

# Un plan para el cambio: Asamblea pública para residentes

Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Nueva York (NYCHA)



# Visión general de las iniciativas

## Los desafíos de NYCHA

## Iniciativas en desarrollo

Organización poco adecuada para los desafíos operativos y de entrega de capital

Estrategia organizativa

### Invertir en la organización

- Enfoque en el cumplimiento
- Crear una cultura de servicio
- Mejorar la prestación de servicios

Necesidad de capital de \$40B y recursos limitados para abordarla

Estrategia de Estabilización

### Invertir en las propiedades

- Crear un plan para cada edificio
- Recaudar fondos de capital para reforzar las mejoras operacionales
- Abordar todos los elementos de cumplimiento y las normas básicas de calidad de la vivienda



Los residentes se enfrentan a una crisis sanitaria y económica sin precedentes

Estrategia de Empleo y Recuperación

### Invertir en las personas

- Ampliar y profundizar las oportunidades económicas
- Fortalecer los programas de la Sección 3 y M/WBE
- Aumentar las conexiones de salud y mejorar la salud ambiental

# Contexto: Estado actual de NYCHA

## Necesidades urgentes para la cartera de los 175,000 apartamentos de NYCHA

- **\$40 mil millones** para abordar el PNA completo más plomo, asbesto, ADA
- Las necesidades de capital crecen al menos **\$1 mil millones de dólares al año**

## Reparaciones completas en camino para 62,000 apartamentos

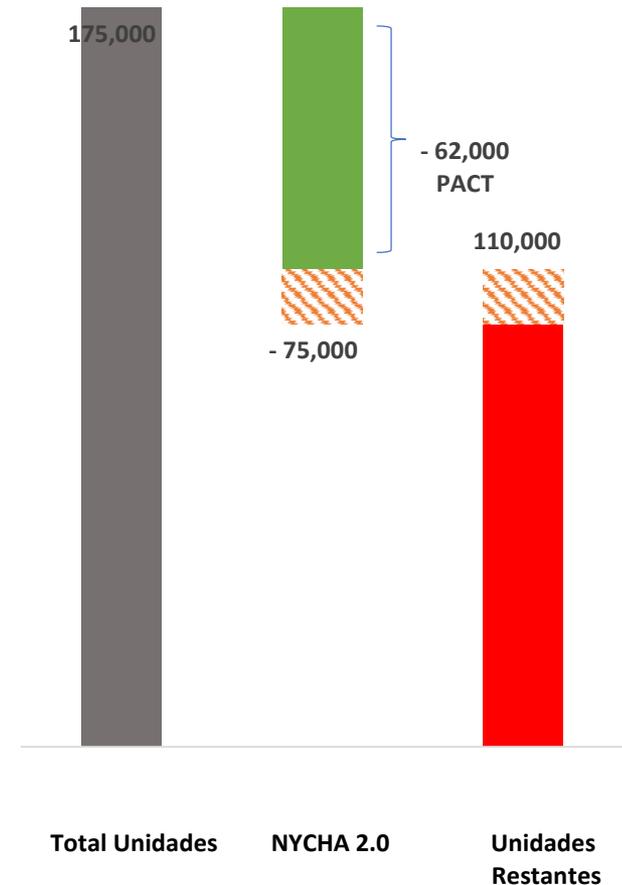
- El programa PACT está financiando renovaciones completas para 62 mil aptos
- Otros programas de NYCHA 2.0 financiarán reparaciones adicionales

## Pero 110,000 apartamentos necesitan inversión de capital

- Se necesitan 18 mil millones para estabilizar estos apartamentos (es decir, abordar los pilares del Acuerdo de HUD – plomo, moho, plagas, elevadores, calor)
- NYCHA sólo tiene \$3.3 mil millones en fondos de capital asegurados

## NYCHA necesita un plan integral que aborde las necesidades físicas en cada edificio de la carpeta de NYCHA

### Carpeta de NYCHA



# Qué se necesita para estabilizar 110,000 apartamentos

NYCHA necesita **\$18 mil millones** para lograr el cumplimiento del Acuerdo de HUD y cumplir con los Estándares básicos de Calidad de la Vivienda (HQS) en los 110,000 apartamentos – estabilización a corto plazo para prevenir un mayor deterioro

## **Moho: \$9.5 mil millones**

- Reemplazar tuberías; cocinas completas y baños; ventilación

## **Reducción de plomo: \$1 mil millones**

- Reducción completa en las 110,000 unidades

## **Calefacción: \$4.1 mil millones**

- Evitar interrupciones y mejorar el suministro de calefacción

## **Ascensores: \$1.6 mil millones**

- Reducir drásticamente las interrupciones

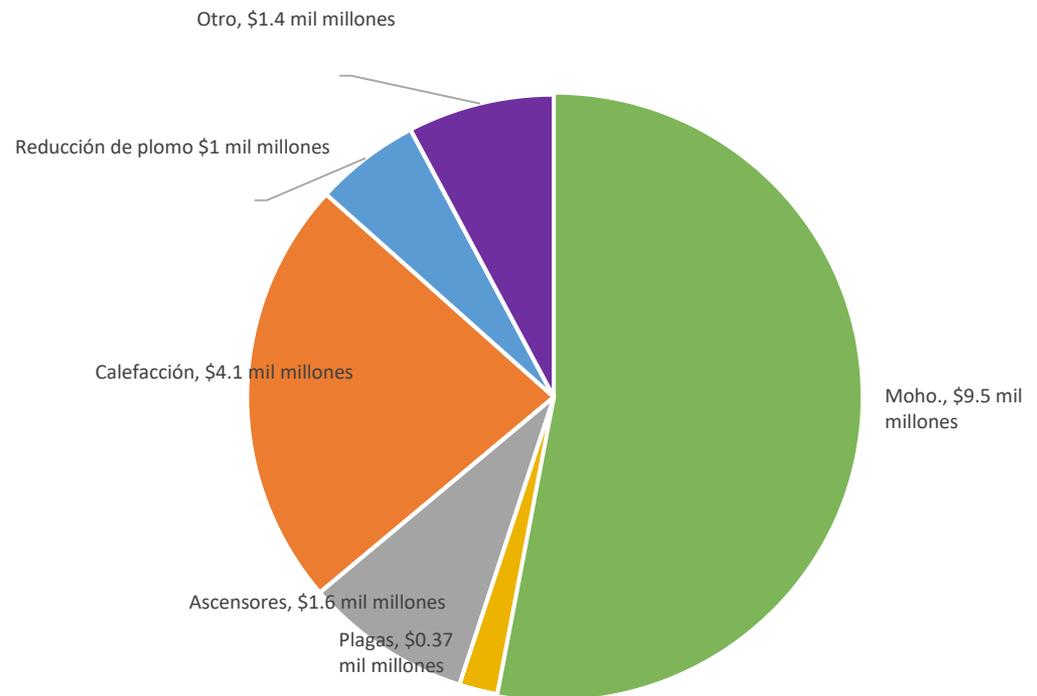
## **Plagas: \$0.37 millones**

- Nuevos patios para desechos, trabajos en de compactador interior, etc.

## **Otro: \$1.4 mil millones**

- Corregir otros elementos de HQS (por ejemplo, seguridad)
- Invertir en seguridad (CCTV, acceso a la puerta principal)
- Abordar las tuberías de gas

## **Costos de Estabilización - \$18 mil millones**

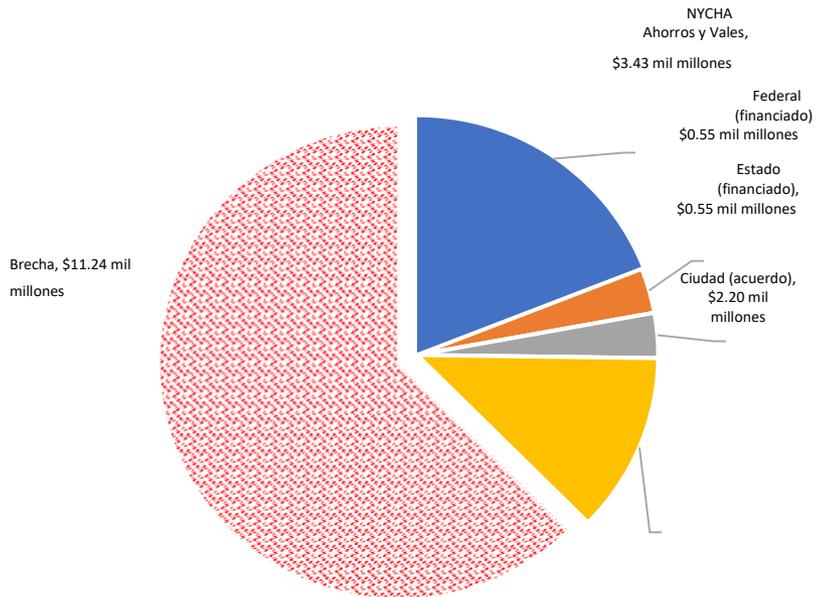


Pero para **renovar completamente** las propiedades (por ejemplo, para abordar los centros comunitarios, terrenos, revestimientos, etc.), NYCHA necesitaría **\$7 mil millones ~ adicionales** – para un **total de \$25 mil millones**

# Brecha de financiación actual

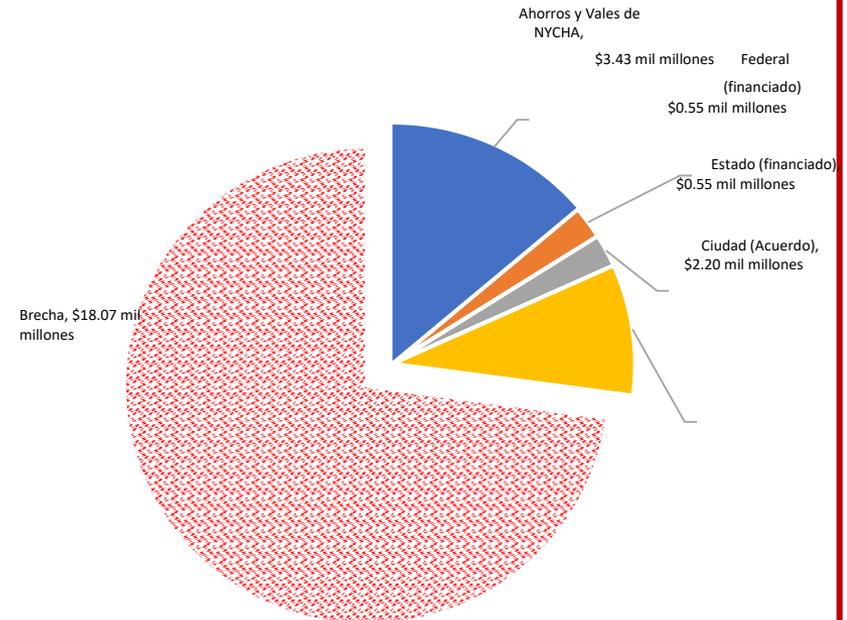
Brecha de capital proyectada de NYCHA	Estabilización	Objetivo Integral
<b>Costo Total</b>	<b>\$17.97 m m</b>	<b>\$24.80 m m</b>
Total asegurado	\$6.73 m m	\$6.73 m m
Ahorros y Vales de NYCHA	\$3.43 m m	\$3.43 m m
Federal (financiado)	\$0.55 m m	\$0.55 m m
Estado (financiado)	\$0.55 m m	\$0.55 m m
Ciudad (Acuerdo)	\$2.20 m m	\$2.20 m m
<b>Brecha proyectada</b>	<b>\$11.24 m m</b>	<b>\$18.07 m m</b>

## Costos de Estabilización - Total \$18 mil millones



**Brecha proyectada = \$11.24 mil millones**

## Costos del objetivo integral - Total \$25 mil millones



**Brecha proyectada = \$18.07 mil millones**



# Descripción general de la estabilización

1

CREAR

## Fundación de preservación de la Vivienda Pública de la Ciudad de Nueva York

- Usar el modelo de la Autoridad de Construcción Escolar y crear una entidad pública administrada por NYCHA
- Proporcionar una estructura de adquisiciones para acelerar los niveles masivos de construcción
- Utilizar una entidad pública para acceder a los vales de protección de inquilinos (TPVs) para reparaciones
- NYCHA entra en un contrato de arrendamiento a largo plazo con la fundación
- La fundación hacer contratos de nuevo con NYCHA para la administración/operaciones y retiene la fuerza de trabajo sindical

2

+

FINANCIAR

## Uso provisional de vales de protección de inquilinos (TPVs)

- Según los avisos de HUD, NYCHA tiene 110K aptos propensos a cumplir con los criterios de "obsolescencia"
- Los apartamentos son elegibles para TPVs cuando cumplen con este criterio de "obsolescencia"
- Pregunte por HUD y los Apropiadores federales:
  - Permitir que NYCHA "maneje" los TPVs antes de adjuntar los vales a aptos específicos, de modo que NYCHA pueda usar el subsidio para recaudar fondos por adelantado para reparaciones de infraestructura
  - Apropiar TPVs adicionales y fondos de capital para los esfuerzos de estabilización de la PHA

3

=

PRESERVAR

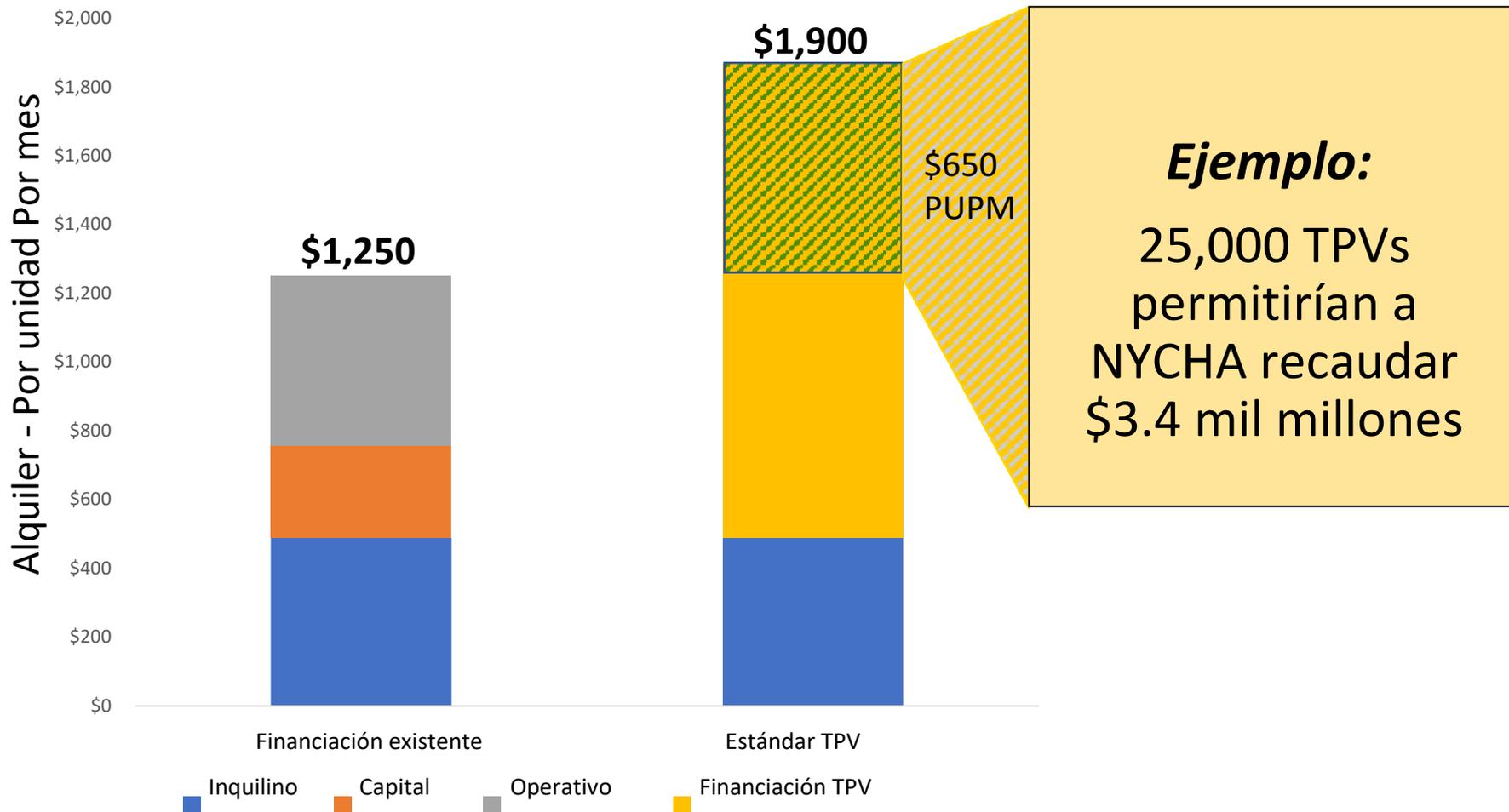
## Estabilización y Recuperación

- Cumplir con **todos los requisitos de cumplimiento** del acuerdo de HUD y los estándares básicos de vivienda
- Proteger los derechos de los residentes y la asequibilidad a perpetuidad: los mismos cálculos de alquiler
- Posicionar propiedades para futuras opciones de financiamiento para abordar completamente la PNA con el tiempo
- Acceder al capital inicial a través de una entidad pública
- Catalizar la recuperación económica mediante la inversión en vivienda pública como infraestructura

# Los vales de protección de inquilinos (TPV) son valiosos

## Alquileres de la unidad por el tipo (2019)

Por unidad por mes



# Aprovechamiento de los vales de protección de inquilinos (TPV)

## Uso de TPVs para reparaciones iniciales

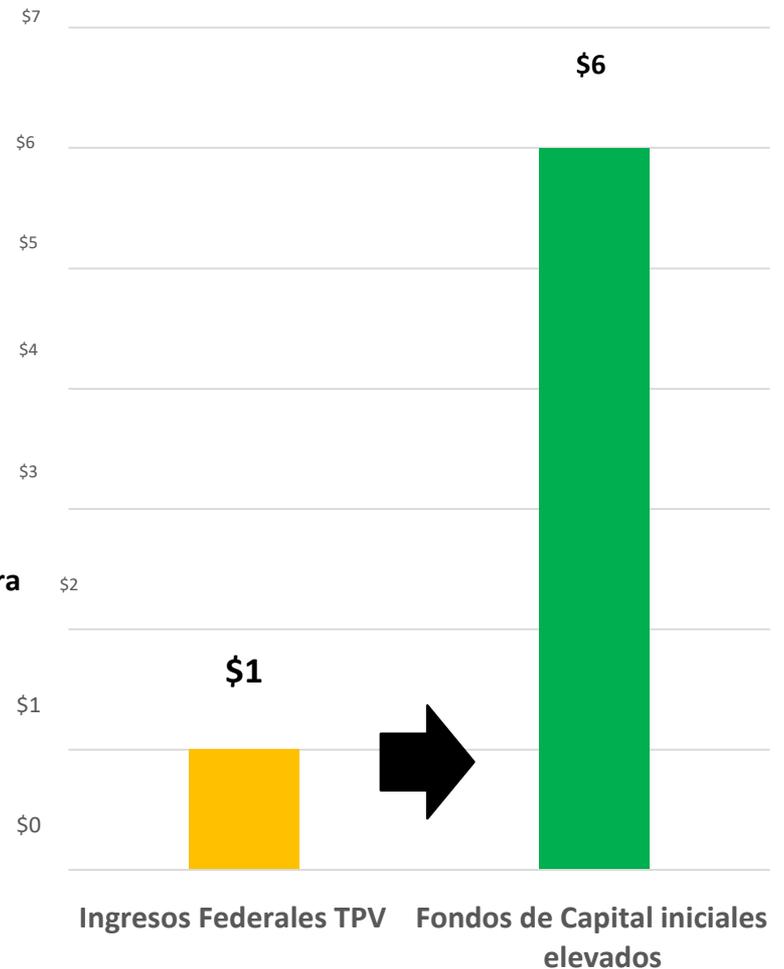
- NYCHA busca la capacidad de "agrupar" los TPVs antes de ponerlos en base al proyecto en unidades específicas
- Este "uso provisional" de los TPVs permitiría NYCHA recaudar fondos para hacer reparaciones anticipadas **ahora**

## Efecto multiplicador 6 a 1

- Al aprovechar los TPV, NYCHA puede completar más proyectos con una asignación determinada de fondos
- NYCHA puede aprovechar **cada \$1 en ingreso federal de TPV para completar más de \$6 en reparaciones de infraestructura**

**Para garantizar un control público completo de extremo a extremo, NYCHA utilizaría una nueva entidad pública: una Fundación de Preservación de la Vivienda Pública**

## Efecto multiplicador de los ingresos federales por TPV



# Fundación de Preservación de la Vivienda Pública de la Ciudad de Nueva York

## Corporación de Beneficios Públicos

Una entidad totalmente pública que permitirá a NYCHA utilizar TPVs, facilitar los niveles históricos de construcción y preservar la propiedad pública a largo plazo

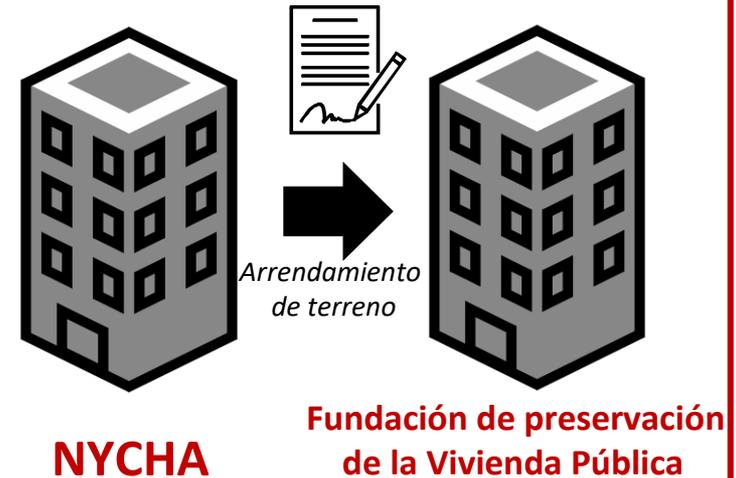
## Como funciona

- Usa el modelo de la Autoridad de Construcción Escolar / DOE
- NYCHA entra en un contrato de arrendamiento largo plazo con la fundación
- La Fundación supervisa los contratos de gestión de la construcción
- Los contratos de la fundación de nuevo a NYCHA para la administración y servicios de mantenimiento

## Resultados

- Propiedades bajo control público de extremo a extremo
- El trabajo de infraestructura cumple con todos los requisitos de cumplimiento del Acuerdo de HUD, estabiliza los apartamentos a HQS y posiciona a las unidades para futuras opciones de inversión para cumplir totalmente con la PNA
- La legislación estatal codifica a perpetuidad protecciones completas y asequibilidad de los residentes
- Se ha logrado una eficiencia energética significativa
- La fundación retiene a la fuerza laboral pública y representada

## Un proceso de público a público



# Reducción de los gastos operativos de NYCHA



## Propiedades Estabilizadas = Menos Trabajo de Emergencia

- **Ahorro a corto plazo** gracias a un menor gasto en horas extras y proveedores
- **Ahorro a largo plazo** gracias a la reinversión en mantenimiento preventivo

## Ahorros de energía

- Gran parte de los costos anuales de energía de NYCHA se desperdician debido a ineficiencias del sistema (fugas de vapor subterráneas, ventanas abiertas, etc.)
- Ahorro de energía/costes al convertir los sistemas centrales de vapor en calefacción espacial más eficiente, como las calderas hidráulicas para cada edificio

## Estrategia organizativa

- Responsabilidad financiera a nivel de la propiedad
- Funciones de apoyo mejoradas (adquisiciones, recursos humanos, etc.)

# **Cambios organizacionales para mejorar las operaciones**

## **Mejorar la rendición de cuentas y la extensión de la autoridad y el control**

- Realignar las carpetas de propiedades y la estructura de gestión

## **Traer una “línea de visión” al campo de trabajo – respuesta más rápida a las condiciones**

- Cambiar hacia el presupuesto basado en la propiedad
- Proporcionar apoyo de la oficina central en el campo de trabajo

## **Mejorar la asignación de recursos a través de personal eficiente y programación del trabajo**

- Evaluar el horario alternativo de trabajo (AWS)
- Evaluar la secuencia de las órdenes de trabajo

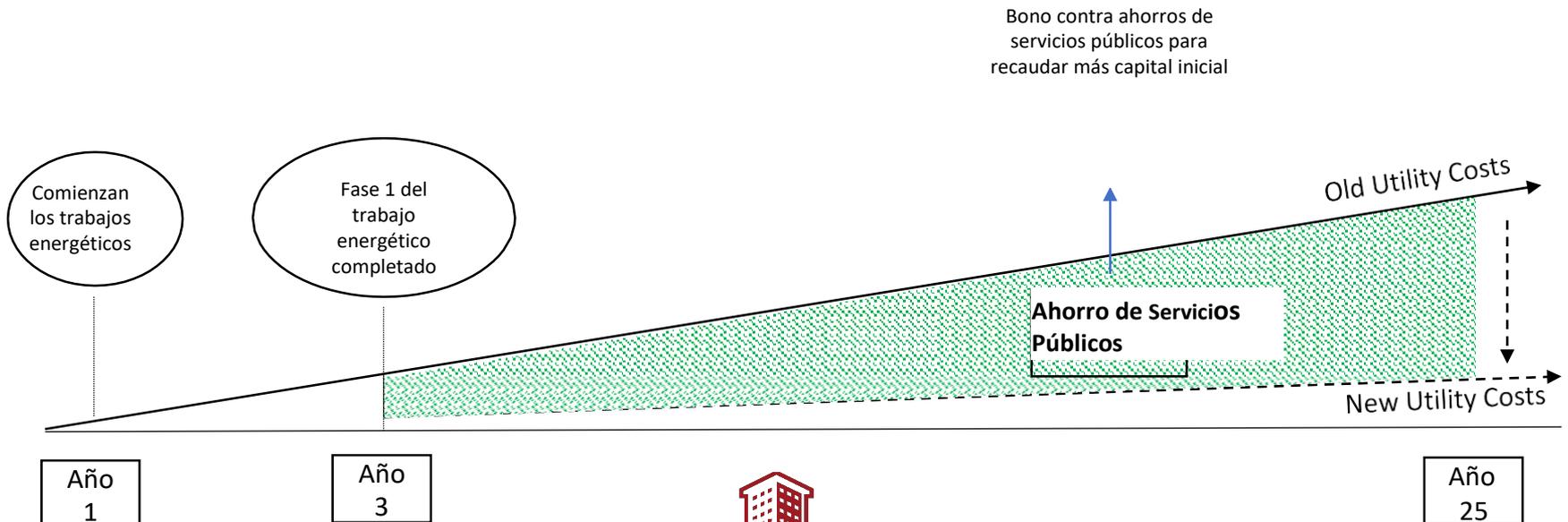
# Más allá de las reparaciones de infraestructura: Energía, Empleo, Salud, Recuperación

## La estabilización de NYCHA significaría una **mayor eficiencia energética**

### 1) Usar la tecnología de construcción ecológica para reducir los costos de los servicios públicos y *descarbonizar* NYCHA

- Transformar los sistemas de calefacción (por ejemplo, desacoplar plantas de calor, instalar calor de fuente puntual)
- Revestir exteriores, sustituir ventanas e instalar paneles solares siempre que sea posible
- Instalar electrodomésticos de bajo consumo (refrigeradores, estufas de inducción, inodoros, etc.)
- Explore los acuerdos de "limitación y comercio" con propietarios privados para recaudar capital
- Comenzar con el trabajo de energía y utilizar los ahorros de servicios públicos para aprovechar más capital inicial

### Aprovechamiento del ahorro de servicios públicos



# Más allá de las reparaciones de infraestructura: Energía, Empleos, Salud, Recuperación

La estabilización de NYCHA significaría **nuevos empleos con altos salarios**

## 2) Crear empleos de calidad, priorizando a los residentes de NYCHA y a otras personas de bajos ingresos

- Estimular **miles** de empleos de construcción a corto plazo para completar reparaciones de capital
- Enlazar con las empresas manufactureras locales para apoyar **cientos** de empleos industriales, especialmente en lugares como el Brooklyn Navy Yard & Brooklyn Army Terminal
- Crear una cartera a largo plazo de **1-2 mil puestos de trabajo calificados** para mantener la nueva tecnología de construcción en las instalaciones de NYCHA
  - Los nuevos sistemas de calefacción, las nuevas puertas, los nuevos sistemas eléctricos y otras mejoras en los edificios requerirán mano de obra calificada para mantener
  - NYCHA proporcionará capacitación y vinculará estos trabajos con los residentes
- Priorizar a los **residentes de NYCHA** para empleos y fortalecer la programación de la Sección 3 M/WBE

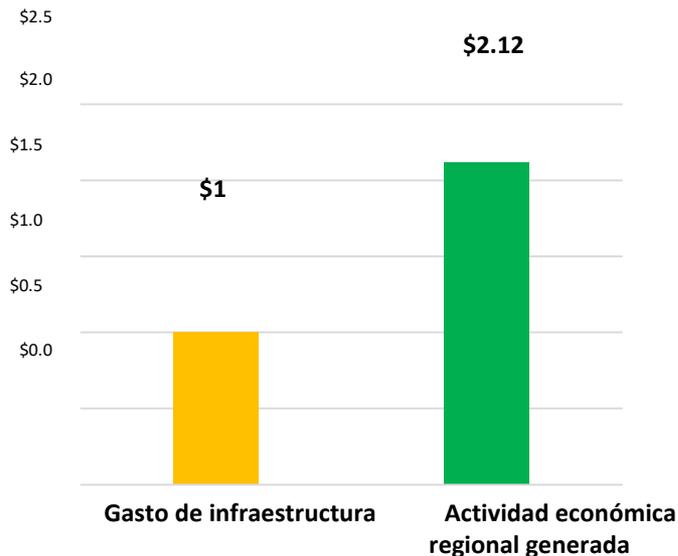
# Más allá de las reparaciones de infraestructura: Energía, Empleos, Salud, Recuperación

La estabilización de NYCHA significaría **una recuperación regional y de un Nueva York más saludable**

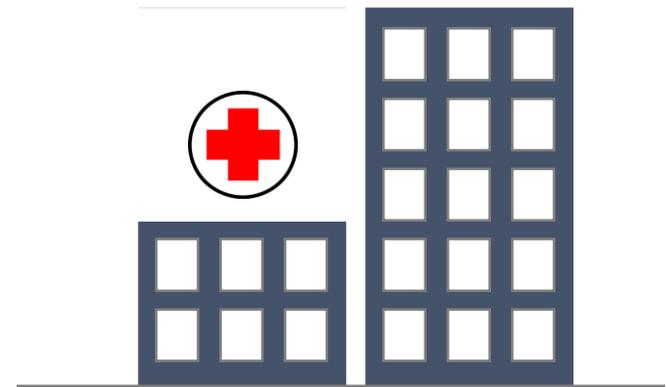
## 3) Catalizar los esfuerzos de recuperación de Nueva York mejorando la salud e impulsando la economía local

- El moho, el plomo y otras mejoras de infraestructura mejorarán las condiciones de vivienda, lo que crea ambientes más saludables para los residentes de NYCHA
- Explorar la ubicación conjunta de los servicios médicos en las instalaciones comunitarias de NYCHA
- El gasto de capital tiene un efecto multiplicador de 2 a 1 en la actividad económica regional
- Más actividad empresarial puede ayudar a recuperar los ingresos fiscales

Impacto del gasto de infraestructura de la vivienda pública



Invertir en NYCHA crea condiciones más saludables



# Fundación de Preservación de NYCHA – Mitos y Hechos

Mitos		Hechos	
1.	Los residentes no tienen derechos de inquilinos bajo los vales TPV de la Sección 8, que son intransferibles. No se garantiza que los alquileres sean el 30% de los ingresos.	➔	<p>Los residentes de NYCHA conservarán <b>todos los derechos</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Los mismos cálculos de alquiler – alquileres con un límite del 30%</li> <li>• Derecho de organización – NYCHA mantendrá 964 reglas en su lugar, las 964 reglas también incluyen disposiciones para los RMCs</li> <li>• Derechos de sucesión – <b>incluyendo la capacidad de usar la Sección 8 TPV vale fuera del estado después de 1 año</b></li> <li>• NYCHA puede ofrecer un <b>Contrato de Derechos y Protección de la Familia</b> a cada familia impactada por la transición</li> </ul>
2.	Con el fideicomiso de NYCHA basado en proyectos TPVs: <ul style="list-style-type: none"> <li>• El residente de NYCHA ya no tendrá protecciones de alquiler</li> <li>• Veremos un aumento en los desalojos</li> <li>• Los residentes de NYCHA no tendrán protecciones federales</li> </ul>		<p>Los residentes de NYCHA tendrán protecciones completas (incluyendo alquileres) bajo <b>las leyes y regulaciones federales</b>, así como capas adicionales de protecciones bajo la ley estatal que creará el Fondo de Preservación</p>
3.	Será a la nueva discreción del propietario público/privado proporcionar servicios a los residentes	➔	<ul style="list-style-type: none"> <li>• No hay <b>ningún</b> propietario privado.</li> <li>• NYCHA es el propietario y los arrendamientos de tierra a la fundación, que es una entidad <b>pública</b> responsable ante los residentes de NYCHA y el pueblo. La ley estatal lo prevé.</li> <li>• NYCHA <b>continúa</b> prestando servicios bajo acuerdo con la Fundación.</li> </ul>
4.	Sin aporte de liderazgo del residente		<p>Nuestras ideas para la preservación se están compartiendo ahora. El aporte de liderazgo residente de NYCHA es obligatorio <b>por la ley federal</b> y estamos en el proceso de hacer eso. Además, nada le puede pasar a ninguna propiedad sin futuras reuniones públicas, y la completa participación de los residentes.</p>
5.	Las propiedades serán poseídas y operadas por inversores privados y los bancos		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Las propiedades serán poseídas y operadas <b>por NYCHA</b></li> <li>• Contrato de arrendamiento de terreno a la Fundación para los trabajos de construcción</li> <li>• Todavía financiado por HUD, Estado y Ciudad</li> </ul>

# Fundación de Preservación de NYCHA – Mitos y Hechos (cont.)

Mitos	
6.	Bajo este programa, si el Gobierno Federal no financia los Bonos de la Sección 8 de TPV, los Residentes serían responsables de pagar todos los subsidios bajo este nuevo plan de la sección 8. Esto conducirá a desalojos generalizados.
7.	Si decide alejarse de su apartamento de NYCHA, La unidad ya no tendrá un vale TPV de la Sección 8.
8.	Bajo este nuevo plan, a los residentes se les ofrecerá nuevas cocinas y nuevos baños, y renovaciones superficiales. Pero no se ocupará de las principales reparaciones que nuestra infraestructura necesita.
9.	El Fundación de Preservación es una entidad con fines de lucro que está en la obligación de crear valor para los accionistas.



Hechos
<b>Por ley federal y estatal</b> , los residentes de NYCHA nunca serán responsables de pagar más del 30% de los ingresos. <b>No habrá</b> desalojos.
El vale de protección del inquilino se adjunta a la unidad, por lo que la unidad siempre tiene subsidio. Si se muda de su apartamento de NYCHA, <b>no hay pérdida de fondos</b> .
El plan <b>abordará todas las reparaciones importantes</b> , incluyendo sistemas de calefacción, ascensores, tuberías en las paredes, sistemas de ventilación, reducción de plomo, patios de desechos, <b>además</b> de las nuevas cocinas y baños. \$18 mil millones en mejoras = no superficiales.
Fundación de Preservación de NYCHA es una <b>entidad pública</b> , no una corporación con fines de lucro o sin fines de lucro. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Específicamente, es una corporación de beneficio público, que realiza mejoras públicas.</li> <li>• Por su naturaleza, esas entidades no operan legalmente para generar un "beneficio", sino más bien para servir a un propósito público, incluyendo la recepción de ingresos y su aplicación a ese propósito.</li> <li>• Si el Fundación tiene un "superávit", entonces debe aplicar el superávit a su propósito público especificado en su año fiscal siguiente.</li> <li>• No hay "accionistas" – es responsable a los residentes de NYCHA y a la gente de Nueva York</li> </ul>

## **En resumen: el *Plan* está diseñado para mejorar su hogar mientras protege sus derechos como residente**

- El **primer** plan integral para **cada** edificio. **NYCHA no será privatizada** – seguirá siendo 100 por ciento pública.
- **Ningún residente será desplazado** – Los residentes mantendrán sus derechos y protecciones completos de forma permanente, incluido el derecho a establecer organizaciones de residentes, la renovación automática del contrato de arrendamiento y los derechos de sucesión.
- **El alquiler seguirá estando limitado al 30 por ciento de los ingresos del hogar.**
- Haremos las renovaciones necesarias – eso significa **modernizaciones, trabajos de fachada, cocinas nuevas, baños, calderas, ascensores, puertas delanteras de alta seguridad, y abordar el moho, plomo, y fugas**
- NYCHA **continúa** administrando y manteniendo su edificio – después de una reforma significativa de la agencia
- Este es el **comienzo** de la conversación sobre estas ideas, y estamos buscando construir esto juntos



# **Mirando hacia el futuro**

***NYCHA está en el proceso de involucrar a los residentes, a los interesados y a los funcionarios electos para que reúnan sus opiniones sobre la estabilización.***

## ***Debates/sesiones informativas hasta la fecha:***

- Pequeños grupos de líderes residentes (con más discusiones en grupos pequeños programadas)
- Funcionarios federales (HUD, SDNY y Monitor)
- Socios laborales
- Más de una docena de organizaciones locales y nacionales de defensores y políticas
- Funcionarios federales, estatales y municipales electos

***NYCHA continuará y ampliará estas conversaciones durante las próximas semanas y meses, incluyendo un enfoque en:***

- Participar y construir alianzas con residentes, líderes electos y defensores
- Trabajar con la Legislatura Estatal en la autorización de la Fundación para la Preservación de la Vivienda Pública de la Ciudad de Nueva York
- Trabajar con socios federales en créditos TPV y mecanismos de financiación

# Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Nueva York (NYCHA)

