zoned as residential. Apart from new industrial, commercial and residential developments, there are frequent usage changes which include industrial property being converted to commercial use, and commercial use converted to residential and industrial buildings. There are certain anomalies, particularly the conversion of an industrial property to a school. Most of the new residential development is concentrated north, close to Windsor Terrace and along 39-42 streets, near the park. The Inclusionary Housing Zone, designated between 4th and 7th Avenues, has some promise of new residential development, but there is a lack of information about how much would be affordable housing. Major commercial developments are located along 39th Street, forming a spine, from 8th Ave leading to Industry City. Additionally, Fifth Avenue is a thriving commercial area and designated as part of the Business Improvement District.

TYPE OF DEVELOPMENT
TIPO DE DESARROLLO

- COMMERCIAL ● RESIDENTIAL
COMERCIAL RESIDENCIAL
广告 住宅
- ◆ HOTEL ★ SCHOOL ▲ INDUSTRIAL
酒店 学校 产业



1



2

1. Mapa de nuevos desarrollos. Fuente: Cohorte 2017.
2. Desarrollos a lo largo de la costa. Fuente: Cohorte 2017.

1. Map of new developments. Source: Cohort 2017.
2. Developments along the waterfront. Source: Cohort 2017.



1



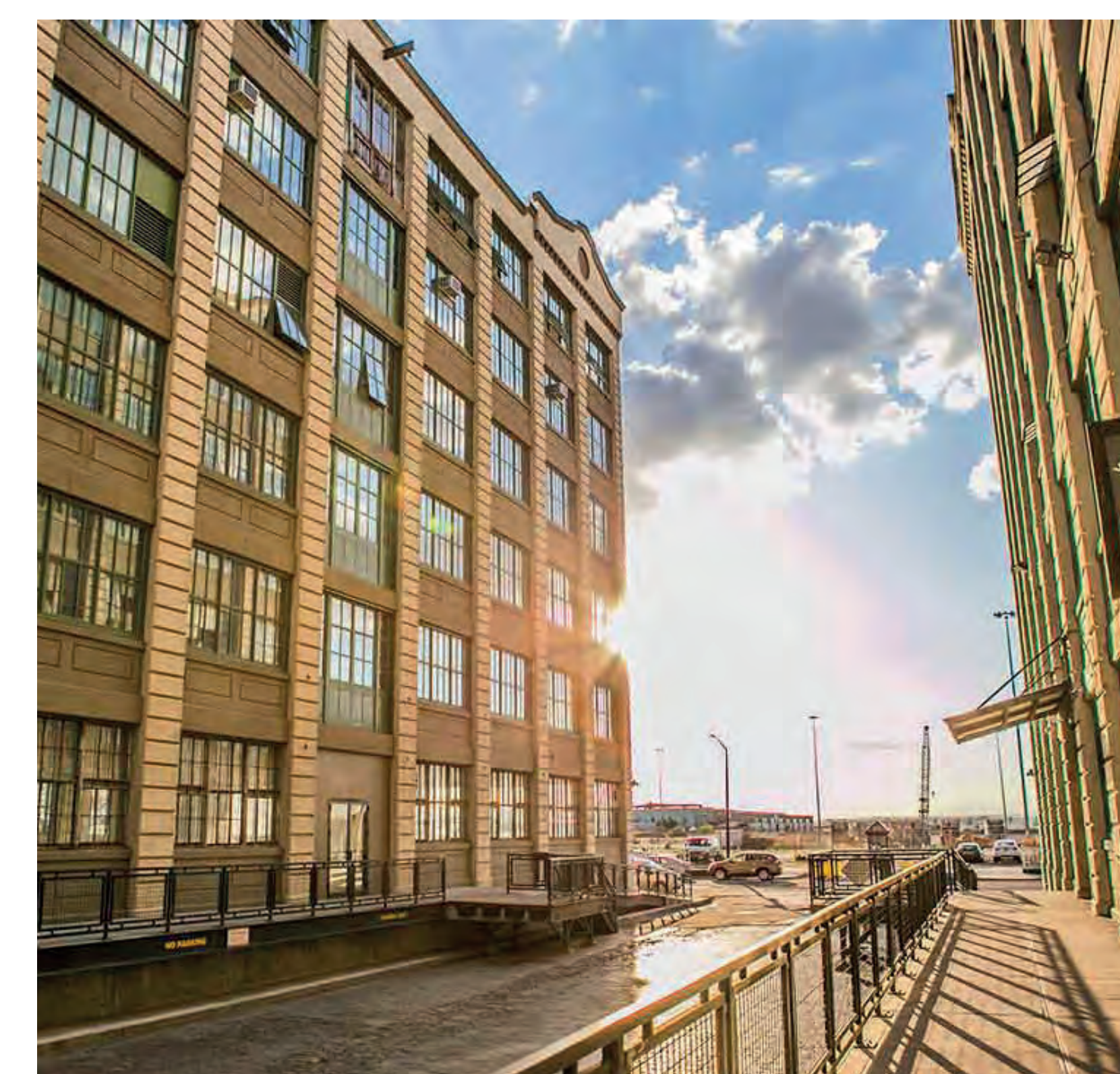
2



4



3



5

1. Terminal del ejército de Brooklyn
 2. Representación del campus Made in NY. Fuente: Curbed NY
 3. Entrada del Bush Terminal Park. Fuente: Curbed NY
 4. Instalación de reciclaje de material SIMS, Fuente: Archinect
 5. Ciudad Industrial

1. Brooklyn Army Terminal
 2. Rendering of Made in NY campus. Source: Curbed NY
 3. Bush Terminal Park entrance. Source: Curbed NY
 4. SIMS Material Recycling Facility. Source: Archinect
 5. Industry City

El problema de la rívera

Hay más de lo que parece en el paseo marítimo de Sunset Park. La realidad espacial «visible» se encuentra en la parte superior de una red «invisible» de flujos económicos, históricos y políticos. Económicamente, estos flujos están definidos por la ciudad, que posee la mayoría de las propiedades frente al mar, y su relación con la aceleración del desarrollo del capital. Históricamente, la costa está conversando con su pasado industrial (y el recuerdo de él), reformateando constantemente su relación consigo mismo. Políticamente, la línea de costera es un sitio de contestación, haciendo la pregunta: ¿quién controla el futuro?

Gentrificación en la rívera

Solo en el último año, se vendieron varios almacenes a lo largo de la costa por varios millones de dólares. ¿Seguirán siendo espacios industriales o se convertirán en usos más lucrativos? Los propietarios de pequeñas empresas, artesanos y artistas en sitios como el Campus Made in NY informan sobre el desplazamiento y el precio. Esto incluye negocios que emplean a docenas de residentes locales como fábricas de costura y talleres de carpintería. Si bien la Corporación de Desarrollo Económico de Nueva York afirma estar trabajando con los inquilinos para encontrar un espacio alternativo y propiedad de la ciudad, este desplazamiento levanta banderas rojas.

Un importante inversor inmobiliario adquirió 400 unidades de viviendas de la Sección 8 a lo largo de la Autopista Gowanus. Además, varias LLC que poseen propiedades residenciales en la costa también poseen cientos de edificios en toda Nueva York, lo que indica que los desarrolladores corporativos están buscando viviendas frente al mar como oportunidades de ganancias. Finalmente, las ventas recientes de propiedades indican que las propiedades industriales y residenciales se están volcando. En solo unos años, los sitios se revenden por el doble o el triple de la cantidad por la que se compraron.

Si bien está dividida en zonas principalmente para usos industriales pesados, la costa también alberga varios bloques de viviendas familiares de dos pisos. Algunos de estos se encuentran en una zona «R6B», que permite edificios de hasta cinco pisos de altura. Varias casas

están actualmente a la venta y se anuncian como sitios ideales para demoler y reconstruir. Lo que significa que los edificios multifamiliares podrían construirse en un área de hogar previamente unifamiliar. Esto podría aumentar el riesgo de que los pequeños propietarios compren agresivamente por agentes inmobiliarios ansiosos por convertir sus hogares en inversiones lucrativas.

La rívera industrial se compone de grandes extensiones de tierra pública. La ciudad está aprovechando las alianzas público-privadas para desarrollar la costa, en lugar de centrar las voces y las necesidades de la comunidad. Además, el alcalde de Blasio ha respaldado la construcción propuesta del Brooklyn, Queens Connector (BQX), un tranvía también conocido como «Gentrification Express». Comercializado como una opción de tránsito verde que conectaría desiertos de tránsito de bajos ingresos a centros de trabajo. De hecho, BQX conectaría las propiedades frente al mar de los desarrolladores de lujo desde Queens hasta Sunset Park.

La costa cambiante de Brooklyn

La rívera del sur de Brooklyn, durante la mayor parte de su historia desarrollada, ha disfrutado de una cohesión entre vecindarios que se extiende desde Greenpoint hasta Coney Island. Junto con el uso industrial común, así como la radical actividad laboral de los trabajadores, después de casi 70 años de desuso y mal estado, la costa está asumiendo una nueva identidad como zona de desarrollo intensivo de capital. Esto ya ha sucedido al norte de Sunset Park; Los almacenes y los astilleros de embarque han sido reemplazados por un creciente «Dubai en el East River».

En este nuevo uso, el histórico pasado industrial de lugares como Williamsburg y Red Hook se desintegra, empaqueta y comercializa. La vivienda asequible se evapora a medida que se elevan las torres de vidrio y los condominios de lujo se venden por millones donde alguna vez vivieron los trabajadores portuarios.

The waterfront issue

There is more than meets the eye in the Sunset Park waterfront. The ‘visible’ spatial reality lies on top of an ‘invisible’ network of economic, historical and political flows. Economically, these flows are defined by the city, which owns the majority of the waterfront property, and its relationship with the acceleration of capital development. Historically, the waterfront is in conversation with its industrial past (and the memory of it), constantly reformatting its relationship to itself. Politically, the waterfront is a site of contestation, asking the question: who controls the future?

Gentrification at the waterfront

Just in the past year, several warehouses were sold along the waterfront for several million dollars. Will these remain industrial spaces, or will they be turned into more lucrative uses? Small business owners, artisans and artists in such sites as the Made in NY Campus report displacement and being priced out. This includes businesses that employ dozens of local residents like sewing factories, woodworking shops and more. While the New York Economic Development Corporation claims to be working with tenants to find alternative city-owned space, this displacement raises red flags.

A major real estate investor acquired 400 units of Section 8 housing along the Gowanus Expressway. Additionally, several LLCs that own residential properties on the waterfront own hundreds of buildings across NYC, indicating that corporate developers are seeking out waterfront housing as profit opportunities. Finally, recent property sales indicate that both industrial and residential properties are getting flipped. In just a few years, sites are being resold for double or triple the amount they were bought for.

While zoned mostly for heavy industrial uses, the waterfront is also home to several blocks of two-story family dwellings. Some of these are located in an “R6B” zone, which allows buildings up to five stories tall. Several homes are currently for sale and being advertised as ideal sites to demolish and rebuild. Meaning that multifamily buildings could be built in a previously single family home area. This could heighten the risk of small homeowners being

aggressively bought out by real estate agents eager to turn their homes into lucrative investments.

The waterfront is made up of large swaths of public land. The City is leveraging public-private partnerships to develop the waterfront, instead of centering the voices and needs of the community. In addition, Mayor de Blasio has endorsed the proposed construction of the Brooklyn Queens Connector (BQX), a streetcar also known as the “Gentrification Express.” Marketed as a green transit option that would connect low-income transit deserts to job centers, the BQX would in fact connect the waterfront properties of luxury developers from Queens to Sunset Park.

Brooklyn’s changing waterfront

South Brooklyn’s waterfront has, for the majority of its developed history, enjoyed a cross-neighborhood cohesion stretching from Greenpoint to Coney Island. Cohered by common industrial use, as well as radical labor activity by workers, after nearly 70 years of disuse and disrepair, the waterfront is assuming a new identity as a zone of intensive capital development. This has already happened to the north of Sunset Park; warehouses and shipping yards have been replaced with a growing “Dubai on the East River”.

In this new usage, the historic industrial past of places like Williamsburg and Red Hook is disintegrated, packaged and commodified. Affordable housing evaporates as glass towers rise & luxury condos sell for millions where dock laborers once lived. If capital is the “surgeon of the cities,” nowhere is its knife more felt than the old dockyards of the Upper Bay. As development marches down Brooklyn’s old maritime industrial corridor, questions are raised. Is Sunset Park next of the list for these changes? Or is there still a chance to plow a divergent path?

Si la capital es el «cirujano de las ciudades», en ninguna parte se siente más su cuchillo que en los viejos astilleros de Upper Bay. A medida que el desarrollo avanza por el antiguo corredor industrial marítimo de Brooklyn, surgen preguntas. ¿Sunset Park está al lado de la lista para estos cambios? ¿O todavía hay una posibilidad de arar un camino divergente?

Ciudad industrial

Industry City, que fue comprada en 2013, espera pasar por ULURP y rezonificar su propiedad existente en la costa. Ya considerado una fuerza gentrificadora y una preocupación para la comunidad local, el concejal Carlos Menchaca tiene la última palabra sobre la propuesta de rezonificación y desea la participación de la comunidad en el proceso. Creó un grupo de trabajo para evaluar los posibles impactos.

Si la propuesta de que la ciudad industrial cambie su uso del suelo tiene éxito, tendrá los siguientes efectos:

1. Nueva construcción significativa
2. Dos nuevos hoteles
3. Nuevos minoristas de cajas grandes
4. Mayor venta minorista a nivel de calle
5. Nuevas instalaciones de estacionamiento
6. Industry City proyecta un crecimiento laboral más rápido.

Sin embargo, la comunidad de Sunset Park está realmente preocupada por el desarrollo de Industry City. Los residentes temen que el nuevo desarrollo aumente la demanda de viviendas y acelere los aumentos de alquileres residenciales y aumente la evaluación de las propiedades adyacentes. Las preguntas sobre si el crecimiento del empleo en Industry City realmente genera más oportunidades dentro de la comunidad también son temas de debate.

Visiones que dan forma a la rívera

El futuro de la costa de Sunset Park está muy disputado. Las visiones en competencia se desarrollan en una amplia gama de plataformas, desde la presentación de políticas en el ayuntamiento hasta los cánticos de manifestantes en las calles de Sunset Park. Desde 2005, al menos una docena de planes oficiales han presentado una visión del futuro de la costa. Estos planes involucran a las partes interesadas a nivel local, municipal, estatal y federal, así como a los sectores sin fines de lucro y privados. Algunos de estos planes son de gran escala, incluida la línea de costa en una visión más amplia del futuro de Nueva York. Otros están localizados; sentarán las bases para el desarrollo de un muelle en particular en Sunset Park.

Con una cantidad excesiva de nuevos desarrollos frente al mar, East River se está convirtiendo rápidamente en un área de juegos de bienes raíces de lujo, excluyendo e incluso repeliendo a los residentes de mucho tiempo.

Industry City

Industry City, which was bought in 2013, is hoping to go through ULURP and rezone for its existing property in the waterfront. Already considered a gentrifying force of concern for the local community, Council Member Carlos Menchaca has the final say on the rezoning proposal and wants community engagement in the process. He created a working group to assess the potential impacts.

If the proposal for industry city to change its land use becomes successful, it will have the following effects:

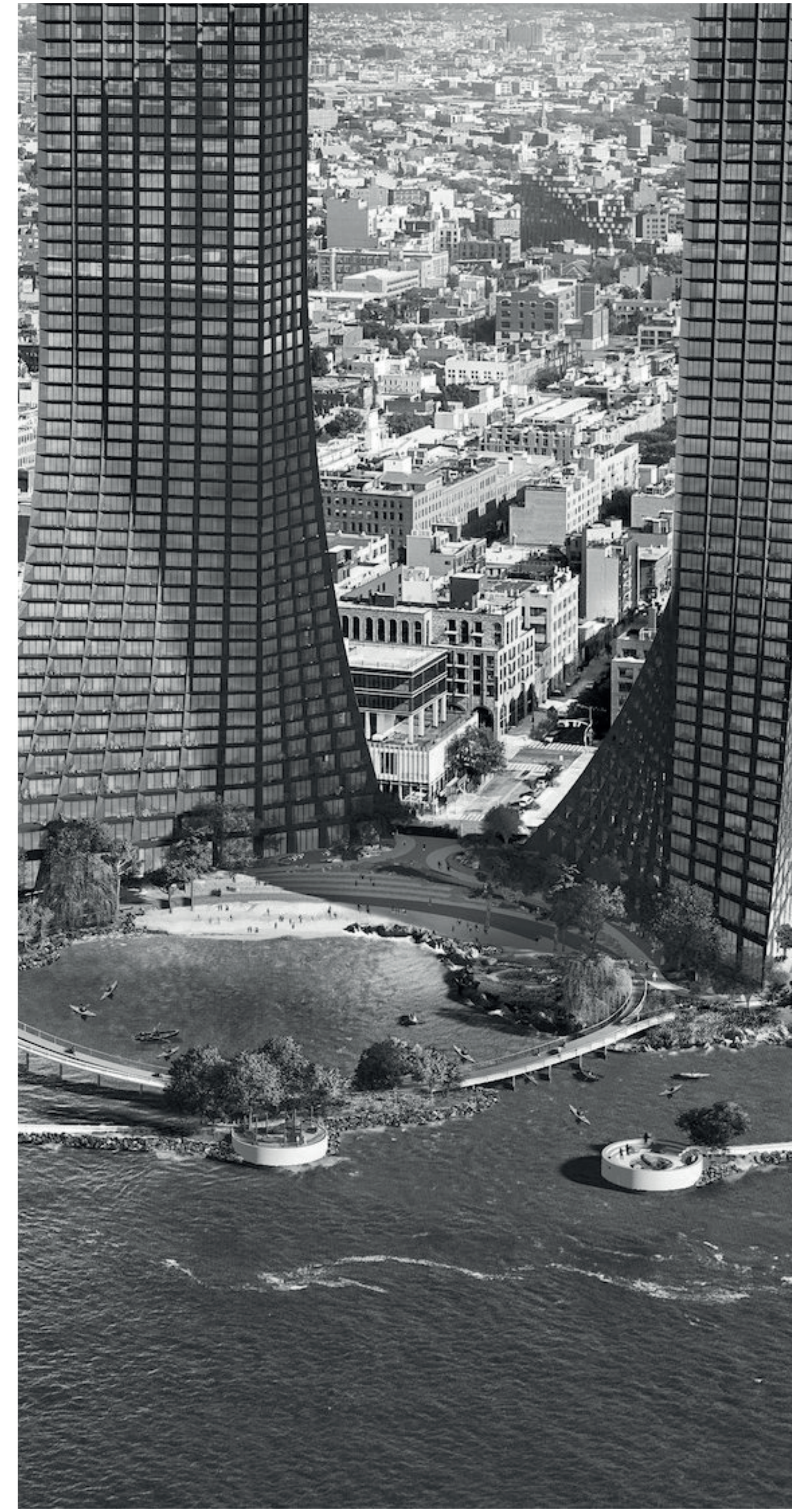
1. Significant new construction
2. Two new hotels
3. New big box retailers
4. Greater street level retail
5. New parking facilities
6. Industry City projects faster job growth.

However, the Sunset Park community is really concerned with Industry City’s development. Residents fear that the new development will increase demand for housing, and accelerate residential rent increases and increase evaluation of adjacent properties. Questions of whether the job growth in Industry City actually lead to more opportunities within the community are also topics of debates.

Visions shaping the waterfront

The future of the Sunset Park waterfront is hotly contested. Competing visions play out on a broad range of platforms, from the unveiling of policies in city hall, to the chants of protesters on the streets of Sunset Park. Since 2005, at least a dozen official plans have put forward a vision of the waterfront’s future. These plans involve stakeholders from the local, city, state and federal level, as well as the non-profit and private sectors. Some of these plans are sweeping in scale— including the waterfront in a grander vision of the future of New York. Others are localized; laying foundations for the development of a particular pier in Sunset Park.

With an excessive amount of new waterfront developments, East River is quickly becoming a luxury real estate playground, excluding and even repelling long time residents.



1



2



1



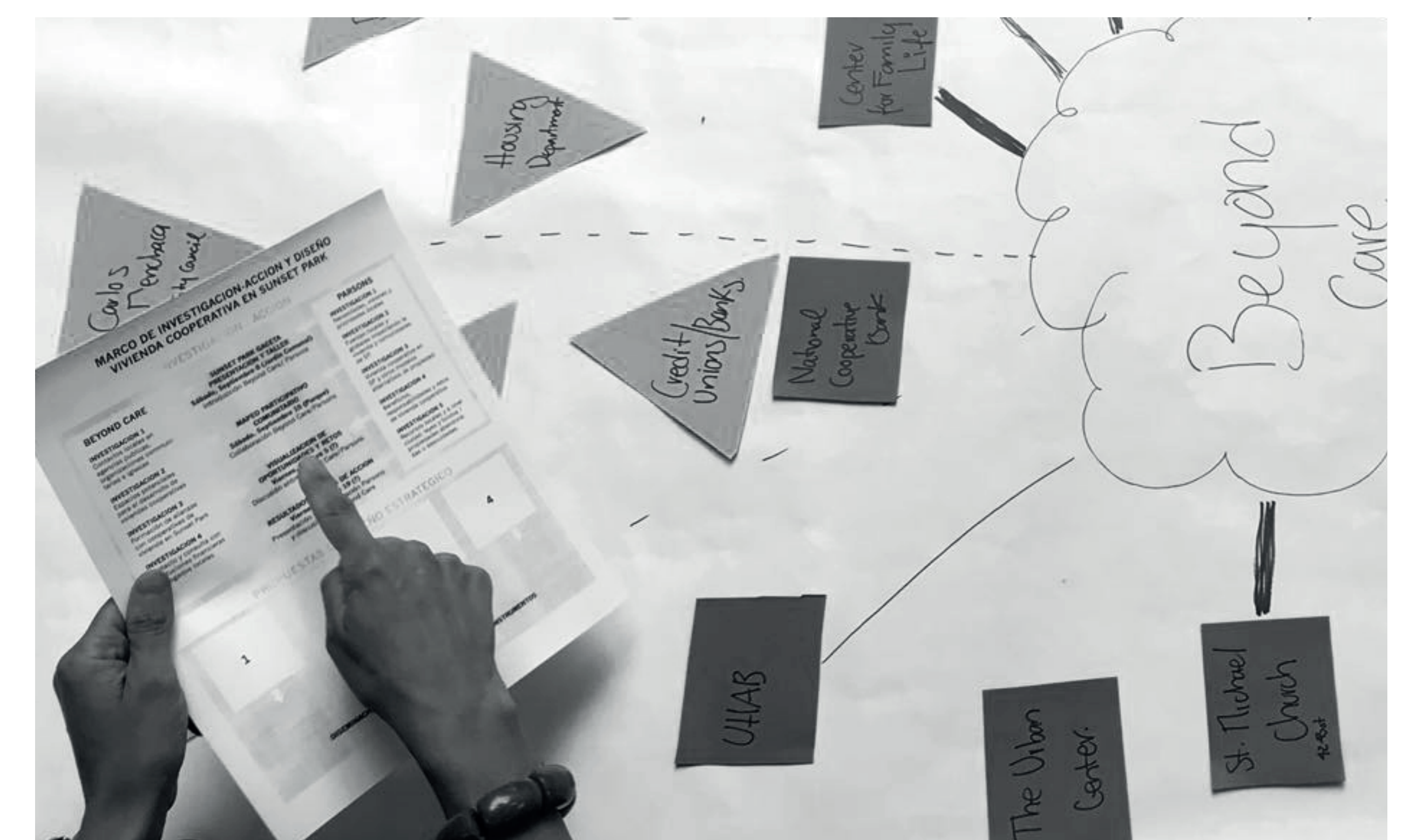
3



4



2



3



5

- | | |
|--|---|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. Diseño de la playa de Williamsburg del Grupo Bjarke Ingels. Los residentes fueron excluidos recientemente de una reunión de la Junta de la Comunidad en torno a esta propuesta. 2. Imagen de las operaciones de campo de James Corner 3. Industry City, actualmente en proceso de rezonificación. 4. NY encintado 5. Desarrollo de la fábrica de azúcar Williamsburg Domino 6. dezeen.com 7. Propuesta de Brooklyn Queens Connector, que tiene como objetivo recaudar fondos a través del aumento de los valores inmobiliarios 8. Desarrollos de Greenpoint Waterfront | <ol style="list-style-type: none"> 1. Bjarke Ingels Group's Williamsburg beach design. Residents were recently shut out of a Community Board meeting around this proposal. Image from James Corner Field Operations 2. Industry City, currently undergoing rezoning process. 3. Williamsburg Domino Sugar Factory development 4. Proposed Brooklyn Queens Connector, which aims to raise funds through increasing real estate values 5. Greenpoint Waterfront Developments |
|--|---|

1. Familias Unidas de Sunset Park durante el ejercicio de mapeo colectivo
Foto: Cohorte 2019
2. Imagen histórica de la cooperativa finlandesa en Sunset Park
Foto: allthingsfinnish.tumblr.com
3. Taller con miembros de la cooperativa de trabajadores de Beyond Care,
Foto: Cohorte 2018

1. United Families of Sunset Park during Collective Mapping Exercise
Photo: Cohort 2019
2. Historic Image of Finnish Cooperative in Sunset Park
Photo: allthingsfinnish.tumblr.com
3. Networking Workshop with members of Beyond Care worker-cooperative
Photo: Cohort 2018

— Cooperativismo dirigido por comunidades de inmigrantes: de cooperativas de trabajadores a cooperativas de vivienda

— Cooperativism led by immigrant communities: from worker to housing cooperatives

Recopilado y Presentado Por:
Collected and Presented by:

Ana Milena Prada Uribe y Daniela Castillo

Históricamente, el aumento de los movimientos cooperativos puede estar vinculado a respuestas vinculadas a la marginación dentro del paisaje urbano y la inequidad social, racial y económica que enfrentan los residentes. El cooperativismo ha generado diferentes tipos de respuestas en todo el mundo, pero están unidas bajo una meta omnipresente guiada por principios e ideales similares: propiedad compartida, participación activa y control democrático. En el caso de la ciudad de Nueva York, el surgimiento y la idea de las cooperativas de trabajadores y de vivienda se erige como un fuerte reclamo y afirmación de los derechos de los habitantes de las ciudades frente a la inequidad y los desafíos atroces; y la unión única de esta iniciativa de vivienda que nace del poder de los trabajadores propietarios es una estrategia para luchar contra la marea de gentrificación contra el desplazamiento en Sunset Park, dirigida principalmente por mujeres inmigrantes.

Historically, the rise of cooperative movements can be linked to responses tied to marginalization within the urban landscape and social, racial and economic inequity faced by residents. Cooperativism has bred different kinds of responses across the globe, but they are united under a ubiquitous goal guided by similar principles and ideals: shared ownership, active participation, and democratic control. In the case of New York City, the emergence and idea of both worker and housing cooperatives stand as a strong reclamation and assertion of the rights of urban-dwellers in the face of egregious inequity and challenges; and the unique junction of this housing initiative born out of worker-owner power is a strategy to fight the anti-displacement, gentrification tide in Sunset Park, predominantly led by immigrant women.

Construyendo impulso colectivo: historia cooperativa y significado

La narración más ampliamente aceptada y compartida de la historia del cooperativismo casi siempre comienza en 1844. Los historiadores consideran el nacimiento de la primera cooperativa que tuvo lugar en Londres cuando un grupo de pioneros, en su mayoría tejedores y trabajadores calificados, se unieron para establecer principios rectores y formar una sociedad cooperativa. A través de los esfuerzos de los pioneros de Rochdale, crearon una tienda en la que vendían sus productos. Establecer este momento en el tiempo como el comienzo de la «cooperación» es, por supuesto, descartar los movimientos que existieron y llegaron antes que la sociedad Rochdale que adoptó ideas similares de acción colectiva y «mutualidad» más allá de esta visión eurocéntrica estrecha, pero se acepta y considerado como el comienzo del movimiento cooperativo para el establecimiento de principios rectores que se han interpretado y dispersado a nivel mundial.

¿Qué es una cooperativa?

En su nivel más básico, una cooperativa tiene sus raíces en la idea de propiedad compartida, fuerza y poder colectivos y control democrático. Decir que esta definición cruda y simplificada simplifica demasiado la idea de las cooperativas es un eufemismo grave, ya que hay una gran variedad de cooperativas que toman forma y se manifiestan de manera diferente dependiendo de sus objetivos y ubicación espacial en el planeta.

Hay varios tipos de cooperativas; pueden basarse en la vivienda, la producción, la mano de obra, etc., y la forma en que se gobiernan y mantienen depende de los miembros.

¿Por qué las cooperativas?

Refiriéndose a la historia de los pioneros de Rochdale, la creación de su sociedad cooperativa fue una respuesta a las crecientes demandas de un mercado cambiante y los cambios en los modos de producción. La adopción de prácticas laborales injustas y métodos de producción en masa resultó en productos baratos y de baja calidad, y los tejedores y trabajadores calificados recurrieron a la cooperación como una táctica para contrarrestar los desafíos que enfrentaban en el cambiante sistema de mercado. La tradi-

ción de recurrir a la cooperación y la ayuda mutua es una que ha sobrevivido a la sociedad de Rochdale y se ha implementado especialmente como respuesta a los desafíos y la táctica urgente de supervivencia.

Tipos de cooperativas

Al menos en los Estados Unidos, el tipo de cooperativa más comúnmente conocido es una cooperativa de consumo, como, por ejemplo, una cooperativa de alimentos. Dentro de una cooperativa de alimentos, por ejemplo, el Park Slope Food Coop, una de las cooperativas de alimentos más antiguas y más grandes de los Estados Unidos, los miembros comparten la propiedad. Si bien puede variar, la membresía implica en gran medida cuotas de algún tipo y la participación activa esperada en la gestión y mantenimiento de la cooperativa, que puede incluir el tipo y la calidad de los productos vendidos, el establecimiento de normas y reglamentos, la negociación de precios, etc. Otros tipos de las cooperativas están unidas bajo el mismo objetivo de fuerza y poder colectivos con enfoques ligeramente diferentes; Las cooperativas de trabajadores están dirigidas por empleados que comparten la propiedad de una empresa comercial y negocian los precios de los servicios, las cooperativas de compra son generalmente bandas de empresas que aumentan el poder adquisitivo y reducen los costos operativos mediante la compra conjunta de suministros, y las cooperativas de productores están compuestas por aquellos que producen artesanías y comercializan conjuntamente sus productos. La idea de propiedad compartida y control democrático se aplica de manera similar en el caso de las cooperativas de vivienda, en las que los miembros compran acciones y se espera que participen en el gobierno de la cooperativa, y se fijan cuotas mensuales para cubrir el mantenimiento.

Building collective momentum: cooperative history and significance

The most widely accepted and shared telling of the history of cooperativism nearly always begins in 1844. Historians consider the birth of the very first cooperative to have taken place in London when a group of pioneers, all mostly weavers and skilled workers, came together to establish guiding principles and form a cooperative society. Through the Rochdale pioneers' efforts, they created a shop in which they sold their goods. To establish this moment in time as the start of «cooperation» is, of course, to dismiss movements that existed and came before the Rochdale society that adopted similar ideas of collective action and «mutuality» beyond this narrow Eurocentric view, yet it is accepted and regarded as the start of the cooperative movement for the establishment of guiding principles that have been interpreted and dispersed globally.

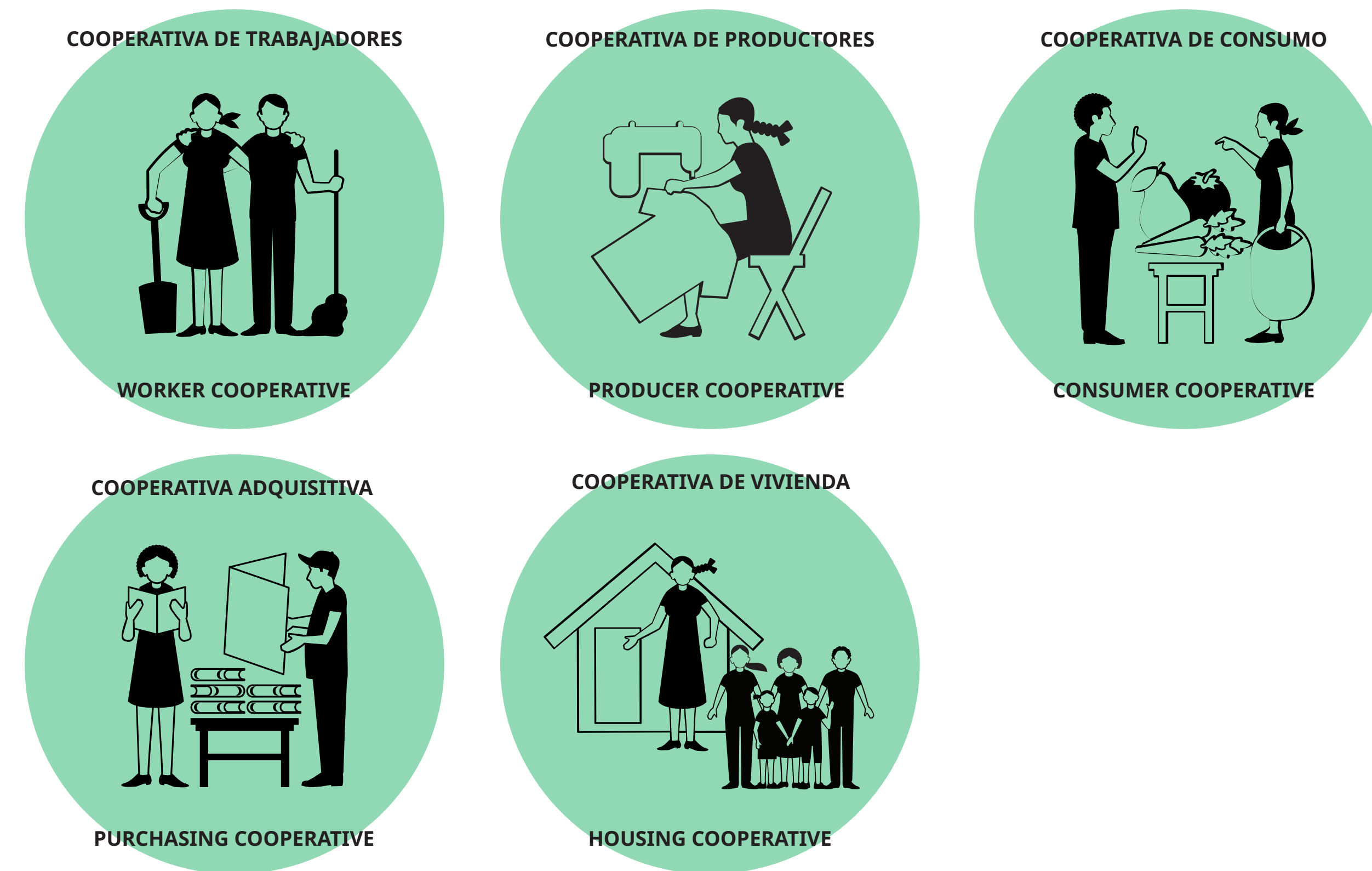
What is a cooperative?

At its very basic level, a cooperative is rooted in the idea of shared ownership, collective power, and democratic control. To say that this raw, stripped down definition is overly simplifying the idea of cooperatives is a severe understatement, as there are a wide variety of cooperatives that take shape and manifest themselves differently depending on its goals and geography

There are various types of cooperatives; they can be based on housing, production, labor, etc., and the ways in which they are governed and maintained is dependent on the members.

Why cooperatives?

The Rochdale Pioneers created their cooperative society as response to the increased demands of a shifting markets and changes to modes of production. The adoption of unfair labor practices and methods of mass production resulted in cheap, low-quality products, and the weavers and skilled workers turned to cooperation as a tactic to counter the challenges they faced in the changing market system. The tradition of turning to cooperation and mutual aid is one that has survived the Rochdale Society as a survival tactic in response to contemporary challenges today.



Types of cooperatives

In the United States, the most commonly known type of cooperative is a consumer coop - such as, a food coop. Within a food cooperative, for instance, the Park Slope Food Coop - one of the oldest and largest food coops in the United States - ownership is shared by the members there. Though it may vary, membership largely entails dues of some sort, and expected active participation in the management and maintenance of the coop, which may include the type and quality of products sold, setting standards and regulations, negotiating prices, etc. Other types of cooperatives are united under the same goal of collective strength and power with slightly different approaches; worker cooperatives are led by employees who share ownership over a business venture and negotiate prices for services, purchasing cooperatives are typically bands of businesses that increase purchasing power and lower operating costs by jointly purchasing supplies, and producer cooperatives are comprised of those who produce crafts and jointly market their products. The idea of shared ownership and democratic control is similarly applied in housing cooperatives, in which members purchase shares and are expected to participate in the governing of the coop, and monthly dues are set to cover the maintenance.

1. Liderazgo de mujeres en cooperativa de trabajadores y agricultores. Foto: Federación de Cooperativas de Trabajadores de EE. UU.
2. Rochdale Fanciers Supply Store en Toad Lane, Rochdale. Foto: www.manchestereveningnews.co.uk/
3. Tienda cooperativa Credjafawn en el barrio Rondale de St. Paul (1948). Foto: <https://seward.coop/a-cooperative-legacy/>
4. Reunión de la Marcha del Clima en Sunset Park organizada por organizaciones comunitarias. Foto: Daniela Castillo, 2019.
5. Miembros de United Families of Sunset Park durante el taller, octubre de 2019. Foto: Cohorte 2019.
6. Miembros de United Families of Sunset Park durante el mapeo participativo. Foto: Cohorte 2019.



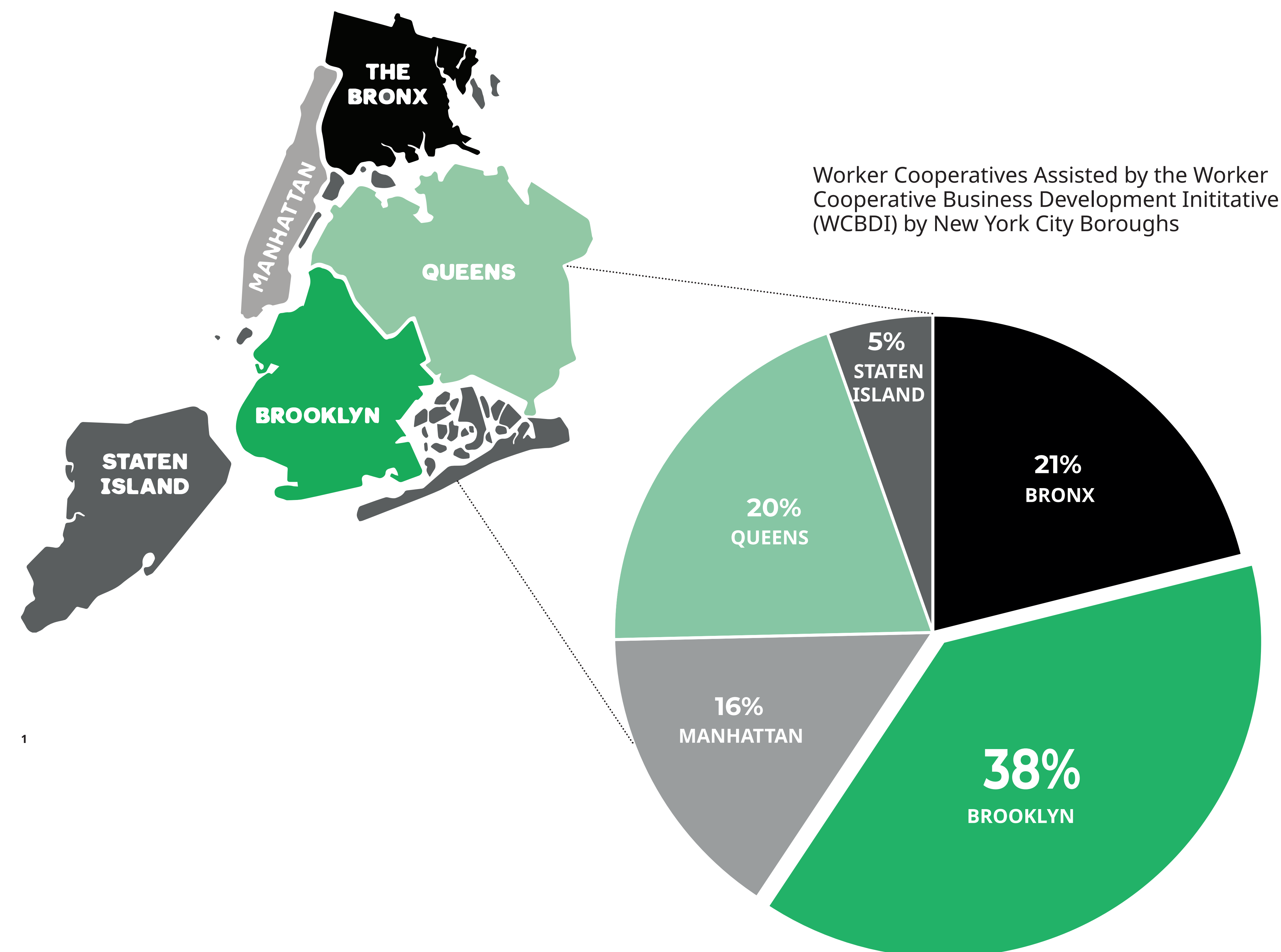
1. Woman leadership in Workers and Farmer's Cooperative. Photo: U.S. Federation of Worker Cooperatives
2. Rochdale Fanciers Supply Store on Toad Lane, Rochdale. Photo: <https://www.manchestereveningnews.co.uk>
3. Credjafawn Co-op Store in Rondale neighborhood of St. Paul (1948). Photo: <https://seward.coop/a-cooperative-legacy/>
4. Members of United Families of Sunset Park during Workshop, October 2019. Photo: Cohort 2019
5. Climate March gathering at Sunset Park organized by community-based organizations. Photo: Daniela Castillo, 2019.
6. Members of United Families of Sunset Park during participatory mapping. Photo: Cohort, 2019

El movimiento cooperativo de hoy

Cuando se estudian los movimientos cooperativos y se contextualiza su surgimiento en varios momentos históricos, es de suma importancia reconocer y recordar los orígenes de la idea del cooperativismo, y que su nacimiento y evolución a lo largo del tiempo es indudablemente alimentado y conectado por la urgente necesidad y supervivencia. Reconocer las condiciones bajo las cuales se crearon y nutrieron las cooperativas, los flujos y reflujos de mantenimiento y operación, el funcionamiento interno, la vida y la muerte de las cooperativas, es entender las manos al timón de estos movimientos. Hay que tener cuidado de no idealizar los movimientos cooperativos en todo el mundo; Obtener una mejor comprensión del contexto en el que nacen muchas cooperativas es comprender mejor su importancia en un momento en el que el individualismo reina libremente en un mundo capitalista. Al menos dentro de la ciudad de Nueva York, quienes están al frente del movimiento cooperativo son mujeres inmigrantes, lo que en sí mismo es inherentemente político. Es un reflejo de aquellos en todo el país que están adoptando estas tácticas como una forma de supervivencia.

The cooperative movement of today

When studying cooperative movements and contextualizing their emergence within various historical moments, it is of utmost importance to recognize and remind oneself of the origins of the idea of cooperativism, and that its birth and evolution over time is undeniably fueled and connected by urgency, need and survival. To recognize the conditions under which cooperatives were created and nurtured, the ebbs and flows of maintenance and operation, the inner workings, the life and death of cooperatives, is to understand the hands at the helm of these movements. One must be wary to not romanticize cooperative movements across the globe; gaining further understanding of the context in which many cooperatives are born is to better understand their significance in a time in which monopolistic practices reign free in a capitalist world. At least within New York City, those at the frontlines of the cooperative movement are immigrant women, which in and of itself is inherently political. It is a reflection of those throughout the country adopting these tactics as a form of survival.



1. Mapa de los cinco distritos de la ciudad de Nueva York. Mapa: Ana Milena Prada Uribe, 2019
2. Gráfico circular que muestra la distribución de cooperativas de trabajadores por distrito. Fuente: Departamento de Servicios para Pequeñas Empresas, NYC Open-Data. Ana Milena Prada Uribe, 2019
3. Gráfico circular que muestra la distribución de cooperativas de trabajadores dentro del distrito de Brooklyn. Fuente: Departamento de Servicios para Pequeñas Empresas, NYC Open-Data. Ana Milena Prada Uribe, 2019
4. Gráfico circular que muestra la distribución de cooperativas de trabajadores de Community Board 7 (Sunset Park) por industria. Fuente: Departamento de Servicios para Pequeñas Empresas, NYC Open-Data. Ana Milena Prada Uribe, 2019

Aparición de cooperativas en la ciudad de Nueva York

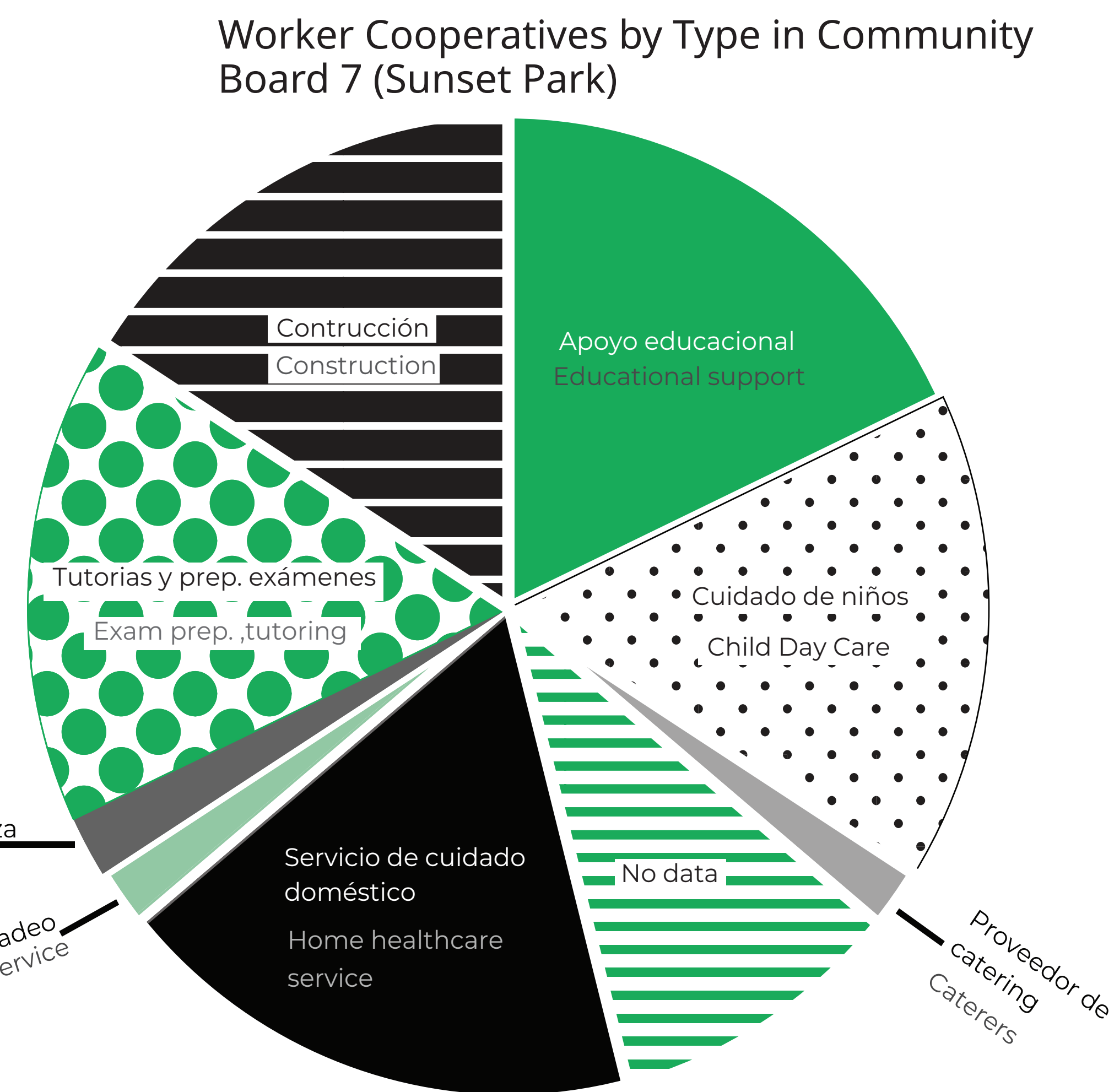
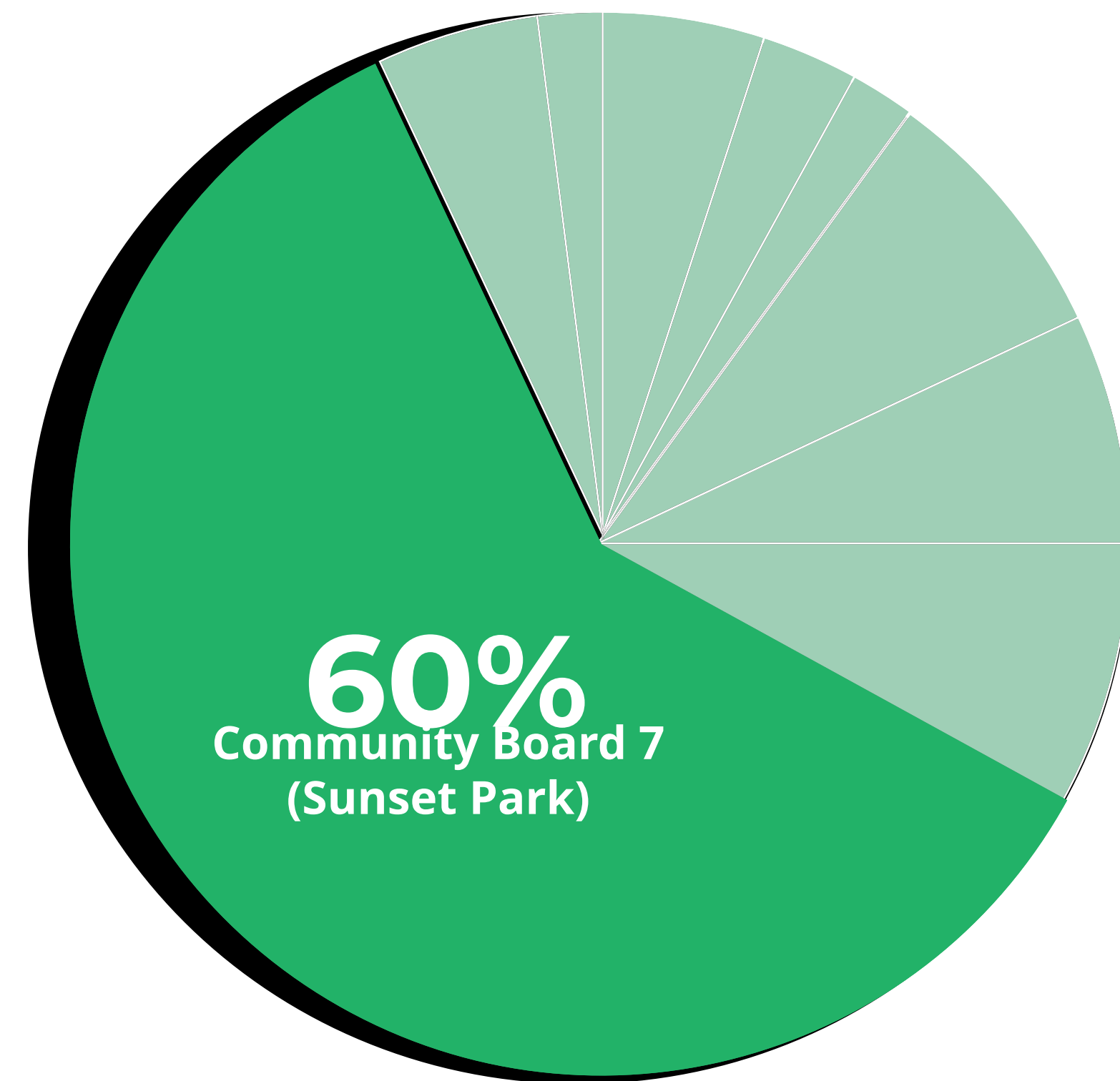
Antes de comprender el panorama del movimiento cooperativo en el contexto de la ciudad de Nueva York hoy en día, uno debe comprender el desarrollo de varios movimientos cooperativos en la ciudad a lo largo del tiempo y cómo han impactado el presente.

Cooperativas en la ciudad hoy

Con la creación de la Iniciativa de Desarrollo Empresarial Cooperativo de Trabajadores (WCBD) por el Departamento de Servicios para Pequeñas Empresas de la Ciudad de Nueva York en 2015, la ciudad ha visto un aumento constante en el número de cooperativas de trabajadores, con el doble de la cantidad existente antes del lanzamiento de La iniciativa en su año inaugural. Desde su lanzamiento en 2015, la iniciativa no solo ha llevado a la creación de nuevas cooperativas de trabajadores en la ciudad, sino que ha creado la capacidad de las existentes. El programa se lanzó con los esfuerzos de la administración para «[combatir] las desigualdades en todas sus formas para crear seguridad económica para todos los neoyorquinos», como se describe en el informe del Departamento de Servicios para Pequeñas Empresas (SDS) del primer año

del programa. La decisión del departamento de brindar apoyo a la pequeña empresa de Nueva York al enfocarse en un enfoque centrado en las cooperativas de trabajadores se describe en su informe: “El modelo de negocio de cooperativas de trabajadores no solo cumple con este objetivo sino que también crea entidades comerciales que son propiedad y están administradas por trabajadores, o propietarios de trabajadores, ellos mismos. El modelo de negocio cooperativo de trabajadores brinda a los neoyorquinos oportunidades significativas para lograr una movilidad ascendente al ganar salarios más altos y mantener un empleo estable”. A través de la iniciativa, se han aprovechado e integrado varios centros, redes y centros en toda la ciudad para Proporcionar apoyo legal, financiero y operativo crucial a las cooperativas existentes o de nueva creación. Aunque es importante reconocer la importancia de tal apoyo institucional y validación del gobierno de la ciudad, las cooperativas de trabajadores han existido y operado dentro de la ciudad, pero no hay duda de que el apoyo financiero y la capacidad han ampliado el alcance de la red cooperativa en Nueva York. El número de cooperativas de trabajadores creadas a través de la ayuda de la iniciativa y sus socios continúa aumentando cada año.

Worker Cooperatives Assisted by the Worker Cooperative Business Development Initiative (WCBDI) by Community Boards in Brooklyn



3 **Emergence of cooperatives in New York City**
Before understanding the landscape of the cooperative movement within the context of New York City today, one should understand the development of various cooperative movements in the city over time, and how they have impacted the present-day.

Cooperatives in the city today
With the creation of the Worker Cooperative Business Development Initiative (WCBDI) by the New York City Department of Small Business Services in 2015, the city has seen a steady rise in the number of worker-cooperatives, with twice the existing amount preceding the launch of the initiative in its inaugural year. Since its launch in 2015, the initiative has not only led to the creation of new worker cooperatives in the city, but has built the capacity of existing ones. The program was launched in the administration's efforts to "[fight] inequalities in all of its forms to build economic security for all New Yorkers", as described in the Department of Small Business Services' (SBS) report of the program's first year. The department's decision on providing support to New York's small business by focusing on an approach centered on worker-cooperatives is described in their report, "The worker cooperative business model not

only delivers on this goal but also creates business entities that are owned and run by workers, or worker owners, themselves. The worker cooperative business model provides New Yorkers with meaningful opportunities to achieve upward mobility by earning higher wages and maintaining stable employment." Through the initiative, various hubs, centers, and networks across the city have been tapped and integrated into the program in order to provide crucial legal, financial, operating support to either existing or newly created cooperatives. Though it's important to acknowledge the significance of such institutional support and validation from city government, worker cooperatives have been historically existing and operating within the city, but it's no doubt that the financial support and capacity has expanded the reach of the cooperative network in New York. The number of worker-cooperatives created through the aid of the initiative and its partners continues to increase each year.

1. Map of New York City's Five Boroughs
Map: Ana Milena Prada Uribe, 2019
2. Pie Chart Showcasing the Distribution of Worker Cooperatives by Borough.
Source: Department of Small Business Services, NYC OpenData. Ana Milena Prada Uribe, 2019
3. Pie Chart showing distribution of worker-cooperatives within Brooklyn borough.
Source: Department of Small Business Services, NYC OpenData. Graph: Ana Milena Prada Uribe, 2019
4. Pie chart showcasing distribution of worker-cooperatives of Community Board 7 (Sunset Park) by Industry.
Source: Department of Small Business Services, NYC OpenData. Graph: Ana Milena Prada Uribe, 2019



1



3



5

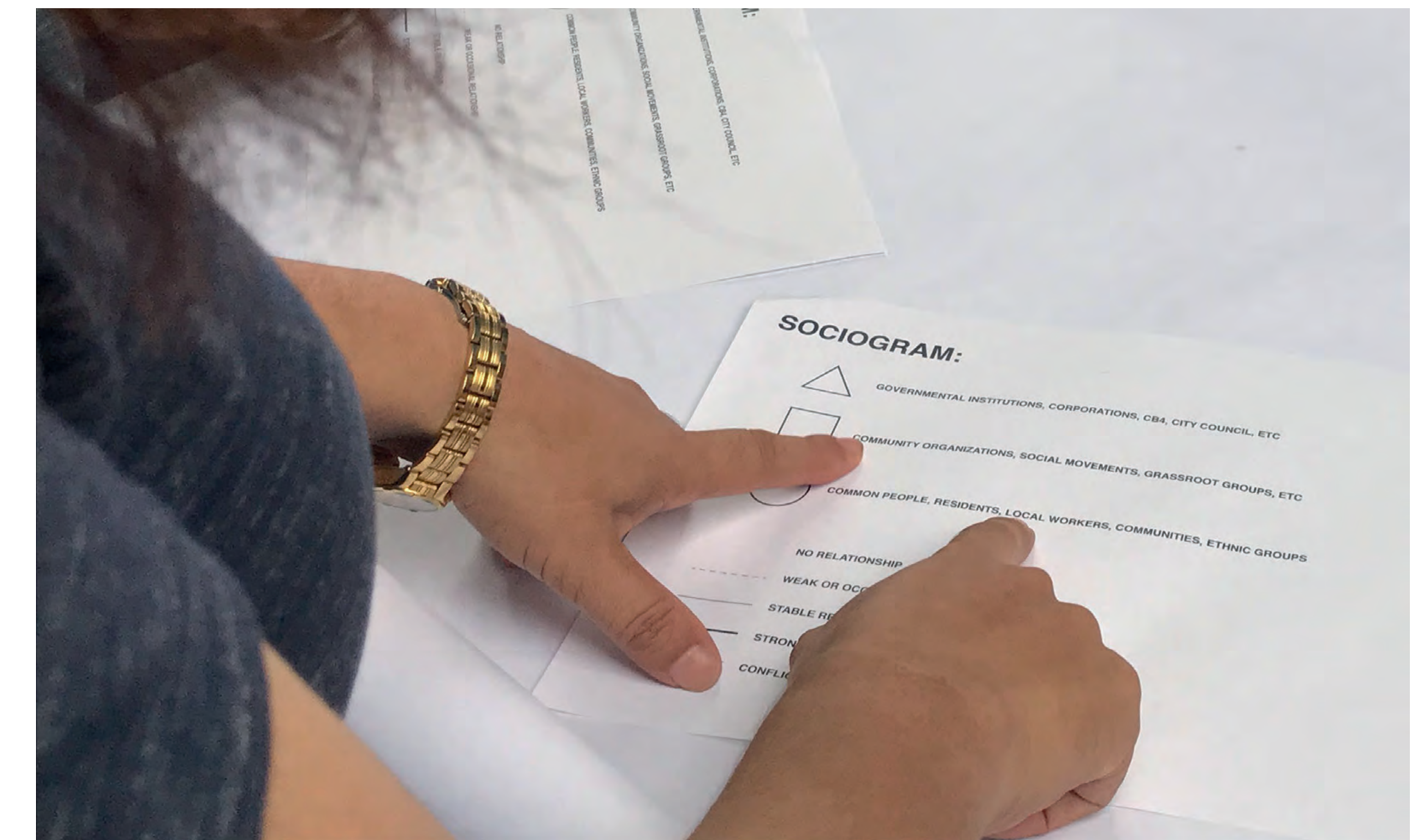
1. Taller en jardín comunitario, Sunset Park.
Foto: Cohorte 2018.
2. Taller en jardín comunitario, Sunset Park.
Foto: Cohorte 2018
3. Center for Family Life, un centro para cooperativas de trabajadores en Sunset Park.
Foto: Cohorte 2019.
4. Taller con miembros de United Families of Sunset Park.
Foto: Cohorte 2019.
5. Taller con miembros de United Families of Sunset Park.
Foto: Cohorte 2019.
6. Taller en jardín comunitario, Sunset Park.
Foto: Cohorte 2018



2



4



6

1. Workshop in community garden, Sunset Park.
Foto: Cohorte 2018.
2. Workshop in community garden, Sunset Park.
Foto: Cohorte 2018
3. Center for Family Life, a hub for worker-cooperatives in Sunset Park.
Foto: Cohorte 2018
4. Workshop with members of United Families of Sunset Park.
Foto: Cohorte 2019.
5. Workshop with members of United Families of Sunset Park.
Foto: Cohorte 2019.
6. Workshop in community garden, Sunset Park.
Foto: Cohorte 2018.

Cooperativas en Sunset Park

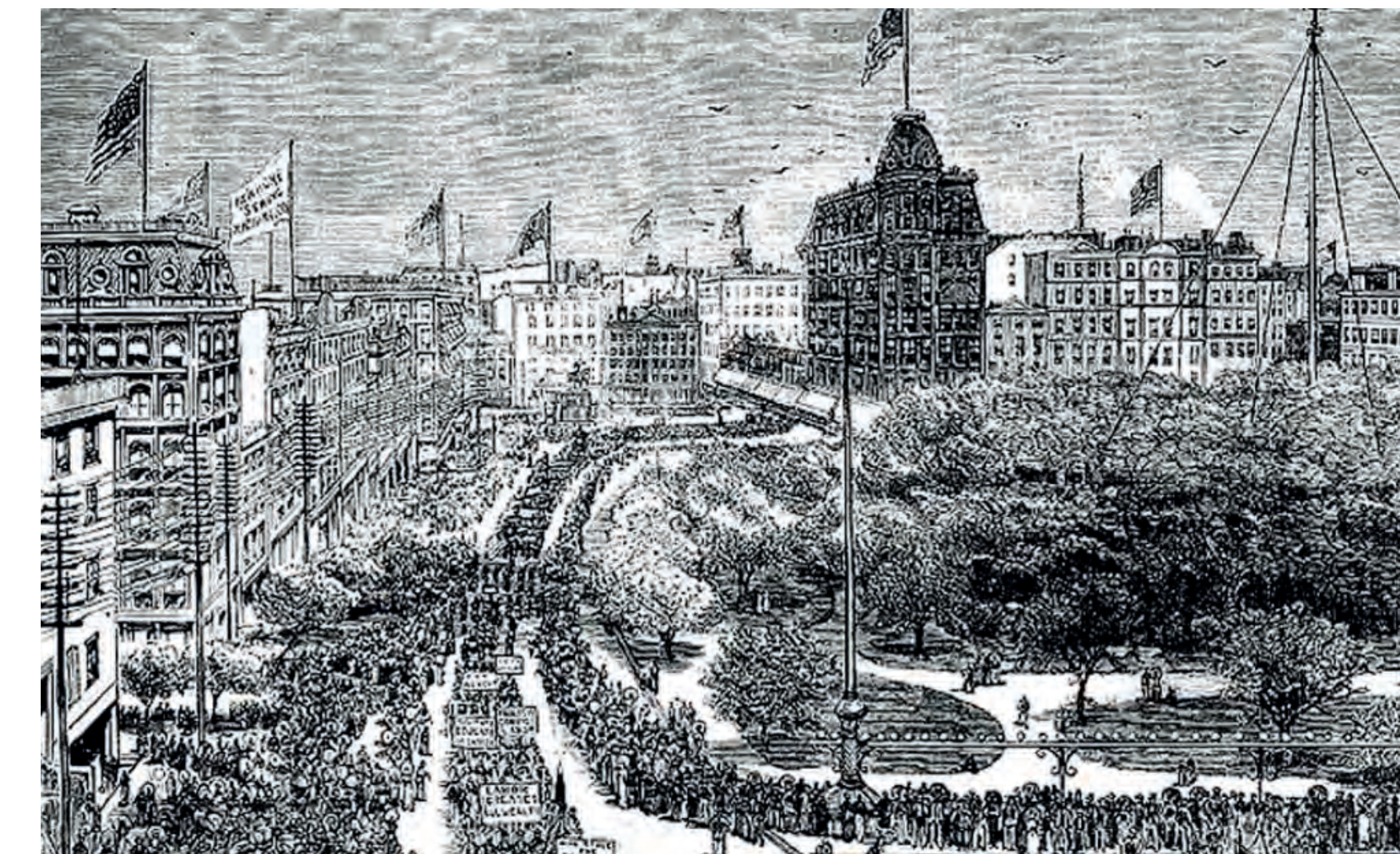
Aunque la iniciativa brinda apoyo para crear y mantener cooperativas a nivel de toda la ciudad, el vecindario de Sunset Park se ha destacado más allá de otras áreas de la ciudad en tener la mayor concentración de cooperativas de trabajadores, un hecho que fue un gran motivo de sorpresa y de orgullo que los proyectos se asocien con profundas raíces en cooperativas en el vecindario.

Aunque el número total de cooperativas de trabajadores creadas a través de WCBDI ha aumentado constantemente desde el lanzamiento de la iniciativa, existen dificultades para obtener números precisos con respecto al número total de cooperativas de trabajadores en la ciudad, ya que los datos podrían no reconocer muchas cooperativas existentes. Con respecto a los datos encontrados en las cooperativas enumeradas como «asistidas por WCBDI» según SBS, la mayoría (aproximadamente el 38%) de las cooperativas de la ciudad existen en el distrito de Brooklyn. Del total de cooperativas incluidas en Brooklyn, una gran proporción de ellas, un significativo 60%, están incluidas en el vecindario de Sunset Park. Una de las organizaciones asociadas de la iniciativa es The Center for Family Life, ubicada en Sunset Park. Según la New Economy Coalition, el Centro para la Vida Familiar brinda apoyo a través de su propio programa de Desarrollo Cooperativo, cuya «misión es apoyar los esfuerzos de los residentes de la comunidad para organizar negocios cooperativos y establecer una plataforma para lograr objetivos económicos. La misión se logra mediante la ejecución de estrategias económicas colectivas que permiten a los individuos obtener estabilidad económica personal y un sentido positivo de auto-agencia, lo que eleva las comunidades y mejora el éxito económico de sus residentes». El apoyo continuo siendo proporcionado por The Center for Family Life, una organización de servicios sociales bien establecida, lo ha transformado en un centro para generar el poder de los trabajadores propietarios en Sunset Park. De las cooperativas que operan en Sunset Park, las categorías principales incluyen construcción, automóvil diurno para niños, servicios educativos, tutoría y atención médica en el hogar.

Cooperatives in Sunset Park

Although the initiative provides support in creating and sustaining cooperatives on a city-wide level, the Sunset Park neighborhood has excelled beyond other areas of the city in having the highest concentration of worker cooperatives, a fact that was a surprise but major point of pride to the projects partners with deep roots in cooperatives in the neighborhood.

Though the total number of worker-cooperatives created through WCBDI has steadily increased since the initiative's launch, there are difficulties in gaining accurate numbers in regards to total number of worker-cooperatives in the city, as many existing coops might not be recognized by public government information. In regards to data found on cooperatives listed as "assisted by WCBDI" according to SBS, the majority (approximately 38%) of the city's coops exist in the borough of Brooklyn. Of the total coops listed within Brooklyn, a huge proportion of them - a significant 60% - are listed within the Sunset Park neighborhood. One of the partner organizations of the initiative is The Center for Family Life, located within Sunset Park. According to the New Economy Coalition, The Center for Family Life provides support through its own Cooperative Development program, whose "mission is to support community residents' efforts to organize cooperative businesses and establish a platform for achieving economic goals. The mission is achieved through the execution of collective economic strategies that enable individuals to gain personal economic stability and a positive sense of self-agency, which lift up communities and improve the economic success of their residents". The ongoing support provided by The Center for Family Life, a well established social services organization, has transformed it into a hub for generating worker-owner power in Sunset Park. Of the cooperatives operating in Sunset Park, the top categories include construction, child day car, educational services, tutoring, and home healthcare.



1. Fotografía histórica de trabajadores en un restaurante cooperativo iniciada por el Club Socialista de Finlandia en Sunset Park (1923). Fuente: aaww.org/finntown-es-ther-wang/
2. Litografía de la primera marcha del Día del Trabajo de la nación que tuvo lugar en la ciudad de Nueva York, (1882) Fuente: invention.si.edu/who-invented-labor-day
3. Imagen histórica de la Terminal del Ejército Bush de Sunset Park; La línea de costa siempre ha estado profundamente conectada con el crecimiento económico del vecindario, las olas de migración y los movimientos laborales. Fuente: northriversailny.wordpress.com/2014/02/01/naul-station-and-shipyards-historic/
1. Historical photograph of workers at a co-op restaurant started by the Finnish Socialist Club in Sunset Park (1923). Source: aaww.org/finntown-es-ther-wang/
2. Lithograph of the nation's first Labor Day march that took place in New York City, 1882. Source: invention.si.edu/who-invented-labor-day
3. Historic image of Sunset Park's Bush Army Terminal; the waterfront has always been deeply connected to the economic growth of the neighborhood, migration waves, as well as labor movements. Source: northriversailny.wordpress.com/2014/02/01/naul-station-and-shipyards-historic/

Importancia política del momento: expansión de movimientos históricamente alternativos

Para presenciar este aumento, o más bien, el resurgimiento del movimiento cooperativo en Nueva York es comprender y reconocer la importancia política de las respuestas dirigidas por la comunidad a las desigualdades sociales, raciales y económicas. En los tiempos en que los miembros de las comunidades marginadas han tenido que forjar su propio camino y construir poder cuando los sistemas destinados a servir les fallaron o los ignoraron deliberadamente, lo hicieron a través del compromiso político y el activismo, organizándose en torno al pensamiento cooperativo y construyendo sobre una solidaridad económica. La evidencia de esto en Nueva York todavía existe a través del impacto de organizaciones como The East, que tuvo sus raíces en el control comunitario y la autodeterminación de los negros en el centro de Brooklyn, o los inmigrantes finlandeses que crearon las primeras cooperativas de vivienda y organizaciones de servicios sociales en Sunset Parque. Al comprender el poder que tienen los residentes de la ciudad a pesar de la opresión sistemática y la marginación institucional, y organizarse con urgencia para reclamar sus derechos a la movilidad económica, el acceso a servicios cruciales en la ciudad (en el caso de los trabajadores-propietarios, aprovechando instituciones que han creado las limitaciones), y una calidad de vida digna, es seguir los pasos de poderosos movimientos y activistas antes que ellos.

Political significance of the moment: expanding upon historically alternative movements

To witness this rise, or rather, re-emergence of the cooperative movement in New York is to understand and acknowledge the political significance of community-led responses to social, racial, and economic inequities. In times in which members of marginalized communities have had to forge their own path and build power when systems meant to serve them either failed or deliberately ignored them, they did do through political engagement and activism, organizing around cooperative thought, and building upon a solidarity economy. Evidence of this in New York still exists through the impact of organizations such as The East, which was rooted in community control and Black self-determination in Central Brooklyn, or the Finnish immigrants who created the nation's first housing cooperatives and social service organizations in Sunset Park. By understanding the power that city residents hold despite systematic oppression and institutional marginalization, and organizing out of urgency to claim their rights to economic mobility, access to crucial services in the city (in the case of worker-owners, by taking advantage of the very institutions that have created the limitations), and a dignified quality of life, is to follow in the footsteps of powerful movements and activists before them.

Valores compartidos entre trabajadores y cooperativas de vivienda

Los principios establecidos por la sociedad de Rochdale han tomado diferentes formas en sus diversas interpretaciones a lo largo del tiempo, pero en su esencia, los principios más ampliamente compartidos se utilizan de manera ubicua como la base sobre la cual los grupos cooperativos gobiernan y operan. Aunque las reglas originales de la Sociedad de Pioneros Equitativos de Rochdale estaban un poco más centradas y específicas para el mantenimiento de la tienda, la comunidad cooperativa ha adoptado los siguientes principios basados libremente en la organización:

- 1) Membresía voluntaria y abierta
- 2) Control democrático de miembros
- 3) Participación económica de los miembros
- 4) Autonomía e independencia
- 5) Educación, formación e información
- 6) Cooperación entre cooperativas
- 7) Preocupación por la comunidad

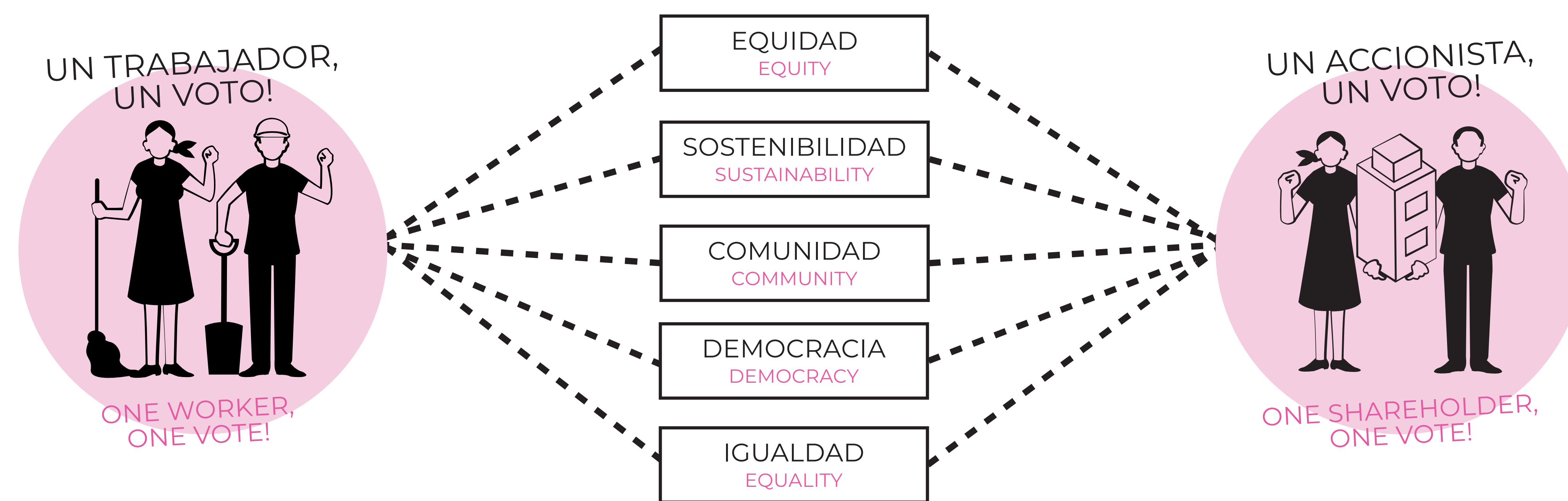
Si bien estos principios se apartan bastante de la palabrería original de la sociedad, el espíritu de colectividad existe fuertemente en ellos, ya que han sido ampliamente adoptados en todo el mundo. Las cooperativas de todo el mundo operan de acuerdo con el mismo conjunto de principios y valores fundamentales que pueden aplicarse tanto a las cooperativas de trabajadores como a las de vivienda, y la forma en que estos principios rectores se han moldeado y ajustado depende de un grupo a otro.

Shared values between worker and housing cooperatives

The principles established by the Rochdale society have taken different forms and interpretations over time, but at their very core, the most widely shared principles are ubiquitously utilized as the basis upon which cooperative groups govern and operate. Long since the Rochdale Equitable Pioneers Society established their principles for maintaining the shop, the cooperative community has adopted the following principles loosely based on the organization:

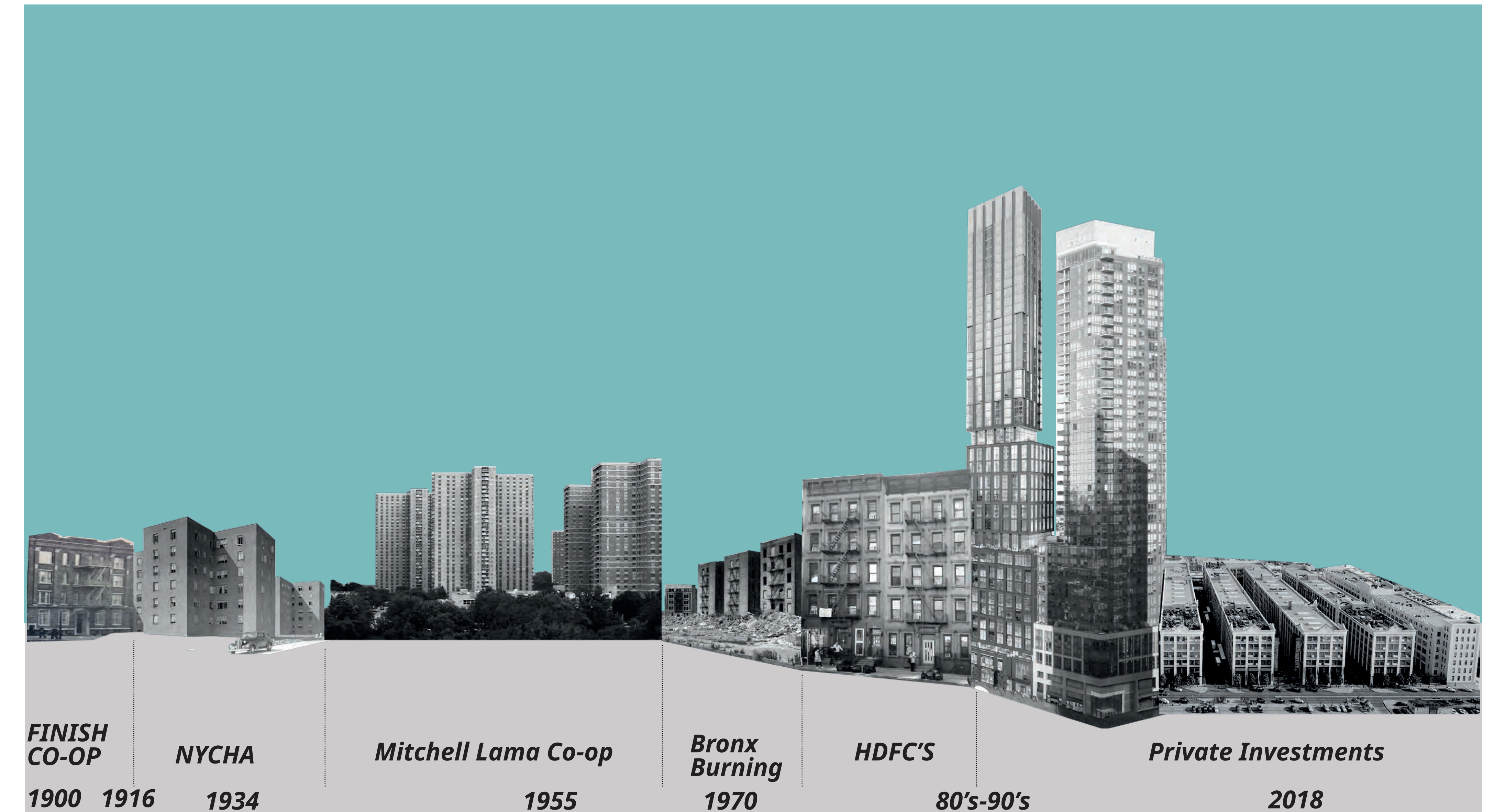
- 1) Voluntary & Open Membership
- 2) Democratic Member Control
- 3) Members' Economic Participation
- 4) Autonomy & Independence
- 5) Education, Training and Information
- 6) Cooperation among Cooperatives
- 7) Concern for Community

Though these principles are quite a departure from the original verbiage of the Society, the spirit of collectivity strongly exists in them as they have been widely adopted worldwide. Cooperatives around the world operate according to the same set of core principles and values that can be applied to both worker and housing cooperatives, and the ways in which these guiding principles have been molded and tweaked depends from group to group.

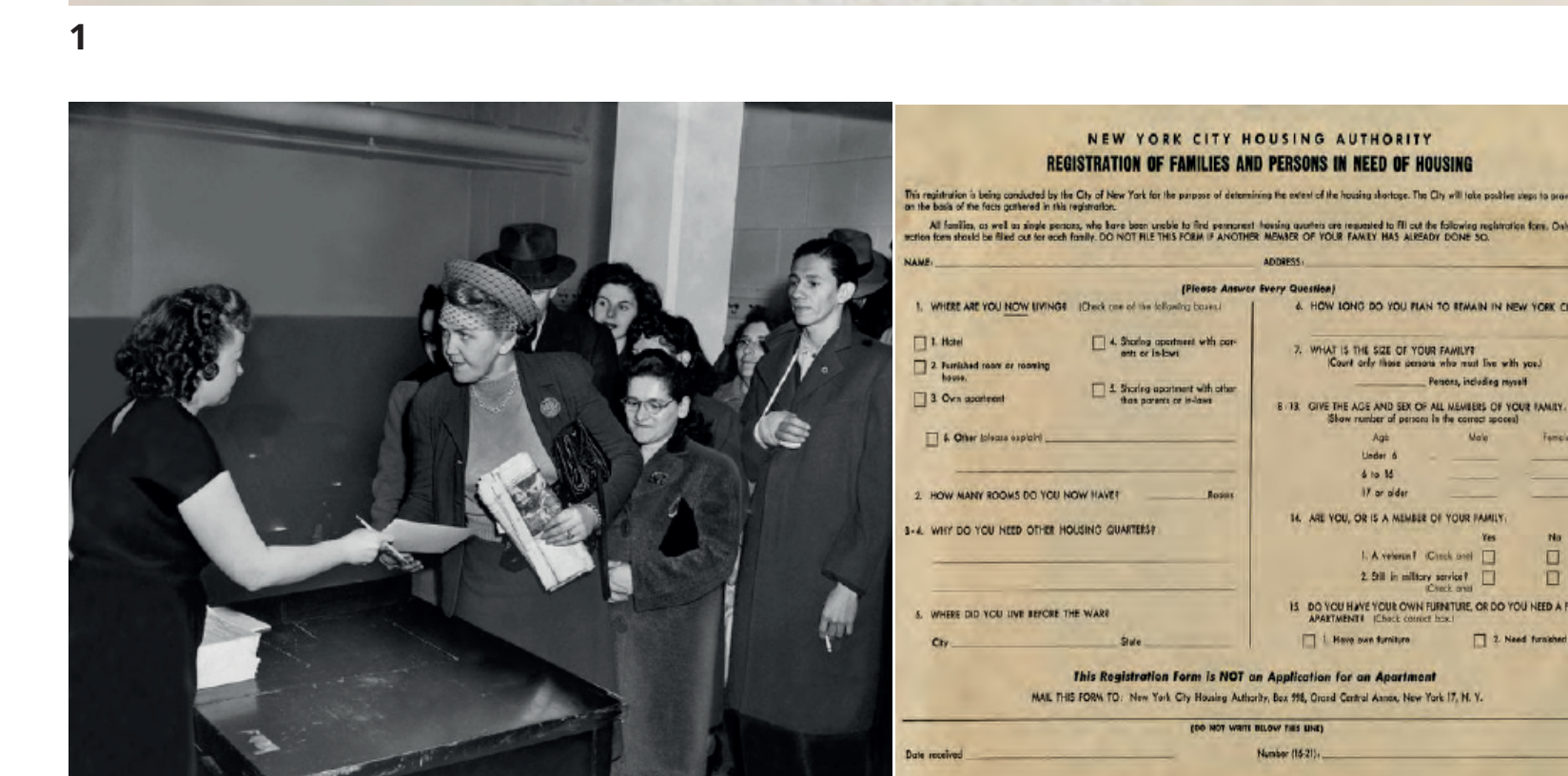


1. Valores compartido entre cooperativas de trabajadores y vivienda
Graphic: Mary Amron Lee, 2019

1. Shared values between worker and housing cooperatives.
Graphic: Mary Amron Lee, 2019



Alku 1 (Beginning 1), 816-43rd St. (right), and Alku 2 (Beginning 2) 826-43rd St. (left), Brooklyn, New York



2. Persona accediendo al registro para acceso a vivienda pública.



3. Arrendatarios de Lower Manhattan fueron desalojados en 1934

1. Cooperativa finlandesa Sunset Park
Fuente: NY TIMES ARCHIVES, 1934
2. Persona accediendo al registro para acceso a vivienda pública.
Fuente: NY TIMES ARCHIVES, 1946
3. Arrendatarios de Lower Manhattan fueron desalojados en 1934
Fuente: NY TIMES ARCHIVES, 1934
4. Casas de la rívera en Harlem, primeros proyectos de desarrollo de vivienda públicos federales.
Fuente: NY TIMES ARCHIVES, 2018
5. Queensbridge Houses. Complejo más grande del país
Fuente: NY TIMES ARCHIVES, 1940



1. Finish Co-op in Sunset Park
Source: NY TIMES ARCHIVES, 1934
2. People accessing to public housing registration form.
Source: NY TIMES ARCHIVES, 1946
3. Lower Manhattan tenements were cleared in 1934
Source: NY TIMES ARCHIVES, 1934
4. Harlem River Houses, first federally financed public housing developments.
Source: NY TIMES ARCHIVES, 1938
5. Queensbridge Houses, The largest complex in the country
Source: NY TIMES ARCHIVES, 1940



El auge y la decadencia de la vivienda Pública en la ciudad de Nueva York

Durante la Primera Guerra Mundial, los Estados Unidos experimentaron inmigración masiva de muchas naciones europeas cuando las personas huyeron de sus países devastados por la guerra y buscaron establecer una mejor vida (Sazama 1996). En 1916, un grupo de inmigrantes finlandeses se establecieron en Sunset Park, Brooklyn y establecieron el primer modelo de vivienda cooperativa en el país (ib). La cooperativa comenzó inicialmente como una cooperativa de trabajadores, un modelo que los finlandeses trajeron con ellos cuando emigraron a los Estados Unidos (ib). Finalmente, su cooperativa de trabajadores se convirtió en una cooperativa de vivienda, y el modelo de vivienda de la cooperativa finlandesa se multiplicó dentro de Sunset Park (ib).

A fines de los años 20 y 30, la relación entre la fuerza laboral, las viviendas asequibles y el gobierno de la ciudad nuevamente dio lugar a desarrollos duraderos (ib). En 1927, el Sindicato de Trabajadores Unidos de Ropa construyó la Corporación de Vivienda Unida. El gobierno de la Ciudad de Nueva York comenzó a limpiar barrios marginados para viviendas administradas por el gobierno y la Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Nueva York se estableció en 1934 (Ciudad de Nueva York). El movimiento cooperativo de viviendas duró entre los años 30 y 70 y fue pionero de manera significativa por Abraham Kazan (el fundador de la Corporación de Vivienda Amalgamada y más tarde de Co-op City) (Wolf-Powers).

En 1955, el gobierno creó el Programa de Vivienda Mitchell-Lama que subsidió la construcción de 269 desarrollos que contenían más de 105,000 apartamentos para viviendas de ingresos moderados y medios a bajos (Wolf-Powers). El más grande de ellos, en la sección de Baychester del Bronx, fue renombrado como "Co-op City", y es el último de los desarrollos de Mitchell-Lama que se mantiene asequible hasta el día de hoy (Furman Center, 2006). En ese momento, el Estado de Nueva York estaba trabajando activamente para aumentar las viviendas asequibles, y en 1966 estableció el Fondo de Desarrollo de la Vivienda (HDF, por sus siglas en inglés) en virtud del Artículo XI de la Ley de Vivienda Privada.

The rise and fall of New York public housing

During World War I, the United States experienced mass immigration from many European nations as people fled their war-torn countries and sought to establish a better life (Sazama 1996). In 1916, a group of Finnish immigrants settled in Sunset Park, Brooklyn, and established the first cooperative housing model in the country (ibid). The co-op initially started as a worker co-op, a model that the Finns brought with them when they immigrated to the United States (ibid). Eventually, their worker co-op evolved into a housing co-op, and the Finnish Co-op housing model multiplied within Sunset Park (ibid).

In the late 1920s and 30s, the relationship between labor, affordable housing, and the city government again resulted in lasting developments (ibid). In 1927, the Amalgamated Clothing Workers Union built the Amalgamated Housing Corporation. The New York City government began clearing out slums for government operated housing, and the New York City Housing Authority was established in 1934 (City Of New York). The co-op housing movement lasted from the 1930s-70s, and was significantly pioneered by Abraham Kazan (the founder of the Amalgamated Housing Corporation and later of Co-op City) (Wolf Powers).

In 1955, the government created the Mitchell-Lama Housing Program which subsidized the construction of 269 developments containing over 105,000 apartments for moderate and middle to low-income housing (Wolf-Powers). The largest of these, in the Baychester section of the Bronx, was re-named "Co-Op City", and is the last of the Mitchell-Lama developments to remain affordable today (Furman Center, 2006). At the time, New York State was actively working to increase affordable housing, and in 1966 established the Housing Development Fund (HDF) under Article XI of Private Housing Act.

Con el HDF, la Ciudad de Nueva York pudo subvencionar la creación de más unidades de viviendas cooperativas en toda la ciudad (Ciudad de Nueva York). Sin embargo, en la década de los 70's, en medio de una crisis petrolera y la crisis financiera mundial, la des-industrialización y la desinversión de bienes raíces contribuyeron a una crisis fiscal en la ciudad de Nueva York (Sazama 1996). La crisis fue devastadora para muchos vecindarios de Nueva York, incluyendo South Bronx, Harlem y North Central Brooklyn, incluyendo Sunset Park (Junta de Asistencia Urbana para la Propiedad Urbana, UHAB). La ciudad estaba al borde de la quiebra, y los inquilinos de ingresos medios y bajos se quedaron sin nada cuando los propietarios abandonaron las propiedades y el gobierno redujo la ayuda financiera para su recuperación (Sazama 1996).

Al enfrentarse a la negligencia de los propietarios, surgió el programa Sweat Equity (que luego se convirtió en Mutual Housing Associations), a través del cual el gobierno ayudó a los inquilinos a organizarse para rehabilitar y apropiarse de sus propios edificios (Junta de Asistencia Urbana para la Propiedad Urbana, UHAB). A través de la cooperación entre UHAB, el gobierno de la ciudad y los propios arrendatarios, los edificios se rehabilitaron con el entendimiento de que los residentes se convertirían en propietarios bajo un modelo cooperativo. Esto llevó a la creación de cientos de conversiones de vivienda cooperativa en toda la ciudad (Junta de Asistencia Urbana para la Propiedad Urbana, UHAB).

Ahora supervisado por la División de Programas de Administración Alternativa (DAMP, por sus siglas en inglés), existen varios programas para que una propiedad haga la transición a ser propiedad del inquilino. Estos programas son: Arrendamiento Interino para Inquilinos, Transferencia de Terceros y el Programa de Administración de la Comunidad.

La elección de Ronald Reagan a fines de 1980 resultó en recortes en los presupuestos de las organizaciones vecinales dedicadas a la rehabilitación y en la eliminación de los programas en los que habían llegado a confiar.

Para el siglo XX, la idea del gobierno como propietario pasó de moda. De repente, Nycha se convirtió en una víctima de la desinversión, ya que todos los niveles del gobierno alejaron miles de millones de dólares de la agencia.

Los déficits operativos y los costos de montaje de la autoridad de vivienda para mantener y renovar sus 2.462 edificios antiguos afectaron rápidamente las condiciones de vida. En 2012, la ira del huracán Sandy y las frías temperaturas del invierno pasado expusieron aún más las vulnerabilidades de los edificios.

With the HDF, the City of New York was able to subsidize the creation of more cooperative housing units throughout the city (City of New York). In the 1970s, however, amidst an oil crisis and global financial turmoil, deindustrialization and real estate disinvestment contributed to a fiscal crisis in New York City (Sazama 1996). The crisis was crushing to many New York neighborhoods, including South Bronx, Harlem, and North and Central Brooklyn, including Sunset Park (Urban Homesteading Assistance Board). The city was on the verge of bankruptcy, and middle to low-income tenants were left with nothing as landlords abandoned properties and the government decreased financial aid in their recovery (Sazama 1996).

Facing landlord neglect, the Sweat Equity program emerged (later evolving into Mutual Housing Associations), through which the government aided tenants in self organizing in order to rehabilitate and take ownership of their own buildings (Urban Homesteading Assistance Board).

Through cooperation between UHAB, the city government, and tenants themselves, buildings were rehabilitated with the understanding that the residents would become the owners under the cooperative model. This led to the creation of hundreds of co-op conversions across the city (Urban Homesteading Assistance Board).

Now overseen by the Division of Alternative Management Programs (DAMP), several programs exist for a property to transition into tenant ownership (City of New York). They are: Tenant Interim Leasing (TIL), Third Party Transfer (TPT), and the Community Management Program (City of New York).

The election of Ronald Reagan at the end of 1980 resulted in cuts in the budgets of the neighborhood organizations engaged in rehabilitation and in the elimination of programs they had come to rely on.

By 20th century, the idea of government as landlord went out of fashion. Suddenly, Nycha became a victim of disinvestment as all levels of government steered billions of dollars away from the agency.

The housing authority's operating deficits and mounting costs to maintain and renovate its aging 2,462 buildings quickly impacted living conditions. In 2012, hurricane Sandy's wrath and last winter's frigid temperatures further exposed the buildings' vulnerabilities.

'Sweat Equity' Producing a Co-op on Lower East Side

Novel Financing, With Church Help, Expedites Effort

By GEORGE W. GOODMAN

IN contrast to the bustle of men and machines on a typical construction site, work now being done by a small group of homesteaders on a Lower East Side tenement, seems to be creeping along at a snail's pace.

Like most of the homesteaders working there, Ruth Viera, a schoolteacher, has a full-time job and can give only Saturdays to working on the chores involved in rehabilitating the six-story red-brick tenement at 66 Avenue C.

But 19-year-old Michael Marcisce and Benjamin Coston, 20, both students at Manhattan Vocational Training Center, are working during the week as part of a contingent of a dozen handicapped students. While getting on-the-job training skills in carpentry, they are also being paid the minimum wage of \$3.35 an hour by the city. The work is being financed in part with low-interest loans from Roman Catholic church groups.

The building, erected in 1902 and abandoned eight years ago, is one of a cluster of tenements in the most visibly ramshackle enclave of the Lower East Side, a district local people have nicknamed "Louside." They are one of the poorest sections of the community, the Lower East Side Catholic Area Conference (LASCAC, pronounced LEE-sack) is working to save residential buildings from rats, drug dealers and luxury-housing developers.

"Though residents of this community want to see programs remove the elements of drug dealing and the criminal atmosphere that supports it, they are suspicious that such of-



Sweat-equity renovation work under way in tenement at 66 Avenue C.

forts by the city are usually done for the benefit of speculators," said Howard Brandstein, a homestead organizer for Catholic Charities. He and other activists believe that aggressive homesteading activity is the best defense against gentrification.

The concepts of homesteading and "sweat equity" are well-known on the Lower East Side and in other low-income areas of the city. But what Mr. Brandstein and others believe is special about the Lescac effort is its creative patchwork of financial assistance from government and nonprofit institutions.

Such innovative financing, they maintain, has produced a strategy that circumvents obstacles often found in more conventional low-income housing rehabilitation programs.

"The usual problem is the lack of money," said Carol Watson, a staff member in the Neighborhood Preservation office of the Roman Catholic Archdiocese. "But we are starting out with a greater chance for success because we have a coalition that covers the costs of permanent financing, the most difficult piece in the puzzle."

groups," Miss Watson said, citing \$185,000 set aside for a below-market-rate mortgage. The money is made up of loans at low or no interest provided by the Sisters of Mercy, the Sisters of Charity, the Maronist Brothers and the Pallottine Fathers.

"The balance of about \$72,000 represents grants from various religious and nonprofit groups and others including the Manufacturers Hanover Bank, which donated \$3,333, and the Grace Foundation, which gave an equal amount," Miss Watson explained. "With so many loans, some for as little as \$3,000, merged into one we had enough for the mortgage, which is managed by the Fund for an Open Society, a not-for-profit mortgage banker."

MISS WATSON said that an early donation of \$5,000 from St. James's Episcopal Church used to repair the roof had kept the building watertight while other work went forward. Save the Children gave more than \$6,000 for various items and Adopt-A-Building gave \$8,000 for weatherizing.

Since completing the financing package for 66 Avenue C, Miss Watson said, Lescac had expanded its efforts to include the rehabilitation of four other dilapidated tenements, all abandoned and taken over by the city. One is at 336 East Fourth Street, another at 320 East Fourth, a third at 163 Avenue C and one at 641 East 11th Street. The group hopes to assist community residents in negotiating the purchase from the city of nearly a dozen additional buildings in the area.

Last week, at a session during which applicants were interviewed for acceptance into the program, Miss Watson and members of the homesteading group talked about the hardships of membership using language reminiscent of a 1960's grassroots movement.

They were told that all able-bodied homesteaders, except for the elderly and disabled, must work on various sites every Saturday for an average of two or three hours. To qualify, a family of four should have a combined

income within the low to moderate range, with roughly \$24,000 set as the maximum. "It is a struggle of the poor," she told a woman who complained of strains on her family resulting from overcrowding. "The work is long and hard and energy-draining. The buildings are colder inside than the streets outside during the winter months and we work from early morning until late in the evening. Many homesteaders and some volunteers who come to help do not understand the difficulties.

"The requirements are not set in stone, but we are usually interested in low-income people from this area. A single male person from Westchester would, at the very least, have to be homeless to qualify."

When the city granted permission to work on 66 Avenue C, the homesteaders found a garbage-packed shell partially destroyed by fire and vandalism. "It was a wreck," said Ariel Diaz, a 25-year-old maintenance man who hopes to take title to one of the units when work is completed. "There were some furnishings but nothing of value, a few curtains, stoves and syringes all over the floors left by drug addicts."

"The basement had four feet of water and the garbage and debris throughout on all the floors required 30 dumpsters with a capacity of 30 yards each, just to contain the accumulation of trash."

According to Miss Watson, most of the radiators, risers, bathtubs, sinks and toilets had been removed, and homesteaders had to negotiate with pigeon-keepers to take possession of the old roof.

Miss Watson said that despite delays attributable to the amateur skills of the homesteaders, the time required for renovating the building is the same 18 months usually required in conventional projects "that lose time because of the red tape involved in financing conventional homebuilding projects."

"We don't care that much about the religious affiliation of the people we are trying to help," she added, "but clearly we are working for the poor."



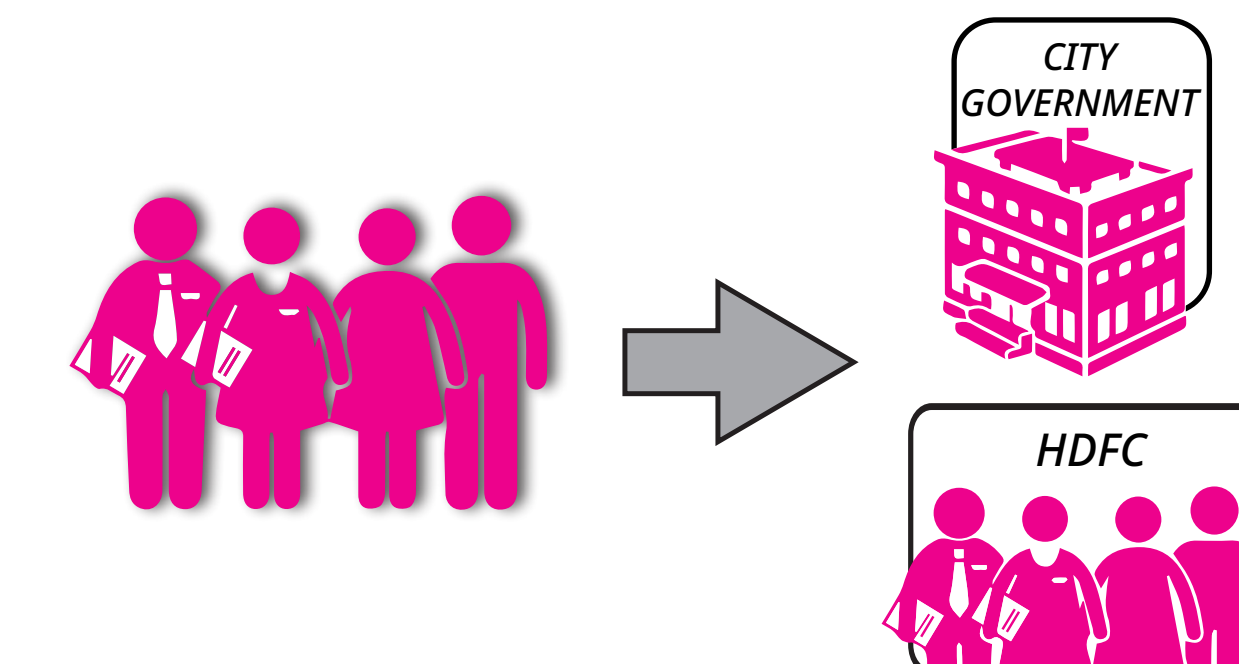
1. Artículo del NY Times Fuente: NY TIMES ARCHIVES, 1985
2. Vivienda pública en Harlem en 1965 Fuente: NY TIMES ARCHIVES, 1965
3. Renovado el techo de 105th Street Fuente: UHAB ARCHIVES
4. Personas protestando por precios sostenibles de vivienda Fuente: UHAB ARCHIVES, 2010
5. Artículo del NY Times Fuente: NY TIMES ARCHIVES, 1995

1. NY Times article Source: NY TIMES ARCHIVES, 1985
2. Public housing in Harlem in 1965 Source: NY TIMES ARCHIVES, 1965
3. Renovating 105th Street Rooftop Source: UHAB ARCHIVES
4. People advocate for a sustainable Housing price Source: UHAB ARCHIVES, 2010
5. NY Times article Source: NY TIMES ARCHIVES, 1995

Programas de vivienda que han creado cooperativas en Nueva York

Housing programs that have created co-ops in New York City

CORPORACIONES DEL FONDO DESARROLLO DE VIVIENDA

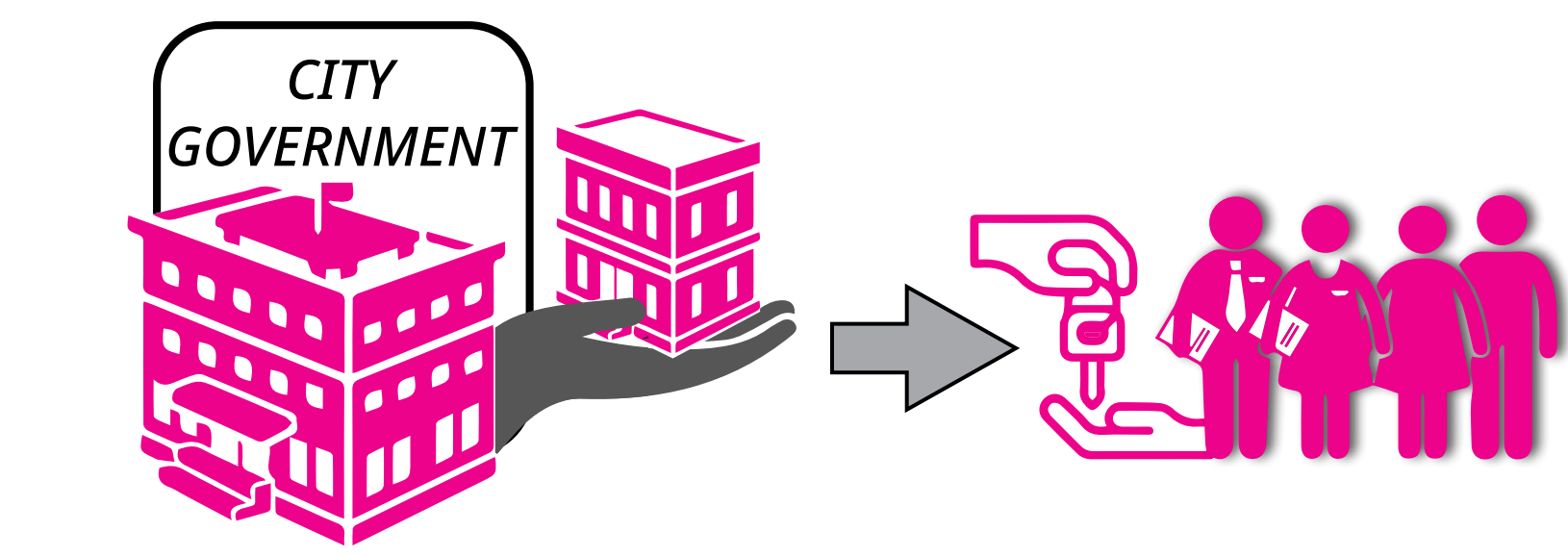


Las HDFC (por sus siglas en inglés) son corporaciones formadas para construir o rehabilitar viviendas de bajos ingresos. Las cooperativas HDFC se han formado históricamente utilizando diferentes programas públicos, incluido el Arrendamiento Interino del Arrendatario, el cual ahora se ha convertido en el Programa Cooperativo de Vecindarios Asequibles y el Programa de Transferencia de Terceros.

Proceso

1. Los hogares con ingresos por debajo del 165% del ingreso promedio anual trabajan con el gobierno para incorporar como HDFC.
2. Los miembros eligen una mesa directiva que toma decisiones sobre cómo se opera la cooperativa HDFC y sus políticas.
3. El HDFC obtiene fondos y apoyo del gobierno para rehabilitar propiedades o construir nuevas unidades de vivienda.
4. La escritura de la propiedad está en manos de la HDFC; los miembros poseen acciones de capital limitado de la corporación.

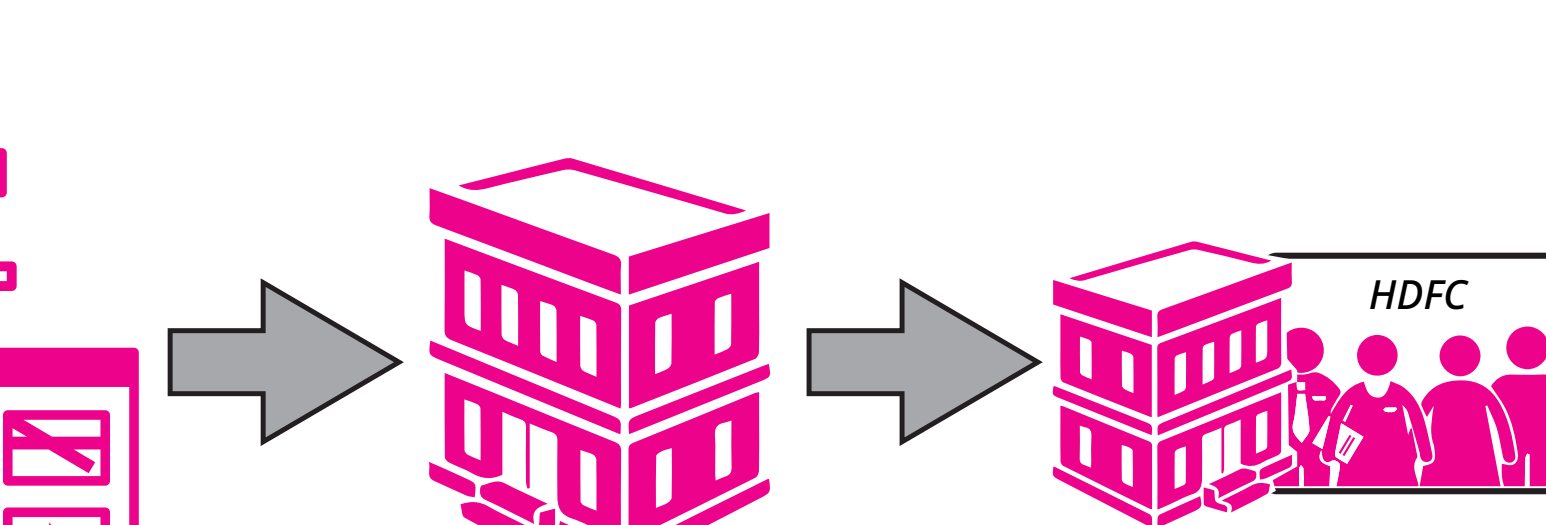
ARRIENDO PROVISIONAL AL INQUILINO



Proceso

1. La ciudad embarga una propiedad ocupada por inquilinos y obtiene la propiedad.
2. Los inquilinos arriendan de la ciudad y reciben capacitación.
3. El programa TIL permite que los inquilinos se organicen como HDFC dentro de los edificios que son propiedad de la ciudad y después compren sus edificios al gobierno. La ciudad ofrece capacitación a los inquilinos en administración de edificios, mantenimiento y registros financieros.

HOUSING DEVELOPMENT FUND CORPORATIONS

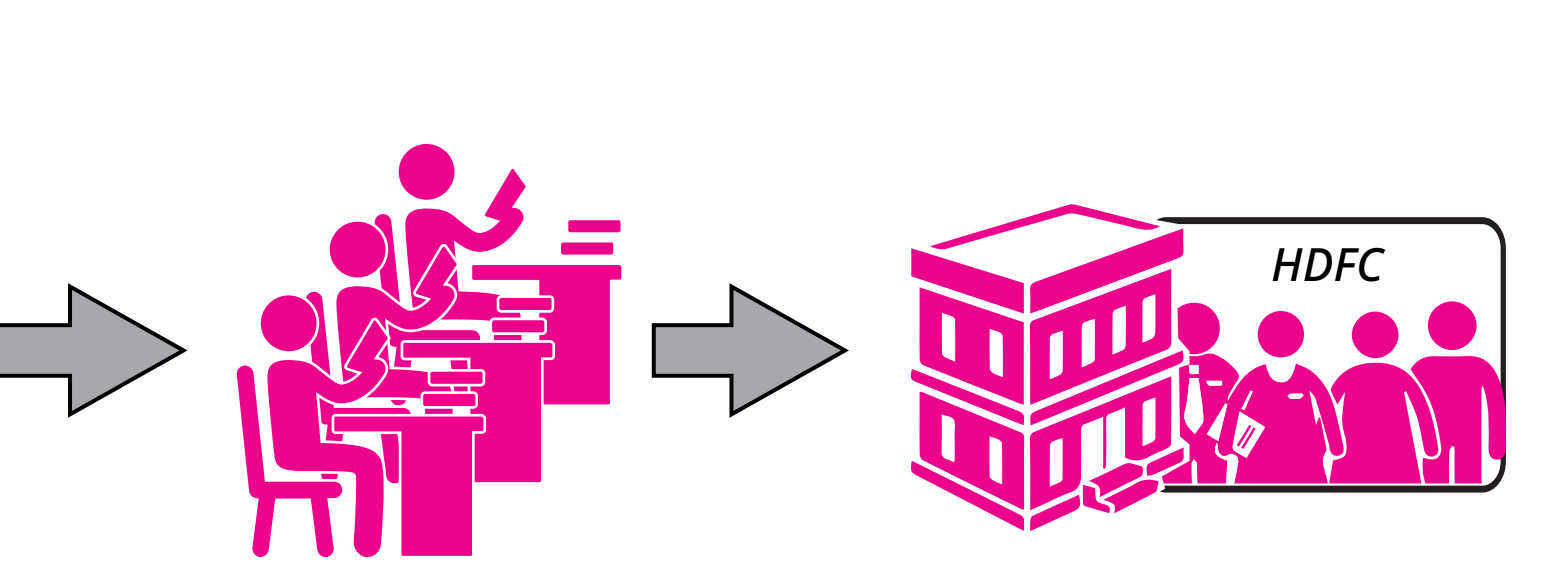


HDFC's are corporations formed in order to build or rehabilitate low-income housing. HDFC co-ops have historically been formed using different public programs, including the Tenant Interim Lease which has now become the Affordable Neighborhood Cooperative Program, and the Third Party Transfer Program.

Process

1. Households with income below 165% of AMI work with government to incorporate as an HDFC.
2. Members elect a board which makes decisions about how the HDFC co-op is operated and its policies.
3. The HDFC gets government funding and support to rehabilitate property or build new housing units.
4. The deed to the property is held by the HDFC; members own limited equity shares of the corporation.

TENANT INTERIM LEASE (TIL)



Process

1. City forecloses a tenant-occupied property and gains ownership.
2. Tenants lease from the city and receive training.
3. The TIL program allows tenants to organize as HDFC's within city-owned buildings and then purchase their buildings from the government. The city provides tenant training on building management, maintenance, and financial record-keeping.

About Real Estate

'Sweat Equity' Paying Off For Homesteaders, Finally

By DIANA SHAMAN

The conversion of an abandoned tenement on the Lower East Side into a co-op that will become home to 14 families next month officially started in 1987. But the homesteading project at 367 East 10th Street, Avenue B, really began four years earlier with one man's dream.

In 1983, Cesar Acevedo, a meter reader for the Consolidated Edison Company, resolved that he wanted more for his family than the cramped one-bedroom railroad flat they occupied on East 9th Street. When they went looking for larger quarters, "doors were slammed in our faces," Elizabeth Acevedo recalls. "We were a mixed-race couple with two small children," she said.

The Acevedos, however, knew of the city's Urban Homesteading Program under which city-owned buildings were turned over to low-income families willing to do the unskilled portion of the labor needed to turn them into cooperative housing.

Mr. Acevedo searched for a building, and found it on East 10th Street. Under the program, begun in 1980 by the Department of Housing Pres-

ervation and Development and now discontinued, city and state loans paid for construction work that homesteaders could not handle. Resale restrictions lasting 15 to 30 years are imposed to keep the housing affordable to low-income families, and if guidelines are met, the loans are forgiven. Under the program, 45 buildings housing 365 families were renovated, and three projects, with 24 units, are still under way.

The six-story walk-up had crumbling walls and rotted floor beams. Only the iron staircase had survived intact. Garbage was everywhere and white mold covered the walls.

But for the Acevedos and the families they invited to form a homesteading group, the building held the promise of decent long-term housing in a neighborhood where they all had strong roots.

"It was my husband's project and his dream to turn this building into housing for people in our community, and particularly minority people in our community," Mrs. Acevedo said. He died in December 1980 and he didn't get to see his dream fulfilled, but he was the driving force.

The group, organized under the name 367 East 10th Street Homesteaders Association, answered a request for proposals issued by the city in 1985 and was awarded the building in 1987. Then city engineers discovered structural damage and recommended demolition. But the families persisted, and with the help of their architect, Robert A. Litchfield, got the project back on track.

"We brought this building back from the graveyard," said Mr. Litchfield, a rehabilitation specialist whose work has included 17 homesteading projects with a total of 148 units. You probably could not justify doing these buildings without the involvement of homesteaders."

With the work almost completed, a ribbon-cutting is scheduled for June 14, though the families hope to move in before then.

Apartments range in size from 500-square-foot one-bedrooms to 1,200-square-foot three-bedroom duplexes. The monthly maintenance ranges from \$300 to \$600 and will include heat, taxes and mortgage payments. Development costs came to \$1.52 million. The homesteaders' equity, which otherwise would have had to be added to construction costs, came to \$12,800 a unit. The state's Low-Income Housing Trust Fund Program provided \$90,296 and \$210,000 came from the Department of Housing Preservation and Development. The low-income Housing Trust Fund, a nonprofit lender, provided a \$232,644 construction loan that the Community Preservation Corporation will convert to a 20-year mortgage when the project is completed.

A \$6,600 grant from the Consolidated Edison Renaissance Housing Program helped pay for energy-efficient windows and street trees. Technical assistance came from the Urban Homesteading Assistance Board, a nonprofit organization that assists homesteaders and other self-help housing groups.

Monthly dues of \$50 paid by the families and money they raised through raffish and other fund-raising events, paid \$70,272 toward development costs. Their "sweat equity" — each family worked 12 hours every weekend for five years — is valued at \$98,000.

Ten have become teen-agers since the project started. There was Mr. Acevedo's death. One couple divorced. Two children were born. Several families dropped out and had to be replaced. The survivors work as waiters, teachers, construction workers, therapists, actors and writers.

Martha Montanez, the current president of the group, will occupy a one-bedroom apartment with her daughter, Martha, 12, who was 2 when her mother, a single parent, got involved. "Homesteading," Mrs. Montanez said, "meant putting everything else in the world on hold."

MYRTLE BEACH, SC

BANK CLOSE-OUT VACATION CONDOMINIUMS

Limited Offer **\$29,900**

From **\$29,900**

*NOT Timeshare
*Whole Ownership
*Not an offering to NJ residents

1-800-889-1221

Equal Housing Opportunity

AUCTION

6th 7:30 pm

Residential - Land

Way, Franklin Lakes, NJ
Ocean Ave., Long Branch, NJ
Laku, Livingston Manor, NY

6- 27 Lakewood St., Yonkers, NY
St., New York, NY
Lakewood, NJ
Avenus, Newark, NJ

arks Ave., Brooklyn, NY
kner Blvd., Bronx, NY
okoklyn, NY
E. Quogue, Long Island, NY

64 Lewis Road, E. Quogue, NY
ail Township, NJ
t County, NJ

d, NJ
ark, NJ

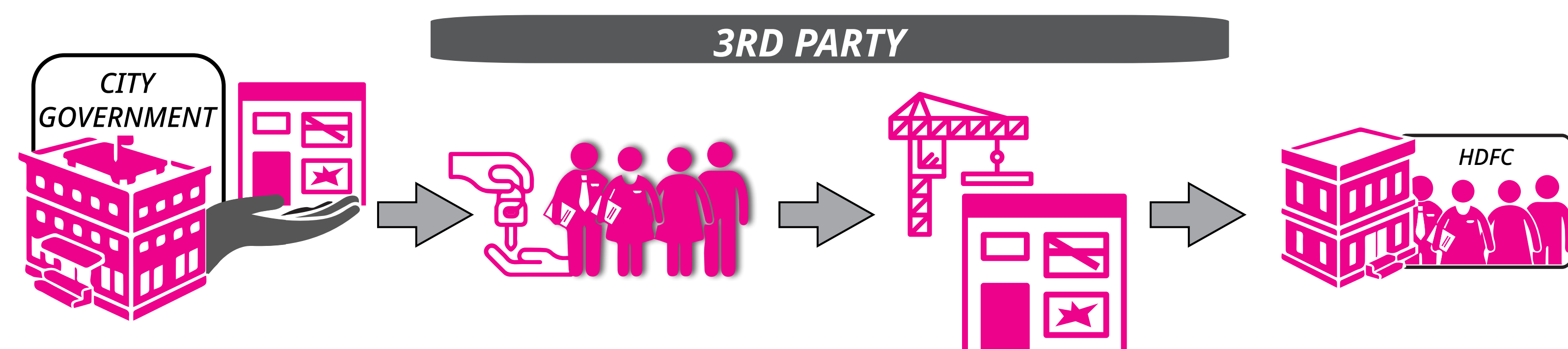
Glenpoint Hotel
Fort Lee Road

4 - 8pm
7:30pm

or: 1-800-251-0746
izers premium
Real Estate Brokers, NJ

PROGRAMA DE TRANSFERENCIA A TERCEROS

THIRD PARTY TRANSFER PROGRAM (TPT)



Proceso

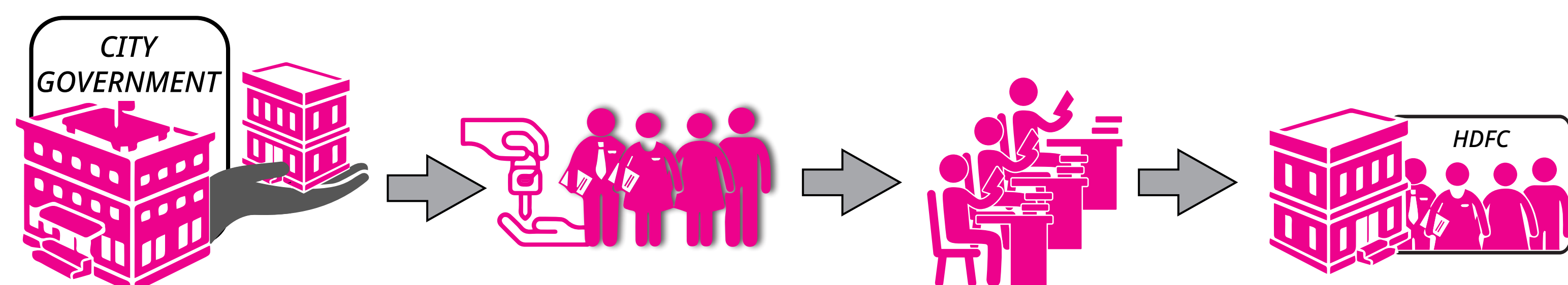
1. La ciudad embarga una propiedad con agravios y HPD adquiere la propiedad.
2. La propiedad se transfiere a Neighborhood Restore, una organización sin fines de lucro. Neighborhood Restore, a su vez, trabaja con desarrolladores calificados para rehabilitar la propiedad.
3. HDFC se hace cargo de la propiedad y los inquilinos regresan bajo un nuevo modelo.

Process

1. City forecloses an in-rem property and HPD gains ownership.
2. Property is transferred to Neighborhood Restore, a non-profit organization. Neighborhood Restore, in turn, works with qualified developers to rehabilitate the property
3. HDFC takes over the property and tenants return under a new model

PROGRAMA COOPERATIVO DE VECINDARIO ASEQUIBLE

AFFORDABLE NEIGHBORHOOD COOPERATIVE PROGRAM (ANCP)



Proceso

1. La ciudad embarga una propiedad ocupada por inquilinos y obtiene la propiedad.
2. Los inquilinos arriendan de la ciudad y reciben capacitación.
3. El programa ANCP reemplazó el programa TIL. La principal diferencia es que con el programa ANCP, los inquilinos pagan \$ 2,500 por sus unidades (en lugar de \$ 250) y el financiamiento gubernamental se reemplaza por la deuda privada, que se transmite a los inquilinos, lo que crea una situación menos accesible para residentes de bajos ingresos.
4. Los inquilinos ganan la propiedad del edificio

Process

1. City forecloses a tenant-occupied property and gains ownership.
2. Tenants lease from the city and receive training.
3. The ANCP replaced the TIL program. The primary difference is that with ANCP, tenants pay \$2,500 for their units (instead of \$250) and government funding is replaced by private debt, which is passed on to the tenants, creating a less affordable situation for low-income residents.
4. Tenants gain building ownership

Estructuras y modelos de vivienda

Models and housing structures

MODELOS	ADVANTAGES VENTAJAS	DISADVANTAGES DESVENTAJAS	FINANCIAL MODEL MODELO FINANCIERO	PRIMARY ORGANIZATIONS AND GOVERNMENT INITIATIVES ORGANIZACIONES PRIMARIAS E INICIATIVAS GUBERNAMENTALES
FINNISH	<ul style="list-style-type: none"> - Network/Organization - Institutional knowledge about community housing - Financial stability - Conocimiento institucional sobre vivienda comunitaria - Valores / principios cooperativos - Estabilidad financiera 	<ul style="list-style-type: none"> - Market-rate - Limited accessibility to outside network - Valor de mercado - Accesibilidad limitada a la red externa 	<ul style="list-style-type: none"> - Market-rate cooperative corporation - Corporación cooperativa a precio de mercado 	<ul style="list-style-type: none"> - Association of Finnish Building Cooperatives - Asociación de Finnish Building Cooperatives
CO-HOUSING	<ul style="list-style-type: none"> - Shared spaces decrease individual economic responsibility - Cooperative governance - Red / Organización - Los espacios compartidos disminuyen la responsabilidad económica individual - Gobernanza cooperativa 	<ul style="list-style-type: none"> - Invasion of privacy - Competitive pricing with market-rate housing - Invasión de privacidad - Precios competitivos con vivienda a precio de mercado 	<ul style="list-style-type: none"> - Similar to cooperative model - Similar al modelo cooperativo 	<ul style="list-style-type: none"> - National Cohousing Association - National Cohousing Association
MHA	<ul style="list-style-type: none"> - Sweat equity; tenants gain ownership after rehabilitation - Mano de obra propia; los inquilinos ganan la propiedad después de la rehabilitación 	<ul style="list-style-type: none"> - No legal enforcement of affordability criteria - No hay cumplimiento legal de los criterios de asequibilidad 	<ul style="list-style-type: none"> - Government assistance in property acquisition - Sweat equity; tenant ownership - Asistencia del gobierno en la adquisición de propiedades - Mano de obra propia; título de propiedad del inquilino 	<ul style="list-style-type: none"> - NYC Department of Housing Development and Preservation, MHANV, Metropolitan Mutual Housing Association - NYC Department of Housing Development and Preservation, MHANV, Metropolitan Mutual Housing Association
HDPC	<ul style="list-style-type: none"> - Federal and State funding/ assistance - Income cap mandated by law - Cooperative values/principles - Financiamiento / asistencia federal y estatal - Tapa de ingresos exigido por la ley - Valores / principios cooperativos 	<ul style="list-style-type: none"> - Subject to government oversight/ regulation - Definition of "low-income" creates legal loopholes - Sujeto a supervisión / regulación gubernamental - La definición de "bajos ingresos" crea lagunas legales 	<ul style="list-style-type: none"> - Limited Equity Corporation with government - Subsidy and tax benefits - Corporación de equidad limitada con el gobierno - Subsidio y beneficios fiscales 	<ul style="list-style-type: none"> - UHAB, HPD - UHAB, HPD
CLT	<ul style="list-style-type: none"> - Non-profit; community benefit mandated by law - Affordability from freezing land from market - Sin lucro; beneficio comunitario exigido por la ley - Asequibilidad gracias a congelar el valor de la tierra del mercado 	<ul style="list-style-type: none"> - Trust does not protect property owner from all liability - A large number of entities involved - El fideicomiso no protege al dueño de la propiedad de todas las obligaciones - Un gran número de entidades involucradas 	<ul style="list-style-type: none"> - CLT owns land - Other organizations or tenants own development - CLT posee tierras - Desarrollo de otras organizaciones o inquilinos 	<ul style="list-style-type: none"> - UHAB, NYCLI, Interboro Community Land Trust, Cooper Square, El Barrio - UHAB, NYCLI, Interboro Community Land Trust, Cooper Square, El Barrio

1. Modelos de vivienda y estructuras de cooperativas
Grafico: Cohorte, 2019

1. Housing models and Cooperative structures
Graphic: Cohort, 2019

COOPERATIVAS FINLANDESA

En tiempos en que la mayoría de las familias de la clase trabajadora estaban hacinadas en viviendas que a menudo carecían de saneamiento básico, las cooperativas finlandesas contaban con cinco habitaciones cada una, comodidades modernas como agua caliente, duchas y estufas a gas, y toques decorativos como los marcos de las ventanas de mármol. La estructura de la vivienda finlandesa se expandió más allá del uso estrictamente residencial para incorporar medios comerciales con el fin de generar ingresos y promover la estabilidad económica de la cooperativa.

CO-VIVIENDA

La vivienda compartida es una estructura de vivienda en la que varias familias habitan en el mismo edificio con varios espacios compartidos en lugar de unidades individuales completamente separadas. Desde un punto de vista legal, la vivienda compartida se rige como una cooperativa donde cada familia tiene su propia parte de la vivienda. Sin embargo, la vivienda compartida ofrece una forma de vida doméstica muy diferente.

FINNISH CO-OPS

At a time when most working-class families were crowded into tenements which often lacked basic sanitation, these Finnish-built cooperatives boasted five rooms each, modern conveniences like hot water, showers, and gas stoves, and decorative touches like marble window sills. The Finnish housing structure expanded beyond strictly residential use to incorporate commercial means in order to generate income and promote economic stability for the cooperative.

CO-HOUSING

Co-housing is a housing structure in which multiple families inhabit in the same building with various shared spaces as opposed to completely separate individual units. From a legal point of view, co-housing is governed as a co-op where each family has their own piece of the housing; however, fundamentally, co-housing presents a very different way of living from other domestic arrangements—one for people who want to own an apartment, but also want to embolden their sense of community within their dwelling.

A diferencia de pagar precios por encima del mercado, los miembros tendrán acceso a una serie de áreas comunes, incluidos comedores y salas de descanso, lo que asigna menos responsabilidad económica para cada inquilino.

MHA

Las Asociaciones de Viviendas Mutuas (MHA, por sus siglas en inglés) son corporaciones sin fines de lucro controladas por sus miembros, los cuales desarrollan y poseen viviendas asequibles para la corporación. En una MHA, los residentes ocupan sus unidades bajo un contrato de arrendamiento con la MHA, que expone las condiciones de ocupación (MHANY, n.d.). A diferencia de un contrato de arrendamiento en un apartamento de alquiler donde un propietario puede optar por no renovar un contrato, un contrato de MHA no se puede rescindir a menos que el miembro de MHA no cumpla con los términos del contrato de arrendamiento (ib). Una de las MHA más grandes de Nueva York es la Asociación de Vivienda Mutua de Nueva York (MHANY, por sus siglas en inglés).

MHANY comenzó como una respuesta a los ocupantes ilegales que ocupaban sitios vacantes, propiedad de la ciudad en el vecindario de East New York en Brooklyn (MHANY, n.d.). En respuesta, HPD creó el programa para despojar edificios con agravios y convertir a los ocupantes ilegales en inquilinos legales (ib). Después la ciudad vendió las propiedades a MHANY, la cual obtuvo la autoridad legal para transferir la propiedad a los propietarios que habían trabajado en la rehabilitación de los edificios que ocupaban (ib).

Para fomentar la asequibilidad a largo plazo, MHANY tiene la primera opción para comprar la unidad y luego venderla a una familia en la lista de espera a un precio de venta restringido (ib). MHANY busca cambiar la forma en que se desarrolla y opera la vivienda asequible para personas de ingresos bajos y moderados, mejorar las condiciones de la comunidad y del vecindario, y ayudar a las personas de ingresos bajos y moderados que tienen los medios (a través de crédito, ahorros e intereses) para comprar sus propias viviendas (ib).

In exchange for paying above-market prices for one of the units within a building, the group's members will have access to a number of common areas, including dining and lounge spaces, placing less economic responsibility on each individual tenant.

MHA

Mutual Housing Associations (MHAs) are nonprofit, membership-controlled corporations that develop and own affordable housing for members of the corporation. In an MHA, residents occupy their units under a lease agreement with the MHA, which illustrates the conditions of occupancy (MHANY, n.d.). Unlike tenancy in a rental apartment where a landlord may choose not to renew a lease, an MHA lease cannot be terminated unless the MHA member fails to abide by the lease terms (ibid). One of the largest MHAs in New York is the Mutual Housing Association of New York (MHANY).

MHANY began as a response to squatters who occupied vacant, city-owned sites in the East New York neighborhood of Brooklyn (MHANY, n.d.). In response, HPD created the program to dispossess in-rem buildings and turn illegal squatters into legal homesteaders (ibid). The city then sold the properties to MHANY who gained the legal authority to transfer ownership to homesteaders who had worked on the rehabilitation of the buildings they occupied (ibid).

To encourage long-term affordability, MHANY has the first option to purchase the unit and then resell it to a household on the waiting list at a restricted sale price (ibid). MHANY seeks to change the way affordable housing for low and moderate income people is developed and operated, improve community conditions, increase neighborhood conditions, and help low and moderate income people who have the means (through credit, savings, and interest) to purchase their own homes (ibid).

¿Cuáles son los diferentes tipos de cooperativas de vivienda?

What are the different types of housing co-ops?

Cooperativa a precio de mercado

- Sin restricción de ingresos
- Atrae ingresos medios y altos
- Las acciones se venden con fines de lucro a un precio acorde al mercado sin restricciones.

Cooperativa de capital limitado

- Restricción de ingresos
- Vivienda para residentes de medianos y bajos ingresos
- Límite de valor de reventa de acciones para preservar la asequibilidad

Modelo específico de Nueva York: HDFC

- *Corp. Fondo de Desarrollo de Vivienda*
- Restricción de ingresos ordenada por el estado
- Impuesto de reventa para evitar la venta de acciones con fines de lucro
- Acuerdos reglamentarios con la agencia de la ciudad para recibir la reducción de impuestos y otros subsidios del gobierno

Market-rate Co-op

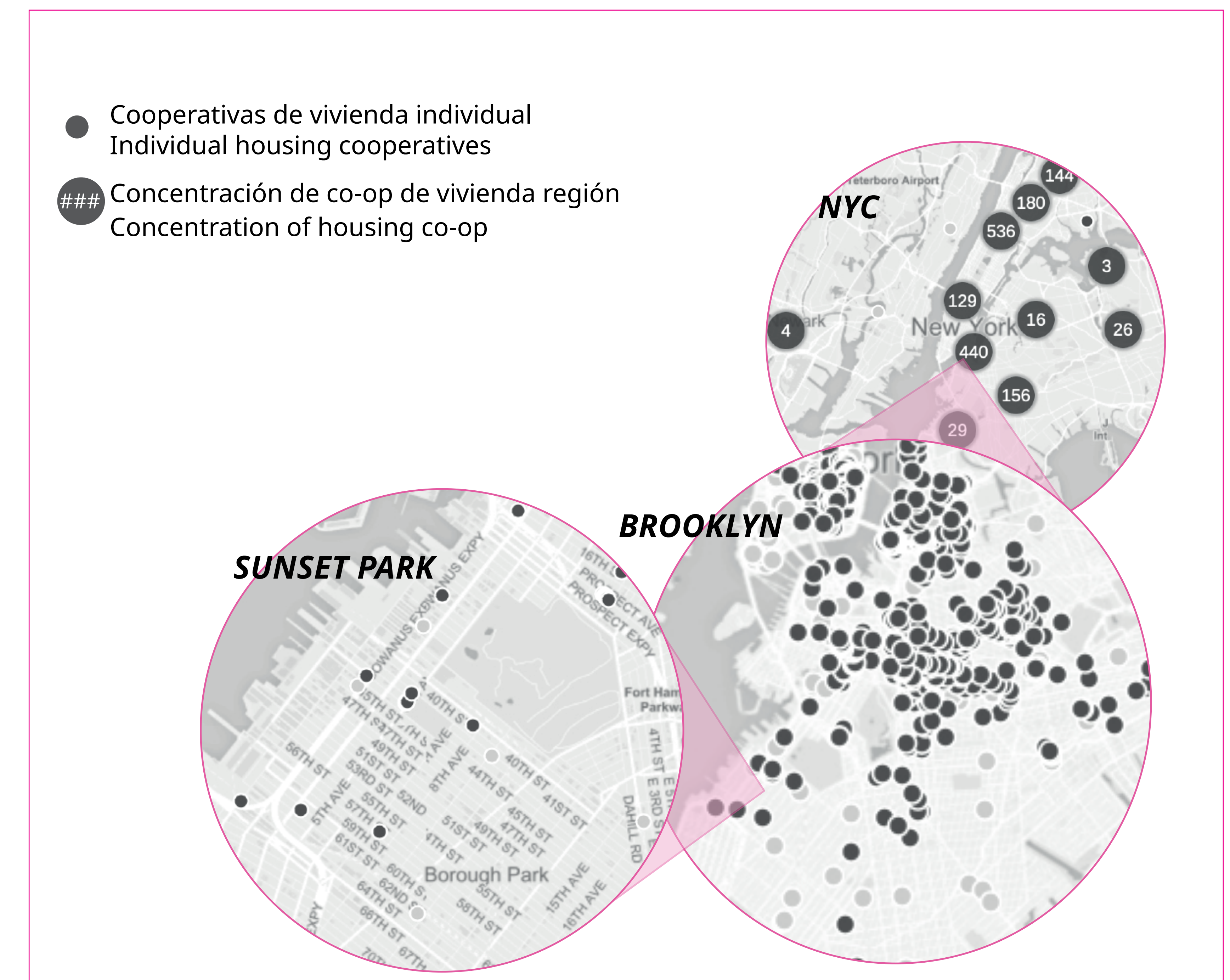
- No income restriction
- Attracts middle and high-income residents
- Shares are sold for profit at a price according to the market without any restriction

Limited-equity Co-op (LEC)

- Income restriction
- Housing for middle and low-income residents
- Cap on resale value of shares to preserve affordability

NYC-SPECIFIC MODEL: HDFC

- *Housing Development Fund Corporation*
- State-mandated income restriction
- Resale tax to prevent selling of shares for profit
- Regulatory agreements with city agency to receive tax abatement and other government subsidies



1. Cooperativas de vivienda de la Ciudad de Nueva York
Mapa: Mary Amron Lee, 2019

1. Housing cooperative NYC
Map: Mary Amron Lee, 2019

Cooperativa de capital limitado *Limited-equity cooperative*

Con más de 1,000 cooperativas de capital limitado en funcionamiento, Nueva York se ha convertido en el principal sitio de experimentación e innovación con respecto a este modelo de vivienda asequible en los Estados Unidos. Si bien la cantidad de cooperativas es significativa, no se puede subestimar cuánto tiempo, dedicación y cooperación se requieren para ver la ejecución exitosa de este tipo de proyectos que son únicos en su objetivo y alcance.

Beneficios

Accesibilidad económica: Las tarifas mensuales de mantenimiento son mucho más bajas que las rentas a precio de mercado y median los impactos financieros de los costos de reparación imprevistos.

Calidad: Mejor construcción e infraestructura operativa a través del gobierno comunitario, la responsabilidad y la participación.

Educación: Colaboración y fortalecimiento de las relaciones que conducen a la estabilidad a largo plazo y un mayor compromiso de los residentes. Los miembros adquieren habilidades de liderazgo que pueden aprovecharse tanto en la comunidad, como en oportunidades de empleo.

Desafíos

Costos iniciales: Para reducir los costos de adquisición y desarrollo, se requieren alianzas estratégicas para obtener acceso a muchas opciones de financiamiento y fondos gubernamentales, incluidos préstamos bancarios o subsidios fiscales.

Rentabilidad: Una participación en una cooperativa de capital limitado no es como la propiedad de vivienda tradicional en la que la propiedad a menudo se considera un activo rentable. El precio por acción es determinado por la junta directiva de accionistas en lugar del mercado para mantener el precio bajo.

Tiempo requerido: Ser un accionista activo requiere tiempo y responsabilidades adicionales, como votar, apoyar eventos comunitarios y asistir a reuniones y capacitaciones. Los accionistas también deben mantenerse informados sobre los problemas locales y políticos que afectan al vecindario y la comunidad.

With over 1,000 limited equity cooperatives in operation, NYC has become the main site of experimentation and innovation regarding this model of affordable housing in the United States. While the amount of co-ops is significant, it cannot be understated how much time, dedication, and cooperation is required to see the successful execution of these types of projects that are all unique in aim and scope.

Benefits

Affordability: Monthly maintenance fees are much lower than market-rate rents and mediate financial impacts of unforeseen repair costs.

Quality: Better building and operational infrastructure through community governance, responsibility, and engagement.

Education: Collaboration and strengthening of relationships that lead to long-term stability and greater commitment of residents. Members gain leadership skills that can be leveraged in the greater community and employment opportunities.

Challenges

Up-front costs: To reduce costs of acquisition and development, strategic partnerships are required to gain access to many financing options and government funds including bank loans or tax subsidies.

Profitability: A share in a limited equity cooperative is not like traditional homeownership in which property is often seen as a profitable asset. Price per share is determined by the governing board of shareholders instead of the market to keep the price down.

Time: To be an active shareholder requires additional time and responsibilities like voting, supporting community events, and attending meetings and trainings. Shareholders must also stay informed about local and political issues affecting the neighborhood and community.

Cómo se ve el movimiento CLT en Nueva York?

What does the CLT movement in NYC look like?

El movimiento CLT en Nueva York comenzó en los años ochenta y noventa, cuando grupos como el Fideicomiso de Tierras de Cooper Square pudieron adquirir tierras y preservar cientos de unidades de viviendas asequibles. Recientemente, estas organizaciones han estado trabajando con otros grupos para educar y organizar, incluido el Interboro CLT, que trabaja para crear un intercambio de aprendizaje para asuntos de regulaciones de los fideicomisos de tierras comunitarias. El gobierno de la ciudad ha estado trabajando para crear fondos que puedan ser utilizados para el desarrollo de capacidades por parte de estas organizaciones y proyectos más pequeños de fideicomisos de tierras que apoyan.

The CLT movement in New York began in the 1980s and 1990s as groups like the Cooper Square Land Trust were able to acquire land and preserve hundreds of units of affordable housing. More recently, these organizations have been working with other groups to educate and organize, including the Interboro CLT, which works to create a learning exchange for policy matters among community land trusts. The city government has been working to create funds that can be used for capacity building by these organizations and the smaller land trust projects they support.

¿Qué es un Fideicomiso de Tierras Comunitarias?

Los fideicomisos de tierras comunitarias (CLT) son organizaciones comunitarias sin fines de lucro diseñadas para garantizar la administración comunitaria del terreno. Los fideicomisos de tierras comunitarias se pueden usar para muchos tipos de desarrollo (incluidos comerciales y venta), pero se usan principalmente para garantizar la asequibilidad de la vivienda a largo plazo.

What is a Community Land Trust?

Community land trusts (CLTs) are nonprofit, community-based organizations designed to ensure community stewardship of land. Community land trusts can be used for many types of development (including commercial and retail), but are primarily used to ensure long-term housing affordability.

Propiedad de la vivienda por una comunidad sin fines de lucro
Housing owned by a community non-profit(s)

Propiedad del terreno por un CLT
Owned by CLT

Un CLT tiene dos partes: el terreno y los edificios construidos dentro del terreno, vinculados por un arrendamiento del terreno. El terreno y los edificios suelen ser propiedad de diferentes grupos.

A CLT has two parts: the land and the buildings built on the land, linked by a ground lease. The land and the buildings are typically owned by different groups.

Representación comunitaria

A través de una junta de gobernanza denominada "gobernanza tripartita", los miembros de la comunidad circundante y las partes interesadas locales tienen una voz que garantiza el beneficio del proyecto para toda la comunidad.

Community Representation

Through a governing board referred to as "tripartite governance," members of the surrounding community and local stakeholders have a voice, ensuring benefit to the entire community from the project.

Asequibilidad permanente
Uno de los aspectos más importantes del CLT es el principio de asequibilidad permanente, asegurado por restricciones en el arrendamiento a largo plazo del terreno sobre el precio de venta designado a los edificios.

Permanent Affordability

One of the most important aspects of the CLT is the idea of permanent affordability, ensured by restrictions in the long-term ground lease on the sale price placed on the buildings.



1. ¿Qué es un fideicomiso de tierras comunitarias?
Grafico: Mary Amron Lee, 2019

1. What is a Community Land Trust
Graphic: Amron Lee, 2019

Organizaciones importantes de Fideicomiso de Tierras Comunitarias

Important organizations of community Land trust



1

EL BARRIO

El Barrio CLT fue formado por el grupo, Picture the Homeless, que trabajó para crear un grupo que reuniera los intereses de las personas sin hogar, de bajos ingresos y otras personas que no pueden encontrar vivienda. Ubicado en East Harlem, está trabajando activamente en su primer proyecto de vivienda.

El Barrio CLT was formed by the Picture the Homeless, which worked to create a group bringing together interests of the homeless, low-income populations, and other people who are not able to find housing. Located in East Harlem, the group is actively working on their first housing project.



2

INTERBORO

Interboro CLT es una colaboración entre: Hábitat para la Humanidad de la Ciudad de Nueva York, la Junta de Asistencia de Vivienda Urbana (UHAB, por sus siglas en inglés), la Asociación de Vivienda Mutua de Nueva York y el Centro de Barrios de la Ciudad de Nueva York. Están trabajando en Queens, Brooklyn y el Bronx.

Interboro CLT is a collaboration between: Habitat for Humanity New York City, the Urban Homesteading Assistance Board, the Mutual Housing Association of New York and Center for New York City Neighborhoods. They are working in Queens, Brooklyn, and the Bronx.

COOPER SQUARE

El Fideicomiso de Tierras Cooper Square es el CLT más grande y más conocido de la ciudad. Se formó después de que los residentes del Lower East Side pudieron solicitar a la ciudad que les dieran los terrenos y los edificios en los que vivían a fines de la década de 1980 y principios de la década de 1990 después de que fuera abandonado.

Cooper Square Land Trust is the largest and most well-known CLT in the city. It was formed after residents of the Lower East Side were able to petition the city to give them the land and buildings they were living in during the late 1980s and early 1990s after landlords had abandoned them.



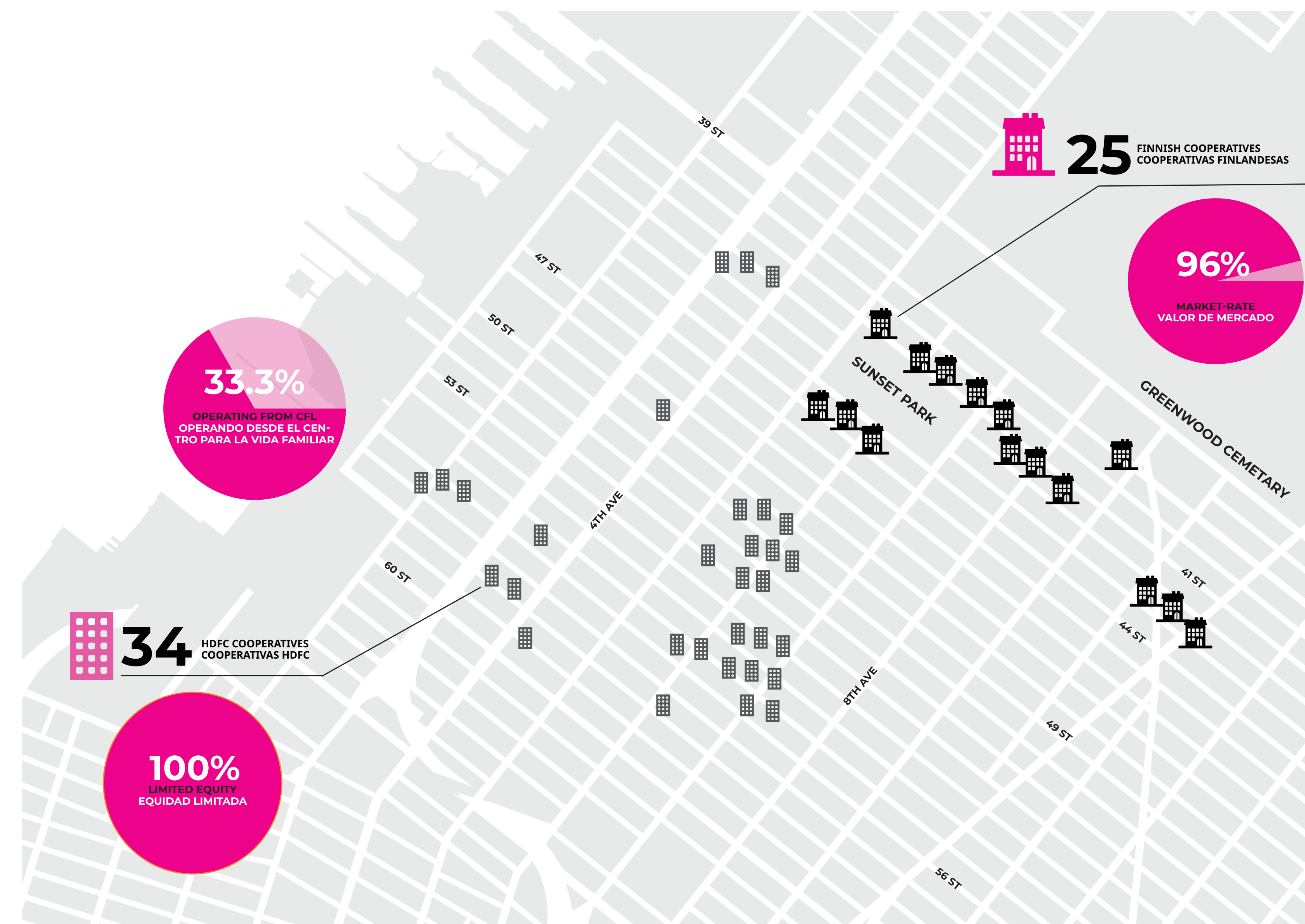
3

1. Arrendatarios y activistas en Harlem
Fuente: joinhomebody, 2017
2. Interboro CLT socios y aliados en la conferencia «Grounded SolutionsNetwork's Intersections»
Fuente: Enterprise, 2018
3. Tenants march in a protest in the Lower East Side in New York
Fuente: Jacobin archives, 1980

1. Tenants and advocates in Harlem
Source: joinhomebody, 2017
2. Interboro CLT partners and CLT allies at Grounded SolutionsNetwork's Intersections conference
Source: Enterprise, 2018
3. Tenants march in a protest in the Lower East Side in New York
Source: Jacobin archives, 1980

Una mirada a las cooperativas de Sunset Park

A look into Sunset Park co-ops



1

1. Mapa de las Cooperativas de vivienda en Sunset Park
Mapa: Cohort, 2019

1. Map of the Housing Co-ops in Sunset Park
Map: Cohort, 2019

Cooperativas Finandesas

Las cooperativas finlandesas en Sunset Park han establecido una red muy unida que es completamente autosuficiente y se ha mantenido fuerte a pesar de la serie de crisis de viviendas que siguieron después de su creación. Solo una de las 25 cooperativas finlandesas en Sunset Park ha permanecido sin fines de lucro, lo que significa que las otras 24 se han convertido al valor del mercado, atrayendo a un grupo demográfico mucho más rico que el de otras cooperativas de vivienda en Sunset Park.

HDFC'S

Las Corporaciones del Fondo de Desarrollo de Vivienda son cooperativas de vivienda de bajos ingresos que fueron creadas por la ciudad en los años 70 y 80. Sunset Park es el hogar de muchas HDFC, se encuentran en el vecindario sobre todo entre las Calles 50 y 55, y las Avenidas 5 y 7. Las HDFC dentro de Sunset Park se dividen entre, cooperativas de bajos ingresos y otras que son financieramente estables y autónomas. La construcción de relaciones entre las cooperativas HDFC en posiciones similares dentro de la comunidad tiene el potencial de permitir a Beyond Care un mayor acceso a las estructuras y financiamiento existentes.

Finnish co-ops

The Finnish co-ops in Sunset Park have established a close knit network that is entirely self-sustaining and has remained strong despite the series of housing crises following their creation. Only one of the 25 Finnish co-ops in Sunset Park has remained non-profit, meaning that the other 24 have become market-rate, attracting a much more affluent demographic than that of other housing co-ops in Sunset Park.

HDFC'S

Housing Development Fund Corporations (HDFC's) are low-income housing co-ops that were created by the city in the 1970s and 80s. Sunset Park is home to many HDFC's throughout the neighborhood with a particular density between 50th-55th St. and 5th and 7th Avenues. The HDFC's within Sunset Park are split between those who are low-income co-ops facing similar financial limitations to that of Beyond Care and others who are financially stable and autonomous. Building relationships between the HDFC co-op in similar positions within the community has the potential to allow Beyond Care increased access to existing structures and financing.

La conversación entre vivienda y trabajadores en Sunset Park

Cuando inmigrantes finlandeses llegaron por primera vez a Sunset Park, llegaron como trabajadores portuarios de bajos ingresos y trabajadores con una fuerte afinidad por el modelo cooperativo; pronto establecieron una cooperativa de trabajadores (Sazama1996).

Las cooperativas de trabajadores son empresas impulsadas por valores que ponen el beneficio de los trabajadores y la comunidad como centro de su propósito (USFWC, n.d.). Usando prácticas democráticas, los miembros de la cooperativa participan en las ganancias, la supervisión y la administración de la empresa (ib). Aplicando los Principios de Rochdale que trajeron de Europa, los finlandeses en Sunset Park pudieron usar su cooperativa de trabajadores como la base para construir una vivienda cooperativa. A lo largo de los años, muchas otras cooperativas de trabajadores dirigidas por diferentes oleadas de inmigrantes se han organizado para establecer cooperativas de vivienda en toda la ciudad.

En Nueva York, 9 de cada 10 cooperativas de trabajadores están organizadas por mujeres inmigrantes de color, lo cual ilustra un cambio en la demografía observada en el anterior modelo finlandés (Cowett 2017). Las cooperativas de trabajadores en Sunset Park trabajan en diversas industrias, como cuidado de niños, cuidado de ancianos, construcción y servicios de alimentos. A pesar de que sus servicios varían, están unificados a través de los principios cooperativos fundamentales.

Al igual que la cooperativa finlandesa originalmente comenzó como una cooperativa de trabajadores y luego se convirtió en una cooperativa de vivienda, muchas cooperativas de trabajadores actuales tienen el mismo objetivo de establecer viviendas cooperativas para sus miembros. Ya habiendo establecido una cooperativa de trabajadores, ¿cuáles son los próximos pasos para establecer una cooperativa de vivienda y cómo Beyond Care va a lograr esto?

The worker-housing conversation in Sunset Park

When Finnish immigrants first arrived in Sunset Park they came as low-income dock workers and laborers with a strong affinity for the cooperative model; they soon established a worker cooperative (Sazama1996).

Worker cooperatives are values-driven businesses that put worker and community benefit at the core of their purpose (USFWC, n.d.). Using democratic practices, members of the co-op participate in the profits, oversight, and the management of the enterprise (ibid). Applying the Rochdale Principles that they brought from Europe, the Finnish in Sunset Park were able use their worker co-op as the basis upon which to build cooperative housing. Over the years, numerous other worker co-ops led by different waves of immigrants have organized themselves to establish housing co-ops across the city.

In New York, 9 out of 10 worker co-op's are organized by immigrant women of color, illustrating a shift in the demographic seen in the previous Finnish model (Cowett 2017). The worker co-op's in Sunset Park work in varying industries, such as child care, elder care, and construction, and food services. Even though their services vary, they are unified through the founding cooperative principles.

Just as the original Finnish cooperative began as a worker co-op and then evolved into a housing co-op, many present day worker co-ops have the same goal of establishing cooperative housing for their members. Already having established a worker co-op, what are the next steps in establishing a housing co-op, and how is Beyond Care going to achieve this?

Transición de Beyond Care a United Families of Sunset Park

Una iniciativa de cooperativa de vivienda basada en el poder del trabajador-propietario

Como se dijo anteriormente, existen cooperativas de todo tipo, que dependen de la misión colectiva de los miembros. Una cooperativa de trabajadores es un negocio impulsado por valores que coloca el beneficio de los trabajadores y la comunidad en el centro de su propósito. Los miembros participan en las ganancias, la supervisión y la gestión de la empresa utilizando prácticas democráticas. Una cooperativa de vivienda, aún enraizada en los principios rectores básicos delineados anteriormente, es un modelo de vivienda que aplica principios cooperativos a la vida colectiva y la propiedad de vivienda. Los miembros participan en el desarrollo, supervisión y gestión de la cooperativa de vivienda utilizando prácticas democráticas.

Familias Unidas de Sunset Park

United Families of Sunset Park comenzó en 2017, cuando dos trabajadores propietarios de Beyond Care, una cooperativa local de trabajadores, querían comprar una casa juntos. Rápidamente se dieron cuenta de que comprar una casa en la comunidad donde habían vivido durante décadas era casi imposible debido al aumento del valor de las propiedades. Pensaron que al unir sus recursos y esfuerzos con otras familias que compartan sus valores y visión, tendrían mejores oportunidades de encontrar una vivienda estable y asequible. Durante su primera cena juntos discutiendo esta idea, nació un proyecto, una cooperativa de vivienda de bajos ingresos para la comunidad de Sunset Park. Poco después, otras familias de las cooperativas de trabajadores locales se comprometieron y comenzaron a trabajar en el proyecto utilizando las relaciones con la comunidad y las habilidades organizativas adquiridas como miembros de las cooperativas de trabajadores en los últimos diez años. Desde entonces, el grupo se ha convertido en un grupo de más de quince familias que se han reunido diligentemente cada mes para hacer realidad su visión.

Transition from Beyond Care to United Families of Sunset Park

A housing cooperative initiative rooted in worker-owner power

As previously stated, there exist cooperatives of all types, dependent on the collective-driven mission of the members. A worker cooperative is a values-driven business that puts worker and community benefit at the core of its purpose. Members participate in the profits, oversight, and management of the enterprise using democratic practices. A housing cooperative, still rooted in the basic guiding principles delineated above, is a housing model that applies cooperative principles to collective living and homeownership. Members participate in the development, oversight, and management of the housing co-op using democratic practices.

United Families of Sunset Park

United Families of Sunset Park began in 2017, when two worker-owners from Beyond Care, a local worker cooperative, wanted to buy a house together. They quickly realized that buying a house in the community where they had lived in for decades was nearly impossible due to increasing property values. They thought that by joining their resources and efforts with other families sharing their values and vision, they would have better opportunities of finding stable affordable housing. During their first dinner together discussing this idea, a project was born: a low-income housing cooperative for the Sunset Park community. Soon after, other families from the local worker coops engaged and started working on the project using the community relationships and organizational skills gained as members of the worker coops over the last ten years. Since then, the group has grown to over fifteen member families that meet diligently and consistently to turn their vision into reality.

Familias Unidas De Sunset Park, United Families Of Sunset Park, metas y logros, goals and achievements

	<p>1 Adquirir propiedades para crear una vivienda permante y accequible para los miebros de la cooperativa y los residentes antiguos de Sunset Park, que no tienen acceso a opciones de vivienda.</p>	<p>Acquire properties to create permanently affordable housing through cooperatives for our members and long-term Sunset Park residents not served by existing housing options.</p>
	<p>2 Prevenir el desplazamiento de las comunidades migrantes de Sunset Park.</p>	<p>Prevent displacement among immigrant communities in Sunset Park.</p>
	<p>3 Incluir a las nuevas generaciones en matener y luchar por una vivienda digna Educarnos y a nuestros hijos en como mantener un vivienda accequible para futuras generaciones.</p>	<p>Involve new generations in maintaining and fighting for dignified housing. Educate ourselves and our children on how to keep housing affordable for future generations.</p>
	<p>4 Crear modelos de base y accequibles de vivienda para que otras comundiades puedan replicarlas.</p>	<p>Create a grassroots and accessible model of affordable housing that other communities can study and replicate.</p>

Logros

1. Realizaron encuentros mensuales en Sunset Park desde 2017
2. En los últimos años, estas reuniones han incluido un grupo miembros interesados de la comunidad, incluyendo trabajadores de cooperativas, y cooperativas de vivienda.
3. Hicieron dos mapeos barriales desde 2018. Se identificaron 300 predios vacantes, subutilizados y propiedades disponibles. Considerando esos sitios se realizaron modelos financieros y de vivienda. Más de 40 personas participaron en cada mapeo. Para clasificar los sitios de acuerdo con su respectiva zonificación se utilizaron datos públicos y mapeo participativo.
5. Desde el 2017, estudiantes y profesores del programa Design and Urban Ecologies de la escuela de diseño de Parsons en The New School asesoraron al grupo, llevado a cabo investigación y ha producido reportes
6. Han colaborado con organizaciones de vivienda y desarrollo urbano. Se ha colaborado con varias organizaciones como, UHAB, Interboro Community Land Trus, Fith Avenue Committe, Nixon Peabody y New Economy Project, entre otros.

Achievements

1. They have held monthly meetings in Sunset Park since 2017
2. Over the past few years, this meetings have included a interested community members including worker-owners from local domestic worker coops and hosing co-ops.
3. They have conducted two neighborhood surveys since 2018. They Identified over 300 vacant, underutilized and available properties and, considering those sites, developed housing and finance models. Over 40 people participated in each survey where public data and in-person observational mapping was used to classify the sites according to zoning, ownership, status, and typology
5. Since 2017, Students and faculty of the MS Design and Urban Ecologies program from Parsons the New School of Design have advised the group, led research and produced reports.
6. They established collaborations with organization, like, UHAB, Interboro Community Land Trust, Fifth Avenue Committee, Nixon Peabody, and New Economy Project.

1. Publicación de investigación de Sunset Park Gazette hecha para el público.
Foto: Cohorte 2017
2. Los miembros de la comunidad participan en la edición de folletos.
Foto: Jason Brown, 2019
3. Los miembros de la comunidad mapean la toxicidad en el vecindario.
Foto: Cohorte 2018
4. Colección de folletos comunitarios.
Foto: Gabriela Rendon, 2020.



4

— Colaboradores y herramientas coeducación bilingual

— Community partnership and bilingual co-educational tools

Recopilado y Presentado Por:
Collected and Presented by:
Jason Brown

Los locales son expertos. Vivir en un lugar cambiante como Sunset Park es un proceso de investigación constante en sí mismo, y uno debe ser un buen investigador para sobrevivir. Nuestros socios en Sunset Park han estado trabajando con nosotros durante 3 años, y hemos ganado de su experiencia. A cambio, ofrecemos nuestras habilidades como académicos a través de la investigación de datos y el análisis crítico. Sin embargo, a través del proceso de asociación, vemos que estas habilidades pueden ser comunes. Este proceso de coeducación se concretó en la encuesta colectiva, el mapeo y la prospección de los activos del vecindario, a través de un proceso cíclico y continuo de reunión, visualización, creación e intercambio.

Locals are experts. Living in a changing place like Sunset Park is a constant research process in itself, and you must be a good researcher to survive. Our partners in Sunset Park have been working with us for 3 years, and we have gained from their expertise. In return, we offer our skills as academics through data research and critical analysis. Yet, through the process of partnership, we see that these skills can become common. This co-education process came to fruition in the collective survey, mapping, and prospecting of the neighborhood's assets, through a cyclical, and ongoing process of meeting, seeing, making, and sharing.

Reunión y vistas: crear de mapas de activos comunidad

Reunión : escuchando las necesidades

A pesar de la presencia de tecnología de comunicación y datos comunitarios acumulados, la digitalización nunca eliminará la necesidad de una buena reunión en persona. Ahí es donde debe comenzar el trabajo comunitario. Nuestra asociación creció a través de reuniones mensuales con las familias de Sunset Park, durante la cual también tenían reuniones de la organización. En estas reuniones nos enterábamos de los desarrollos en el terreno, actualizábamos nuestra investigación y los próximos pasos del taller. A partir de estas reuniones, pudimos determinar nuestro enfoque para cada año.

El primer año, la investigación fue sobre el estado de la vivienda en el vecindario de Sunset Park. Los estudiantes diseñaron cuestionarios de encuesta para los residentes de Sunset Park, proporcionándonos comentarios de aproximadamente 400 personas que viven en Sunset Park. Los datos recopilados alimentaron nuestra investigación con información estadísticamente significativa sobre la demografía del vecindario, el costo de la vivienda en proporción a los ingresos de los residentes y las condiciones de la vivienda.

Cada estudiante entrevistó a uno o más líderes de la comunidad, residentes o miembros de cooperativas de vivienda para obtener información detallada sobre cómo los residentes experimentan la vivienda y el desarrollo reciente en Sunset Park. Estos intercambios nos ayudaron a construir relaciones de trabajo con miembros de la comunidad y luego a desarrollar proyectos de diseño colaborativo.

Usando un método desarrollado por la artista, Jeanne Van Heeswijk, los estudiantes pasaron cuatro días en diferentes áreas de Sunset Park caminando por las calles y preguntando a los residentes sobre el significado de «hogar», las luchas por la vivienda y otros temas de interés local. Este ejercicio creó un espacio para que los muchos residentes de Sunset Park expresen sus preocupaciones, nos eduquen sobre el vecindario y entablen un diálogo sobre algunos de los temas relacionados con la vivienda, la salud y el desarrollo.

El segundo y tercer año de trabajo con viviendas en Sunset Park, pudimos enfocar nuestra encuesta e investigación junto con el gru-

po de familias que se habían convertido en la cooperativa de trabajadores de Beyond Care y más tarde en el grupo de viviendas comunitarias United Families of Sunset Park. Una vez que se determinó esta asociación, la investigación adoptó un enfoque más fundamentado, con el objetivo de abordar las necesidades específicas de nuestras familias asociadas, en lugar de Sunset Park de manera abstracta.

El segundo año de investigación en el estudio siguió al primero, y decidió explorar el desarrollo de viviendas a partir de edificios existentes, vacantes de lotes y modelos de viviendas cooperativas. El tercer año vendría a explorar oportunidades de vivienda a través de vacantes, con un enfoque más fuerte en modelos específicos de asociación relacional. Pero, ambos años comenzaron con un trabajo preliminar junto a los socios de la comunidad a través del mapeo participativo.

Ver: mapear las oportunidades

Los miembros activos de la comunidad son investigadores naturales y observadores experimentados. Esa es la belleza de trabajar con miembros de la comunidad que han estado en el vecindario durante más de una década y buscan quedarse un poco más: ¡quieren saber qué pasa! Aquí es donde comienza el mapeo comunitario: lo que ya sabemos y lo que puede ver desde la calle.

Los segundos dos años de investigación comenzaron su estudio con días de mapeo participativo donde los miembros del estudio se asociaron con miembros de la comunidad y buscaron oportunidades en el vecindario. En su mayor parte, estas «oportunidades» parecen lotes baldíos o edificios subutilizados, pero a veces son menos claros, no lineales y relacionales.

Para reunir información de todo el vecindario, el estudio desarrolló metodologías inspiradas en otras investigaciones activistas como el grupo Picture the Homeless, quien, al notar la gran disparidad entre las personas sin hogar y la presencia de viviendas vacantes en Manhattan, creó un mapa y un plan de políticas. para abordarlo, todo haciendo el trabajo inicial a pie, por ojo, oído e intuición.

Meeting and seeing: community asset mapping

Meeting: hearing the needs

Despite the presence of communication technology and amassed community data, digitalization will never eliminate the need for a good in-person meeting. That's where community work must begin. Our partnership grew through meeting with the families of Sunset Park regularly, which eventually turned into a monthly affair. During these meetings we would hear about developments on the ground, update them on our research, and workshop next steps. From these meetings, we were able to determine our focus for each year.

The first year the research was broadly about the state of housing in the neighborhood of Sunset Park. Students designed survey questionnaires for residents of Sunset Park, providing us with feedback from approximately 400 people living in Sunset Park. The data collected informed our research with statistically significant information about the neighborhood's demographics, the cost of housing in proportion to resident incomes and housing conditions.

Each student interviewed one or more community leaders, residents or housing coop members to get in-depth information about how residents experience housing and recent development in Sunset Park. These exchanges helped us build working relationships with members of the community and later develop collaborative design projects.

Using a method developed by artist Jeanne Van Heeswijk, students spent four days in different areas of Sunset Park walking along streets and asking residents about the meaning of "home," housing struggles and other issues of local concern. This exercise created a space for the many residents of Sunset Park to voice their concerns, educate us about the neighborhood and engage in dialogue around some of the issues related to housing, health and development.

The second and third year of working with housing in Sunset Park, we were able to focus our survey and research alongside the group of families that had become the worker's co-op of Beyond Care and later the community housing group United Families of Sunset Park. Once this partnership was determined, research took a more grounded approach, aiming to address

the specific needs of our partner families, rather than Sunset Park abstractly.

The second year of studio research decided to explore the development of housing from existing building and lot vacancies and cooperative housing models. The third year would come to explore housing opportunities through vacancies, with a stronger focus on specific relational partnership models. But, both years started with groundwork alongside the community partners through participatory mapping.

Seeing: mapping the opportunities

Active community members are natural investigators, and seasoned observers. That is the beauty of working with community members who have been in the neighborhood for over a decade and looking to stay a few more: they want to know what's up! This is where community mapping begins: what we already know, and what you can see from the street.

The second two years of research began their studio with participatory mapping days where studio members partnered up with community members and combed the neighborhood looking for opportunities. For the most part, these "opportunities" look like vacant lots or underutilized buildings, but sometimes they are less clear, nonlinear, and relational.

In order to gather information from across the neighborhood, the studio developed methodologies inspired by other activist investigations like the group Picture the Homeless, who, noticing the massive disparity between homeless individuals and the presence of vacant housing in Manhattan, created a map and policy plan to address it, all by doing the initial work on foot, by eye, ear, and intuition.

The last two years gathered with a few dozen community members on a weekend afternoon to map the neighborhood. Beforehand, we had divided up Sunset Park and parts of adjacent neighborhoods into a number of blocks that a group could cover within a couple of hours of walking. In order to keep the stay focused, survey sheets were developed for each property, including basic location data, as well as qualitative data tracking signs of vacancy or neglect, such as trash, damage, or vandalism.

Entonces, los últimos dos años se reunieron con una poca docena de miembros de la comunidad en una tarde de fin de semana para mapear el vecindario. De antemano, habíamos dividido Sunset Park y partes de vecindarios adyacentes en varias cuerdas que un grupo podía cubrir dentro de un par de horas de caminata. Con el fin de mantener la atención enfocada, se desarrollaron hojas de encuestas para cada propiedad, incluidos los datos básicos de ubicación, así como signos cualitativos de seguimiento de datos de vacantes o negligencia, como basura, daños o vandalismo.

Todos se reunieron en el parque para discutir estrategias y preguntas colectivas, y luego se separaron en el vecindario. Mientras caminábamos, los estudiantes que tenían sueños abstractos sobre lo que podríamos desarrollar como proyecto se encontraron con realidades que las comunidades de mucho tiempo sabían: «Este lugar es propiedad de una gran empresa», «Este lugar ha estado vacante durante años y años, «» Esta calle está muy concurrida los días de semana «.

Fue un desafío refrescante que los conceptos de diseño abstracto se unieran con el conocimiento fundamentado y el realismo paciente de nuestros socios comunitarios. Este fue el primer paso para avanzar hacia una solución práctica a un problema de vivienda colectiva, en lugar de ofrecer simples sueños elevados.

Los días de encuesta proporcionaron resultados tangibles y rastreables. Más de 200 propiedades cada año fueron encuestadas, fotografiadas y anotadas. Luego, estos hallazgos se llevaron de vuelta al estudio y se hicieron referencias cruzadas con información de propiedad y propiedad en las bases de datos en línea de la ciudad de Nueva York. A partir de aquí, los miembros del estudio pudieron producir mapas que mostraban dónde había vacantes, nuevos desarrollos y viviendas en venta en Sunset Park, y empezar a analizar tendencias.

Los mapas creados a partir de la encuesta y los datos de referencia fueron una herramienta muy útil y flexible, no solo para el estudio sino también para los miembros de la comunidad. Estos análisis pudieron llenar vacíos o confirmar lo que se sabía de la historia y el desarrollo local. Además, estos mapas se convirtieron en un punto de entrada para discutir cuestiones de planificación urbana más profundas, como las zonas de planificación y desarrollo, que a menudo permanecen inaccesibles para los residentes cotidianos, pero son precisamente los factores determinantes del futuro de su vecindario y su personal.

Everyone gathered in the park to discuss collective strategy and questions, and then split up across the neighborhood. As we walked, students who had abstract dreams about what we could develop as a project were met with realities that long-time communities knew: "This place is owned by a big business", "This place has been vacant for years and years," "This street is too busy on weekdays."

It was a refreshing challenge to have abstract design concepts meet with the grounded knowledge and patient realism of our community partners. This was the first step in moving towards a practical solution to a collective housing problem, rather than offering mere lofty dreams.

The survey days provided tangible and trackable results. Over 200 properties each year were surveyed, photographed, and annotated. These findings were then taken back to the studio and cross-referenced with property and ownership information on New York City's online databases. From here, studio members were able to produce maps that showed where there were vacancies, new developments, and housing for sale in Sunset Park, and start to analyze trends.

The maps created from the survey and reference data were a very useful and flexible tool, not only for the studio but for community members as well. These analyses were able to fill in gaps or confirm what was known of local history and development. Additionally, these maps became an entrypoint for discussing deeper urban planning issues such as planning and development zones, which often remain inaccessible to everyday residents, but are precisely the determining factors of their neighborhood's - and their personal - future.



1



1. Los miembros de la comunidad se reúnen en Sunset Park antes del día de mapeo colectivo.
Foto: Cohorte 2019
2. Mapa de Sunset Park dividido para el día de la encuesta colectiva.
Mapa: Cohorte 2019
1. Community members gather in Sunset Park before collective mapping day.
Photo: Cohorte 2019
2. Map of Sunset Park as divided up for collective survey day.
Map: Cohorte 2019

1. Lote vacante del día de la encuesta de 2019. Algunos se destacaron como sitios de construcción fallidos.
Foto: Cohorte 2019
2. Lote vacante del día de la encuesta de 2019. Este lote había estado en una familia durante años, pero se había dejado desatendido, lo que sugiere que puede estar abierto a un acuerdo de adquisición.
Foto: Cohorte 2019
3. Los corredores comerciales con residenciales superiores brindan la posibilidad de mayores ingresos para desarrollos de viviendas.
Foto: Cohorte 2019
4. Los grandes edificios industriales que quedan vacíos se pueden imaginar como espaciosas propiedades residenciales de varias unidades.
Foto: Cohorte 2019
5. Algunos lotes permanecen bloqueados, pero subutilizados para beneficio de la comunidad.
Foto: Cohorte 2019
6. Los miembros de la comunidad se reúnen en Sunset Park para prepararse para el día del mapeo colectivo.
Foto: Gabriela Rendon, 2019.



1



2

1. Vacant lot from 2019 survey day. Some stood out as failed construction sites.
Photo: Cohorte 2019
2. Vacant lot from 2019 survey day. This lot had been in a family for years, yet left unattended, suggesting it may be open for an acquisition deal.
Photo: Cohorte 2019
3. Commercial corridors with residential above provide possibility for greater income for housing developments.
Photo: Cohorte 2019
4. Large, industrial buildings left vacant can be imagined as spacious multi-unit residential properties.
Photo: Cohorte 2019
5. Some lots remain blocked off, yet underutilized for community benefit.
Photo: Cohorte 2019
6. Community members gather in Sunset Park to prep for the collective mapping day.
Photo: Gabriela Rendon, 2019.



3



4



5



6

Fabricación y compartir: herramientas pedagógicas

Making and sharing: pedagogical tools



1



2

1. Los topógrafos utilizaron la cámara del teléfono y las aplicaciones para etiquetar cada propiedad, manteniéndola en un orden estricto para obtener datos claros, como se ve en esta foto etiquetada.
Foto: Cohort 2019
2. Las propiedades atractivas permanecen fuera del mercado debido a negligencia, daños leves o ejecución hipotecaria.
Foto: Cohort 2019
3. En un área postindustrial, los grandes estacionamientos pueden reutilizarse y actualizarse para convertirse en lotes principales para el desarrollo de viviendas comunitarias, después de eliminar las variables de toxinas ambientales.
Foto: Cohort 2019
4. Las paredes pintadas de verde y enlucidas con permisos son una señal para un nuevo desarrollo. Sin embargo, los permisos vendidos pueden significar la oportunidad de intervención.
Foto: Cohort 2019
5. Los miembros de la comunidad examinan el muro de construcción en busca de permisos vendidos y planes de construcción.
Foto: Ashley Lehrer, 2019

1. Surveyors utilized phone camera and apps to label each property, keeping it in strict order for clear data, as seen on this labeled photo.
Photo: Cohort 2019
2. Attractive properties remain off market due to neglect, slight damage, or foreclosure.
Photo: Cohort 2019
3. In a post-industrial area, large parking lots can be reused and upgraded to be prime lots for community housing developments, after environmental toxin variables are eliminated.
Photo: Cohort 2019
4. Walls painted green and plastered with permits are a signpost for new development. However, expired permits may mean opportunity for intervention.
Photo: Cohort
5. Community members examine construction wall for expired permits and building plans.
Photo: Ashley Lehrer, 2019



4

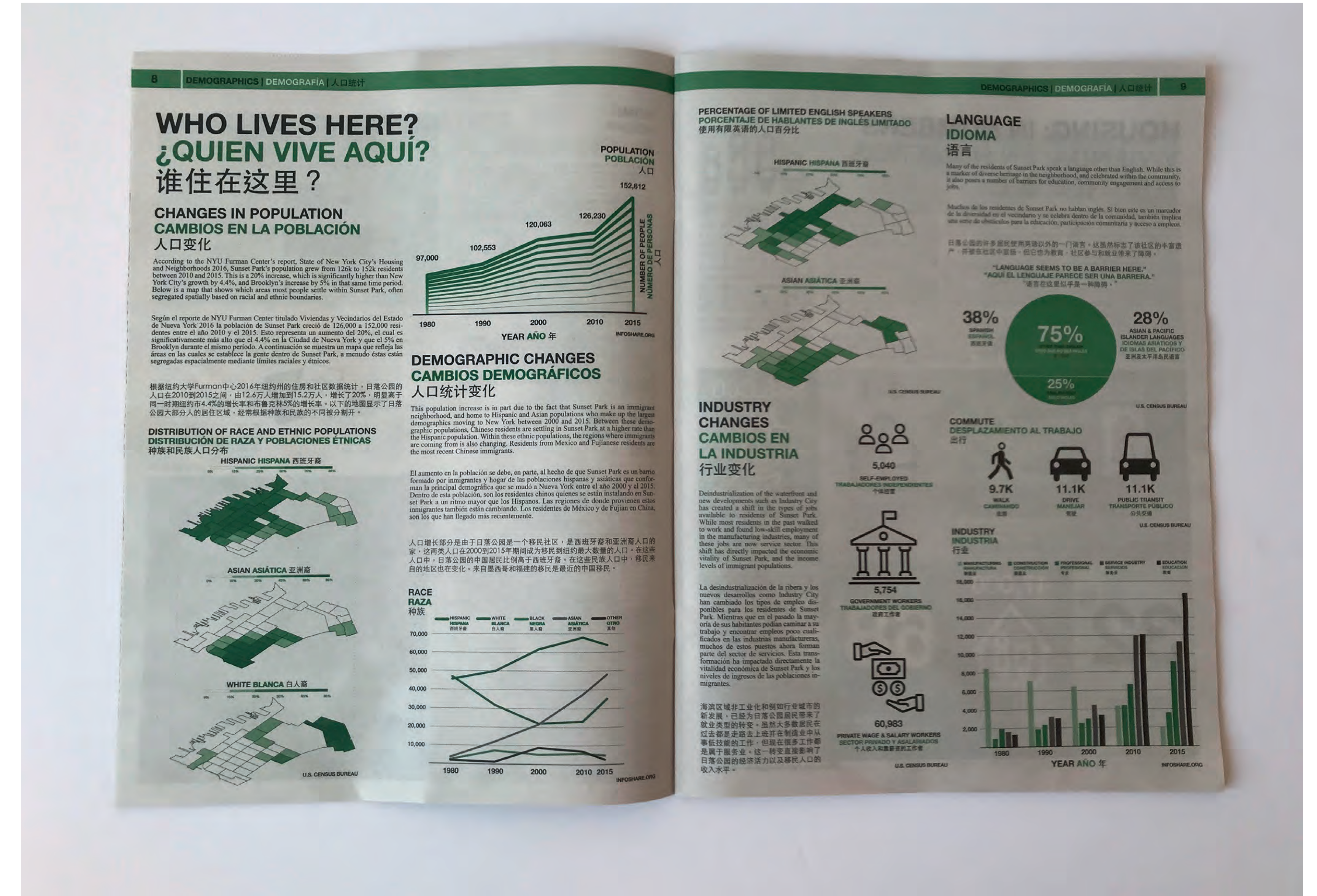


3



5

1. Los diferenciales de la Gaceta de Sunset Park presentaban gráficos, mapas, datos e historia que el público podía leer.
Foto: Gabriela Rendon, 2020
1. Spreads from the th Sunset Park Gazette featured charts, maps, data, and history made accessible for the public to read.
Photo: Gabriela Rendon, 2020



1

Una herramienta no utilizada no es una gran herramienta en absoluto. Cuanto más no dabamos cuenta de cuántos datos, información y políticas no llegaban a la comunidad a la que afectaba, más buscábamos desde el estudio llevarla a los residentes de Sunset Park. Lo que generalmente se considera experiencia gubernamental o académica en forma de publicaciones accesibles. El objetivo de estas publicaciones, a su vez, era ser herramientas pedagógicas para la sensibilización, organización y activismo de la comunidad. Además, en su esencia, intentaron presentar el problema e informar las opciones creativas.

Durante los tres años de trabajar en oportunidades de vivienda en Sunset Park, estas herramientas fueron cambiando de forma para satisfacer las necesidades de un público cambiante; la audiencia es un factor central en la creación de una herramienta útil.

A tool unused isn't much of a tool at all. The more that we learned how much data, information, and policy was not reaching the community it was affecting, the more the studio aimed to bring what is typically held as governmental or academic expertise to the residents of Sunset Park in the form of accessible publications. The goal of these publications, in turn, were to be pedagogical tools for community awareness, organizing, and activism. Additionally, at their core, they sought to present the problem, and inform creative options.

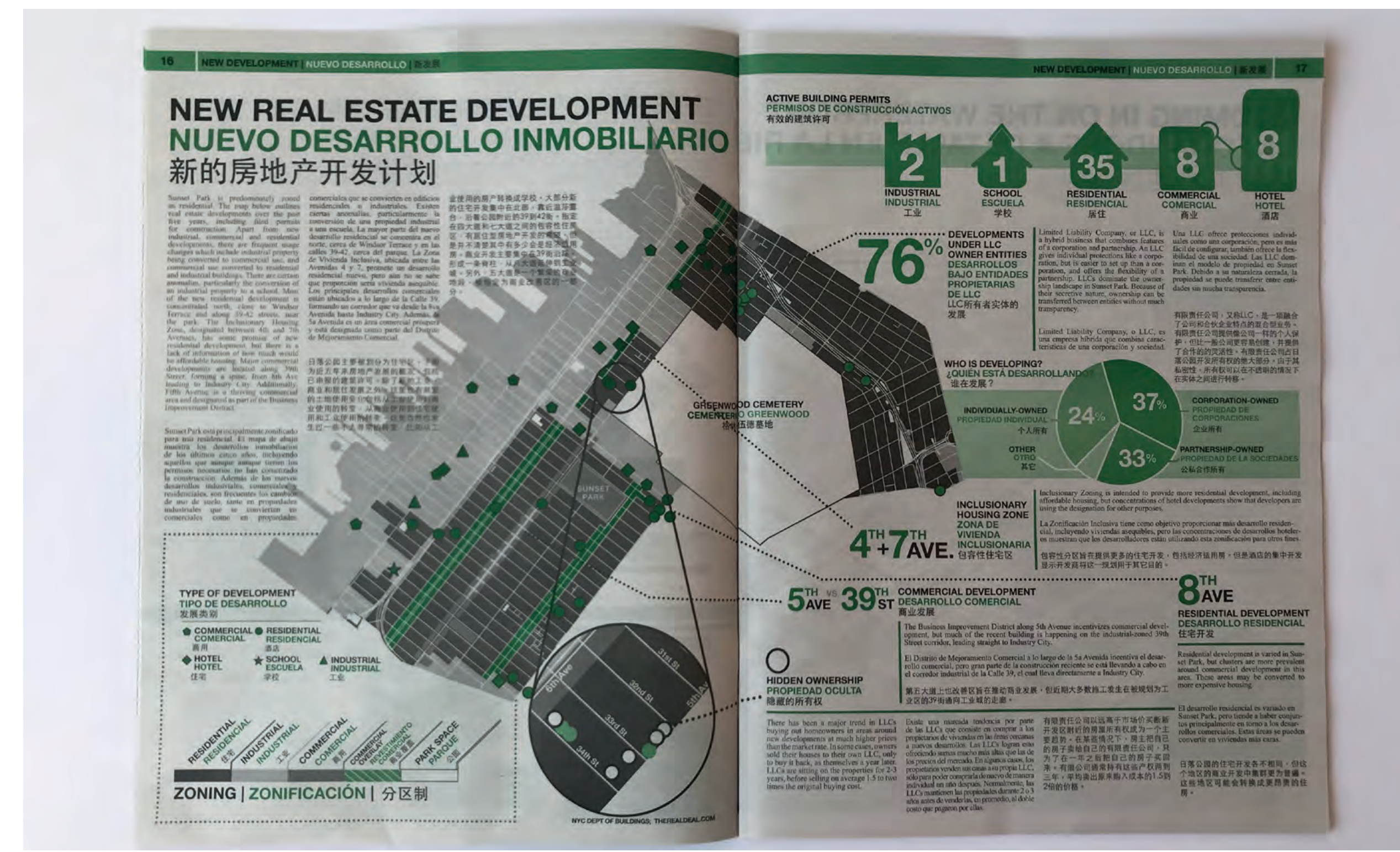
Through the three years of working on housing opportunity in Sunset Park, these tools changed form to meet the needs of a changing audience; audience is central consideration in creating a useful tool.



1



2



1

Ano 1: The Sunset Park Gazette

El primer año, el estudio decidió continuar utilizando una herramienta que había creado a partir de un proyecto anterior, una gaceta. El propósito de este boletín era destacar los hallazgos del estudio como estrategias de acción para la crisis de vivienda de Sunset Park. Lo hizo no solo ofreciendo soluciones de ensueño, sino presentando una historia narrativa y el presente de los residentes de Sunset Park, basado en encuestas, entrevistas y mapeo.

El Sunset Park Gazette fue creado para cada residente de Sunset Park, y se imprimió en tres idiomas paralelos: inglés, español y mandarín, los principales idiomas del vecindario de inmigrantes. Como se muestra en las imágenes, fue intencionalmente gráfico y atractivo, buscando proporcionar una historia y personalidad junto a datos y políticas.

Después de una interesante introducción a la crisis de la vivienda en el vecindario, los paisajes geográficos y políticos, y las estrategias cooperativas de vivienda, concluyó con cuatro intervenciones para su consideración, creadas por los estudiantes: una plataforma en línea para los derechos de vivienda, una colaboración cooperativa de vivienda, un campus transitorio para centrarse en la vivienda y una incubadora cooperativa de vivienda.

Year 1: The Sunset Park Gazette

The first year, the studio decided to continue to use a tool it had created from a previous project, a gazette. The purpose of this gazette was to highlight the findings of the studio as action strategies for Sunset Park's housing crisis. It did so not only by offering dreamy solutions, but by laying out a narrative history and surveyed present of Sunset Park's residents, based on surveys, interviews, and mapping.

The Sunset Park Gazette was made for every resident of Sunset Park, and was printed in three parallel languages: English, Spanish, and Mandarin, the major languages of the immigrant neighborhood. As shown in the images here, it was purposefully graphic and engaging, seeking to provide story and personality alongside data and policy.

After an engaging introduction to the housing crisis in the neighborhood, geographic and political landscapes, and cooperative housing strategies, it concluded with four interventions for consideration, created by the students: an online platform for housing rights, a housing cooperative collaboration, a transitory campus to focus on housing, and a cooperative housing incubator.



4

- 1. La Gaceta se imprimió en masa en papel de periódico como una forma accesible y asequible de diseminar la investigación a través del vecindario de una manera familiar.
2. Industry City es un nuevo «destino» comercial masivo en Sunset Park, que causa gentrificación, aumentos de alquileres y desplazamiento.
3. Los mapas ilustrados y la visualización de datos trajeron nuevos entendimientos de los cambios del vecindario para los residentes.
4. Para que sea legible para todos los públicos, la investigación se presentó a través de la narrativa visual.
1. The Gazette was printed in mass on newspaper as an accessible and affordable way to disseminate the research throughout the neighborhood in a familiar manner.
2. Industry City is a new massive commercial «destination» in Sunset Park, causing gentrification, rent hikes, and displacement.
3. Illustrated maps and data visualization brought new understandings of neighborhood changes to the residents.
4. To make it readable to all audiences, research was presented through visual narrative.



1



3

- 1. El Dossier
2. The Dossier guió a los miembros de la comunidad a través de marcos prácticos de desarrollo para adquirir propiedades en función de sus necesidades.
3. Dado que el cooperativismo tiene precedentes y promesas, una parte del expediente incluyó una guía completa para establecer cooperativas de vivienda en la ciudad de Nueva York.
4. rResiliencia significa tener en cuenta las crisis ambientales, por lo que la investigación comunitaria descubrió inevitablemente los riesgos de vivir en una costa vulnerable.

Year 2: Dossiers de investigación y diseño

El segundo año, el estudio creó una herramienta más centrada, ya que había determinado una asociación más estrecha con los miembros de la cooperativa de trabajadores, Beyond Care. El estudio creó un informe exhaustivo con explicaciones más profundas del modelo de vivienda cooperativa, el panorama social, racial y político de Sunset Park, los problemas de zonificación y los mapas desarrollados a partir de su encuesta colectiva.

Este informe se redujo la visión de la Gaceta, presentando una rica investigación contextual a este socio específico, en lugar de la comunidad en general. La esperanza es que las familias organizadas crezcan en su propia experiencia y puedan formar estrategias rigurosas y tácticas para combatir la crisis de vivienda en su vecindario.

Como tal, esta investigación se movió más allá de la información del vecindario y en la elaboración de procesos para la adquisición de propiedades y el desarrollo de edificios. Las propuestas incluidas en este dossier presentaban innovaciones de viviendas modulares, un modelo de propiedad cooperativa, una estrategia para adquirir propiedades morosas e infrautilizadas, y un modelo para activar redes de vecindarios.



2



4

Year 2: Research and design dossiers

The second year, the studio created a more focused tool, since they had determined a closer partnership with the members of the worker cooperative, Beyond Care. The studio created a thorough report featuring deeper explanations of the cooperative housing model, Sunset Park's social, racial, and political landscape, zoning issues, and maps developed from their collective survey.

This report narrowed from the vision of the Gazette, bringing forward rich contextual research to this specific partner, rather than the broader community. The hope is that the organized families will grow in their own expertise and be able to form rigorous, tactful strategies to combat the housing crisis in their neighborhood.

As such, this research moved beyond information of the neighborhood and into devising processes for property acquisition and building development. The proposals included in this dossier featured modular housing innovations, a cooperative ownership model, a strategy for acquiring tax delinquent and underutilized property, and a model for activating neighborhood networks.



**Year 3:
Folletos de coeducación comunitaria**

Durante el tercer año, los estudiantes se vieron impulsados a crear herramientas accesibles que, una vez más, llegaron a la comunidad en general, pero cubrieron las necesidades de una asociación continua con United Families de Sunset Park. Para hacer esto, la investigación se redujo a porciones masticables en una serie de folletos codificados por colores.

Los folletos abarcaron la historia, las cooperativas de vivienda, las barreras gubernamentales y políticas y las estrategias de mapeo comunitario. De esta manera, el objetivo del folleto era hacer que el proceso de investigación-diseño-repetición sea fácil de replicar para los socios de la comunidad una vez que la asociación haya concluido. El estudio reconoció que, dado que Sunset Park está cambiando a un ritmo acelerado, sería estratégico que las Familias Unidas de Sunset Park continúen su propia investigación y corran la voz entre los vecinos que usan estos folletos.

Al igual que la Gaceta, los folletos son atractivos, gráficamente y en su textura lo que proporciona una visita guiada a través de un tema. Sin embargo, al igual que los Dossiers, el análisis en profundidad basado en las necesidades de nuestros socios se presenta con tacto, llevando a los vecinos nuevos y viejos a un activismo coeducativo.

Por último, el estudio de tercer año creó propuestas de intervención de vivienda separadas que presentan una estrategia para superar los obstáculos de zonificación y un modelo para asociarse con organizaciones basadas en la fe para facilitar el desarrollo.

**Year 3:
Community coeducation booklets**

During the third year, students became driven to create accessible tools that once again reached out into the broader community, but met the needs of an ongoing partnership with the organized United Families of Sunset Park. To do this, research was boiled down into chewable portions in a series of color-coded booklets.

The booklets spanned history, housing cooperatives, governmental and political barriers, and community mapping strategies. In this way, the goal of the booklet was to make the process of research-design-repeat easy to replicate for the community partners once partnership had concluded. The studio recognized that since Sunset Park is changing at an accelerated rate, it would be strategic for the United Families of Sunset Park to continue their own research, and spread the word to neighbors using these booklets.

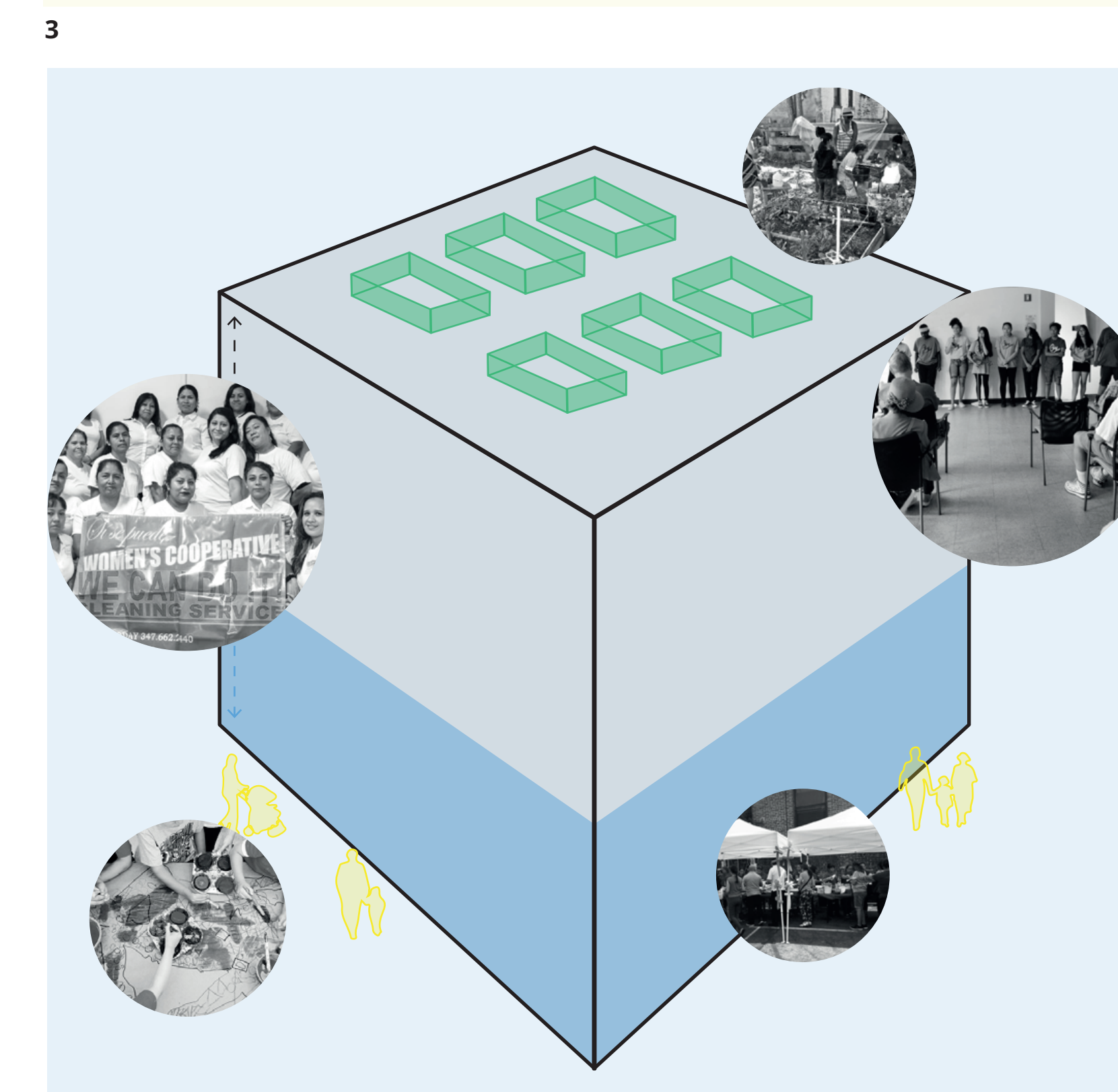
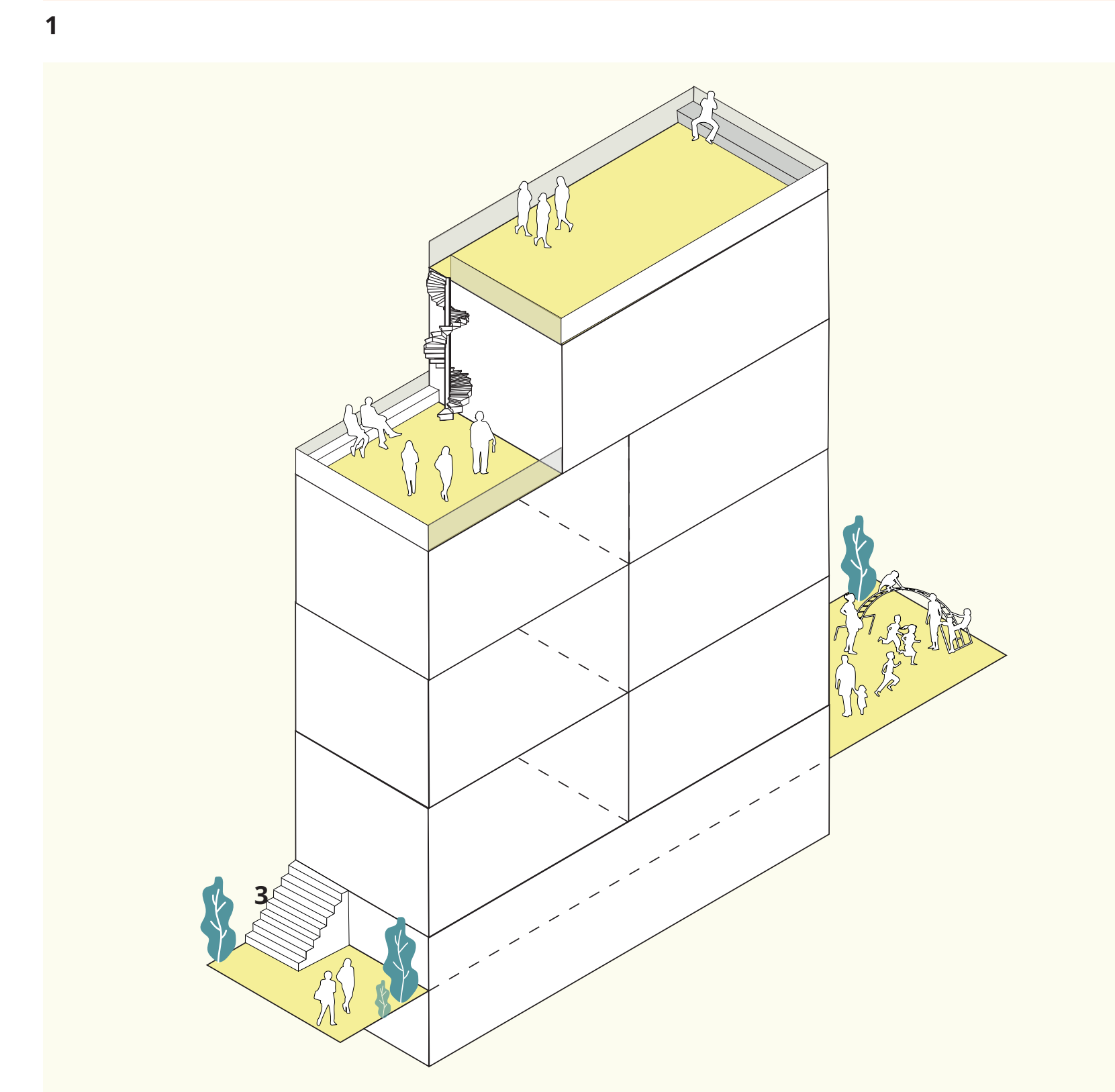
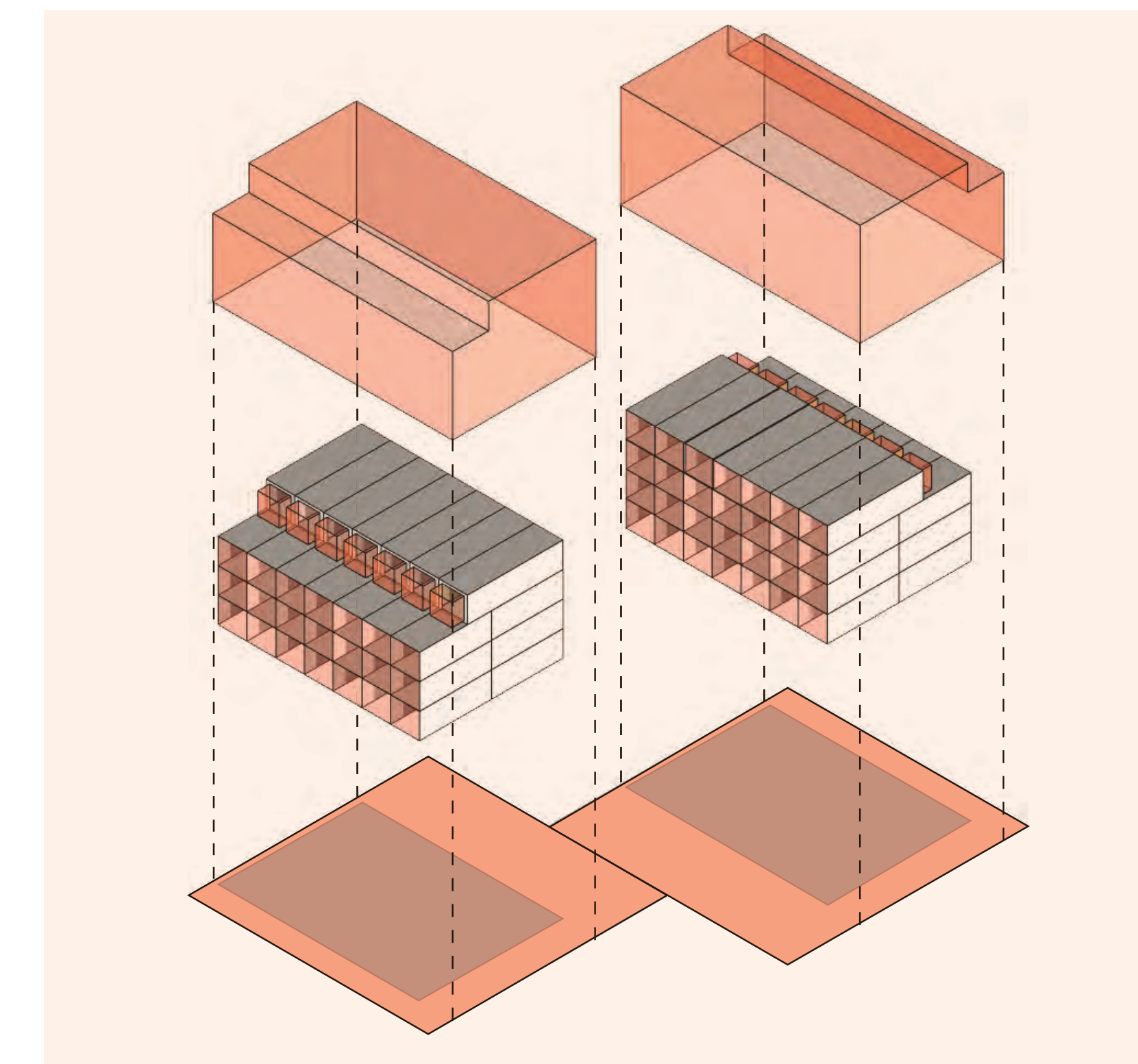
Similar to the Gazette, the booklets are engaging, graphic, and textured - providing a guided tour through a subject. Yet, like the Dossiers, in-depth analysis based on our partners needs is brought forward in a tactful manner, bringing neighbors new and old into a coeducational activism.

Lastly, the third year studio created separate housing intervention proposals featuring a strategy for overcoming zoning hurdles and a model for partnering with faith-based organization for facilitated development.

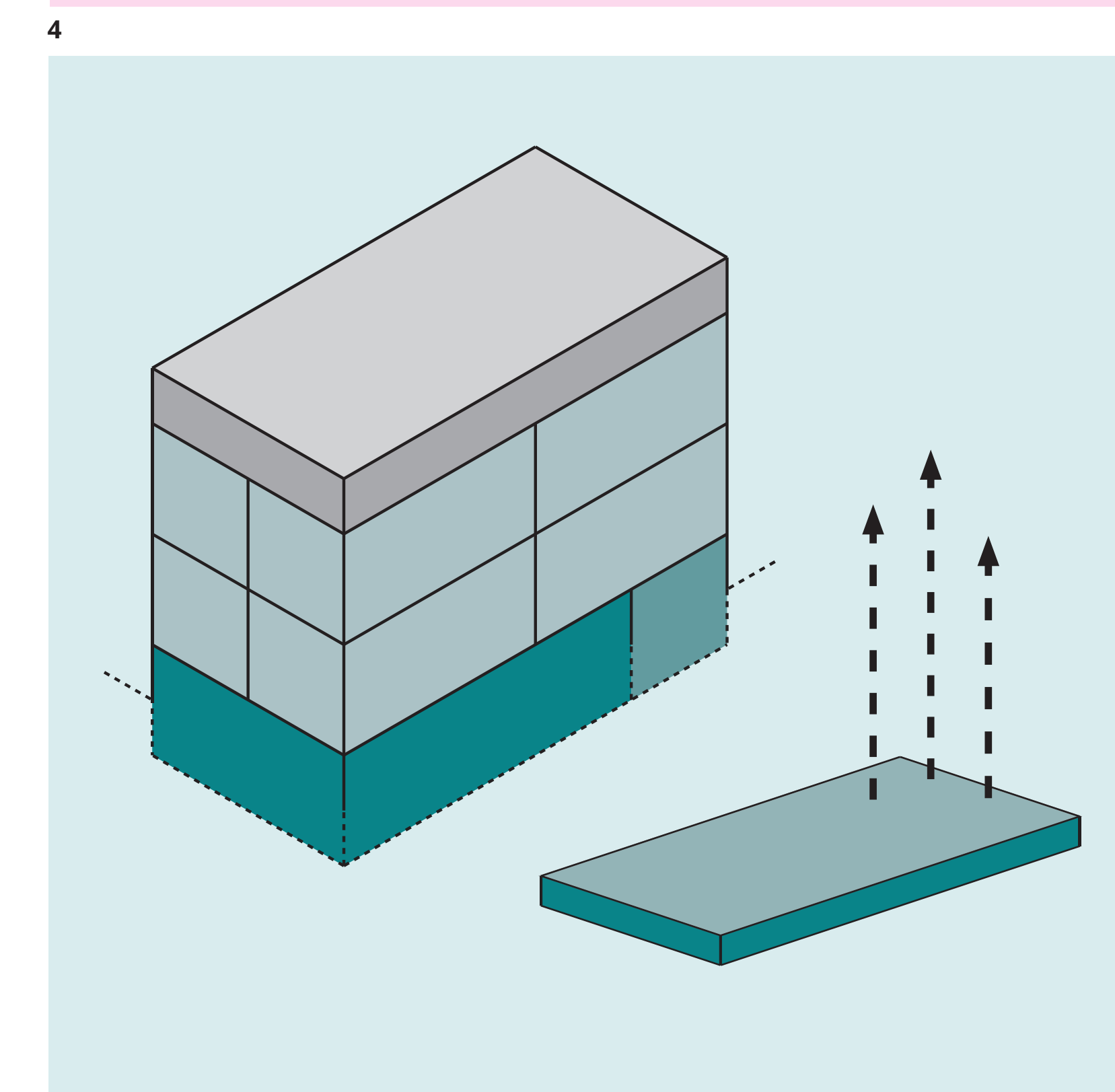
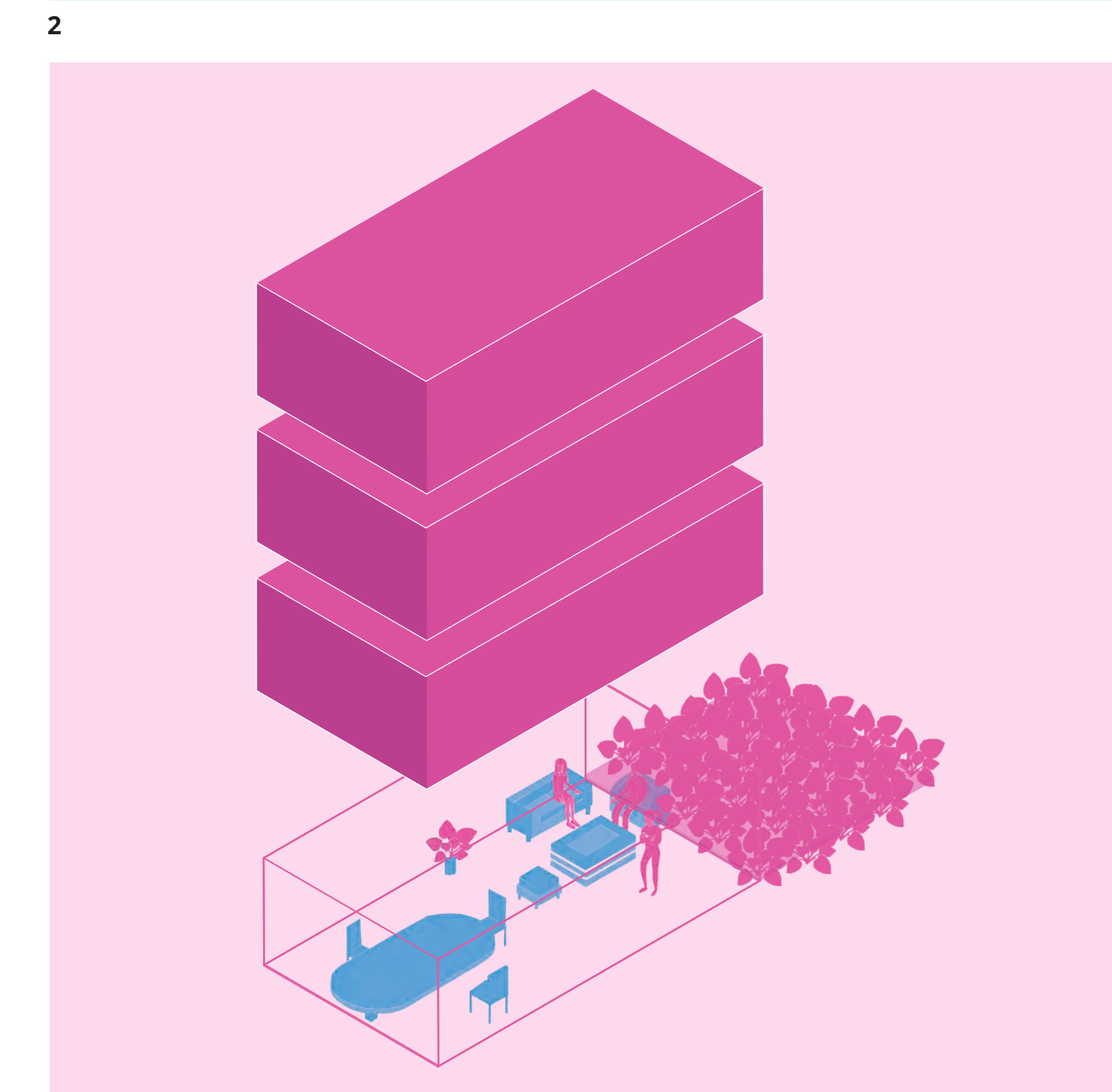
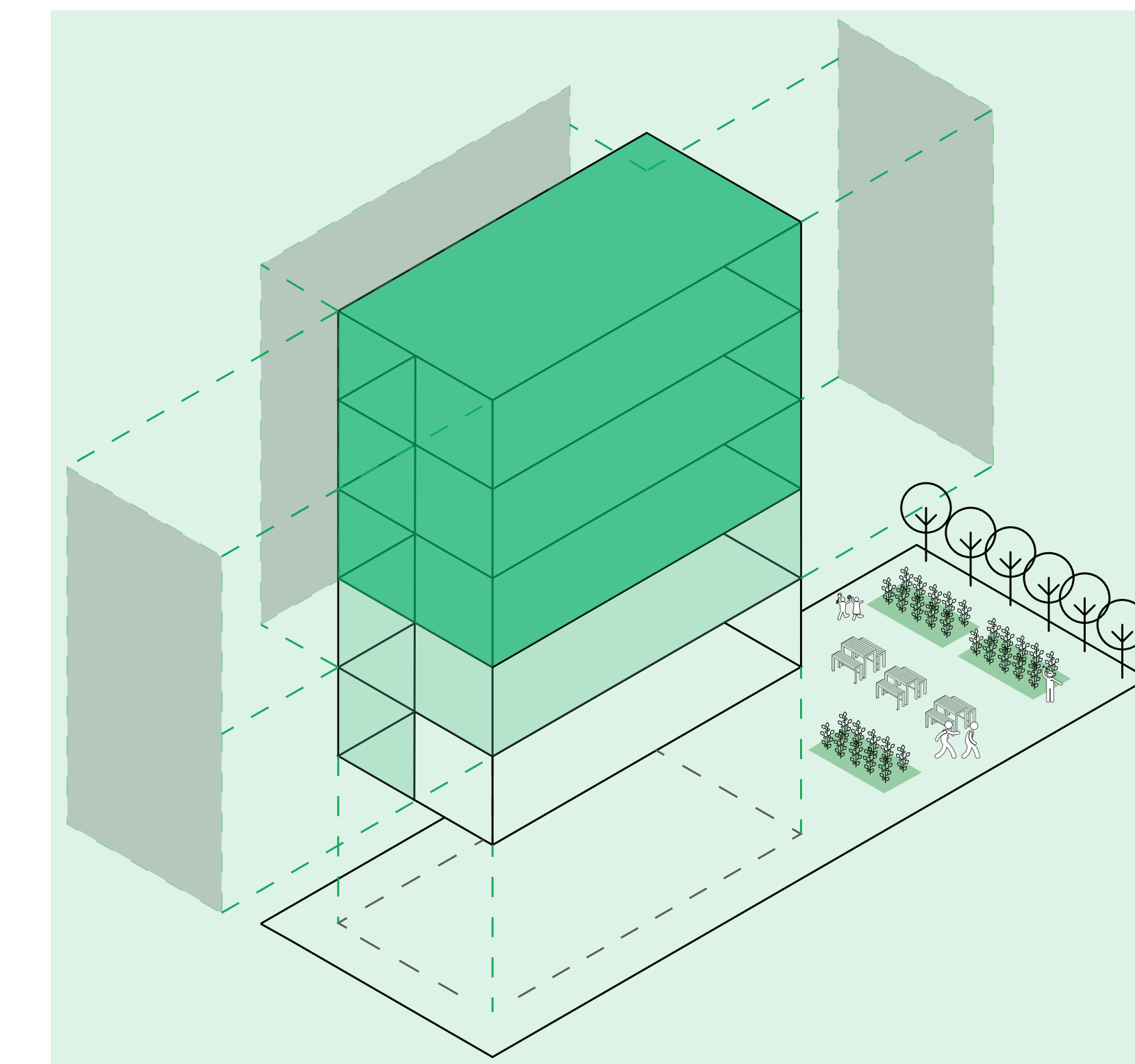


1. Los cuadernillos Rearch se hicieron para entregarlos fácilmente, codificados por colores en juegos por tema.
Foto: Gabriela Rendon, 2020
2. Las reuniones comunitarias fueron una parte crucial del proceso de edición, donde la redacción académica y la investigación tuvieron que ser lo más prácticas posible para la recepción pública. Tanto los miembros nuevos como los experimentados acuden a las reuniones, lo que significa que los folletos deben ser atractivos para diferentes niveles de interés y conocimiento.
Foto: Gabriela Rendon, 2019
3. Se publicaron folletos en texto paralelo en español e inglés, para hacerlo más práctico en este vecindario de inmigrantes.
Foto: Gabriela Rendon, 2020
4. Los miembros de la comunidad dejaron muy claro que algunos idiomas simplemente no se traducen, y que había que encontrar nuevas formas de expresión para una mejor comunicación.
Fuente: Cohorte 2018
Foto: Gabriela Rendon 2019

1. Rearch booklets were made to be handed out easily, color-coded in sets by subject matter.
Photo: Gabriela Rendon, 2020
2. Community meetings were a crucial part of the editing process, where academic wording and research had to become as practical as possible for public reception. Both new and experienced members come to meetings, which meant that the booklets had to be appealing to different levels of interest and knowledge.
Photo: Gabriela Rendon, 2019
3. Booklets were published in parallel Spanish and English text, to make it more practical across this immigrant neighborhood.
Photo: Gabriela Rendon, 2020
4. Community members made it very clear that some language simply doesn't translate, and that new ways of expression had to be found for best communication, such as visuals and graphics.
Photo: Gabriela Rendon 2019



1. Estrategia de propuesta de «Abordar lotes vacantes a través de viviendas modulares prefabricadas» *Fuente: Cohorte 2018*
2. Estrategia de propuesta de «COHAB: una cooperativa para cooperativas» *Fuente: Cohorte 2018*
3. Propuesta de estrategia de «Adquirir, rehabilitar, potenciar...» *Fuente: Cohorte 2018*
4. Estrategia de propuesta de «Recurso, resiliencia, resistencia...» *Fuente: Cohorte 2018*
5. Estrategia de propuesta de «Esperanza de Vivienda...» *Fuente: Cohorte 2019*
6. Estrategia de propuesta de «Redefiniendo la atención colectiva, reclamando el espacio disputado...» *Fuente: Cohorte 2019*



1. Proposal strategy from «Addressing Vacant Lots Through Prefabricated Modular Housing» *Image: Cohort 2018*
2. Proposal Strategy from «COHAB: A Cooperative for Cooperatives» *Image: Cohort 2018*
3. Proposal Strategy from «Acquire, Rehabilitate, Empower...» *Image: Cohort 2018*
4. Proposal Strategy from «Resource, Resilience, Resistance...» *Image: Cohort 2018*
5. Proposal Strategy from «Housing Hope...» *Image: Cohort 2019*
6. Proposal Strategy from «Redefining Collective Care, Reclaiming Contested Space...» *Image: Cohort 2019*

— Avanzando: Lecciones aprendidas y estrategias propuestas

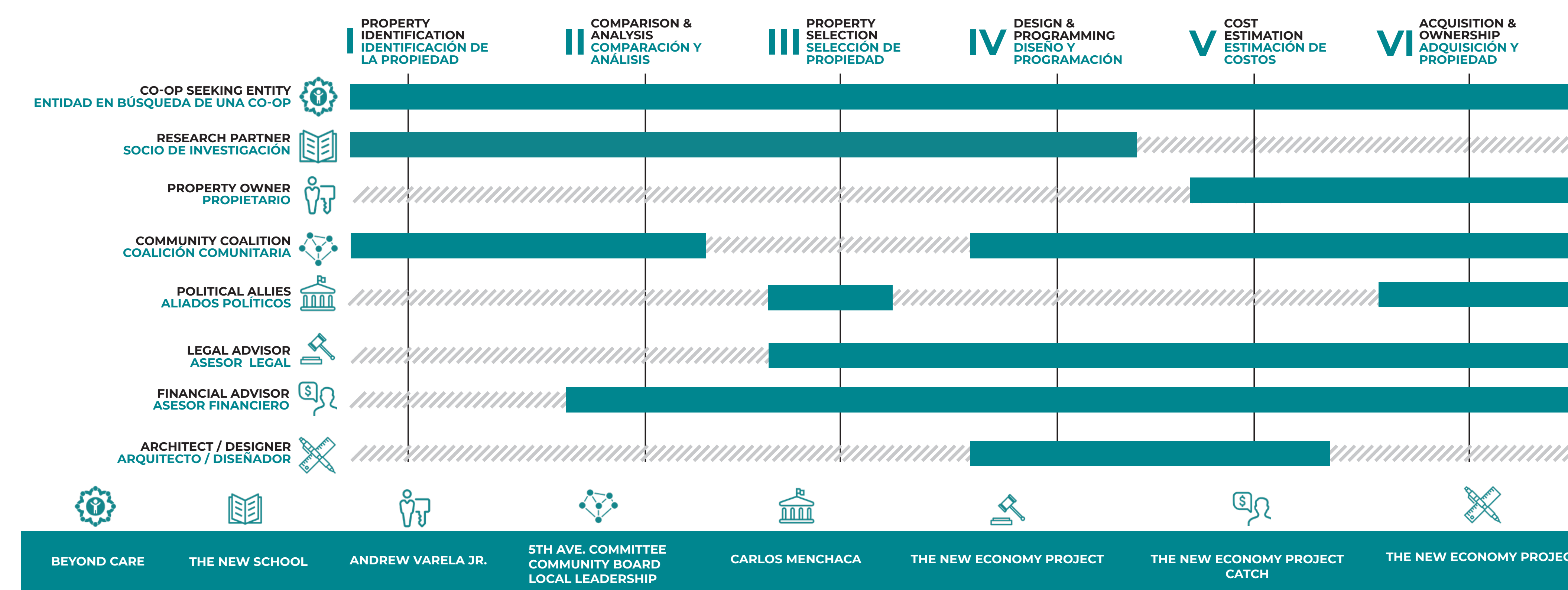
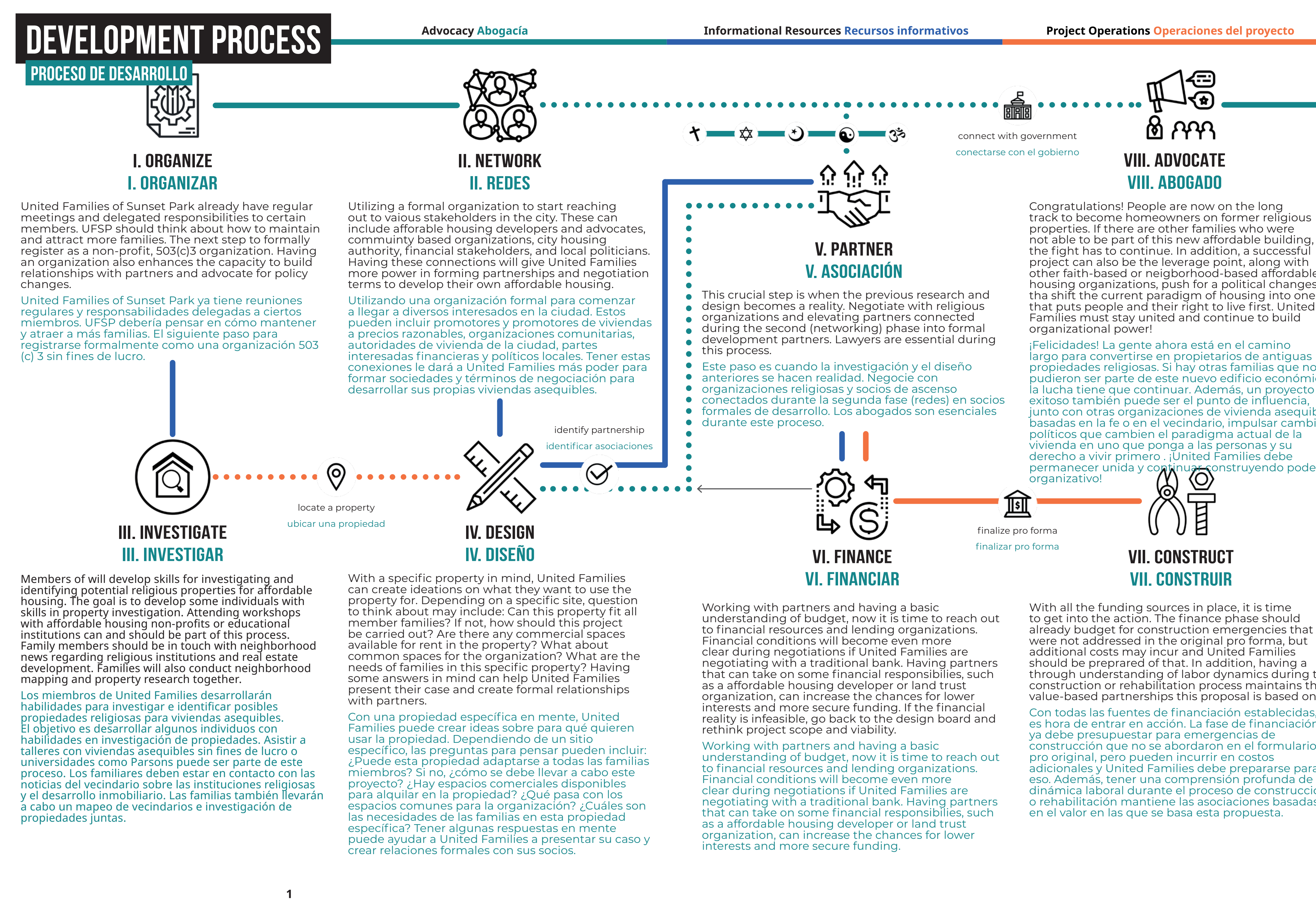
— Moving Forward: Lessons Learned and Proposed Strategies

Recopilado y Presentado Por:
Collected and Presented by:

Jason Brown, Daniela Castillo, Daniel Chu y Ana Milena Prada Uribe

Junto con las necesidades y objetivos de los miembros de United Families of Sunset Park, los investigadores estudiantiles presentaron ideas para intervenciones de diseño para la iniciativa de vivienda. Tomando los resultados de los ejercicios de mapeo participativo y la investigación exploratoria en curso, así como las valiosas ideas de los partidarios y socios del proyecto, cada grupo presentó un enfoque único y una solución al problema de asegurar viviendas asequibles a largo plazo para los residentes de Sunset Park. Tales enfoques variables incluyen la consideración de terrenos baldíos subutilizados, la selección de propiedades abandonadas, asociaciones con organizaciones religiosas, modelos híbridos de propiedad, iniciativas conjuntas comerciales-residenciales y más. La siguiente compilación presenta las propuestas presentadas por los estudiantes de los últimos dos años, mostrando resúmenes de proyectos y las estrategias desarrolladas para cada enfoque.

In conjunction with the needs and goals of the members of United Families of Sunset Park, the student investigators presented ideas for design interventions for the housing initiative. Taking the results from the participatory mapping exercises and ongoing exploratory research, as well as valuable insights from project supporters and partners, each group presented a unique approach and solution to the problem of securing long-term affordable housing for the Sunset Park residents. Such varying approaches include the consideration of underutilized vacant land, targeting abandoned properties, partnerships with faith-based organizations, hybrid models for ownership, joint commercial-residential initiatives, and more. The following compilation features the proposals put forth by students from the past two years, showcasing project briefs and the strategies developed for each approach.



1. Estrategia de propuesta de «Esperanza de Vivienda...». Fuente: Cohorte 2018
2. Propuesta de estrategia de «Adquirir, rehabilitar, potenciar...». Fuente: Cohorte 2018

1. Proposal Strategy from «Housing Hope...». Source: Cohort 2018
2. Proposal Strategy from «Acquire, Rehabilitate, Empower...». Source: Cohort 2018

Estrategias unificadoras en los procesos de desarrollo

El proceso de desarrollo

Aunque cada propuesta adopta un enfoque único para el objetivo de la cooperativa de vivienda, existen estrategias generales compartidas con respecto a las fases del proyecto a pesar de los diversos resultados finales potenciales. Tales estrategias comunes en todas las propuestas son especialmente pertinentes en lo que respecta a los procesos de desarrollo ejecutados dentro de cada proyecto. A pesar de los diferentes detalles con respecto a las especificidades en las asociaciones, las estrategias de financiación y las propiedades, las conclusiones comunes del proceso de desarrollo tienen en cuenta las siguientes fases para un proyecto exitoso:

- 1) Organización y defensa
- 2) Creación de redes y creación de asociaciones
- 3) Identificación y selección de propiedades
- 4) investigación
- 5) Diseño y programación
- 6) Estimación de costos
- 7) Financiamiento
- 8) construcción
- 9) propiedad

Aunque los procesos de desarrollo presentados aquí están destinados a propuestas específicas, encapsulan y describen las fases necesarias del proyecto de vivienda en general. Casi todas las propuestas incluyen fases similares: los miembros de United Families of Sunset Park deberán continuar desarrollando su red tanto dentro como fuera de Sunset Park a fin de formar simpatizantes y socios del proyecto, junto con sus socios deberán decidir sobre la financiación y el presupuesto del proyecto dependiendo de las propiedades y los costos de adquisición, ya sea una construcción nueva o la rehabilitación de una propiedad existente, que tendrá lugar después de la adquisición, y la gestión y el gobierno de la cooperativa deben coordinarse entre todos los miembros de United Families of Sunset Park. Después de años de desarrollar una relación con los miembros de United Families of Sunset Park, obtener una comprensión del panorama de la vivienda de la ciudad de Nueva York (y sus limitaciones), y la investigación en curso recopilada a lo largo de los años, ha quedado muy claro la importancia de desarrollando alianzas en todas las fases del proyecto, desde la búsqueda de propiedades hasta la financiación, construcción y operación.

Unifying strategies across development processes

Understanding the Development Process

Though each proposal takes on a unique approach to the housing cooperative goal, there are overall strategies shared in regards to the phases of the project despite the varying potential final outputs. Such common strategies across all proposals are especially pertinent in regards to the development processes executed within each project. Despite differing details in regards to specificities in partnerships, financing strategies, and properties, the common takeaways of the development process take into consideration the following phases for a successful project:

- 1) Organizing and Advocacy
- 2) Network Building and Creating Partnerships
- 3) Property Identification and Selection
- 4) Research
- 5) Design and Programming
- 6) Cost Estimation
- 7) Financing
- 8) Construction
- 9) Ownership

Though the development processes featured here are intended for specific proposals, they encapsulate and describe the necessary phases of the housing project overall. Almost all of the proposals include similar phases: members of United Families of Sunset Park will need to continue developing their network both within and outside of Sunset Park in order to build up supporters and partners of the project, together with their partners they will need to decide on financing and budgeting of the project depending on the properties and acquisition costs, whether it be brand new construction or rehabilitation of an existing property, that will take place after acquisition, and the management and governing of the cooperative must be coordinated between all members of United Families of Sunset Park. After years of developing a relationship with the members of United Families of Sunset Park, gaining an understanding of the housing landscape of New York City (and its limitations), and ongoing research compiled over the years, it has become abundantly clear of the importance of developing partnerships through all phases of the project, from finding properties to financing, construction and operating.

Abordando lotes vacantes a través de vivienda modular prefabricada

Courtney Sprigg, Mariana Barros, Steven Davis

Resumen de la propuesta:

Esta propuesta describe un proceso para identificar y adquirir terrenos vacantes para establecer viviendas asequibles para comunidades de bajos ingresos en Sunset Park. Con un énfasis especial en las ventajas de las viviendas modulares prefabricadas, el resultado previsto puede ser posible a través de la investigación y las asociaciones con organizaciones sin fines de lucro y empresas de construcción especializadas.

Este concepto de unidades modulares se basa en la colaboración entre varios socios y fuentes de financiamiento. Esta colaboración puede incluir organizaciones sin fines de lucro enfocadas en viviendas asequibles que tienen un profundo conocimiento institucional y poder de interconexión. La financiación y la cooperación del gobierno a través de programas como el Programa de Construcción de Vecindarios de HPD, el Programa de Nuevas Oportunidades de Vivienda Propia o el Fondo de la Corporación para el Desarrollo de la Vivienda serán esenciales. La asociación con un Fideicomiso de tierras comunitarias (CLT, por sus siglas en inglés) existente, o la formación de un nuevo CLT, puede ser la mejor ruta para la adquisición de terrenos, ya sea mediante la compra a una entidad privada o sin costo alguno a la ciudad. Una empresa de construcción especializada proporcionará las unidades de vivienda que serán prefabricadas fuera del sitio y luego colocadas en la propiedad en una configuración que optimice el uso del espacio.

Al enfocarnos a terrenos baldíos y al usar unidades de vivienda modulares, esta propuesta combina múltiples métodos de reducción de costos al mismo tiempo que economiza el uso del espacio para acomodar la experiencia de vida preferida de los miembros de Beyond Care y sus familias.

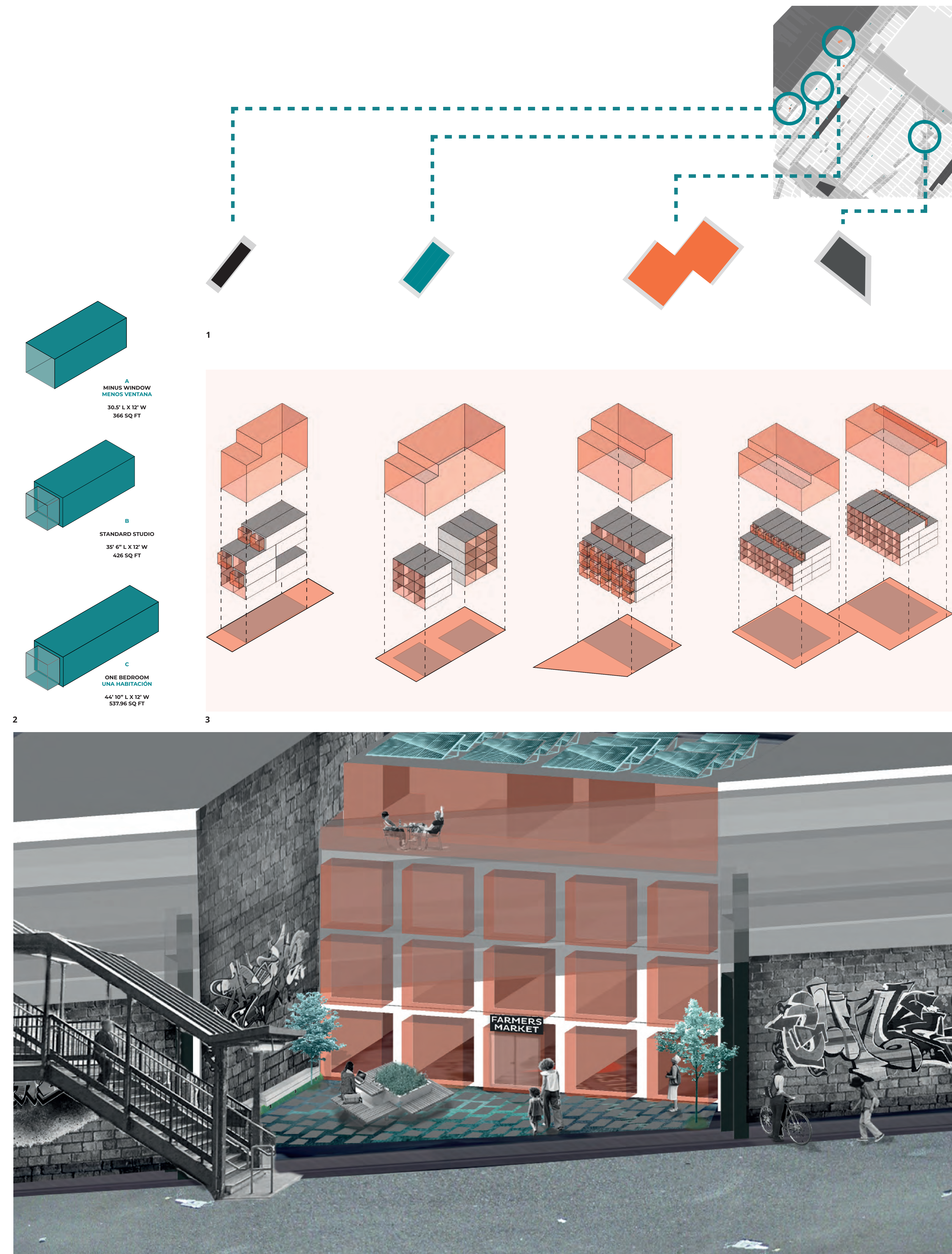
Addressing Vacant Lots Through Prefabricated Modular Housing

Proposal Overview:

This proposal describes a process for identifying and acquiring vacant land in order to establish affordable housing for low-income communities in Sunset Park. With special emphasis on the advantages of prefabricated modular housing, the envisioned result can be made possible through research and partnerships with non-profit organizations and specialized construction companies.

This concept of modular units relies on collaboration between a number of partners and funding sources. These may include non-profit organizations focused on affordable housing who have deep institutional knowledge and networking power. Government funding and cooperation through programs such as the HPD's Neighborhood Construction Program, the New Infill Homeownership Opportunities Program, or the Housing Development Corporation Fund will be essential. Partnership with an existing Community Land Trust (CLT), or the formation of a new CLT, may be the best route towards land acquisition, either by purchase from a private entity or at no cost from the city. A specialized construction company will provide the housing units which will be prefabricated off-site and then placed on the property in a configuration that optimizes usage of space.

By targeting vacant land and using modular housing units, this proposal combines multiple methods of cost reduction while economizing usage of space to accommodate the preferred living experience of Beyond Care members and their families.



1. Propiedades potenciales y zonificación. Fuente: Cohorte 2018
 2. Opciones y dimensiones de la unidad Kasita. Fuente: Kasita y cohorte 2018
 3. Unidades de Kasita representadas en posibles lotes. Fuente: Cohorte 2018
 4. Estrategia de propuesta de «Abordar lotes vacantes a través de viviendas modulares prefabricadas» Fuente: Cohorte 2018

1. Potential properties and zoning. Source: Cohort 2018
 2. Kasita unit options and dimensions. Source: Kasita, Cohort 2018
 3. Kasita units rendered in potential vacant lots. Source: Cohort 2018
 4. Proposal strategy from «Addressing Vacant Lots Through Prefabricated Modular Housing» Source: Cohort 2018

COHAB: Una Cooperativa para Cooperativas A Cooperative for Cooperatives

Aditi Nair, Ameera Issa, Jacqueline Castañeda, Alfonso Jr. Supertran

Resumen de la propuesta:

COHAB es más que una vivienda o una cooperativa comercial, es una alternativa al insuficiente sistema de vivienda asequible actual, que evitará el desplazamiento e iniciará un ecosistema de convivencia entre la comunidad. COHAB es un modelo híbrido para la adquisición que surge de explorar las áreas de oportunidad dentro del sistema actual. Este modelo se basa en iniciar una coalición impulsada por la misión de obtener viviendas verdaderamente asequibles a través de un proceso de propiedad compartida y políticas alternativas de arrendamiento para permitir la propiedad de viviendas por parte de comunidades de bajos ingresos en cualquier vecindario.

COHAB se basa en asociaciones estratégicas, representativas y colectivas entre una agencia de desarrollo comunitario, una agencia de desarrollo financiero y una agencia de gestión de la vivienda. Estas asociaciones multisectoriales tienen como objetivo abordar las brechas en el proceso de adquisición actual e iniciar una ruptura con la manipulación del sistema actual. El modelo se enfoca en repensar los modelos de habitación y maximizar el uso de una propiedad al introducir un componente comercial (ingreso económico) como un elemento clave para respaldar la asequibilidad a largo plazo protegida por la propiedad compartida. En otras palabras, es un sistema de habitación alternativa, sostenible y replicable.

Mapeo Participativo y propiedades potenciales

En septiembre de 2018, los estudiantes de maestría del programa de Diseño y Ecologías Urbanas en The New School en colaboración con la cooperativa de cuidado infantil Beyond Care exploraron el vecindario de Sunset Park. Los participantes buscaron lotes y edificios vacíos con el potencial de proporcionar un modelo alternativo de viviendas cooperativas para los miembros de Beyond Care y la comunidad latinx. Después de recopilar datos a través del mapeo participativo, se creó un mapa de propiedades. Este mapa muestra 72 lotes y edificios vacíos identificados dentro del vecindario que están a la venta o son propiedad de individuos, LLC's o bancos.

Proposal overview:

COHAB is more than a housing or a commercial co-op, it is an alternative to the current, insufficient affordable housing system which will prevent displacement and initiate an ecosystem for cohabitation among the community. COHAB is a hybrid model for acquisition flourished from exploring the areas of opportunity within the current system. This model is based on initiating a mission-driven coalition for truly affordable housing through a process of shared ownership and alternative leasing policies to enable home ownership by low-income communities in any neighborhood.

COHAB is based on strategic, representative, and collective partnerships between a community development agency, a financial development agency, and a habitation management agency. These multi-sectoral partnerships aim to address gaps in the current acquisition process and initiate a break from the manipulation of the current system. The model focuses on rethinking models of habitation and maximizing the use of a property by introducing a commercial component (economic income) as a key element to support long-term affordability protected by shared ownership.

Participatory mapping and potential properties

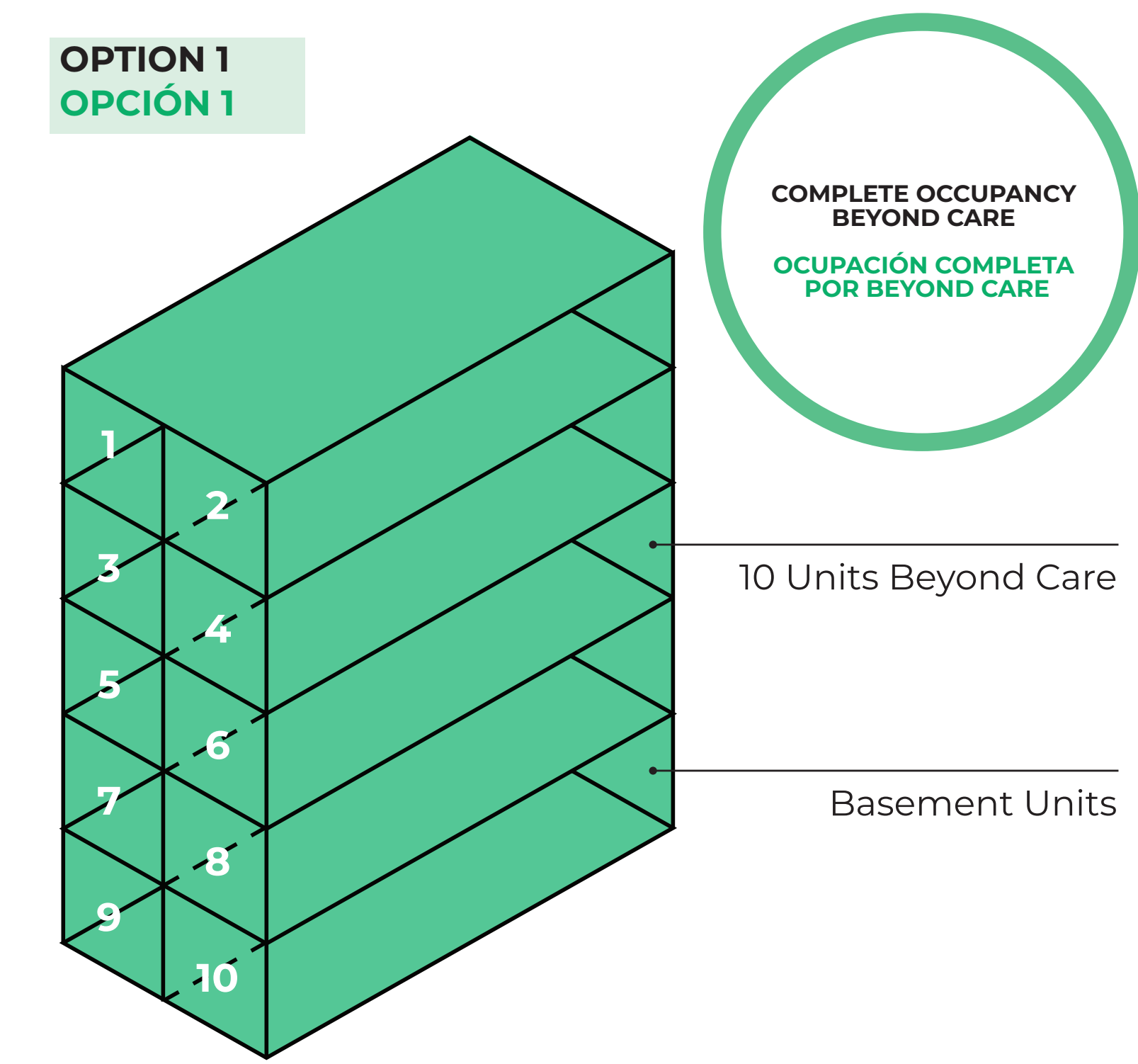
In September 2018, graduate students from the Design and Urban Ecologies program at The New School in collaboration with the Beyond Care Childcare Cooperative surveyed the neighborhood of Sunset Park. Participants searched for vacant lots and buildings with the potential to provide an alternative model of cooperative housing for members of Beyond Care and the Latinx community. After collecting data through participatory mapping, an ownership map was created. This map shows 72 vacant lots and buildings identified within the neighborhood that are either for sale or owned by individuals, LLC's, or banks.



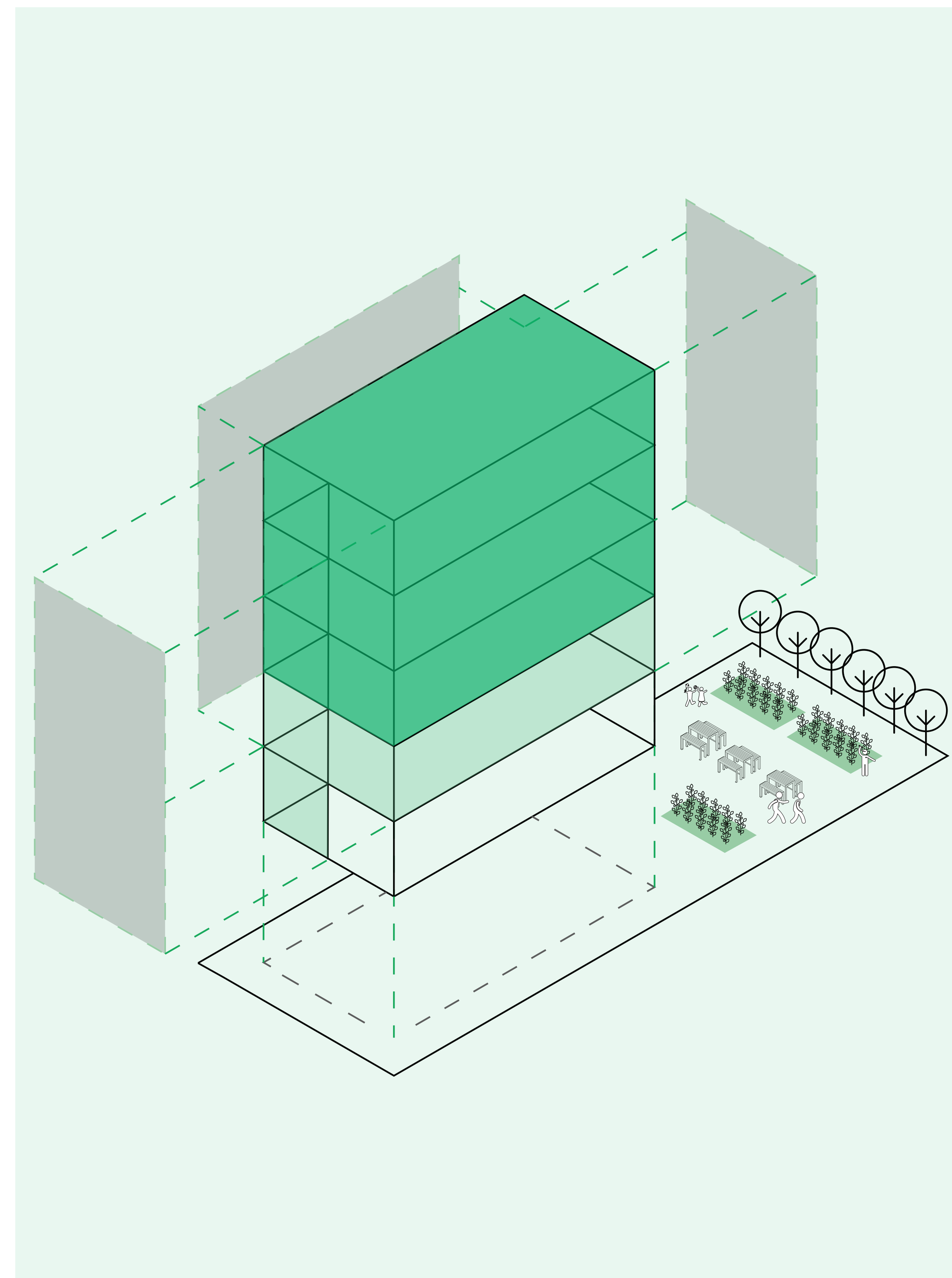
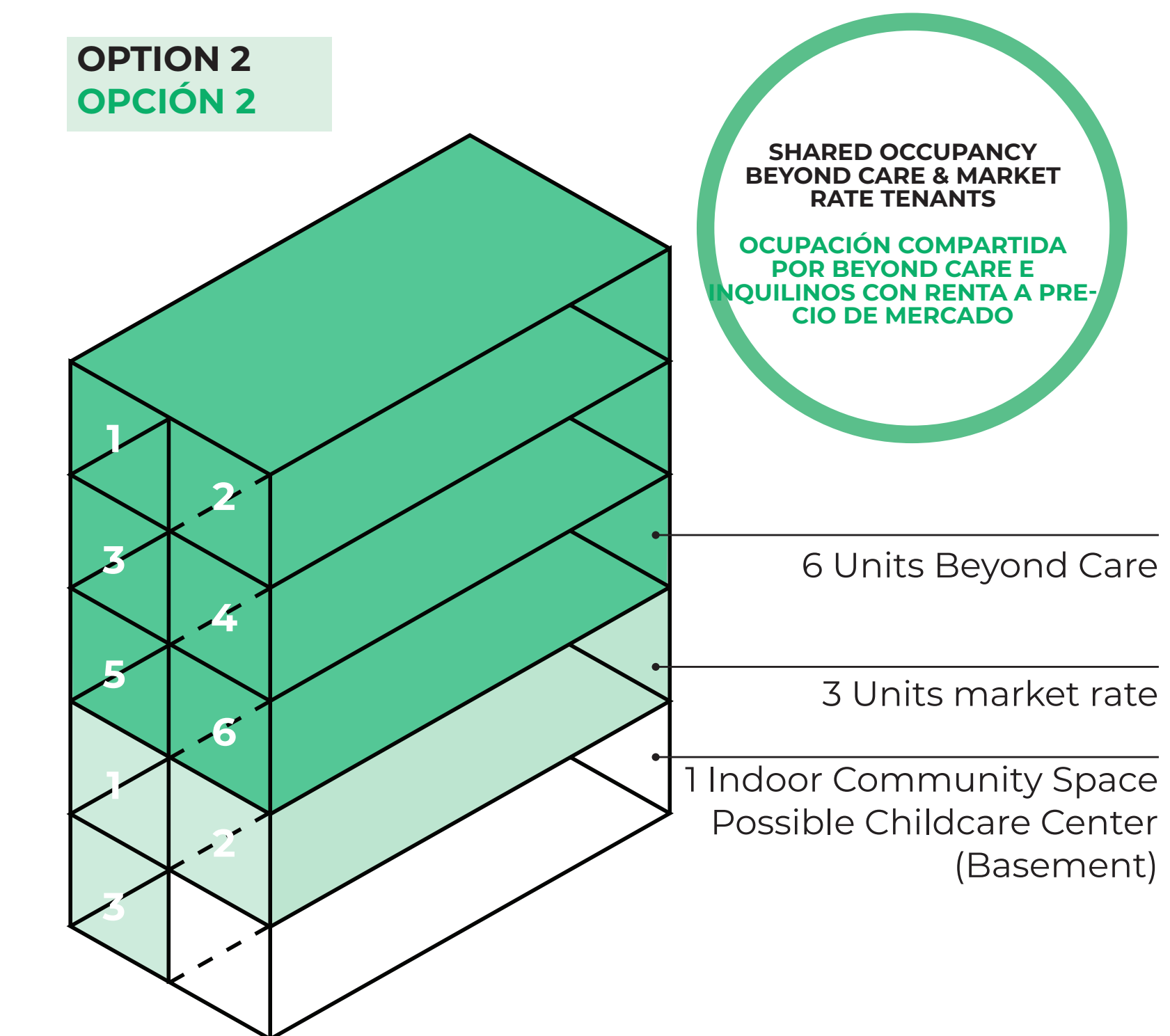
1. Imagen de una propiedad potencial. Fuente: Cohorte 2018
 2. Exploraciones programáticas. Fuente: Cohorte 2018
 3. Exploraciones programáticas. Fuente: Cohorte 2018

1. Image of a potential property. Source: Cohort 2018
 2. Programmatic explorations. Source: Cohort 2018
 3. Programmatic explorations. Source: Cohort 2018

OPTION 1
OPCIÓN 1



OPTION 2
OPCIÓN 2



1. Imagen de una propiedad potencial. Fuente: Cohorte 2018
 2. Imagen de una propiedad potencial. Fuente: Cohorte 2018
 3. Imagen de una propiedad potencial. Fuente: Cohorte 2018
 4. Diagrama de activos sociales y proximidad en Sunset Park. Fuente: Cohorte 2018
 5. Potencial de adquisición. Fuente: Cohorte 2018
 6. Potencial de expansión. Fuente: Cohorte 2018
 7. Etapas de morosidad. Fuente: Cohorte 2018

Programmatic Exploration

We explore two programmatic models. The first consists of the complete occupancy of the building by Beyond Care, and the second consist of a hybrid model of renting 3 units at a market rate price, 6 units occupied by Beyond Care, and a community space. In both options, we propose that the backyard garden will work as green infrastructure open to the community. After doing an economic feasibility model on both options, we found that the hybrid model could support the COHAB model in a healthy way.

Exploración programática

Exploramos dos modelos programáticos. El primero consiste en la ocupación completa del edificio por Beyond Care, y el segundo consiste en un modelo híbrido de alquiler de 3 unidades a precio de mercado, 6 unidades ocupadas por Beyond Care y un espacio comunitario. En ambas opciones, proponemos que el jardín del patio trasero funcione como infraestructura verde abierta a la comunidad. Después de hacer un modelo de viabilidad económica en ambas opciones, encontramos que el modelo híbrido podría apoyar el modelo COHAB de una manera saludable.

Adquirir, Rehabilitar, Empoderar: Enfocada en propiedades morosas y abandonadas
Acquire, Rehabilitate, Empower: Targeting tax delinquent and abandoned Property

Callan Hajosy, Regis Hijnekamp, Maanasa Sivashankar

Resumen de la propuesta:

Esta propuesta proporciona un marco de trabajo para la adquisición de propiedades multifamiliares de 1-2 unidades, con impuestos atrasados o abandonadas y con potencial de expansión para aumentar la capacidad general del edificio con el fin de establecer una cooperativa de vivienda de capital limitado adecuada para la comunidad. Dirigirse a las propiedades morosas o abandonadas puede ofrecer una solución potencial a las poblaciones de bajos ingresos que tienen acceso limitado a la propiedad de vivienda. La adquisición de una propiedad morosa o abandonada es un proceso que, en última instancia, será exclusivo de la propiedad deseada y requerirá el apoyo diligente de varias entidades.

Proposal overview:

This proposal provides a framework for acquiring 1-2 unit, multifamily properties which are tax delinquent or abandoned and have potential for expansion to increase the building's overall capacity in order to establish a limited equity housing co-op suitable for our partner community. Targeting tax delinquent or abandoned properties can offer a potential solution to low-income populations who have limited access to homeownership. Acquiring a tax delinquent or abandoned property is a process that will ultimately be unique to the desired property and will require diligent support from various entities.

Beneficios

La estrategia de enfocarse en la adquisición de propiedades morosas y abandonadas ofrece beneficios potenciales para Beyond Care, la comunidad local y la ciudad. Cuando una propiedad se encuentra en estado de moroso y de abandono, a los propietarios se les puede ofrecer un alivio de sus deudas tributarias a cambio de los derechos para adquirir la propiedad a un precio por debajo del valor en el mercado. Cuando las propiedades se encuentran en un estado de abandono, es probable que se requiera rehabilitación interna y/o externa, lo cual es un costo que el propietario no puede pagar. Las propiedades abandonadas se pueden obtener a través de un acuerdo con el propietario negligente o mediante procedimientos legales ofrecidos por la ciudad el gobierno estatal.

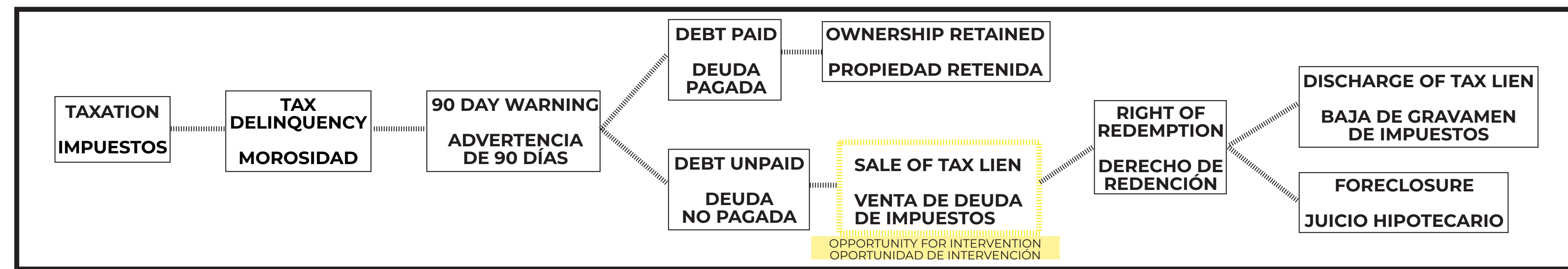
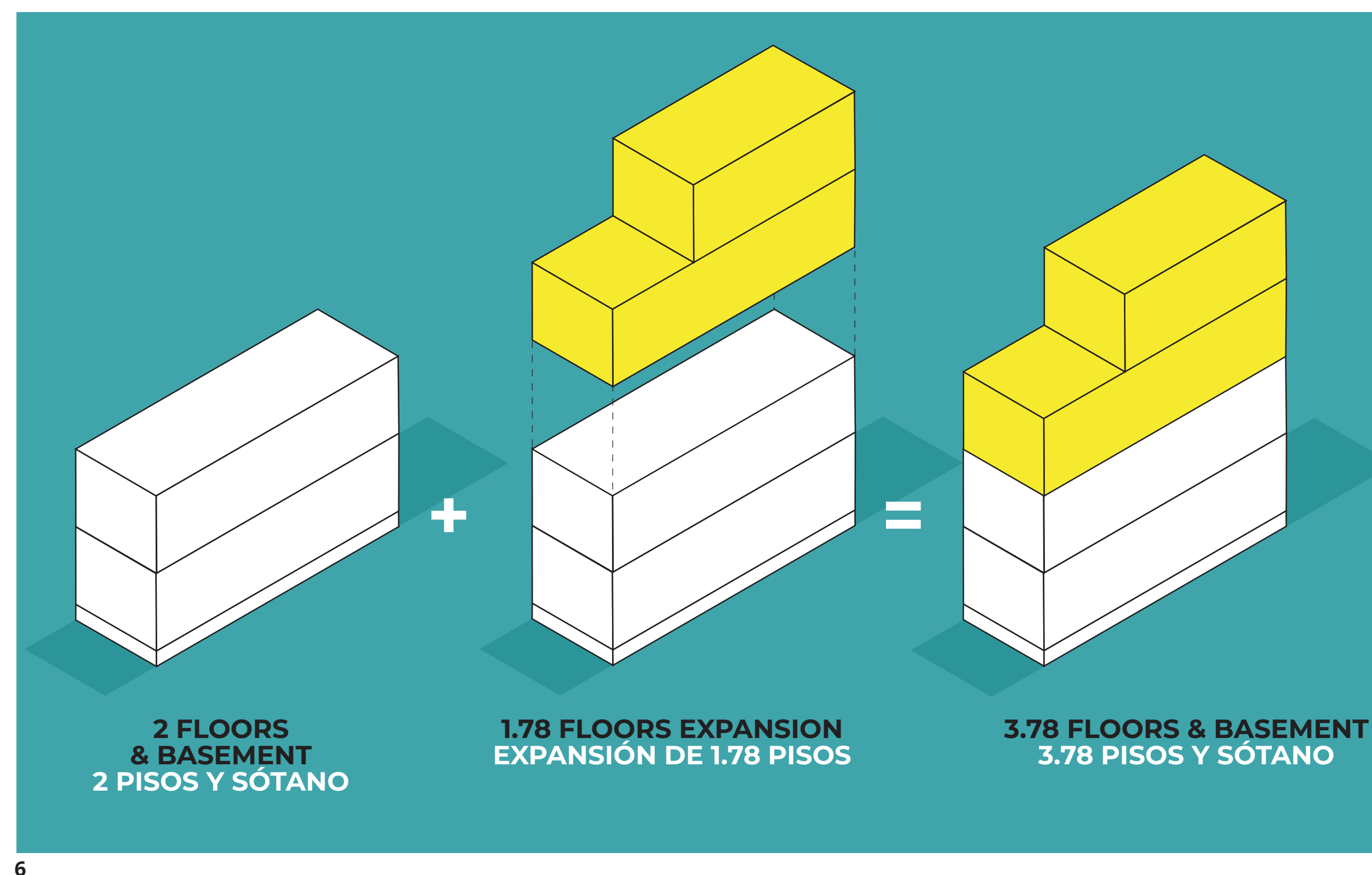
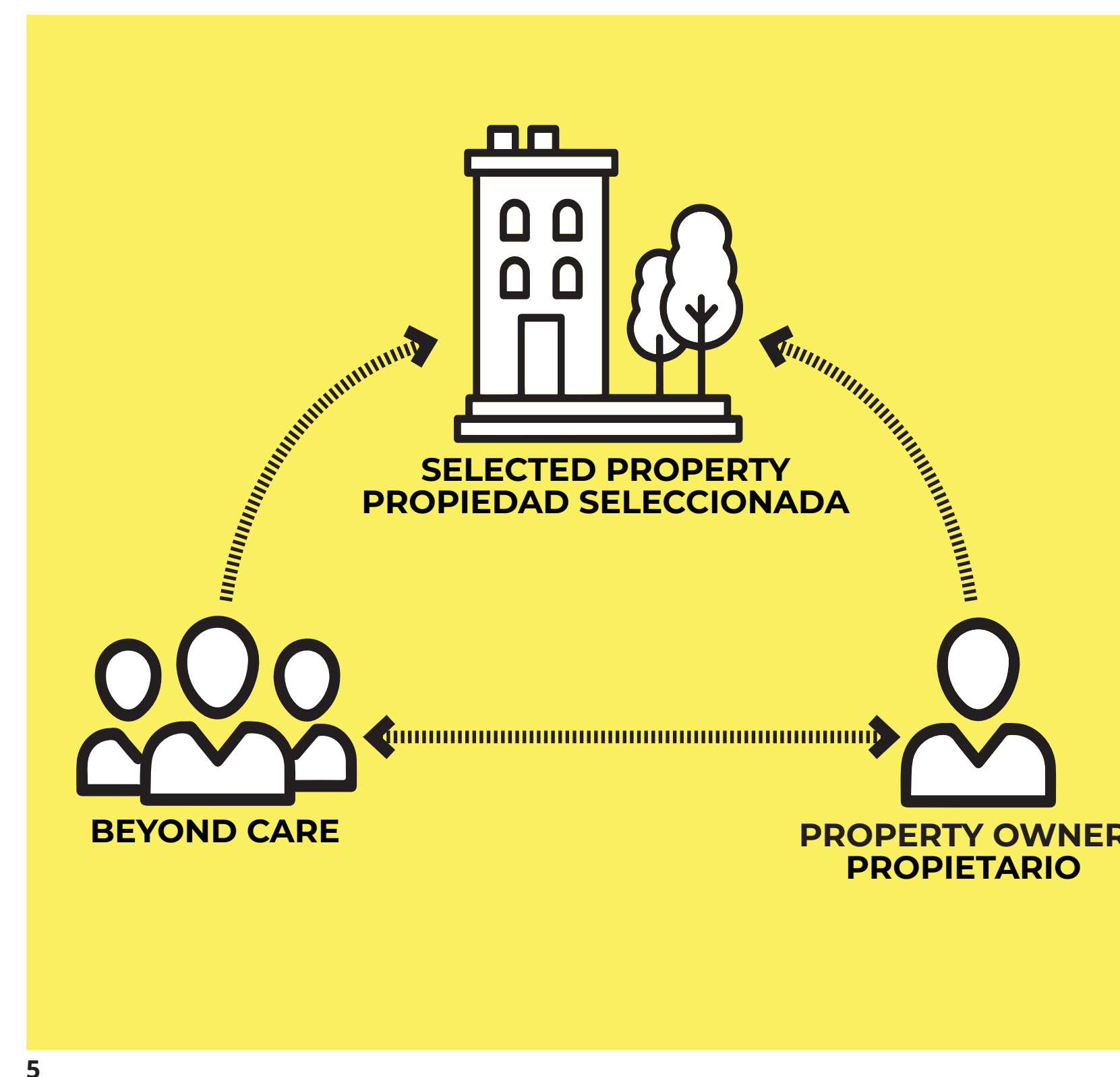
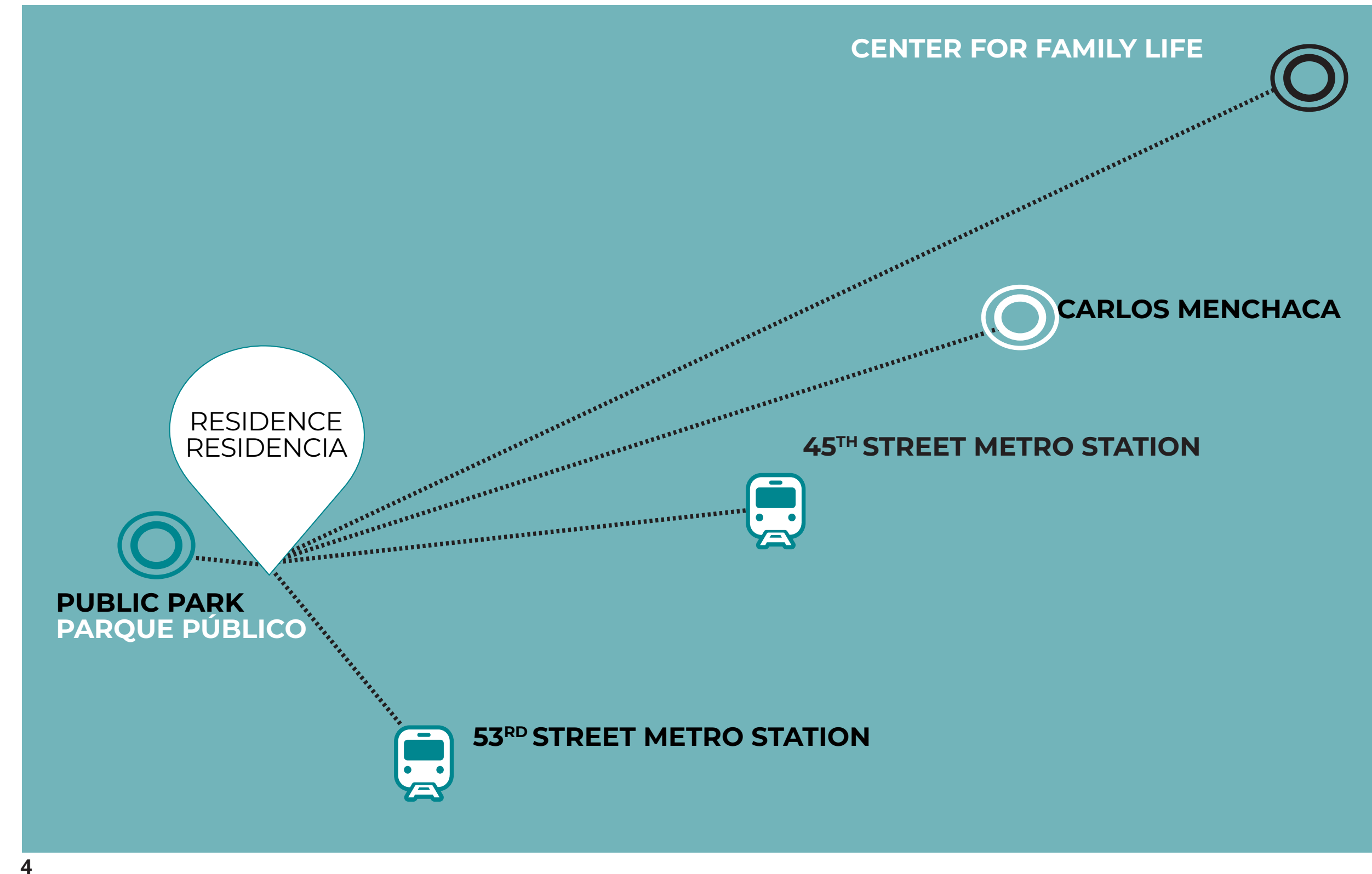
Benefits

The strategy of targeting tax delinquent and abandoned properties for acquisition offers potential benefits to Beyond Care, the local community, and the city. When a property is in a state of delinquency and abandonment, property owners can be offered alleviation from their tax debts in return for the rights to acquire the property at a price below market rate. When in a state of abandonment, a property will likely require internal and/or external rehabilitation, which is a cost the property owner may not be able to afford. Abandoned properties can be obtained through an agreement with the negligent owner or through legal procedures offered by city and state government. Abandoned properties tend to attract complaints from neighbors as they can be unsafe and attract unwanted crime while decreasing property values in the neighborhood.

Las propiedades abandonadas tienden a atraer quejas de los vecinos, ya que pueden ser inseguras y atraer delitos no deseados a la vez que se disminuyen los valores de las propiedades en el vecindario. Si una propiedad se deja abandonada y en un estado de morosidad fiscal, no se agrega ningún valor fiscal a los ingresos de la ciudad. Una vez adquiridas y rehabilitadas, estas propiedades pueden generar ingresos fiscales y crear alquileres a precio de mercado o unidades asequibles, lo que agrega beneficios a la ciudad.

If a property is left abandoned and in a state of tax delinquency it does not add any tax revenue to the city's income. Once acquired and rehabilitated, these properties can generate tax revenue and create market-rate rentals or affordable units, adding benefits to the city.

1. Image of a potential property. Source: Cohort 2018
 2. Image of a potential property. Source: Cohort 2018
 3. Image of a potential property. Source: Cohort 2018
 4. Diagram of social assets and proximity in Sunset Park. Source: Cohort 2018
 5. Potential for acquisition. Source: Cohort 2018
 6. Potential for expansion. Source: Cohort 2018
 7. Stages of tax delinquency. Source: Cohort 2018



7

7 Criterios Para La Selección De Propiedades
 La selección de la propiedad más adecuada requiere una cuidadosa consideración de los siguientes criterios:

Ubicación: es importante considerar la proximidad de la propiedad al transporte público, escuelas, espacios verdes, socios comunitarios y si la propiedad está ubicada dentro de una comunidad donde los futuros residentes se sientan bienvenidos y cómodos. También se deben considerar las amenazas potenciales de seguridad y salud inherentemente relacionadas con la ubicación.

Potencial de adquisición: las propiedades abandonadas o con morosidad fiscal pueden ser propiedad del banco, la ciudad o un individuo. Dependiendo de la condición de propiedad, las estrategias de adquisición serán diferentes.

Oportunidades para la expansión: esta propuesta se enfoca en hogares multifamiliares de 1-2 unidades con la capacidad de expandirse. La oportunidad para la expansión está determinada por las regulaciones de zonificación, la proporción de área de piso y el tamaño actual del edificio.

Criteria for Property Selection
 Selecting the most suitable property to move forward with requires careful consideration of the following:

Location: It is important to consider the property's proximity to public transportation, schools, green spaces, community partners, and whether or not the property is situated within a community where future residents feel welcome and comfortable. Potential safety and health threats inherently connected to the location should also be considered.

Potential for Acquisition: Abandoned or tax delinquent properties may fall under ownership by the bank, the city or an individual. Depending on the condition of ownership, acquisition strategies will differ.

Opportunities for Expansion: This approach focuses on 1-2 unit multi-family homes with the capacity to expand. The opportunity for expansion of the property (how many floors can be added) is determined by zoning regulations, floor-area ratio (FAR) and current building size.

Recursos, Adaptación, Resistencia

Resource, Resilience, Resistance

Ana Correa Do Lago, Sana, Akram, Akiera Charles, Obianozo Chukwuma

Resumen de la propuesta:
 Esta propuesta cree que la colaboración hace una comunidad más fuerte. El concepto es desarrollar modelos de viviendas asequibles en sitios dispersos a través de una red institucional y especial, guiados por subcomités organizados internamente. Cree que una organización fuerte con una sólida representación financiera y una red desde el gobierno hasta los prestamistas conducirá al éxito en el futuro.

Proposal overview:
 This proposal believes that collaboration makes a stronger community. The concept is to develop scattered-site affordable housing models via institutional and special networks, which are guided by internally organized subcommittees. We believe that a strong organization with sound financial representation and network from government to lenders will lead to success down the road.

Partiendo de la disponibilidad limitada de edificios que satisfacen las necesidades ideales de la familia y el pequeño tamaño de los edificios de apartamentos en el vecindario, esta propuesta busca desarrollar un modelo de vivienda en sitios dispersos. Esto dependerá de la construcción de una red de residencias y espacios comunes compartidos a lo largo del tiempo que les permitirá permanecer integrados dentro del vecindario.

Parting from the limited availability of buildings in that accommodate ideal family needs and the small size of the apartment buildings in the neighborhood, our proposal is to develop a scattered-site housing model. This will rely on building a network of residences and shared communal spaces over time which will allow them to remain integrated within the neighborhood.

Alentamos el compromiso con desarrolladores sin fines de lucro y asesores legales y financieros. Bajo la asistencia de organizaciones como UHAB, las familias pueden construir un marco para la escala que hará viable un modelo disperso.

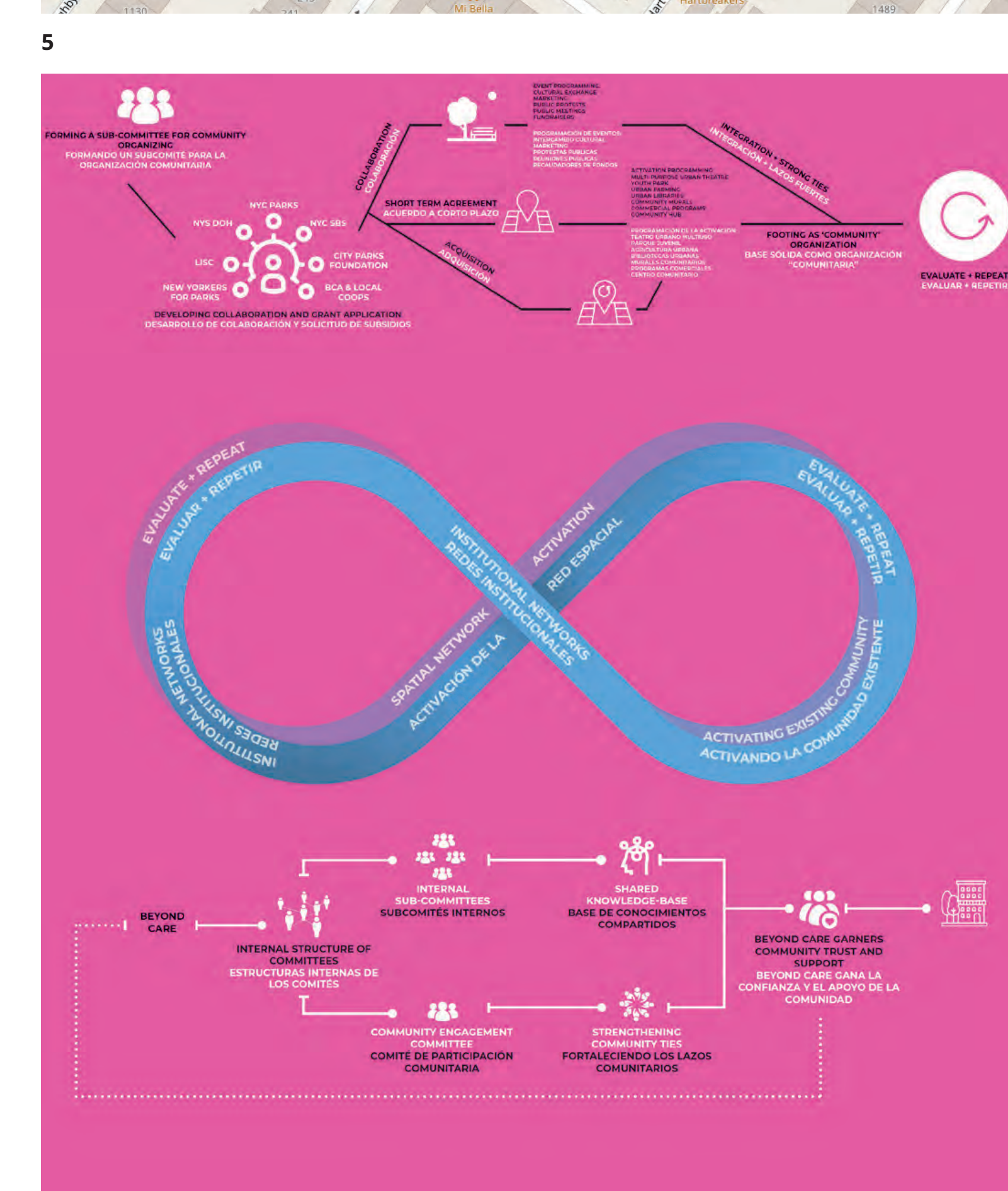
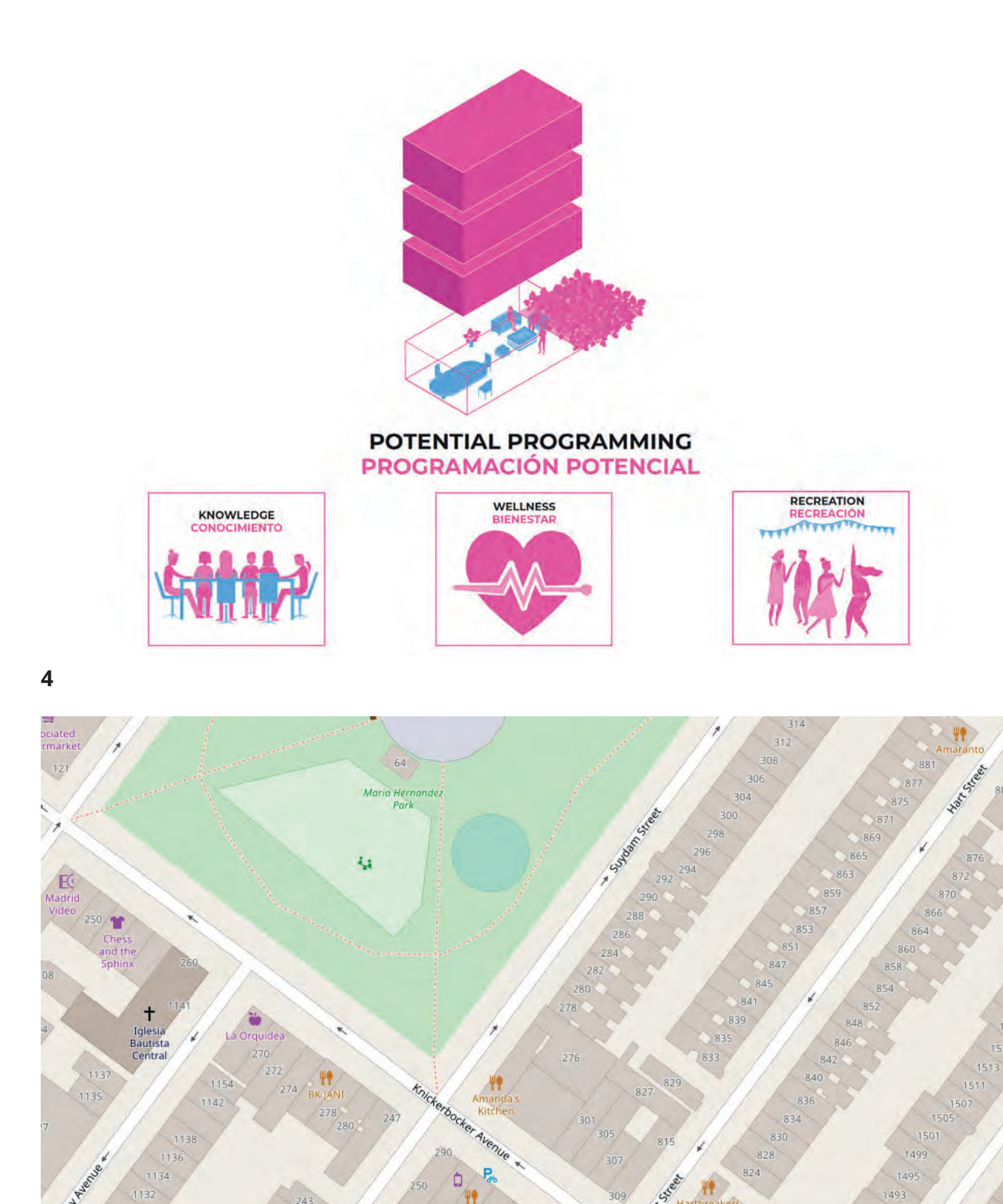
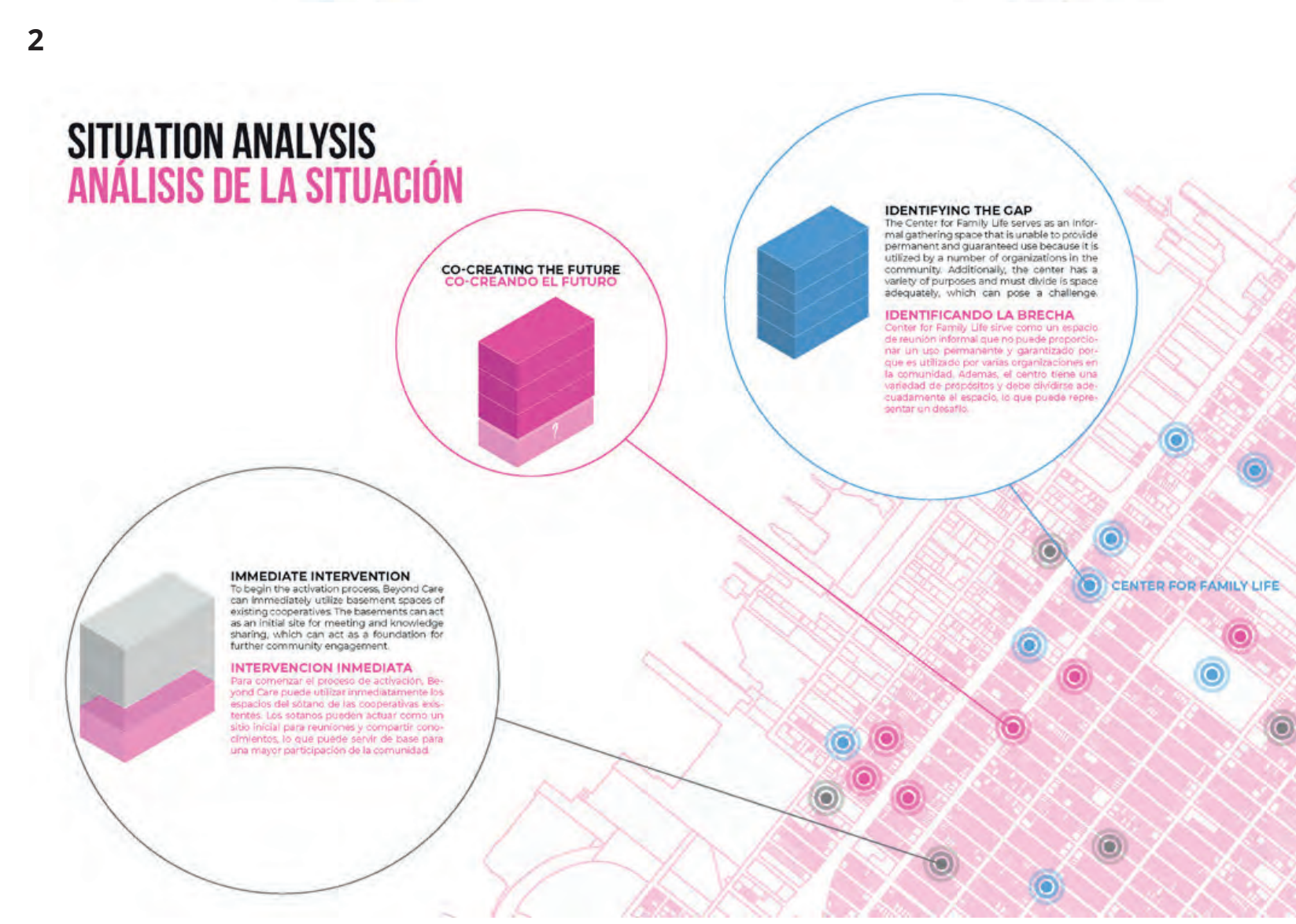
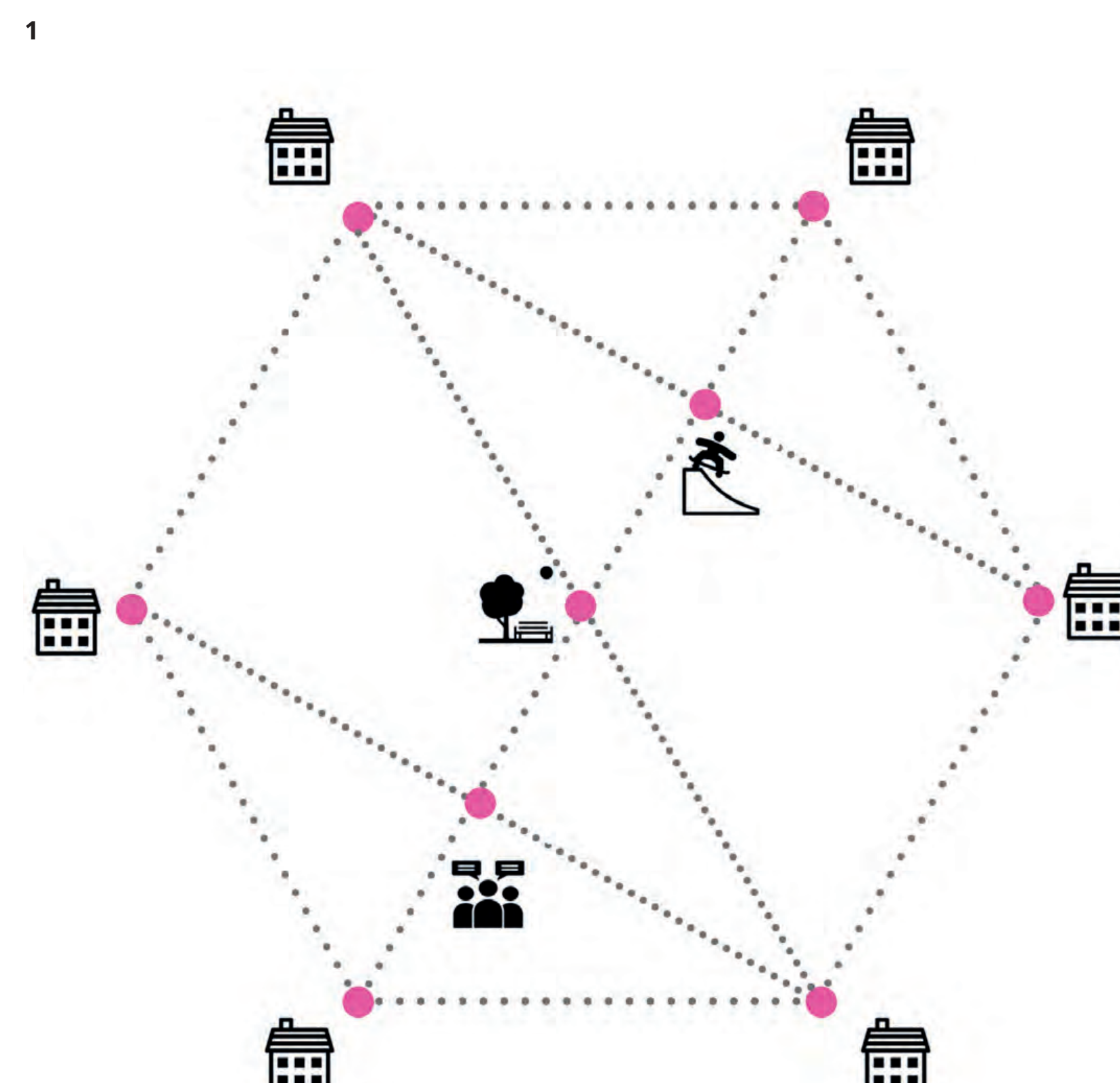
We encourage engagement with non-profit developers and legal and financial advisors. Under the assistance of organizations such as UHAB, families can build a framework for the scale that will make a scattered-model viable.

Esta propuesta recomienda a las familias que fortalezcan su red local para apoyar el uso ampliado de las estructuras físicas disponibles para que se conviertan en centros de actividades y reuniones entre los miembros. Asociarse con un miembro del Consejo de la ciudad, las cooperativas finlandesas y los propietarios de los lotes baldíos.

This proposal recommends families to strengthen their local network to support expanded the use of the available physical structures in order for them to become hubs for activities and meetings among members. Partnering with City Council Member, the Finnish co-ops, and owners of the vacant lots.

Como se trata de una estrategia a largo plazo, el enfoque actual debería estar en la creación de capacidad para la adquisición de propiedades. Las redes sociales son más importantes que buscar propiedades disponibles en este momento. Como tal, es de suma importancia rastrear, identificar y volver a acceder a puntos donde se pueden establecer conexiones y relaciones con socios en el vecindario y en toda la ciudad. La conectividad y el mapeo del sistema para iniciar aspiraciones realistas para todas las familias involucradas en este proyecto.

As this is a long term strategy, the current focus should be on building capacity for property acquisition. Social networking is more important than searching for available properties at this moment. As such, tracking, identifying, and reaccessing points where connections and relationships can be built with partners in the neighborhood and throughout the city is of utmost importance. Connectivity and system mapping to initiate realistic aspirations for all the families involved with this project.



1. Project inegal perspective. Source: Cohort 2018
2. Depiction of Institutional and Spatial Network Connections. Source: Cohort 2018
3. Situational Analysis. Source: Cohort 2018
4. Potential Programming. Source: Cohort 2018
5. Map of spaces in-between for anchoring and commoning. Source: Cohort 2018
6. Summary flowcharts. Source: Cohort 2018

Redefiniendo cuidado colectivo, Reclamando espacio contestado:

Una iniciativa cooperativa para crear un ancla comunitaria a través de viviendas asequibles

Redefining collective care Reclaiming contested space:

A cooperative initiative to create a community anchor through affordable housing

Daniela Castillo, Ashley Lehrer, Ana Milena Prada Uribe, Amron Lee

Resumen de la propuesta:

Este proyecto se centra en un enfoque de sitio específico que explota el inventario existente de edificios industriales subutilizados para crear un ancla de la comunidad para los principios e ideales cooperativos, dentro del alcance de un modelo de vivienda cooperativa. El objetivo del proyecto es generar edificios con potencial comercial para proporcionar ingresos a la cooperativa para operaciones de construcción / mantenimiento y trabajo en la comunidad en general. Además, apoyar a otras cooperativas y sus ideales, convirtiéndose esencialmente en un ancla en la comunidad para resistir las fuerzas de desplazamiento que se sienten actualmente, mientras empodera a otros grupos para unirse y compartir los beneficios proporcionados a través de la cultura colectiva de este movimiento.

Proposal overview:

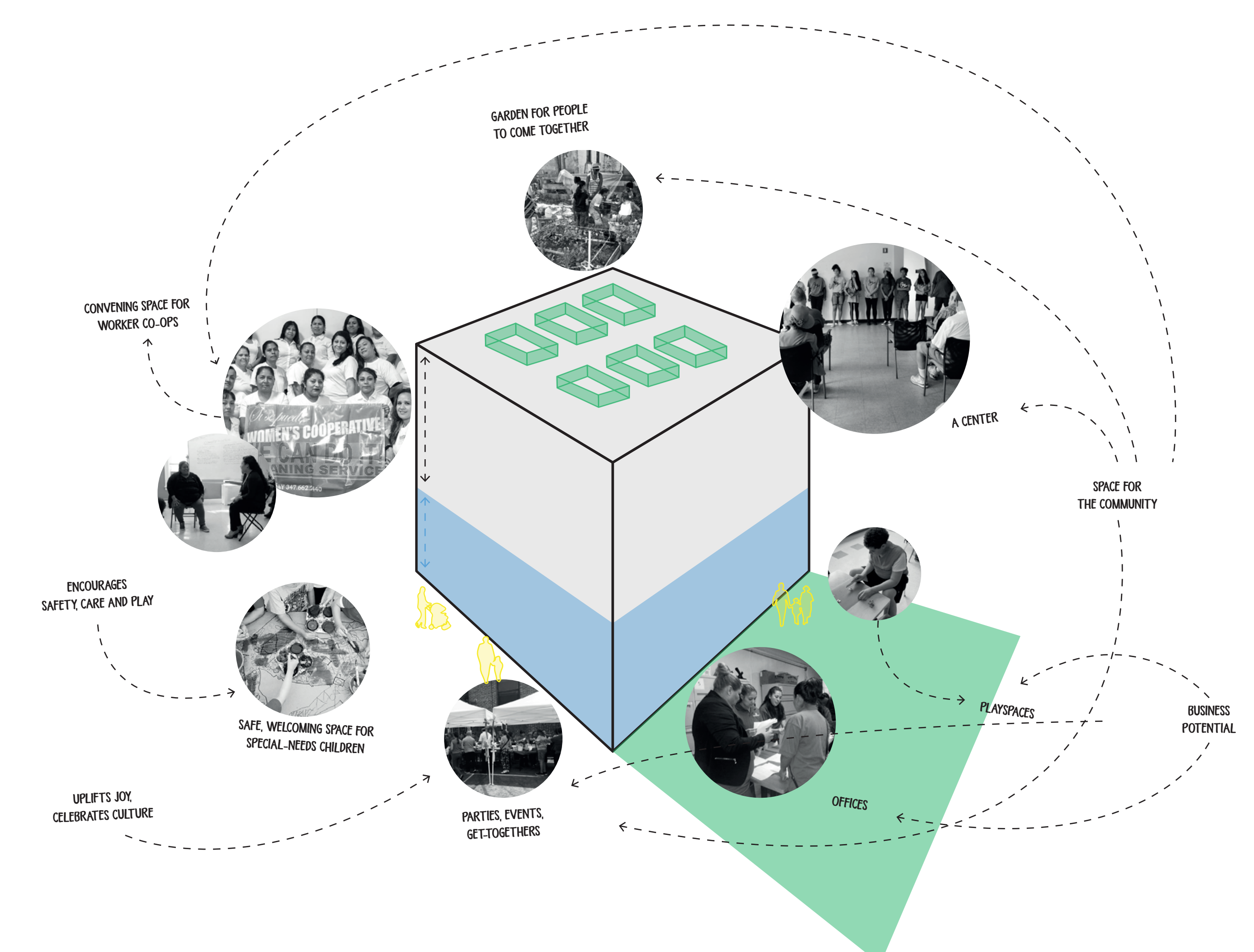
This project focuses on a site specific approach that exploits the existing underutilized industrial building stock to create a community anchor for cooperative principles and ideals, within the scope of a cooperative housing model. The project aims generate buildings with commercial potential to provide income to the cooperative for building operations/ maintenance and work in the larger community to support other cooperatives and these ideals, essentially becoming an anchor in the community to resist the forces of displacement currently being felt, while empowering other groups to join and share in the benefits provided through the collective culture of this movement.

Rezonificación dirigida por la comunidad

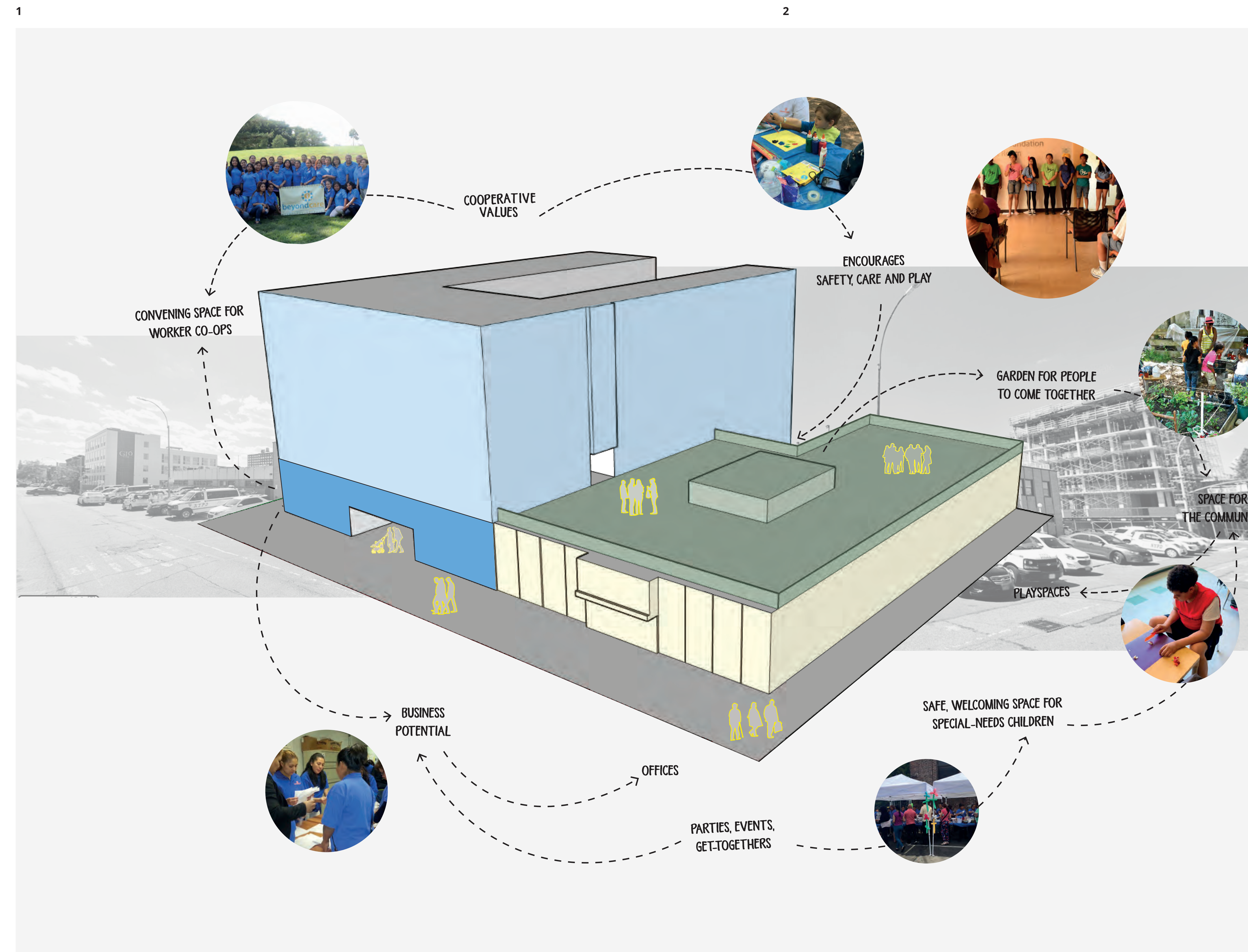
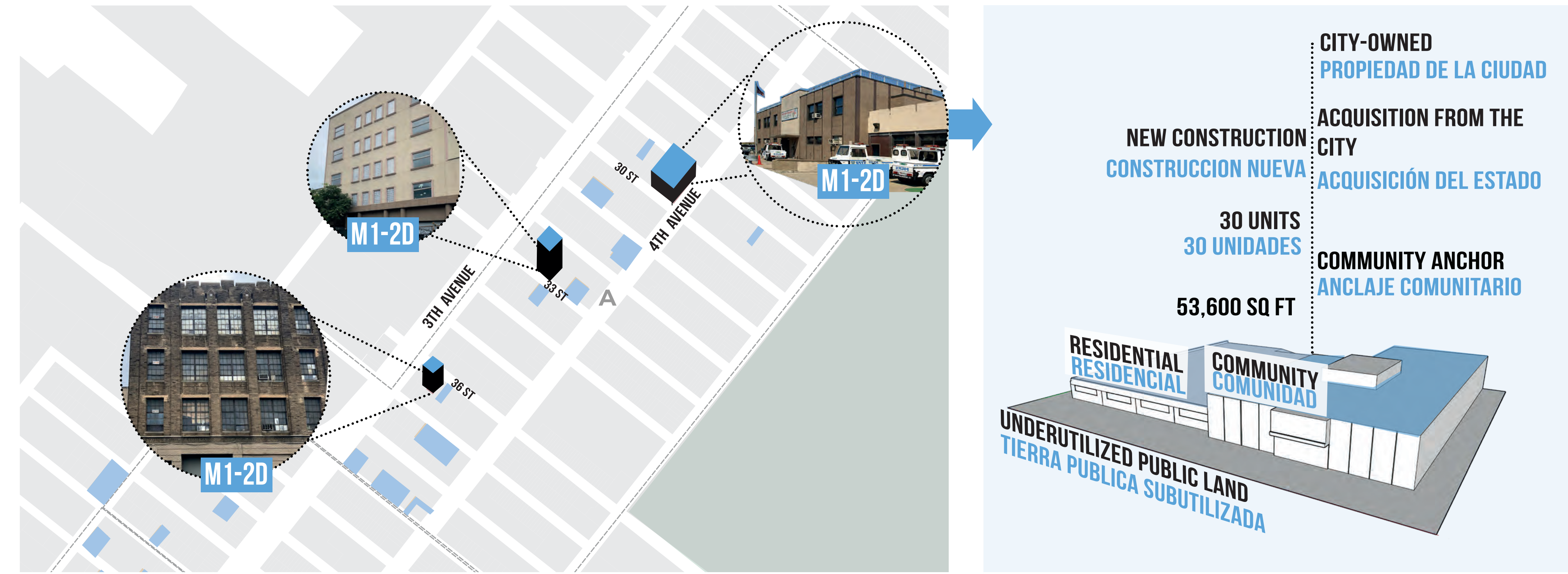
La recuperación de espacios de fabricación infrautilizados se usa ampliamente en áreas de gentrificación en muchas ciudades posindustriales. Este proyecto explora la posibilidad de utilizar el enfoque de rezonificación e imaginar una implementación centrada en una iniciativa dirigida en su totalidad por la comunidad.

Community led Rezoning

The reclamation of underused manufacturing spaces is widely used in gentrifying areas in many post-industrial cities. This project explores the possibility for utilizing the rezoning approach, and envisioning implementation that is focused on a completely grassroots, community-led initiative.



1. This diagram is a result of a workshop session during a community meeting with United Families of Sunset Park that took place on November 22, 2019. Source: Cohort 2019



1. Propiedades potenciales y tipos de zonificación. Fuente: Cohorte 2019
2. Sitio propuesto y posibilidad de tipología. Fuente: Cohorte 2019
3. Idea para una propuesta de diseño basada en las necesidades de la comunidad y la visión del proyecto. Fuente: Cohorte 2019

1. Potential properties and zoning types. Source: Cohort 2019
2. Proposed site and typology possibility. Source: Cohort 2019
3. Idea for design proposal based on community needs and project vision. Source: Cohort 2019

Esperanza de vivienda: Trabajar con instituciones religiosas con propiedades subutilizadas en uso para la creación de viviendas

Housing Hope: Working with religious institutions with underutilized property for housing Solutions

Emily Bowe, Jason Brown, Daniel Chu

Resumen de la propuesta:

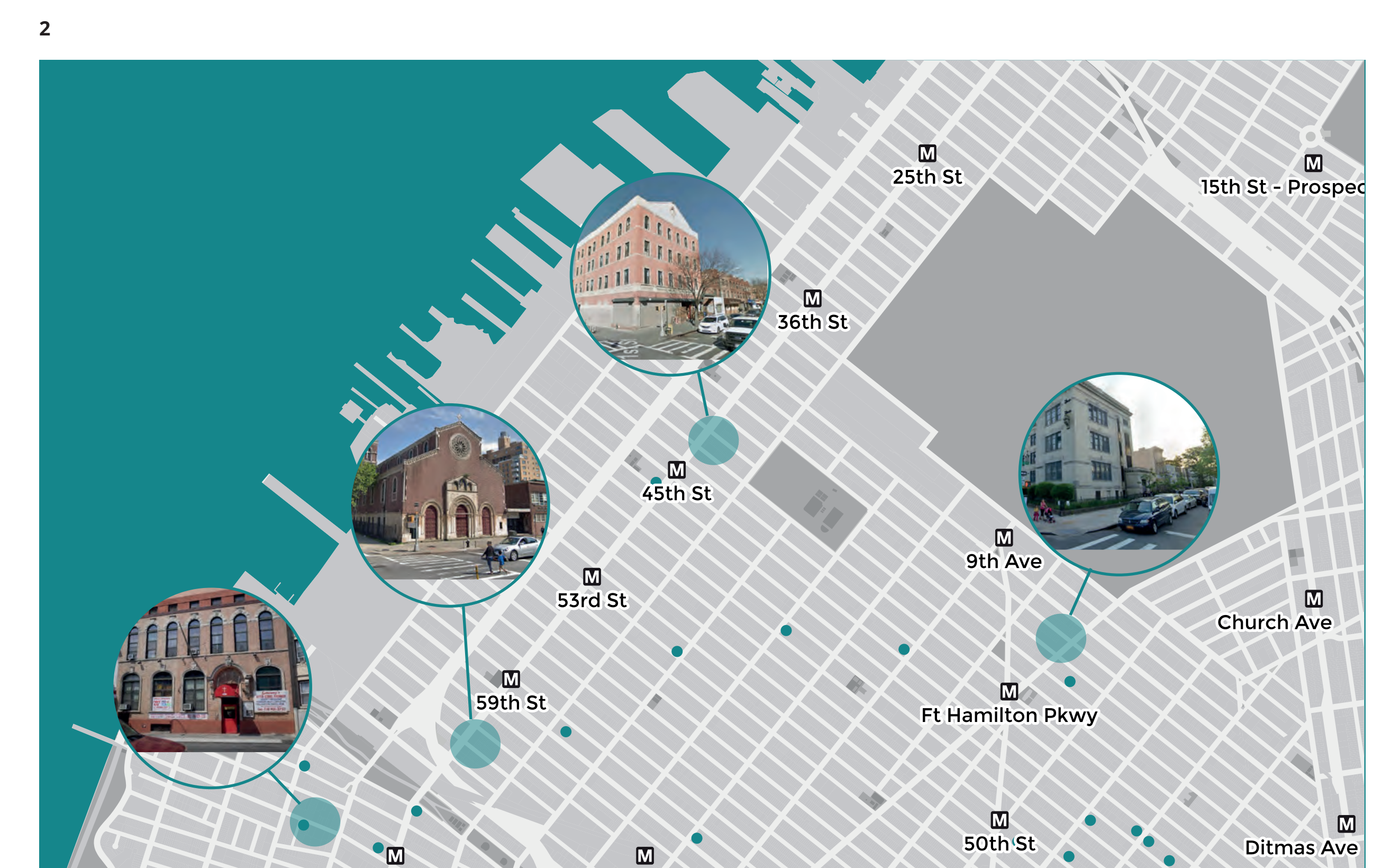
El modelo se basa en dos variables significativas: activos sociales en forma de relaciones comunitarias con Faith Based Organizations (FBO) y activos físicos en forma de disponibilidad de propiedad controlada por FBO. Debido a esto, nuestro modelo será examinado como dependiente de estos procesos, en lugar de proponer fines definitivos para el desarrollo de la propiedad. Dicho esto, existen distintas estrategias que se pueden utilizar para obtener el resultado óptimo para United Families of Sunset Park, según nuestros estudios de propiedades locales, modelos de relación y precedentes de desarrollo. Para alcanzar el uso y desarrollo óptimo de la propiedad para UFSP y para la comunidad en general, proponemos redes tácticas, creación de activos y crecimiento organizacional en Sunset Park.

Las asociaciones con FBO son muy comunes en la ciudad de Nueva York en este momento, y muchas congregaciones se asocian con desarrolladores para crear viviendas asequibles. La Arquidiócesis de Nueva York de la Iglesia Católica (que cubre Manhattan, el Bronx y Staten Island) tiene planes de crear miles de unidades de viviendas asequibles en la próxima década, aunque en particular estas unidades se arrendarían a través del portal de viviendas de toda la ciudad administrado por Departamento de Vivienda, Preservación y Desarrollo. Curiosamente, la Iglesia Católica sigue siendo el mayor propietario de tierras en Manhattan. Las comunidades religiosas son actores importantes en la formación del territorio inmobiliario de mañana.

Proposal overview:

The model is based on two significant variables: social assets in the form of community relationships with Faith Based Organizations (FBO) and physical assets in the form of FBO-controlled property availability. Because of this, our model will be examined as dependent on these processes, rather than proposing definitive ends for the property development. That said, there are distinct strategies that can be utilized to get the optimal outcome for the United Families of Sunset Park, based on our studies of local properties, relationship models, and development precedents. To reach the optimal use and development of the property for UFSP and for the broader community, we propose tactical networking, asset building and organizational growth in Sunset Park.

Partnerships with FBOs is very common in New York City at the moment, with many congregations partnering with developers to create affordable housing. The Catholic Church's Archdiocese of New York (covering Manhattan, the Bronx, and Staten Island) has plans to create thousands of units of affordable housing in the next decade, though notably these units would all be leased through the city-wide housing portal run by the Department of Housing, Preservation, and Development. Interestingly, the Catholic Church remains one of the largest landowners in Manhattan. Faith communities are significant players in forming tomorrow's housing turf.



Asociarse para al desarrollo de activos de vivienda

A. Property-Holding faith based organization

B. United Families of Sunset Park

C. Conversaciones fundamentales de asociación

United Families se asociará con FBO con necesidades de propiedad cada vez más reducidas. Se abordará un plan de beneficios mutuos para realizar una transacción de propiedad creativa y equitativa, en colaboración y asistencia de un desarrollador de la comunidad.

D. Desarrollador

El desarrollador entrará en la conversación cuando United Families avance su conversación con un FBO hacia la adquisición de propiedad y trabaje con ellos a través de la transferencia de propiedad y la finalización de la renovación.

E. Continuidad de FBO

Dependiendo de la disposición y las ventajas del socio FBO, pueden continuar trabajando con United Families para viviendas asequibles en Sunset Park, o salir una vez que se haya completado la transacción de la propiedad.

F. Desarrollo de vivienda

Una vez que se ha obtenido una propiedad a través de activos físicos y sociales estratégicos, United Families puede considerar cómo desarrollar aún más su nuevo espacio para un beneficio comunitario más amplio y un posible establecimiento cooperativo de viviendas.

Partnering for housing asset development

A. Property-holding faith based organization

B. United Families of Sunset Park

C. Pivotal partnership conversations

United Families will partner with FBOs with shrinking property needs. A mutual benefits plan will be addressed to make for a creative, equitable property transaction, in collaboration and assistance from a community developer.

D. Developer

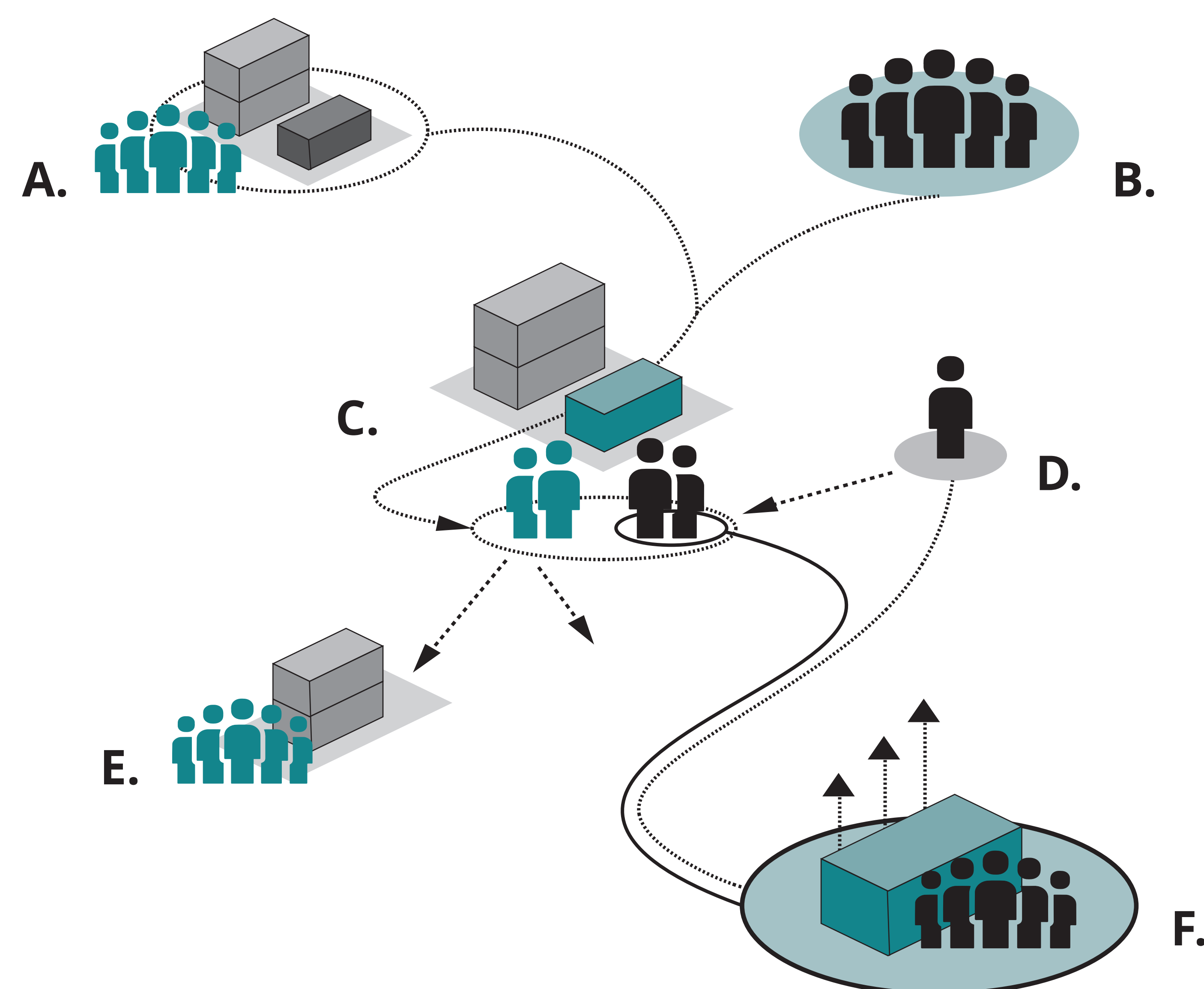
The developer will enter into the conversation when United Families advances their conversation with an FBO towards property acquisition and work with them through property transfer and renovation completion.

E. FBO Continuity

Depending on the willingness and goals of the partner FBO, they may continue to work with United Families for affordable housing in Sunset Park, or exit once the property transaction has been completed.

F. Housing development

Once a property has been obtained through strategic physical and social assets, United Families can consider how to further develop their new space for broader community benefit and possible cooperative housing establishment.



1. Imagen de una propiedad potencial. Fuente: Cohorte 2019
 2. Mapa de propiedades potenciales. Fuente: Cohorte 2019
 3. Diagramación de asociaciones basadas en valores. Fuente: Cohorte 2019

1. Image of a potential property. Source: Cohort 2019
 2. Map of potential properties. Source: Cohort 2019
 3. Diagramming value-based partnerships. Source: Cohort 2019

Años de trabajo en equipo de investigación: lecciones emergentes y pasos a seguir

De las diversas propuestas desarrolladas en los últimos años, la investigación y coordinación de los estudiantes con las organizaciones asociadas condujo al surgimiento de ideas clave y conclusiones sobre la totalidad de la iniciativa de vivienda. Estas conclusiones principales son cruciales para comprender la posibilidad de continuar en la tradición de los proyectos de vivienda cooperativa, aunque el clima económico es muy diferente del pico del movimiento cooperativo de viviendas de Nueva York en los años 70 y 80.

Potencial de asequibilidad sostenida a través del modelo de Fideicomiso de tierra comunitaria

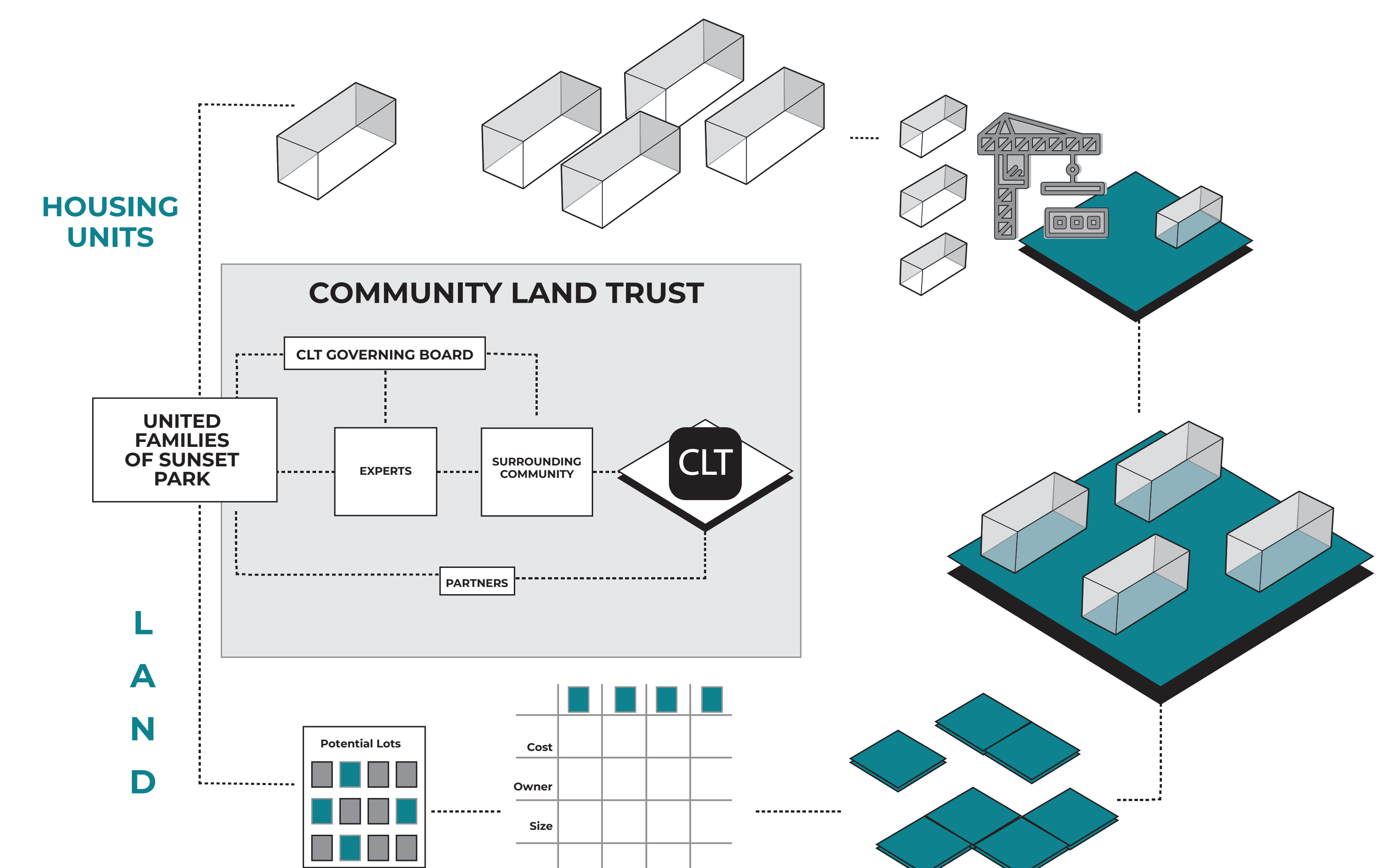
Como se definió anteriormente, los fideicomisos de tierras comunitarias se pueden usar para muchos tipos de desarrollo, pero se usan principalmente para garantizar la asequibilidad de la vivienda a largo plazo, ya que fomentan la administración comunitaria de la tierra. A lo largo del desarrollo de la iniciativa de vivienda, quedó claro que unirse a la misión cooperativa con un fideicomiso de tierras sería una estrategia importante para una mayor accesibilidad. Dependiendo de los tipos de propiedades identificadas, puede tener sentido trabajar con un fideicomiso de tierras existente, como Interboro Community Land Trust, o trabajar con organizaciones como la Iniciativa de tierras comunitarias de la ciudad de Nueva York y The New Economy Project o viviendas sin fines de lucro locales corporaciones de defensa y desarrollo para crear un nuevo fideicomiso de tierras para Sunset Park específicamente.

Years of investigative teamwork: Emergent lessons and steps forward

Of the varying proposals developed over the last couple of years, the students' research and coordination with partner organizations led to the emergence of key ideas and takeaways in regards to the entirety of the housing initiative. These main takeaways are crucial to understanding the possibility of continuing in the tradition of cooperative housing projects, though the economic climate is one vastly different from the peak of the housing co-op movement of New York in the 70s and 80s.

Potential for sustained affordability via Community Land Trust model

As defined earlier, community land trusts can be used for many types of development, but are primarily used to ensure long-term housing affordability as they encourage community stewardship of land. Throughout the development of the housing initiative, it became clear that joining the cooperative mission with a land trust would be an important strategy for added affordability. Depending on the types of properties identified, it might make sense to either work with an existing land trust, such as Interboro Community Land Trust, or work with organizations such as the New York City Community Land Initiative and The New Economy Project or local nonprofit housing advocacy and development corporations to create a new land trust for Sunset Park specifically.



1. Estrategia de propuesta de «Abordar lotes vacantes a través de viviendas modulares prefabricadas» Fuente: Cohorte 2019
 1. Proposal strategy from «Addressing Vacant Lots Through Prefabricated Modular Housing» Source: Cohort 2019

Marco de partes interesadas y asociaciones en desarrollo

El éxito de una asociación basada en el valor depende de las relaciones de calidad, por lo que es importante explorar a qué recursos tiene acceso cada parte interesada en este desarrollo de vivienda, como una forma de explorar qué papel desempeñarán en el desarrollo del proyecto. El marco participativo ofrece una visión general de la estrategia para apuntar a propiedades potenciales, incluidas las diversas entidades que deberían trabajar en colaboración con United Families of Sunset Park para lograr su visión de establecer una cooperativa de vivienda de capital limitado.

En este marco, a partir de una propuesta basada en la asociación con organizaciones religiosas, el grupo definió los grupos de recursos como Operaciones, Información + Educación y Defensa. Muchas partes interesadas desempeñarán múltiples funciones, con United Families of Sunset Park coordinando con todas las partes involucradas. Es crucial que todos los socios potenciales compartan la misma visión y misión de United Families of Sunset Park.

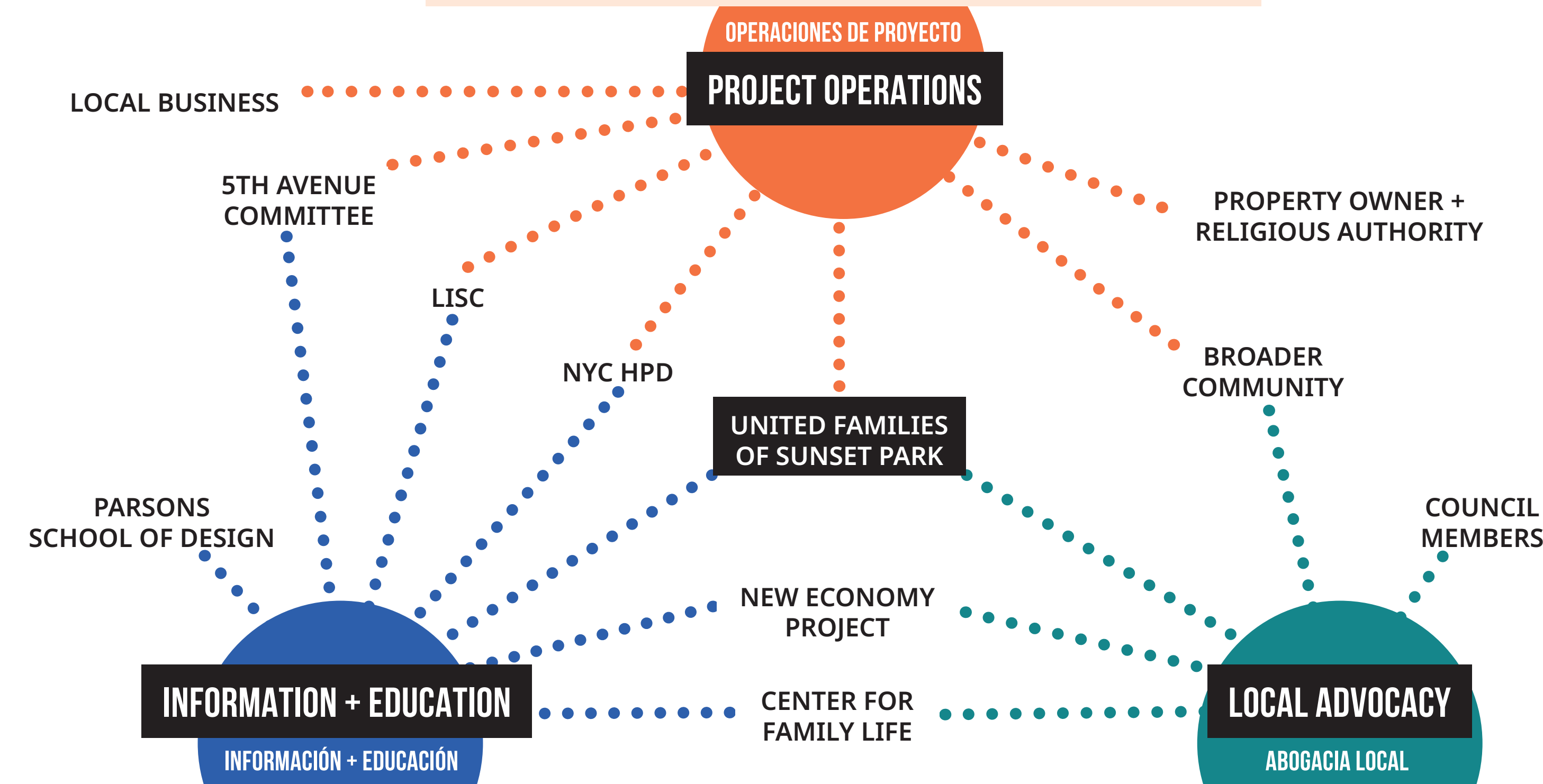
Stakeholder framework and developing partnerships

The success of a value-based partnership is contingent on quality relationships, so it is important to explore what resources each stakeholder in this housing development has access to, as a way to explore what role they will play in the development of the project. The participatory framework offers an overview of the strategy for targeting potential properties, including the various entities who should work in collaboration with United Families of Sunset Park to achieve their vision of establishing a limited equity housing co-op.

In this framework from a proposal based in partnering with faith-based organizations, the group defined the resource pools as Operations, Informational + Education, and Advocacy. Many stakeholders will be playing multiple roles, with the United Families of Sunset Park coordinating with all parties involved. It is crucial that all potential partners share the same vision and mission of United Families of Sunset Park.

Parties oriented towards Project Operations will be allies in the process of getting a physical property acquired, planned, designed, built, and maintained. These are key stakeholders in advancing logistics and programmatic elements of the properties and/or technical partnerships.

Las partes orientadas hacia las operaciones del proyecto serán aliados en el proceso de adquisición, planificación, diseño, construcción y mantenimiento de una propiedad física. Estos son actores clave en el avance de la logística y los elementos programáticos de las propiedades y / o asociaciones técnicas.



Stakeholders identified as an Information + Education resources are those that hold historic knowledge, narrative power, and practical tools for advancing a cooperative and alternative housing models. These are individuals, groups, organizations who have been part of housing movements in Sunset Park or New York, more broadly. These Some stakeholders may not always hold physical assets, but all experience with New York systems, programs, and property acquisition are invaluable.

Las partes interesadas identificadas como recursos de información + educación son aquellas que poseen conocimiento histórico, poder narrativo y herramientas prácticas para avanzar en modelos cooperativos y de vivienda alternativa. Estos son individuos, grupos, organizaciones que han sido parte de movimientos de vivienda en Sunset Park o Nueva York, en general. Es posible que algunas partes interesadas no siempre tengan activos físicos, pero toda la experiencia con los sistemas, programas y adquisición de propiedades de Nueva York son invaluable.

Advocacy will be an essential, if also intangible element of project advancement. Because the United Families of Sunset Park are not working in social or political vacuum, it must engage stakeholders who know the lay of the land, how to approach and who to talk to about programs, and aid in larger networking efforts. While some advocates cannot provide technical assistance, they may be able to sympathize and emphasize the nuances of the housing struggles that the members of United Families are experiencing.

La promoción será un elemento esencial, aunque también intangible, del avance del proyecto. Debido a que las Familias Unidas de Sunset Park no están trabajando en el vacío social o político, debe involucrar a las partes interesadas que conocen la disposición de la tierra, cómo acercarse y con quién hablar sobre los programas, y ayudar en esfuerzos de redes más grandes. Si bien algunos defensores no pueden brindar asistencia técnica, pueden simpatizar y enfatizar los matices de las luchas por la vivienda que los miembros de United Families están experimentando.

1. Estrategia de propuesta de «Esperanza de Vivienda...». Fuente: Cohorte 2019

1. Proposal Strategy from «Housing Hope...». Source: Cohort 2019

1. Imagen de miembros de United Families of Sunset Park durante el ejercicio de mapeo participativo. Fuente: Cohorte 2019
2. Vista desde Sunset Park. Fuente: Cohorte 2019
3. Imagen de miembros de United Families of Sunset Park durante el ejercicio de mapeo participativo. Fuente: Cohorte 2019
4. Imagen de miembros de United Families of Sunset Park durante el ejercicio de mapeo participativo. Fuente: Cohorte 2019



1. Imagen de miembros de United Families of Sunset Park durante el ejercicio de mapeo participativo. Fuente: Cohorte 2019
2. Vista desde Sunset Park. Fuente: Cohorte 2019
3. Imagen de miembros de United Families of Sunset Park durante el ejercicio de mapeo participativo. Fuente: Cohorte 2019
4. Imagen de miembros de United Families of Sunset Park durante el ejercicio de mapeo participativo. Fuente: Cohorte 2019



1. Proposal Strategy from «Housing Hope...». Source: Cohort 2019

Observaciones finales

Este proyecto colaborativo incluyó el trabajo de tres estudios del programa de Diseño y Ecologías Urbanas de Parsons School of Design, 37 estudiantes y una gran cantidad de participantes y colaboradores. Las actividades involucradas en este proyecto comunitario fueron organizadas para los estudiantes con el fin de (1) comprender el valor del conocimiento académico y popular, así como el equilibrio de ambos tipos de conocimiento requeridos en la planificación, el diseño y los proyectos comunitarios para producir transformaciones equitativas e inclusivas; (2) adquirir conocimiento sobre diversas metodologías de investigación y diseño, así como las oportunidades y limitaciones que estas implican; (3) aprender a mapear y visualizar complejos procesos urbanos, económicos y sociales; (4) navegar y participar en los problemas urbanos, económicos y sociales actuales y urgentes que tienen lugar en la ciudad; (5) trabajar en equipos que reconocen las habilidades y capacidades de unos y otros, así como las ventajas y desafíos de los procesos de investigación y diseño colaborativos; (6) trabajar con no diseñadores, expertos comunitarios, grupos de base, organizaciones comunitarias, funcionarios públicos y profesionales; (7) evaluar los enfoques de diseño y planificación estratégicos que conducen a procesos de transformación y cambio; y (8) así como para pensar en formas creativas de comunicar y difundir procesos complejos de investigación y diseño a una amplia gama de audiencias.

Este proyecto no solo ha ofrecido una plataforma para combinar el conocimiento académico transdisciplinario y el conocimiento experimental de la gente, el cual conduce a proyectos de diseño transformativos, sino que también ha creado un espacio para construir ese conocimiento a través del tiempo, algo que es difícil de lograr en proyectos académicos y comunitarios. Lo más emocionante es que este proyecto no termina aquí. Continuará siendo liderado por Familias Unidas de Sunset Park y por la red de organizaciones que ellos han creado alrededor de este proyecto. Esperamos que el conocimiento coproducido por estudiantes y miembros de la comunidad sirva para el propósito principal de este proyecto —el establecimiento de una cooperativa de vivienda en Sunset Park— y como inspiración para otros grupos comunitarios en busca de justicia de vivienda a través del cooperativismo.

Concluding remarks

This collaborative project involved three studios from Parson's MS Design and Urban Ecologies program, 37 students, and a large number of participants and collaborators. The activities involved in this community project were organized for the student (1) to understand the value of academic and popular knowledge as well as the balance of both types of knowledge required in planning, design and community projects to produce equitable and inclusive transformations; (2) to gain knowledge on diverse research and design methodologies as well as the opportunities and limitations they bring; (3) to learn mapping and visualizing complex urban, economic and social processes; (4) to navigate and engage in current and pressing urban, economic and social issues taking place in the city; (5) to work in teams acknowledging each others skills and capacities as well as the advantages and challenges of collaborative research and design processes; (6) to work with nondesigners, community experts, grassroots groups, community organizations, public officials and professionals; (7) to test strategic design and planning approaches leading to transformative processes and change; and lastly, (8) to think on creative ways to communicate and disseminate complex research and design processes to a wide range of audiences.

This project has not only offered a platform to combine transdisciplinary academic knowledge and people's experiential knowledge leading to transformative design projects but it has also created a space for building on that knowledge through time, something that is hard to achieve in academic and community projects. What is most exciting is that this project does not end here. It will continue being led by United Families of Sunset Park and the network of organizations they have created around their project. We hope the knowledge co-produced by students and community members serve the purpose of this project —the establishment of a housing cooperative in Sunset Park— and as inspiration for other community groups in search of housing justice through cooperativism.