

План изменений: Собрание общенности

Жилищное управление г. Нью-Йорка (NYCHA)



Обзор инициатив

Проблемы НУСНА

Инициативы в стадии разработки

Организация плохо справляется с проблемами в области управления и обеспечения финансирования

Организационная стратегия

Инвестирование в организацию

- Сфокусироваться на соблюдении правил
- Создать культуру обслуживания
- Улучшить предоставление услуг

\$40 млрд. капитальных потребностей и ограниченные ресурсы для их решения

Стратегия стабилизации

Инвестирование в жилищный фонд

- Создать план для каждого здания
- Привлечь капитальные средства для эксплуатационных улучшений
- Учесть все элементы соответствия и основные стандарты качества жилья



Жильцы столкнулись с беспрецедентным кризисом в области здравоохранения и экономики

Работа и стратегия восстановления

Инвестирование в людские ресурсы

- Расширять и углублять экономические возможности
- Усилить программы Раздела 3 и M/WBE
- Расширять доступ к услугам здравоохранения и улучшать окружающую среду

Общие сведения: текущее состояние NYCHA

Срочные потребности для 175,000 квартир NYCHA

- **\$40 млрд.** на решение потребностей в области физического состояния квартир, а также на проблемы, связанные со свинцом, асбестом и ADA
- Потребности в капитале растут как минимум на **\$1+ млрд. в год**

В стадии завершения капитальный ремонт 62,000 квартир

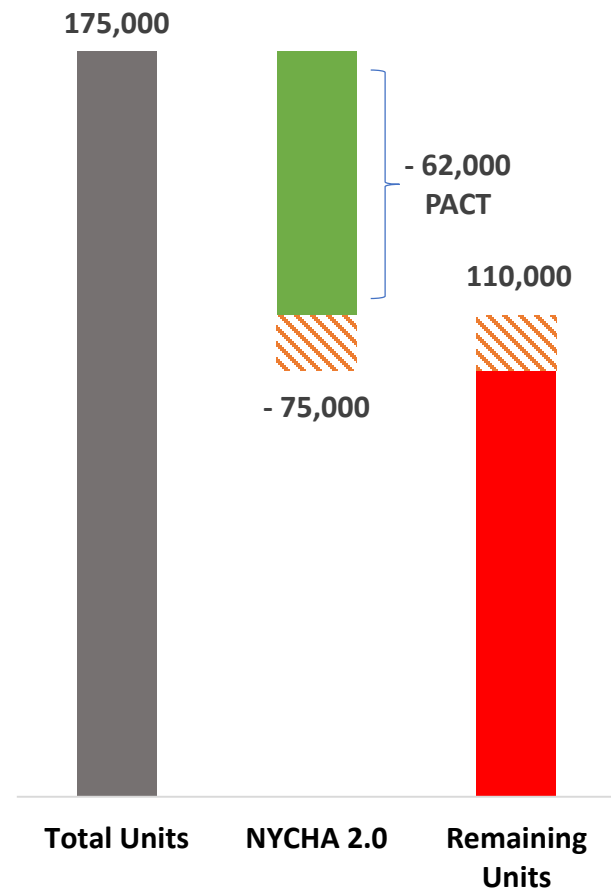
- Программа PACT финансирует капитальный ремонт 62 тыс. квартир
- Другие программы NYCHA 2.0 будут финансировать дополнительный ремонт

Но 110,000 квартир требуют капитальных вложений

- Необходимо **\$18 млрд. для стабилизации** этих квартир (т. е. для решения основных проблем по Соглашению с HUD - устранения свинца, плесени, вредителей, ремонта лифтов, отопления)
- У NYCHA есть только **\$ 3.3 млрд.** капитального фонда

NYCHA нужен комплексный план, учитывающий физические потребности каждого здания в портфолио Управления

Портфолио NYCHA



Что нужно для стабилизации 110,000 квартир

NYCHA необходимо **\$18 млрд.** для достижения соответствия с Соглашением HUD и соблюдения основных стандартов качества жилья (HQS) в 110,000 квартир - краткосрочная стабилизация для предотвращения дальнейшего снижения

Плесень: \$9.5 млрд.

- Замена труб; оборудование кухонь и ванных; вентиляция

Снижение содержания свинца: \$1 млрд.

- Полный спектр работ по стабилизации 110,000 квартир

Отопление: \$4.1 млрд.

- Предотвращение перебоев в работе и улучшение подачи тепла

Лифты: \$1.6 млрд.

- Значительное сокращение выхода из строя

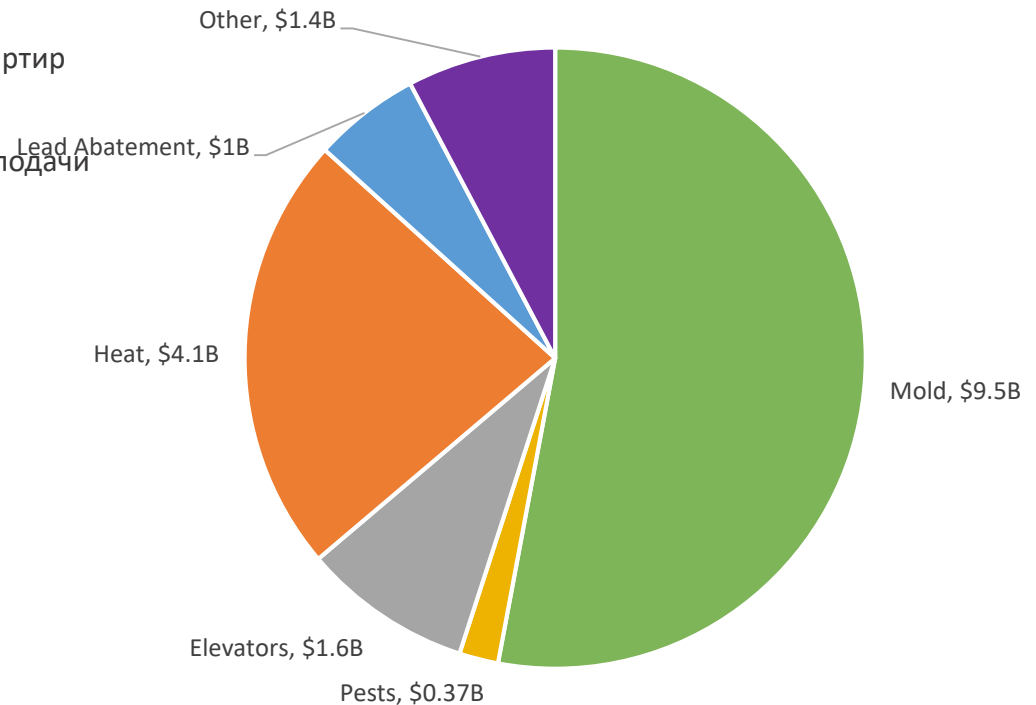
Вредители: \$370 млн.

- Новые площадки для сбора мусора, внутренние мусоросборники и т. д.

Другое: \$1.4 млрд.

- Улучшение по другим пунктам HQS (например, безопасности)
- Инвестиции в безопасность (включая камеры видеонаблюдения, главные входы)
- Ремонт газовых стояков

Затраты на стабилизацию - \$18 млрд.



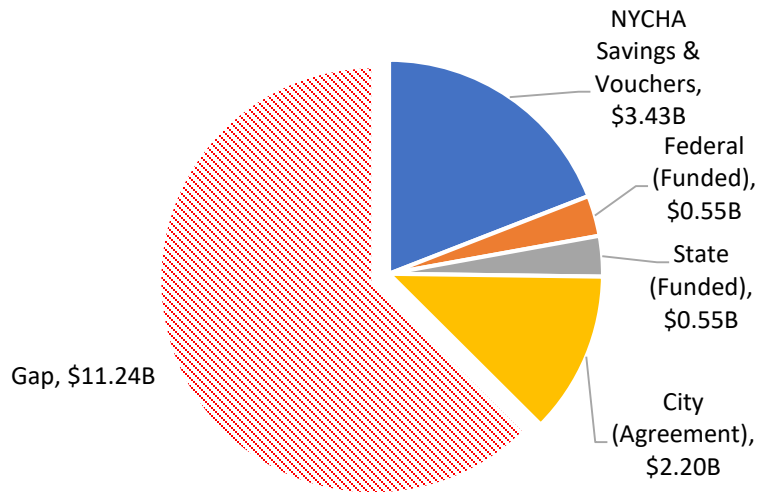
Но чтобы **полностью обновить** жилищные комплексы (например, общественные центры, прилегающие территории, облицовку и т. д.), NYCHA потребуется **дополнительно ~\$7 млрд.**, - в **общей сложности** это составит **\$25 млрд**

Текущий разрыв в финансировании

**Предполагаемый дефицит
капитального финансирования NYCHA**

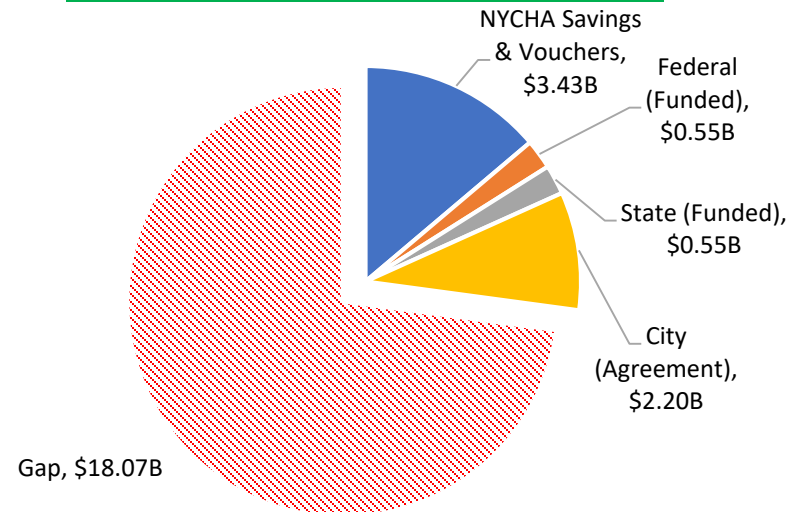
	Стабилизация	Полный объем
Общие затраты	\$17.97 млрд.	\$24.80 млрд.
Обеспечено в целом	\$6.73 млрд.	\$6.73 млрд.
Сбережения и ваучеры NYCHA	\$3.43 млрд.	\$3.43 млрд.
Федеральное (финансирование)	\$0.55 млрд.	\$0.55 млрд.
Штатовское (финансирование)	\$0.55 млрд.	\$0.55 млрд.
Городское (Соглашение)	\$2.20 млрд.	\$2.20 млрд.
Прогнозируемый разрыв	\$11.24 млрд.	\$18.07 млрд.

**Затраты на стабилизацию –
в целом \$18 млрд.**



Прогнозируемый разрыв = \$11.24 млрд.

**Затраты в полном объеме –
в целом \$25 млрд.**



Прогнозируемый разрыв = \$18.07 млрд.



Обзор стабилизации

1

СОЗДАНИЕ

Городской Фонд по сохранению государственного жилья

- Использовать модель Управления школьного строительства и создать **бюджетную** организацию под управлением NYCHA
- Обеспечить структуру закупок для ускорения масштабного строительства
- Использовать бюджетную организацию для доступа к Ваучерам защиты жильцов (TPV) в целях проведения ремонтных работ
- Заключить договор долгосрочной аренды земли между NYCHA и Фондом
- Заключить договоры между Фондом и NYCHA по управлению/эксплуатации и сохранению состоящего в профсоюзах персонала

2

ФИНАНСИРОВАНИЕ

Временное использование Ваучеров защиты жильцов (TPV)

- Согласно уведомлениям HUD, у NYCHA есть 110 тыс. квартир, которые могут соответствовать критерию «морального износа».
- Квартиры имеют право на получение TPV, если они соответствуют критерию «морального износа».
- Обращение к HUD и федеральным ассигнователям:
 - Разрешить NYCHA «объединить» TPV перед закреплением ваучеров за конкретными квартирами, чтобы NYCHA могло использовать субсидию для сбора авансовых средств на капитальный ремонт
 - Выделить дополнительные TPV и капитальное финансирование для усилий по стабилизации PNA

3

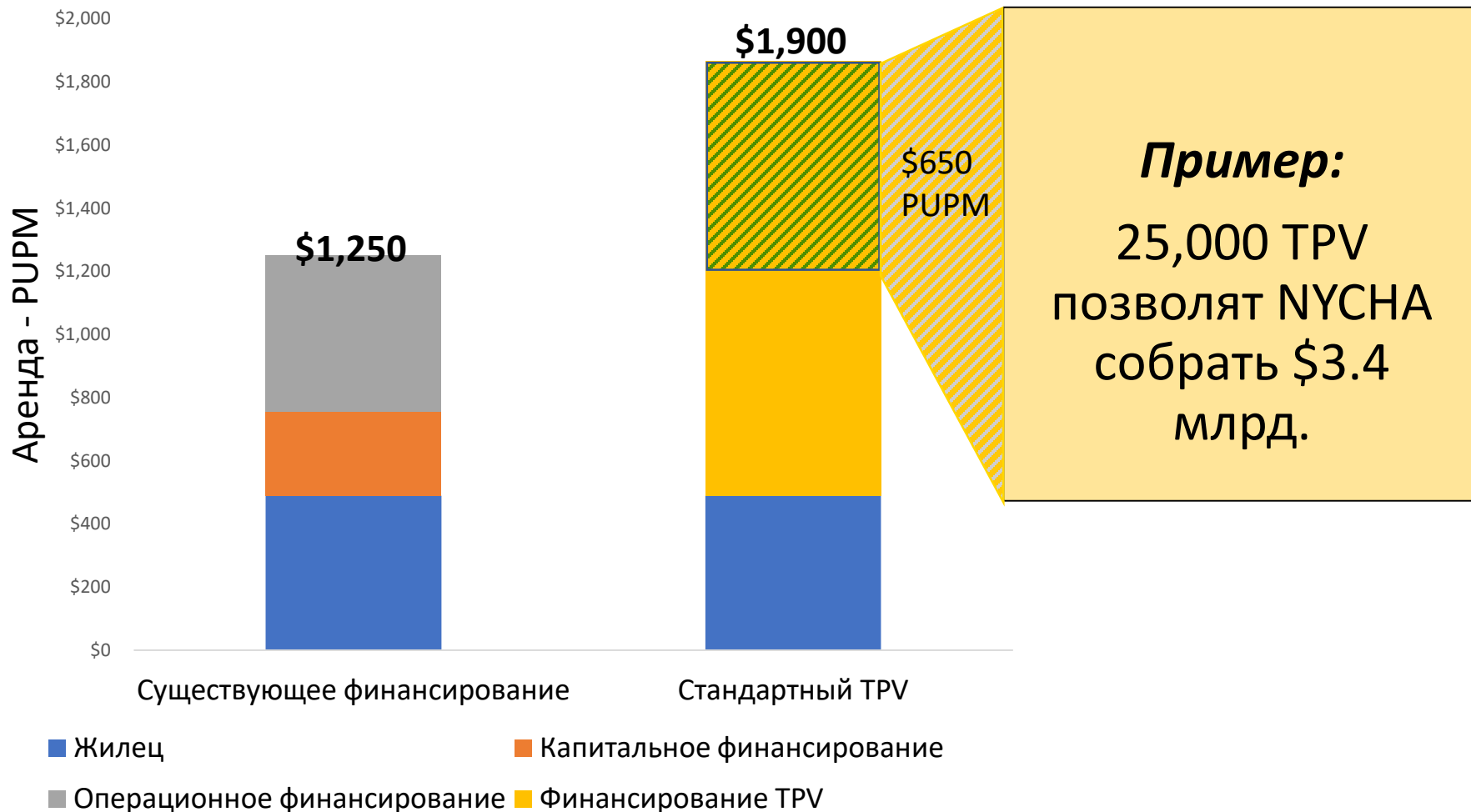
СОХРАНЕНИЕ

Стабилизация и восстановление

- Выполнять **все требования** Соглашения HUD и основных жилищных стандартов
- Защищать права жильцов и доступность жилья на неограниченный срок - одинаковые расчеты арендной платы
- Определить объекты недвижимости для будущих вариантов финансирования с целью проведения со временем **полной** оценки материальных потребностей (PNA)
- Получить доступ к первоначальному капиталу через бюджетную организацию
- Ускорить экономическое восстановление за счет инвестиций в государственное жилье как инфраструктуру

Ценность Ваучеров защиты жильцов (TPV)

Составные части финансирования (2019)
За квартиру в месяц (PUPM)



Использование Ваучеров защиты жильцов (TPV)

Использование TPV для предварительного ремонта

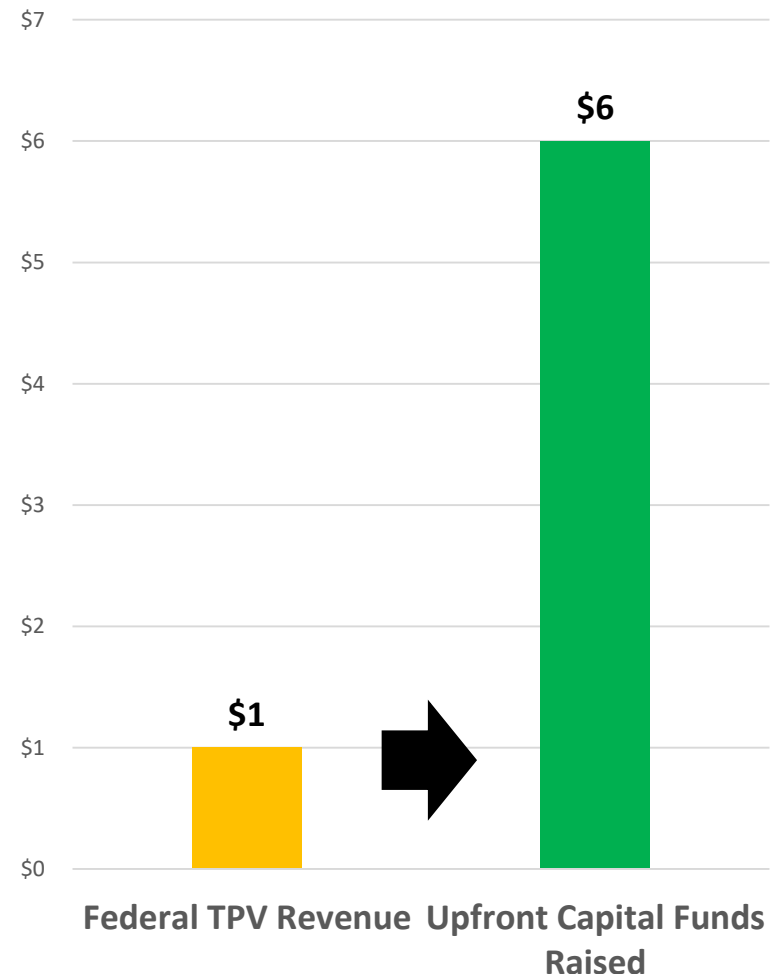
- NYCHA стремится к возможности «объединить» TPV вместе, прежде чем направлять их на конкретные квартиры
- Такое «временное использование» TPV позволит NYCHA собрать средства для проведения предварительного ремонта прямо **сейчас**

Мультипликативный эффект 6: 1

- Используя TPV, NYCHA может завершить больше проектов с задействованием тех же средств
- NYCHA может использовать **каждый доллар федерального дохода от TPV** для завершения капитального ремонта на сумму более 6 долларов

Для обеспечения полного непрерывного общественного контроля NYCHA будет использовать новую бюджетную организацию - Public Housing Preservation Trust (Городской Фонд по сохранению государственного жилья).

Мультипликативный эффект федерального дохода от TPV



Городской Фонд по сохранению государственного жилья

Благотворительная корпорация

Полностью бюджетная организация, которая позволит NYCHA использовать TPV, облегчить исторически масштабный уровень строительства и сохранить долгосрочное владение государственной собственностью

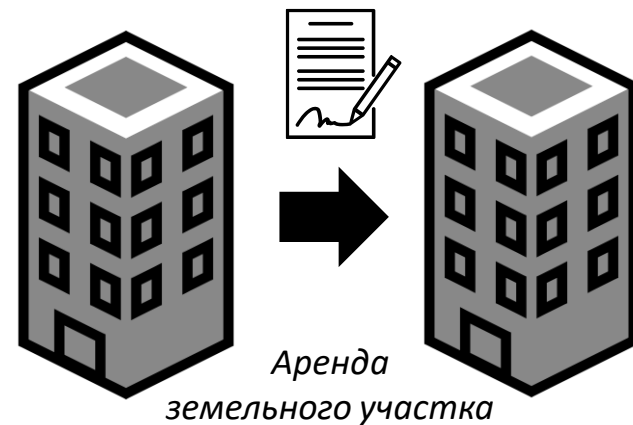
Как это устроено

- Использование модели Управления школьного строительства/Департамента образования
- Заключение договора долгосрочной аренды земли между NYCHA и Фондом
- Обеспечение контроля Фонда над контрактами на управление строительством
- Заключение договоров между Фондом и NYCHA по управлению/эксплуатации

Результаты

- Объекты недвижимости под **непрерывным общественным контролем**
- **Соответствие** капитальных работ **всем требованиям** Соглашения HUD, стабилизация квартир согласно основным стандартам качества жилья (HQS) и определение квартир для будущих вариантов финансирования с целью проведения полной оценки материальных потребностей (PNA)
- Законодательство штата кодифицирует **полную** защиту жильцов и доступность жилья на неограниченный срок
- Достигнута **значительная** энергоэффективность
- Фонд сохраняет **состоящий в профсоюзах персонал бюджетного сектора**

Процесс передачи между бюджетными организациями



NYCHA

**Городской Фонд
по сохранению
государственного
жилья**

Снижение операционных расходов NYCHA



Стабилизированные объекты недвижимости = меньше аварийных работ

- **Краткосрочная** экономия за счет сокращения затрат на оплату сверхурочных работ и поставщиков
- **Долгосрочная** экономия за счет реинвестирования в профилактическое обслуживание

Экономия энергии

- Большая часть годовых затрат на энергию NYCHA тратится впустую из-за неэффективности системы (подземные утечки пара, открытые окна и т. д.)
- Экономия энергии/затрат за счет преобразования центральных систем парового отопления в более эффективное отопление помещений, например, водяные бойлеры для каждого здания

Организационная стратегия

- Финансовая ответственность на уровне объекта недвижимости
- Улучшенные функции поддержки (закупки, HR и т. д.)

Организационные изменения для улучшения эксплуатации

Улучшение отчетности и объема полномочий и контроля

- Перегруппировка портфолио недвижимости и структуры управления

Обеспечение «прямой видимости» местных условий на объектах недвижимости - более быстрая реакция на возникающие ситуации

- Переход к разработке бюджета на основе объектов недвижимости
- Обеспечить поддержку со стороны центрального офиса на местах

Оптимизация распределения ресурсов за счет эффективного укомплектования персоналом и планирования работы

- Оценка Альтернативного графика работы (AWS)
- Оценка последовательности заказов на ремонт

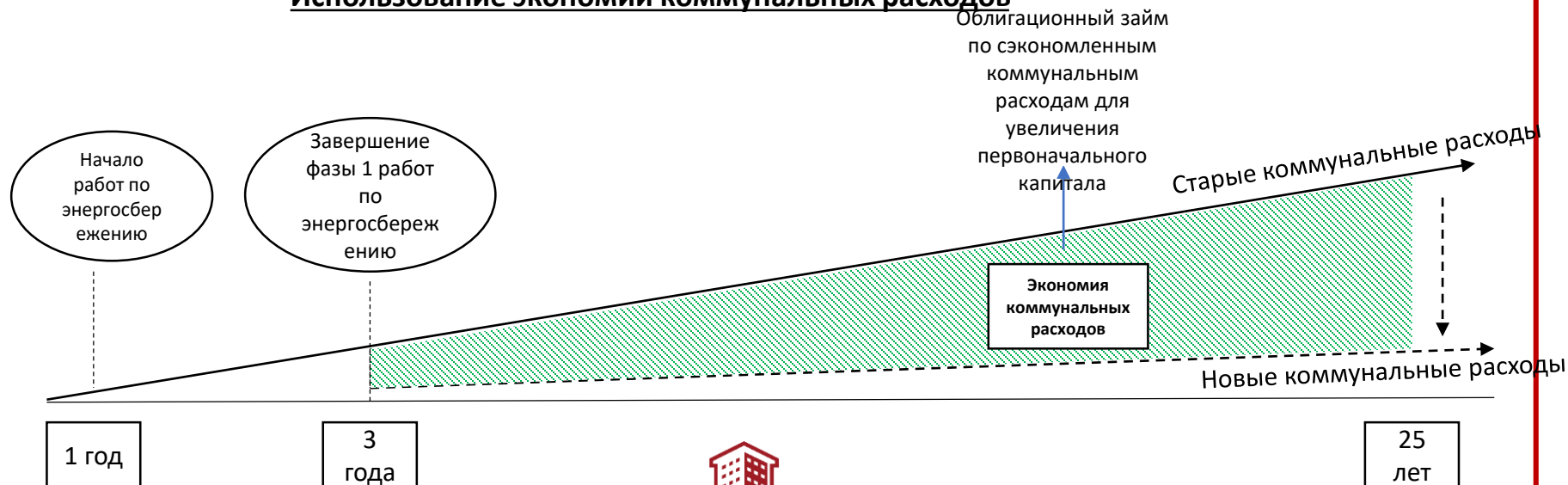
За пределами капитального ремонта: энергия, рабочие места, здоровье, восстановление

Стабилизация NYCHA будет означать **повышение энергоэффективности**

1) Использование экологичных строительных технологий для снижения коммунальных расходов и отказа NYCHA от использования углеводородов

- Преобразование систем отопления (например, разделение тепловых станций, установка точечных источников тепла)
- Обновление фасадов, замена окон и установка солнечных батарей, где это возможно
- Установка энергоэффективной техники (холодильников, индукционных плит, туалетов и т. д.)
- Изучение возможности заключения договоров "торговли квотами на выброс углерода" с частными владельцами для привлечения капитала
- Начало работ по энергосбережению и использованию экономии коммунальных расходов для увеличения первоначального капитала

Использование экономии коммунальных расходов



За пределами капитального ремонта: энергия, рабочие места, здоровье, восстановление

Стабилизация NYCHA означает появление **новых высокооплачиваемых рабочих мест**

2) Создание качественных рабочих мест с приоритетом жильцам NYCHA и другим малообеспеченным лицам

- Форсировать проведение **тысяч** ближнесрочных строительных работ для завершения капитального ремонта
- Связаться с местными производственными фирмами для поддержки **сотен** рабочих мест в промышленности, особенно в таких местах, как Бруклинская военно-морская верфь и Бруклинский армейский терминал
- Создать долгосрочный источник из **1-2 тыс. квалифицированных рабочих мест** для обслуживания новых строительных технологий на объектах NYCHA
 - Новые системы отопления, новые двери, новые электрические системы и другие улучшения зданий потребуют квалифицированную рабочую силу для их обслуживания
 - NYCHA проведет обучение и предложит эти рабочие места жильцам
- Приоритизировать **жильцов NYCHA** при получении работы и укрепить программы Section 3 + M/WBE

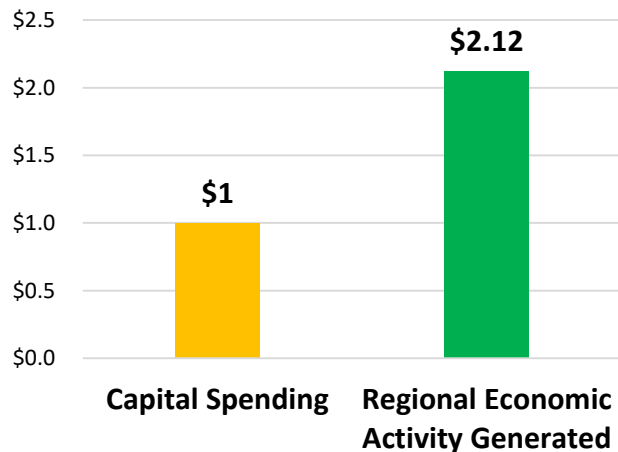
За пределами капитального ремонта: энергия, рабочие места, здоровье, восстановление

Стабилизация NYCHA будет означать **более здоровое восстановление г. Нью-Йорка и региона**

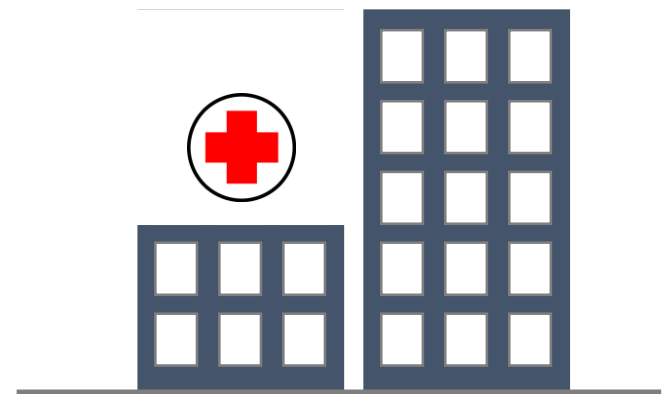
3) Активизация усилий по восстановлению г. Нью-Йорка за счет улучшения здоровья и стимулирования местной экономики

- Удаление плесени, свинца и капитальный ремонт улучшат жилищные условия, что создаст более здоровую среду для жильцов NYCHA
- Изучение совместного размещения медпунктов на коммунально-бытовых объектах NYCHA
- Капитальные расходы оказывают мультипликативный эффект 2: 1 на экономическую активность в регионе
- Увеличение деловой активности может помочь восстановить налоговые поступления

Влияние капитальных расходов на государственное жилье



Инвестирование в NYCHA создает более здоровые условия



Городской Фонд по сохранению государственного жилья – мифы и факты

Мифы	
1.	Жильцы не имеют прав арендатора в соответствии с Ваучерами TPV 8 Программы, которые не подлежат передаче другому лицу. Не гарантируется, что арендная плата составит 30% дохода.
2.	С ваучерами TPV на основе проекта Фонда NYCHA: <ul style="list-style-type: none"> • У жильцов NYCHA больше не будет защиты по аренде • Мы увидим увеличение числа выселений • Жильцы NYCHA не будут пользоваться федеральной защитой
3.	Услуги жильцам будут оказываться по усмотрению нового государственного/частного собственника
4.	Лидеры жильцов не смогут вносить свой вклад
5.	Объекты недвижимости будут принадлежать и управляться частными инвесторами и банками.



Факты	
Жильцы NYCHA сохранят за собой полные права : <ul style="list-style-type: none"> • Тот же расчет арендной платы - арендная плата ограничена 30% • Право на организацию - NYCHA сохранит 964 правила, которые также включают положения для RMC • Правопреемство - включая возможность использовать ваучер TPV по 8 Программе за пределами штата через 1 год • NYCHA может предложить Договор о правах и защите семьи всем семьям, затронутым переходным периодом 	
Жильцы NYCHA будут иметь полную защиту (включая арендную плату) в соответствии с федеральными законами и постановлениями , а также дополнительные уровни защиты в соответствии с законом штата, по которому создается Фонд по сохранению государственного жилья <ul style="list-style-type: none"> • Частного собственника не существует • NYCHA является владельцем и арендует землю Фонду, который является бюджетной организацией, подотчетной жильцам NYCHA и обществу. Это предусмотрено законом штата. • NYCHA продолжает предоставлять услуги по соглашению с Фондом. 	
Сейчас идет обмен идеями по сохранению жилья. Участие лидеров жильцов NYCHA предусмотрено федеральным законом , и мы следуем этому. Кроме того, ничего не может произойти ни с одним объектом недвижимости без проведения общественных собраний и полного участия жильцов. <ul style="list-style-type: none"> • Недвижимость будет принадлежать и управляться NYCHA • Аренда земельных участков Фонду для строительных работ • По-прежнему финансируется HUD, штатом и городом 	

Городской Фонд по сохранению государственного жилья – мифы и факты (продолжение)

Мифы	
6.	В соответствии с этой программой, если федеральное правительство не финансирует ваучеры TPV по 8 Программе, жильцы будут нести ответственность за выплату всех субсидий в соответствии с новым планом по 8 Программе. Это приведет к массовым выселениям.
7.	Если вы решите выехать из своей квартиры NYCHA, за ней больше не будет закреплен ваучер TPV по 8 Программе.
8.	Согласно новому плану, жильцам будут предложены новые кухни и новые ваннные комнаты, а также косметический ремонт. Но это не касается капитального ремонта, в котором нуждается наша инфраструктура.
9.	Фонд по сохранению государственного жилья - это коммерческая организация, которая обязана приносить прибыль акционерам.



Факты
Согласно федеральному законодательству и законам штата, жильцы NYCHA никогда не будут нести ответственности за выплату более 30% дохода. Выселений <u>не будет.</u>
Ваучер TPV закрепляется за квартирой, поэтому для нее всегда будет выделяться субсидия. Если вы выедете из своей квартиры NYCHA, потери финансирования не будет.
План будет касаться всего капитального ремонта , включая системы отопления, лифты, трубопроводы в стенах, системы вентиляции, удаление свинца, мусорные площадки в дополнение к новым кухням и ванным комнатам. \$18 млрд. на улучшения = не косметические.
Фонд по сохранению государственного жилья NYCHA - это бюджетная организация , а не коммерческая или некоммерческая корпорация. <ul style="list-style-type: none"> • Более конкретно, это благотворительная корпорация, которая вносит улучшение в жизнь общества. • Такие организации по своей природе не действуют по закону для получения «прибыли», а скорее служат общественным целям, включая получение доходов и их использование в этих целях. • Если у Фонда есть «излишек», он должен быть использован в определенных общественных целях в следующем финансовом году. Нет «акционеров» - он подотчетен жильцам NYCHA и жителям г. Нью-Йорка.

Итого: план разработан для улучшения вашего дома и защиты ваших прав как жильца

- **Первый** комплексный план для каждого здания. **НУСНА не будет приватизировано** - оно останется на 100 процентов государственным.
- **Никто из жильцов не будет перемещен** - полные права и защита на постоянной основе, включая право создавать организации жильцов, автоматическое продление аренды и правопреемство.
- **Арендная плата по-прежнему будет ограничиваться 30 процентами дохода семьи.**
- Мы проведем необходимый ремонт - **модернизацию, фасадные работы, новые кухни, ванные комнаты, бойлеры, лифты, входные двери повышенной безопасности, а также устранение плесени, свинца и утечек.**
- **НУСНА продолжит** эксплуатацию вашего здания и его обслуживание и после значительных структурных реформ.
- Это **начало** разговора по этой теме, и мы рассчитываем на совместную с вами работу

Взгляд в будущее

НУСНА находится в процессе диалога с жильцами, заинтересованными сторонами и выборными должностными лицами касательно их мнения о стабилизации.

Обсуждения/брифинги на сегодняшний день:

- Небольшие группы лидеров жильцов (запланированы дополнительные обсуждения в малых группах)
- Федеральные должностные лица (HUD, SDNY и Monitor)
- Рабочие партнеры
- Более десятка местных и национальных организаций по защите интересов и политики
- Федеральные, штатовские и городские выборные должностные лица

НУСНА продолжит и расширит эти обсуждения в ближайшие недели и месяцы, в том числе сосредоточив внимание на:

- Взаимодействию и построению партнерских отношений с жильцами, избранными лидерами и защитниками интересов
- Работе с законодательным собранием штата по утверждению Городского Фонда по сохранению государственного жилья
- Работе с федеральными партнерами по ассигнованиям и механизмам финансирования TPV

Жилищное управление г. Нью-Йорка (НУСНА)

