

Resumen ejecutivo

Borrador del Plan Anual de la Agencia para el Año Fiscal 2016

La ley federal exige que la Autoridad de la Vivienda de la Ciudad de Nueva York ("NYCHA") elabore, tomando en cuenta la opinión de los residentes de vivienda pública, los participantes de Sección 8, los funcionarios electos y el público, un plan que establezca sus principales iniciativas para el año entrante.

El Borrador del Plan Anual de la Agencia para el Año Fiscal 2016 se encuentra disponible al público en la oficina central de NYCHA y en las Oficinas de Administración de los residenciales, así como en el portal de NYCHA en (www.nyc.gov/nycha). Además, NYCHA proporcionará una copia del Borrador del Plan a cada presidente de la asociación de residentes de la vivienda pública.

NYCHA celebrará cinco mesas redondas durante julio y una audiencia pública en Pace University en Manhattan el 11 de agosto de 2015. NYCHA aceptará los comentarios por escrito sobre el Borrador del Plan de la Agencia a través de su apartado postal y fax hasta el 30 de agosto de 2014. Por favor lea el aviso en la página 6. Los comentarios también pueden enviarse a annualplancomments@nycha.nyc.gov. NYCHA se reunirá con los miembros del Comité Asesor de Residentes ("RAB") para que expresen sus comentarios durante ocho reuniones que se desarrollarán entre febrero y mayo de 2015.

NYCHA presentará el Borrador del Plan de la Agencia al Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano ("HUD") el 19 de octubre de 2015. Tras la entrega por parte de NYCHA, HUD dispone de 75 días para analizar y aprobar el Plan.

Las prioridades de NYCHA para el año entrante se describen desde la página **12 a la 17**.

NextGeneration NYCHA

El 19 de mayo de 2015, el Alcalde de Blasio y la Presidenta y Primera Ejecutiva Shola Olatoye anunciaron NextGeneration NYCHA (NextGen) el plan integral a 10 años para estabilizar la crisis financiera que enfrenta la vivienda pública de la Ciudad de Nueva York y proporcionar las mejoras hace mucho tiempo necesarias para la calidad de vida de los residentes, modificando la forma en que NYCHA se financia, funciona y presta servicios a sus residentes. Creado tomando en cuenta las opiniones de cientos de residentes y personas directamente interesadas, NextGen es el plan más amplio en la historia de la Ciudad para enfrentar las necesidades cruciales de la vivienda pública.

En la peor situación económica que ha enfrentado desde hace más de 80 años, NYCHA debe afrontar casi \$2.5 mil millones de déficit operativo proyectado acumulado en los próximos 10 años, y casi \$17 mil millones en necesidades de inversión no satisfechas para importantes reparaciones de infraestructura. Miles de millones de falta de fondos por parte de todos los niveles de gobierno, una administración ineficiente y desactualizada y edificios en rápido deterioro han puesto en peligro el futuro de la autoridad de vivienda pública más antigua y extensa de la nación.

NextGen, desarrollado a partir de 150 reuniones colaborativas con los residentes de NYCHA, las partes directamente interesadas y los funcionarios electos, se cimienta en el compromiso de estabilizar, preservar y revitalizar la vivienda pública asumido por la administración del Alcalde De Blasio. Recortando costos, instituyendo prácticas de administración modernas y efectivas y apuntando a nuevas fuentes de ingresos, las 15 estrategias planteadas en el plan para los próximos diez años reducirán en \$4.6 mil millones las necesidades de inversión en infraestructura de NYCHA y producirán un superávit operativo acumulativo de más de \$200 millones. NextGen transformará a NYCHA en una administración de propiedades más efectiva y eficiente, con

los fondos y flexibilidad necesarios para poder responder a las necesidades del más de medio millón de neoyorquinos a los que presta servicios. En su conjunto, estas mejoras ayudarán física y financieramente a salvaguardar la vivienda pública para las generaciones futuras.

El informe completo, que incluye los objetivos y estrategias completas, puede encontrarse en on.nyc.gov/nextgeneration, y también puede seguir los acontecimientos en los medios sociales en #NextGenNYCHA.

Primer objetivo: futuro económico seguro: *Obtener estabilidad financiera a corto plazo y diversificar la financiación a largo plazo*

- ***Estabilización inmediata:*** La exención del pago en lugar de impuestos (PILOT) que la Ciudad concedió a NYCHA, sumada a la previa exención del pago anual de \$70 millones al Departamento de Policía de la Ciudad de NY, habilitará \$30 millones adicionales en ahorros operativos por año.
- ***Aumentar la eficiencia de las operaciones:*** Integración y reducción de 1,000 puestos en la oficina central a otros servicios y agencias de la ciudad para lograr aproximadamente \$90 millones en ahorros operativos al año.
- ***Modernización del cobro del alquiler:*** Mejorar el cobro del alquiler y tarifas mediante un esfuerzo conjunto con los residentes y la modernización de los procedimientos para recaudar \$30 millones en ingresos por año.
- ***Reducir las vacantes de espacios comerciales:*** Alquilar de forma eficiente una mayor cantidad de los más de dos millones de pies cuadrados de espacios no residenciales en planta baja para obtener \$1 millón de ingresos operativos por año.
- ***Aumentar los ingresos por cuenta de estacionamiento:*** Incrementar los ingresos por cuenta de estacionamiento, sin que las tarifas de estacionamiento para residentes superen los \$150 al mes, mediante un aumento de la ocupación y de las tarifas para recaudar hasta \$5 millones de ingresos operativos al año.

Segundo objetivo: administración de propiedades con miras al futuro: *operar de forma eficiente y eficaz*

- ***Soluciones de telefonía móvil:*** Lanzar MyNYCHA, una aplicación móvil para que los residentes puedan crear, enviar, hacer un seguimiento y actualizar solicitudes de mantenimiento, ver alertas y cortes y programar inspecciones las 24 horas del día, con el fin de mejorar la atención al cliente. Seguirá existiendo un número al que los residentes puedan llamar.
- ***Mejoras en la operación en los residenciales:*** Inmediatamente comenzar reduciendo el tiempo que lleva proporcionar mantenimiento básico a siete días en 18 residenciales designados para el nuevo sistema de Modelo Operativo para una Administración Óptima de Propiedades (OPMOM) de NYCHA. Durante el 2016, comenzar a implementar las mejores prácticas de este esfuerzo a todos los residenciales de NYCHA con el propósito de lograr un tiempo de respuesta similar en todas las propiedades que administramos.
- ***Mayor sustentabilidad:*** Únase a los esfuerzos de toda la ciudad para reducir la basura e implementar el reciclaje en todos los residenciales de NYCHA para fines del 2016 con el fin de lograr una mayor sustentabilidad.
- ***Mayor eficiencia energética:*** Firmar una serie de contratos de rendimiento energético (EPC) competitivos para mejorar y retroalimentar miles de edificios con el fin de lograr menores costos y consumo energético.
- ***Resistencia:*** Utilizar \$3 mil millones de fondos de FEMA para reparar y proteger más de 200 edificios que sufrieron daños significativos debido a la "supertormenta" Sandy para lograr residenciales más resistentes.

- **Seguridad y protección:** Basándose en el capital proporcionado por el Alcalde y el Concejo Municipal, NYCHA invertirá \$100 millones adicionales para instalar mejores medidas de seguridad, entre ellas iluminación de exteriores, cámaras, nuevas puertas y sistemas de ingreso de múltiples dispositivos, lo cual ya ha logrado una reducción del diez por ciento en los delitos violentos en 15 residenciales con altos índices de delincuencia.

Tercer objetivo: (re)construir y reinvertir: *reconstruir, ampliar y preservar el patrimonio de vivienda pública y asequible de la Ciudad*

- **Reemplazo de techos:** Destinar \$100 millones por año durante los próximos tres años y pedirle al Estado que invierta la misma cantidad de fondos para implementar un plan integral de reemplazo de techos y así reducir el moho, reparar filtraciones y restaurar la pintura con el fin de reducir las necesidades de inversión en infraestructura en \$600 millones.
- **Ampliar la vivienda económicamente accesible:** Transformar las propiedades de NYCHA que no estén aprovechadas al máximo para crear 10,000 unidades de vivienda económicamente accesible: cinco por ciento de la construcción solicitada en el plan *Housing New York*. NYCHA también explorará un número limitado de residenciales de ingresos mixtos en terrenos sub-utilizados durante los próximos diez años, dedicando el 50% de las viviendas a familias con ingresos no superiores al 60 por ciento del ingreso promedio del área (AMI), o aproximadamente \$46,600 para una familia de tres personas (el número promedio de integrantes de los núcleos familiares de NYCHA es 2.3). Estos esfuerzos habilitarán un mínimo de \$500 millones de ingresos a diez años que se destinarán a mejoras a los edificios y mejores instalaciones comunitarias en los residenciales adyacentes, así como a sustentar las necesidades económicas de NYCHA en sentido más amplio.
- **Aprovechar los programas de preservación de HUD:** NYCHA renovará y actualizará miles de unidades mediante la maximización del subsidio federal más prevalente y flexible disponible a través de Sección 8. Cualesquiera sean las circunstancias, NYCHA conserva el control de la toma de decisiones, asegurándose de preservar la asequibilidad y los derechos de los inquilinos y de que existan protecciones contra futuras conversiones a unidades a precios del mercado.
- **Programa de Estrategia de Asistencia con el Alquiler (RAD):** NYCHA transformará aproximadamente 1,400 unidades de Ocean Bay Apartments – Bayside en Far Rockaway, en apartamentos subsidiados de la Sección 8 a través del Programa de Estrategia de Asistencia de Alquiler (RAD) de HUD, financiando reparaciones cruciales en los edificios y logrando alcanzar ingresos operativos a diez años de \$66 millones, reduciendo las necesidades de inversión en infraestructura en \$87 millones.
- **Aumentar el subsidio operativo:** Sujeto a aprobación de HUD, durante los próximos diez años NYCHA intentará captar subsidios federales de forma más enérgica, incluyendo Sección 8, para sus 5,000 unidades actualmente no subsidiadas, logrando nuevos ingresos operativos de \$60 millones por año.
- **Convertir las propiedades en lugares dispersos a Sección 8:** Durante diez años, sujeto a la aprobación de HUD, NYCHA podría convertir 6,380 unidades de vivienda pública que se encuentren en residenciales dispersos, cuya administración es por tanto más costosa y difícil, en apartamentos subsidiados de la Sección 8 para lograr ingresos operativos a diez años de \$18 millones y reducir las necesidades de inversión en infraestructura en \$1.35 mil millones.
- **Rehabilitar las unidades “obsoletas”:** Durante diez años, sujeto a la aprobación de HUD, NYCHA podría convertir 8,313 unidades de vivienda pública cuyo costo de restauración supere el valor de nuevas construcciones en apartamentos subsidiados de la Sección 8 para lograr ingresos operativos a diez años de \$26 millones y reducir las necesidades de inversión en infraestructura en \$1.6 mil millones.
- **Plan estratégico para reparaciones de infraestructura:** Por primera vez NYCHA instituirá un proceso de planificación de inversiones en infraestructura mediante el análisis de las necesidades de todas las propiedades que administra, en vez de hacerlo caso por caso, y priorizará las reparaciones y mejoras que

garanticen el uso más eficaz de los fondos disponibles y realizando los proyectos de inversión en infraestructura de forma más eficiente.

- **Diseño moderno:** Reemplazar las pautas de diseño para restauraciones y nuevas construcciones que se vienen utilizando desde hace decenas de años por diseños modernos y eficientes, accesibles, agradables, y seguros para mejorar la calidad de vida de los residentes.

Cuarto objetivo: hacia adelante, juntos: *conectar a los residentes con servicios sociales de primera línea*

- **Mejores servicios sociales para los residentes:** NYCHA dejará de proporcionar servicios sociales directamente y pasará a conectar a los residentes con servicios sociales de primera clase proporcionados por proveedores expertos. Como parte de este esfuerzo de coordinación entre asociaciones, a partir del 1° de julio el Departamento de Desarrollo Comunitario y de la Juventud (DYCD) comenzará a administrar 24 centros comunitarios, y el Departamento de Servicios para Personas de la Tercera Edad (DFTA) comenzará a administrar 17 centros para la tercera edad, proporcionándoles a los residentes servicios de alta calidad proporcionados por proveedores especializados, lo cual le ahorrará a NYCHA un promedio de \$16 millones por año.
- **Aprovechar la financiación filantrópica:** Lanzar el Fondo para la Vivienda Pública, una organización sin fines de lucro 501(c)(3) con el objetivo de recaudar \$200 millones de fondos filantrópicos durante un período de tres años para ayudar a conectar a los residentes de NYCHA con los servicios proporcionados por proveedores externos y así mejorar la prestación de servicios sociales y el acceso a oportunidades económicas para los residentes.
- **Empoderamiento económico:** Duplicar el número de residentes que acceden a trabajos en los próximos diez años hasta alcanzar 4,000 por año, a través de la Oficina de Autosuficiencia Económica y Sostenibilidad del Residente (REES) y los socios comunitarios.
- **Acceso a gremios:** Proporcionar a más de 500 residentes pasantías y posibilidades de afiliación sindical durante los próximos cinco años mediante un Convenio colectivo previo a la contratación con el Concejo para las Profesiones en la Edificación y Construcción de la zona metropolitana de Nueva York, para ayudar a que los residentes adquieran conocimientos y puedan acceder a trabajos mejor pagos.

Ya hemos empezado a transformar nuestro modelo operativo a través del enfoque de ***NextGeneration NYCHA***:

- La Ciudad ha eximido a NYCHA indefinidamente del pago que hacía al NYPD.
- El Concejo Municipal proporcionó el financiamiento para la puesta en marcha de 29 proyectos adicionales de cámaras CCTV en el 2015.
- Una vez recibidos, NYCHA utilizará USD 100 millones de fondos provenientes de patrimonio confiscado para instalar iluminación exterior, cámaras, puertas nuevas, sistemas de ingreso de múltiples dispositivos y para desarrollar programas en 15 residenciales con alto nivel de delincuencia, especificados a través del Plan de Acción del Alcalde para la Seguridad de los Vecindarios (*Mayores Actino Plan for Neighborhood Safety*).
- En enero de 2015 NYCHA lanzó el nuevo Modelo Operativo para una Administración Óptima de Propiedades (OPMOM) para dar autonomía a los administradores de 18 residenciales que abarcan 22,386 unidades con el fin de que diseñen sus propios presupuestos, contraten su propio personal y puedan comprar materiales de la oficina central. NYCHA reunirá por último las mejores prácticas resultantes de OPMOM y las dará a conocer a todos sus 328 residenciales a más tardar para el 2016 con el objetivo de reducir el tiempo de reparaciones de mantenimiento básico a un máximo de siete días en los residenciales OPMOM.
- Una nueva iniciativa de reciclaje que comenzó en mayo de 2015 hará que nuestros residenciales sean más sustentables y mejorará la calidad de vida de nuestros residentes. A través de este esfuerzo en

colaboración con el Departamento de Limpieza Urbana, NYCHA estará en pleno cumplimiento de la Ley de Reciclaje de la Ciudad para fines del 2016.

- Nuestras asociaciones públicas/privadas continúan siendo un modelo de participación comunitaria en la resolución de problemas complejos. Por ejemplo, Citi y NYCHA han creado una asociación pública/privada para el lanzamiento del programa *Doorways to Opportunity*, un conjunto de programas por un valor de 1.4 millones de dólares que ofrecerá a los residentes de NYCHA acceso a capacitación laboral, trabajos, asesoramiento con las finanzas, servicios para preparar de declaración de impuestos y apoyo para el desarrollo comercial.
- HUD recientemente aprobó la participación de NYCHA en la Estrategia de Asistencia de Alquiler (RAD). En junio de 2015 NYCHA divulgará una Enmienda Significativa al Plan Anual para el año fiscal 2015, transformando aproximadamente 1,400 unidades en Ocean Bay Apartments – Bayside en Far Rockaway en apartamentos subsidiados de la Sección 8 a través del Programa de Estrategia de Asistencia de Alquiler (RAD) de HUD, financiando reparaciones cruciales en los edificios y logrando alcanzar ingresos operativos a diez años de \$66 millones, reduciendo las necesidades de inversión en infraestructura en \$87 millones.
- Durante el verano del 2015 NYCHA publicará una solicitud de propuestas (RFP) para la construcción de viviendas económicamente accesibles en tres localidades experimentales de *NextGeneration NYCHA* (Ingersoll, Mill Brook, and Van Dyke). NYCHA negociará con empresas constructoras seleccionadas para obtener una porción de la tarifa del constructor. Los residentes de NYCHA tendrán la oportunidad de solicitar vivir en los nuevos edificios a través de una lotería regulada por HUD.

NextGeneration NYCHA – Visión comunitaria

En el verano del 2014 tres residenciales de NYCHA fueron seleccionados para participar en el proyecto piloto *NextGeneration NYCHA*, una iniciativa destinada a convocar a los residentes para crear una visión a largo plazo de su comunidad. Mediante este proceso, NYCHA intenta fortalecer las asociaciones y reorientar los recursos de los servicios duplicados, permitiendo una variedad de mejoras para las comunidades de NYCHA y los vecindarios que las rodean. Los residenciales del proyecto piloto cuentan con un total combinado de 4,97 apartamentos con casi 11,000 residentes.

- Mill Brook Houses, Mott Haven, South Bronx
- Ingersoll Houses, Fort Greene/Downtown Brooklyn
- Van Dyke Houses, Brownsville, Brooklyn

Los residentes lideraron la creación de planes de visión comunitaria con el fin de guiar a cada comunidad hacia la próxima generación. La temática clara y en común de la perspectiva de todos los residentes alimentó la visión del plan *NextGeneration NYCHA* sobre las "comunidades seguras, limpias y conectadas". Los planes de visión comunitaria fueron publicados en noviembre de 2014 y NYCHA ha estado trabajando directamente con los residentes desde entonces para facilitar la puesta en marcha de dichos planes de visión. Los residentes se reúnen cada mes para abordar las prioridades que han establecido: temas como ser vivienda de precio accesible, seguridad y protección, mantenimiento y reparaciones, empleos, servicios en el vecindario y temas relativos a sus hijos, personas mayores y necesidades del entorno físico.

NextGeneration NYCHA es un reflejo del arduo trabajo y comentarios de los residentes de NYCHA y el personal con el fin de hacer realidad la visión de comunidades seguras, limpias y conectadas.

Housing New York, One City: Built to Last, y OneNYC

En mayo del 2014, el Alcalde de Blasio reveló el plan ***Housing New York: Un plan a diez años para los cinco municipios***, un programa integral para construir o preservar 200,000 unidades económicamente accesibles durante la próxima década con el propósito de brindar apoyo a neoyorquinos de ingresos variados, desde los más carenciados hasta los de la clase media.

NYCHA ya ha desempeñado un rol fundamental para el progreso de los objetivos de ***Housing New York***. En el 2014 NYCHA aportó terreno para la creación de 499 unidades de viviendas económicamente accesibles. Con el fin de reducir la cantidad de personas en situación de calle, NYCHA ha proporcionado viviendas a más de 1,000 familias sin hogar durante el año pasado (865 en vivienda pública y más de 280 a través de Sección 8). ***NextGeneration NYCHA*** establece cómo la Autoridad contribuirá a fomentar los objetivos de vivienda económicamente accesible establecidos en ***Housing New York***.

NextGeneration NYCHA también toma elementos del revolucionario plan de eficiencia energética y reducción de las emisiones del Alcalde para los edificios de la ciudad, ***One City: Built to Last*** ("Una ciudad construida para durar"). Este plan, lanzado en septiembre del 2014, se compromete a una reducción de hasta el 80 por ciento en la emisión de gases de efecto invernadero de la Ciudad para el 2050. ***NextGeneration NYCHA*** proporciona estrategias para que NYCHA sea más sustentable y resistente, para prepararse para un clima cambiante y mitigar las emisiones de gases de efecto invernadero.

Por último, ***NextGeneration NYCHA*** es parte de ***OneNY***, el plan del Alcalde para lograr crecimiento, sustentabilidad, resistencia y equidad lanzado en abril del 2015. A medida que la ciudad de Nueva York avanza hacia su quinto siglo de existencia y enfrenta los desafíos de una creciente población, una economía cambiante y una desigualdad creciente, ***NextGeneration NYCHA*** juega un rol importante en la realización de una ciudad próspera, justa, igualitaria, sustentable y resistente.