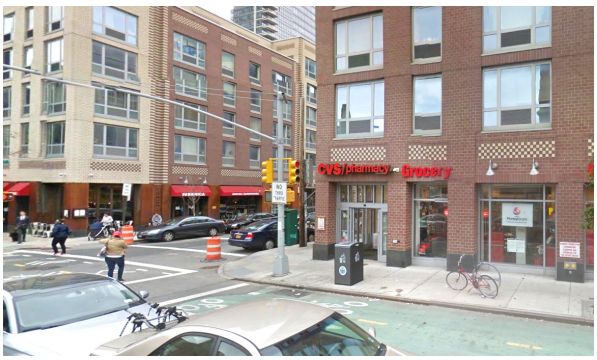
The Greenpoint-Williamsburg Rezoning

Before Williamsburg, Brooklyn, became the neighborhood we know today, most of the people who lived there were lower-income, and many were Latinos who had been in the area for generations. Together with Greenpoint, the neighborhood to the north, it was also one of Brooklyn's biggest manufacturing centers. As recently as the early 2000s, the waterfront was mostly industrial, with many vacant lots, and factories and warehouses under three stories tall.

In the late 1980s, residents and community groups started to work on a plan to protect affordable housing and improve their neighborhoods. That plan was approved by the City Council in 2002. But in 2005, the city proposed its own plan: a rezoning of almost 200 blocks in Greenpoint-Williamsburg.

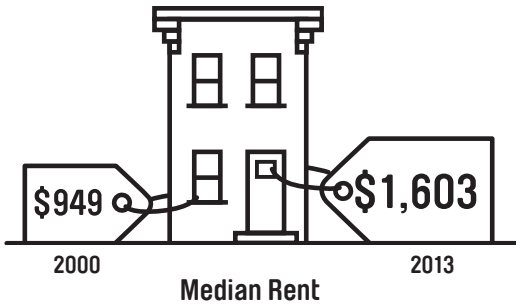
The new zoning allowed for residential buildings up to 33 stories tall in the former manufacturing areas along the waterfront. It also changed areas zoned for manufacturing to "mixed use." In NYC zoning, "mixed use" areas are former manufacturing areas that now allow residential and commercial development. But since residential development brings in much more money per square foot than manufacturing, "mixed use" or "MX" rezonings usually lead to mainly residential neighborhoods. That's what happened in Greenpoint-Williamsburg.

Neighborhood residents and community groups used the momentum they built from working on their own plan to push for important protections for exisiting residents (see back for more details). While the community was successful in getting some of what they asked for, many of the city's promises remain unfulfilled.

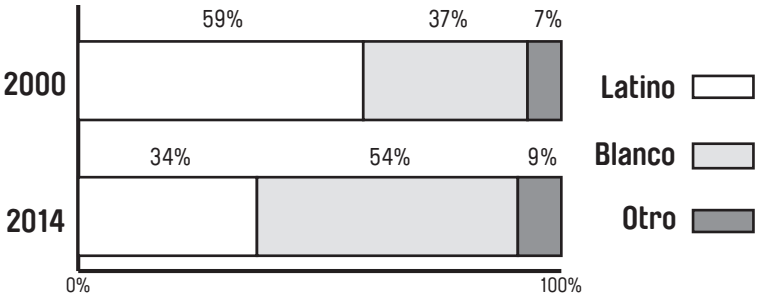


North 6 Street in 2007(top), 2015 (bottom)

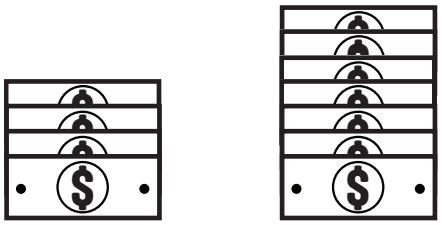
How has the neighborhood changed?



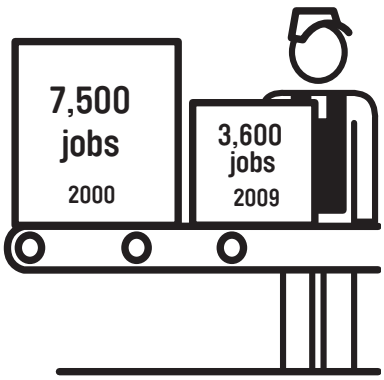
Median Rent



Raza/Etnia en South Williamsburg



Median Family Income



Manufacturing Jobs
in Zip Code 11211

(c) the Center for Urban Pedagogy (CUP) and the Community Development Project of the Urban Justice Center (CDP), 2016. DRAFT

	What the community asked for...	What the city promised...	What's happened so far...
AFFORDABLE HOUSING	40% of all new housing to be affordable	33% of new housing to be affordable	16% of units that have been planned or built are affordable
	A mandatory policy requiring developers to create affordable housing in exchange for being allowed to build larger buildings	A voluntary policy for part of the rezoned area, which allows developers to make their buildings even larger if they agree to create some affordable housing	13% of new affordable units were built with the voluntary inclusionary housing program
	All available public land to be used for affordable housing	The city set aside most public land for affordable housing, promising to build 1,345 affordable units there	19 affordable units have been built on public land
PRESERVATION OF HOUSING & JOBS	Legal protections and services to protect tenants from harassment and illegal evictions	Anti-harassment protections in some parts of the neighborhood, but not in many areas where people were most vulnerable. The city also promised a $2 million fund for legal services and tenant organizing.	Anti-harassment protections are in place in some parts of the neighborhood. The city has not funded the $2 million legal services and organizing fund.
	Protections for manufacturing space and jobs	Support for manufacturing businesses in some places	Between 2012 and 2013, Williamsburg lost 8 million square feet of manufacturing space
PARKS & OPEN SPACE	More parks and open space	A 28-acre park at Bushwick Inlet	About 9 acres of the park have been built

What Can Communities Do?

☑ Plan ahead

The most important way to shape the future of your neighborhood is to get involved early. Residents can create their own proposals for changing or preserving the zoning in their communities. The more proactive a community is, the better chance they have to shape the proposal, rather than just respond to someone else's proposal.

☑ Organize together

Because of the years of planning and organizing that went into the rezoning, the city did make some changes that reflected the community's demands, like voluntary inclusionary housing and anti-harassment protections. This only happened because the community came together to organize around these issues. The only way to get what your community needs is to bring together as many voices as possible!

☑ Make it legally binding

In response to community demands in the Greenpoint-Williamsburg rezoning, the city made several promises. But promises aren't legally binding. Communities should make sure that promises made by the city, developers, or others are legally binding, and that community members have a plan to monitor commitments and make sure they're carried out.

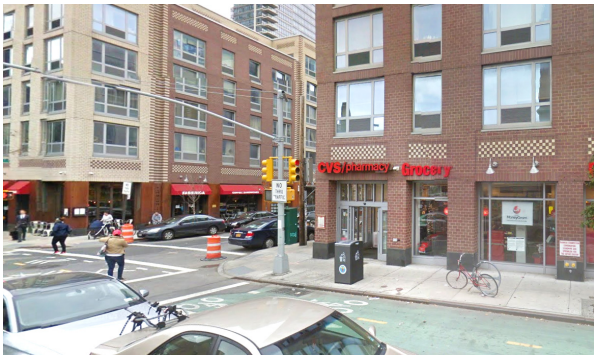
La Greenpoint-Williamsburg Rezonificación

Antes de que Williamsburg, Brooklyn, se transformara en el barrio que hoy conocemos, la gente que vivía allí tenía menos ingresos y muchos de ellos eran latinos que habían vivido en esa zona durante generaciones. Junto con Greenpoint, el barrio que queda al norte, también era uno de los centros industriales históricos de Brooklyn. Hasta principíos del siglo XXI la zona vecina al agua era sobre todo industrial, con muchos terrenos baldíos, fábricas y almacenes de menos de tres pisos.

Hacia fines de la década del 80 los vecinos y algunos grupos comunitarios empezaron a trabajar en un plan para proteger las viviendas asequibles y mejorar sus vecindarios. El Consejo de la ciudad modificó y aprobó el plan en 2002. Pero en 2005 la ciudad propuso su propio plan: la rezonificación de casi 200 bloques en Greenpoint-Williamsburg.

La nueva rezonificación permite levantar edificios de viviendas de hasta 33 pisos en las zonas que antes eran industriales, y a orillas del agua. La rezonificación también cambió la designación de la zona de "industrial" a "de usos mixtos". En la zonificación de la ciudad de Nueva York, las zonas de "usos mixtos" son antiguas zonas industriales que ahora permiten el desarrollo de viviendas y comercios. Pero como el desarrollo de viviendas significa mucho más dinero por pie cuadrado que el uso industrial, las rezonificación como "usos mixtos" en general hacen que los barrios se vuelvan principalmente residenciales, que es lo que ocurrió en Greenpoint-Williamsburg.

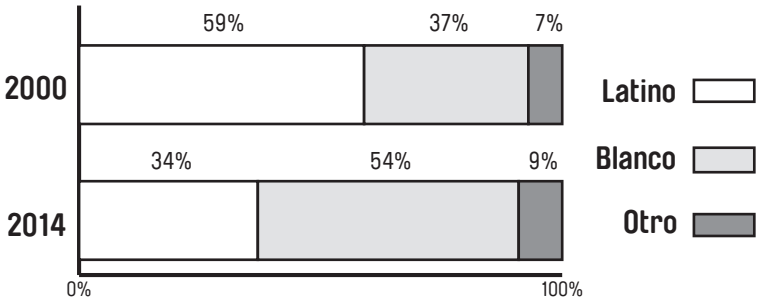
Los residentes de la zona y los grupos comunitarios aprovecharon el impulso que generaron preparando su propio plan para lograr la participación de la ciudad a lo largo de todo el proceso de rezonificación. Si bien la comunidad logró obtener algunas de las cosas que pedía, las promesas que hizo la ciudad no se cumplieron.



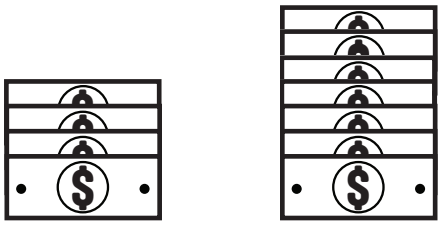
N 6 Street en 2007(ariba), 2015 (abajo)

¿Cómo cambió la zona?

Renta media



Raza/Etnia en South Williamsburg



Ingreso familiar Medio

Empleo en la industria en el Código Postal 11211

(c) the Center for Urban Pedagogy (CUP) y the Community Development Project of the Urban Justice Center (CDP), 2016. BORRADOR

	Lo que la comunidad pedía ...	Lo que la ciudad prometió...	Qué ha ocurrido hasta ahora...
VIVIENDAS ASEQUIBLES	Que el 40% de las nuevas viviendas fuera asequible	El 33% de las viviendas serían asequibles	El 16% de las unidades planificadas o construidas son asequibles
	Una política obligatoria que exigiera a las empresas constructoras crear viviendas asequibles a cambio de que se les permitiera construir edificios más grandes	Una política voluntaria para parte de la rezonificación, que permite a las empresas constructoras levantar edificios aún más grandes si aceptan crear algunas viviendas asequibles	El 13% de las nuevas unidades asequibles se construyó con el programa de vivienda inclusivo voluntario
	Que todas las tierras públicas disponibles se usaran para viviendas asequibles	La ciudad reservó la mayor parte de las tierras públicas para viviendas asequibles y prometió construir allí 1.345 unidades de vivienda asequible	Se han construido 19 unidades asequibles en tierras públicas
PROTECCIÓN DE VIVIENDAS Y EMPLEOS	Protección y servicios legales para proteger a los inquilinos de hostigamiento y desalojos ilegales	Protección contra el hostigamiento en algunas partes del barrio pero no en muchas donde los vecinos eran más vulnerables. La ciudad también prometió crear un fondo de 2 millones de dólares para servicios jurídicos y organizaciones de inquilinos.	Se aplican medidas de protección contra el hostigamiento en algunas partes del barrio. La ciudad no proporcionó los 2 millones de dólares para financiar el fondo de servicios jurídicos y organización de inquilinos.
	Protección de los espacios y empleos industriales	Apoyo para empresas industriales en algunos lugares	Entre 2012 y 2013, Williamsburg perdió 8 millones de pies cuadrados de espacio industrial
PARQUES Y ESPACIOS ABIERTOS	Más parques y espacios abiertos	Un parque de 28 acres en Bushwick Inlet	Se han construido unos 9 acres de parque

¿Qué pueden hacer las comunidades?

☑ Planificar para el futuro

La forma más importante de influir en el futuro de su barrio es interesarse y participar cuanto antes.
Residentes pueden crear sus propias propuestas para cambiar o preservar la clasificación de sus barrios. Cuanto más proactiva sea una comunidad, mejores chances tendrá de dar forma a la propuesta, en lugar de limitarse a responder a la propuesta de otros.

☑ Organización juntos

A causa de los años de planificación y organización para la rezonificación, la ciudad introdujo algunos cambios que reflejaban las peticiones de la comunidad, como las viviendas inclusivas voluntarias y la protección contra el hostigamiento. Esto solo ocurrió porque la comunidad se unió para organizarse en torno a estos problemas. ¡La única forma de conseguir lo que su comunidad necesita es reunir tantas voces como sea posible!

☑ Lograr que sea jurídicamente vinculante

En respuesta a las exigencias de la comunidad en la rezonificación de Greenpoint-Williamsburg, la ciudad prometió varias cosas. Pero las promesas no son jurídicamente vinculantes. Las comunidades deben asegurarse de que las promesas hechas por la ciudad, las empresas constructoras u otros se cumplan, y de que los miembros de la comunidad tienen un plan para vigilar los compromisos y conseguir que se cumplan.