

# Neighborhood Empowerment Zone (NEZ)

*Promote housing, economic development and quality services in Fort Worth's Central City.*



## Background

Chapter 378 of the Texas Local Government Code, effective since May 1999, authorizes municipalities to create NEZs and provide tax and other incentives to promote affordable housing and economic development, and improve the quality of

social services, education, or public safety for residents of the NEZ. Pursuant to this law, the Fort Worth City Council created the NEZ program in 2001 to encourage redevelopment activities in Fort Worth's central city, particularly target areas such as commercial corridor urban villages.

## Selection Criteria for NEZ

A NEZ may be selected in one of two ways: designation by the City Council or through an application process. Selection criteria for a NEZ include:

- Be aimed at creating or rehabilitating affordable housing, promoting economic development, or improving the quality of public services
- Have at least 75% of its boundaries located in CDBG-eligible areas or the central city
- Have no more than 6,000 people or be no larger than 1.5 square miles at the time of designation
- Meet criteria for State Reinvestment Zone
- Must develop a Strategic Plan that outlines the goals and objectives of the NEZ

The City Council will give priority consideration to areas located within or include state/federal empowerment or enterprise zones, mixed-use growth centers, Model Blocks, special target areas, or commercial corridors. If a proposed NEZ boundary includes an urban village as defined in the Fort Worth Comprehensive Plan, a logical, defensible area of the urban village as determined by the City must be zoned mixed-use.

## Basic Incentives Available in a NEZ

### Municipal Property Tax Abatement

The following properties and projects may qualify for municipal property tax abatements:

- Owner-occupied property
- Investor-owned single family property
- Single family development project
- Multi-family development project
- Commercial, industrial or community facilities development project
- Mixed-use development project

## Fee Waivers

The following fees are waived for **qualified properties or projects**:

- All building permit related fees (including plans review and inspections)
- Plat application fee (including concept plan, preliminary plat, final plat, short form replat)
- Board of Adjustment application fee
- Demolition fee
- Structural moving fee
- Community Facility Agreement (CFA) application fee
- Zoning application fee
- Street and utility easement vacation application fee
- Impact fee
- Ordinance Inspection fee
- Consent/Encroachment Agreement Application fee

## Release of City Liens

The following City liens may be released for **qualified properties or projects**:

- Weed liens
- Demolition liens
- Board-up/open structure liens
- Paving liens

## Designated NEZ Areas

There are currently sixteen designated NEZs:

- Evans/Rosedale
- Hemphill/Berry
- Historic Handley
- Magnolia Village
- Berryhill/Mason Heights
- Polytechnic/Texas Wesleyan
- Ridglea Village/Como
- Riverside
- Rolling Hills
- Stop Six
- Woodhaven
- Berry/University
- Lake Arlington
- Trinity Park
- West 7th/University
- Wedgwood Square

## Other Possible NEZ Areas

City Council endorsed the designation of commercial corridor urban villages and their surrounding eligible neighborhoods as NEZs. Nine of them have been designated. The final designation of remaining three urban villages is pending until they are rezoned to mixed-use. These possible NEZ areas are Lancaster/Oakland, Mercado, and Paddock Bend.

## Zona de Fortalecimiento de Vecindarios (NEZ)

Promueve la vivienda, desarrollo económico y servicio de calidad en la Parte Central de Fort Worth



### Antecedentes

El Capítulo 378 del Código de Gobierno Local de Texas, efectivo desde mayo de 1999, autoriza a los municipios para crear las NEZs, proveer incentivo de impuestos, entre otros para promover viviendas accesibles y el desarrollo económico, mejorar la calidad de los servicios sociales, la educación y/o la seguridad pública para los residentes de las áreas NEZ. De acuerdo con esta ley, el Concejo Municipal de Fort Worth creó el programa NEZ en el 2001 para animar al redesarrollo de actividades en Fort Worth, particularmente enfocándose en las áreas como los corredores comerciales de las localidades urbanas.

### Selección de Criterios para las NEZ

Una NEZ puede ser clasificada por una de dos: designación por el Municipio o a través de un proceso de solicitud.

Los criterios de selección para una NEZ incluyen:

- Estar enfocado a la creación o rehabilitación de viviendas accesibles, promover el desarrollo económico, o mejorar la calidad de los servicios públicos
- Tener al menos 50% de sus límites geográficos dentro de áreas CDBG— áreas elegibles o la parte central de la ciudad
- Tener no más de 6,000 habitantes o mor que 1.5 millas cuadradas al momento de la clasificación
- Reunir requisitos de la Zona de Reinversión Estatal

El Concejo Municipal dará prioridad a las áreas localizadas dentro o que incluyan zonas de fortalecimiento estatal/federal o zonas empresariales, centros de crecimiento de uso-mixto, cuadras modelo, áreas de enfoque especial, o corredores comerciales. Si los límites de una NEZ que halla sido propuesta incluye una localidad urbana como defina en el Plan Global de Fort Worth, el área lógica, defendible de la localidad urbana según designada por la Ciudad debe ser zonificada como de uso-mixto.

### Incentivos Básicos Disponibles bajo NEZ

#### Exención de Impuestos Prediales del Municipio

Las siguientes propiedades y proyectos pueden calificar para exención de impuestos prediales del municipio:

- Propiedad ocupada por propietario
- Propiedad uni-familiar de Inversionista-propietario
- Proyecto de desarrollo uni-familiar
- Proyecto de desarrollo multi-familiar
- Proyecto de desarrollo comercial, industrial, o de instalaciones comunitarias
- Proyecto de desarrollo de uso-mixto

### Exención de Costos

Los siguientes costos son exentos para **propiedades o proyectos que califican**:

- Todos los permisos de construcción (incluyendo revisión de planos e inspecciones)
- Costo de mapa de diseño (incluyendo plan conceptual, diseño preliminar, diseño final, versión corta de rediseño)
- Costo de solicitud a la Mesa Directiva de Ajuste
- Costo de demolición
- Costo de movimiento de estructura
- Costo de solicitud del Acuerdo de Instalación Comunitaria (CFA)
- Costo de solicitud de zonificación
- Costo de solicitud de liberación de calle y uso de suelo para obras públicas
- Costo de Impacto

### Liberación de Restricciones de Venta de la Ciudad

Las siguientes restricciones de venta de la Ciudad pueden ser abolidas para **propiedades o proyectos que califican**:

- Restricciones de Maleza
- Restricciones de demolición
- Restricciones de Cierre/apertura de estructura
- Restricciones de pavimentación

### Áreas Designadas como NEZ

Actualmente existen diez áreas designadas como NEZ:

- Evans/Rosedale
- Hemphill/Berry
- Historic Handley
- Magnolia Village
- Polytechnic/Texas Wesleyan
- Ridglea Village/Como
- Riverside
- Rolling Hills
- Stop Six
- Woodhaven
- Berry/University
- Lake Arlington
- Trinity Park
- West 7th/University

### Otras Posibles Áreas NEZ

El Concejo Municipal aprobó las clasificación de corredores comerciales de localidades urbanas y los vecindarios alrededor elegibles como NEZs. Seis de ellas ya han sido clasificadas. La clasificación final de las seis localidades urbanas restantes están pendientes hasta ser rezonificadas como de a uso-mixto. Estas áreas son Lancaster/Oakland, Mercado, Paddock Bend.

Para mayor información acerca del programa de Zona de Fortalecimiento de Vecindarios, favor de llamar a:

Planning and Development Department Customer Service Section, 817-392-2222

[www.fortworthgov.org/planninganddevelopment](http://www.fortworthgov.org/planninganddevelopment)