

Strategia zmian: Spotkanie z mieszkańcami

Urząd ds. Mieszkalnictwa Miasta Nowy Jork
(New York City Housing Authority, NYCHA)



Omówienie inicjatyw

Wyzwania stojące przed NYCHA

Nasze inicjatywy

Słabe przygotowanie na wyzwania operacyjne i związane z realizacją kapitału

Strategia organizacyjna

Inwestycje w ramach organizacji

- Koncentracja na zgodności z przepisami
- Utworzenie kultury służby obywatelom
- Usprawnienie świadczenia usług

Konieczność pozyskania 40 mld USD kapitału przy ograniczonych możliwościach

Strategia stabilizacji

Inwestycje w nieruchomości

- Utworzenie planu dla każdego budynku
- Zebranie funduszy kapitałowych w celu wsparcia usprawnień operacyjnych
- Zadbanie o wszystkie elementy związane ze zgodnością z przepisami i podstawowymi standardami jakości lokali mieszkalnych



Ciężka sytuacja zdrowotno-gospodarcza mieszkańców

Strategia dotycząca miejsc pracy i wychodzenia z kryzysu

Inwestycje w ludzi

- Rozwinięcie i pogłębienie możliwości gospodarczych
- Nacisk na realizację programów Section 3 i M/WBE
- Wzmocnienie relacji zdrowotnych i poprawa zdrowia środowiskowego

Wprowadzenie: bieżąca sytuacja NYCHA

Pilne potrzeby dotyczące bazy mieszkaniowej NYCHA obejmującej 175 tys. lokali

- **40 mld USD** na całkowitą realizację wniosków z analizy potrzeb fizycznych (Physical Needs Assessment, PNA) oraz utylizację ołowiu, azbestu i acenaftenu
- Potrzeby kapitałowe rosną o **ponad 1 mld USD rocznie**

Oczekujące remonty 62 tys. mieszkań

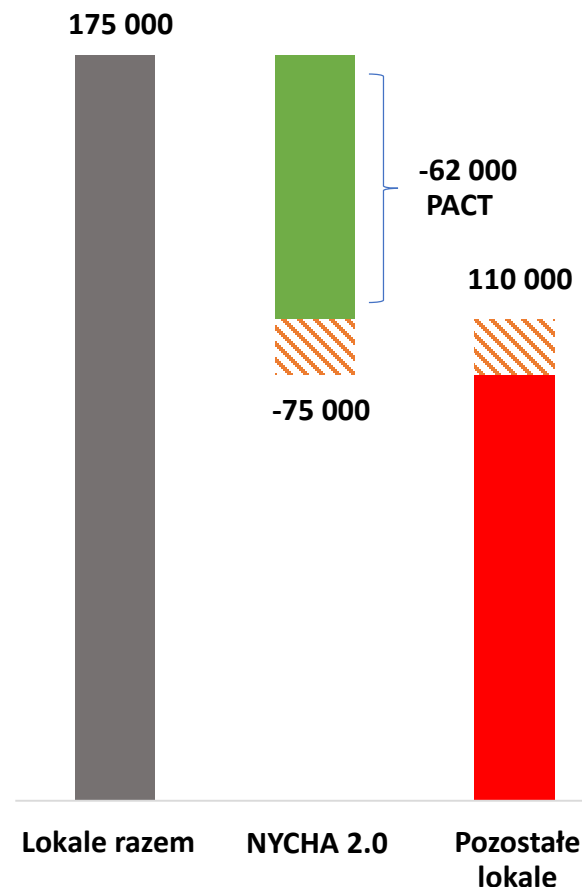
- Finansowanie remontów kapitałowych 62 tys. mieszkań z programu PACT
- Dodatkowe naprawy finansowane z innych programów NYCHA 2.0

110 tys. mieszkań nadal wymaga inwestycji kapitałowych

- Potrzeba **18 mld USD** na doprowadzenie tych mieszkań do **stabilnego stanu** (spełnienie głównych warunków umowy HUD dotyczących ołowiu, pleśni, szkodników, wind i ogrzewania)
- NYCHA dysponuje środkami kapitałowymi w wysokości zaledwie **3,3 mld USD**

NYCHA potrzebuje kompleksowego planu w celu zaspokojenia potrzeb fizycznych w każdym budynku swojej bazy mieszkaniowej

Baza NYCHA



Czego potrzeba, by doprowadzić 110 tys. mieszkań do stabilnego stanu

NYCHA potrzebuje **18 mld USD** na zapewnienie zgodności z warunkami umowy z Departamentem Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast Stanów Zjednoczonych (Department of Housing and Urban Development, HUD) oraz podstawowymi Standardami Jakości Lokali Mieszkalnych (Housing Quality Standards, HQS) w przypadku 110 tys. mieszkań — doraźna stabilizacja, która ma zapobiec dalszej degradacji

Pleśń: 9,5 mld USD

- Wymiana instalacji rurowych; pełny remont kuchni i łazienek; wentylacja

Utylizacja ołowiu: 1 mld USD

- Pełna utylizacja w 110 tys. lokali

Ogrzewanie: 4,1 mld USD

- Zapobieganie awariom i usprawnienie doprowadzania ciepła

Windy: 1,6 mld USD

- Znaczne zmniejszenie liczby awarii

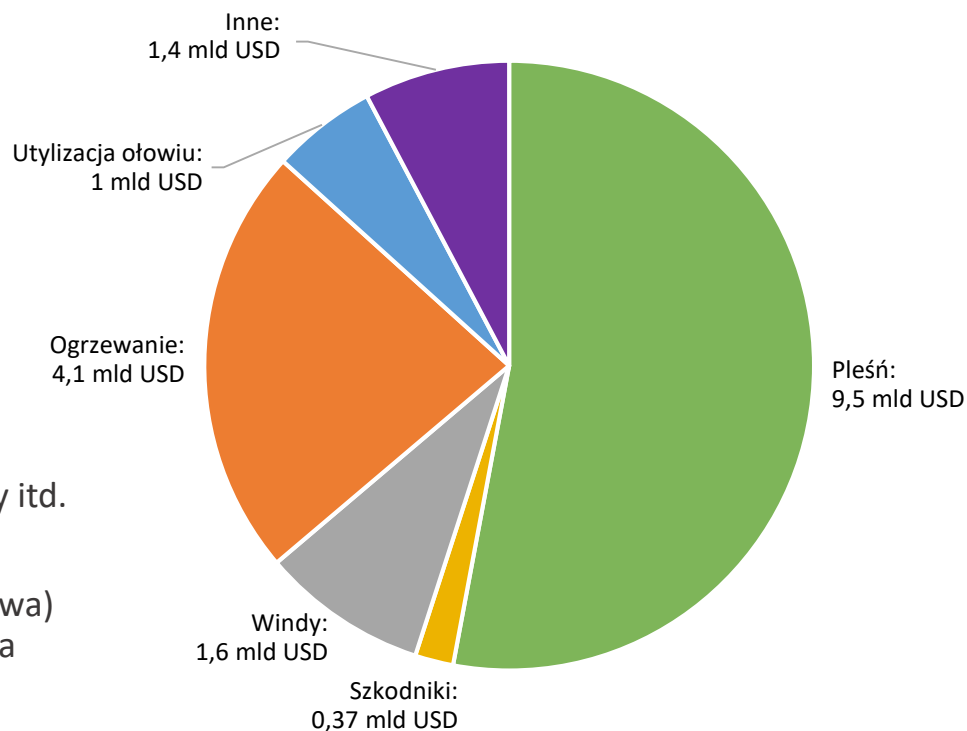
Szkodniki: 370 mln USD

- Nowe wysypiska śmieci, wewnętrzne kompaktory itd.

Inne: 1,4 mld USD

- Poprawa innych aspektów HQS (np. bezpieczeństwa)
- Inwestycje w zabezpieczenia (monitoring, blokada głównych drzwi)
- Rury gazowe

Koszty stabilizacji: 18 mld USD

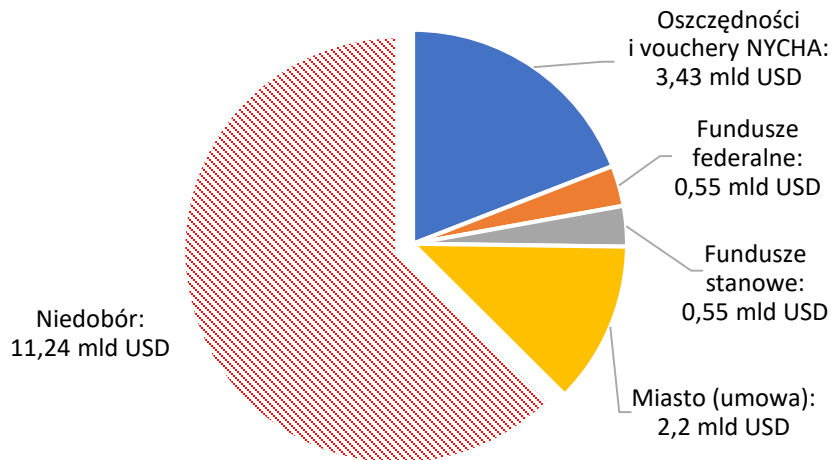


Aby przeprowadzić **pełną modernizację** nieruchomości (ośrodki kultury, teren, elewacja itd.), NYCHA potrzebuje **jeszcze ok. 7 mld USD**, co daje **łącznie 25 mld USD**.

Bieżące braki w finansach

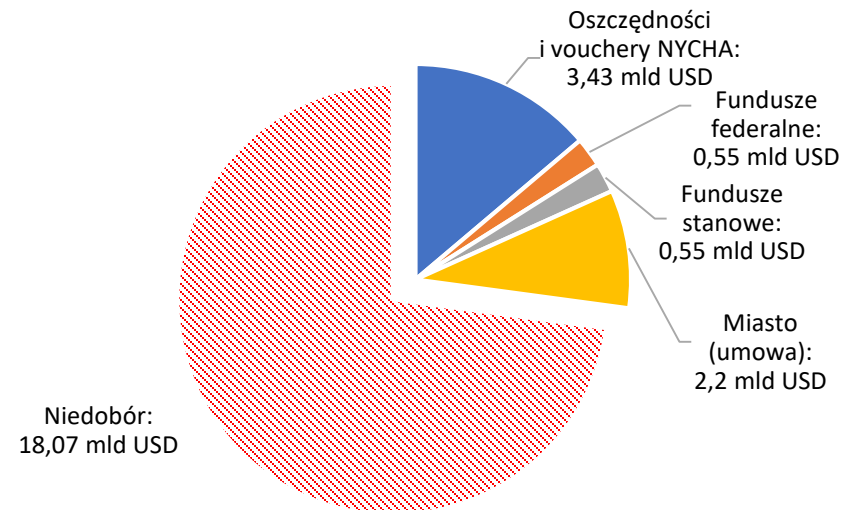
Przewidywany niedobór kapitałowy NYCHA	Stabilizacja	Pełna modernizacja
Koszty razem	17,97 mld USD	24,8 mld USD
Pozyskane środki razem	6,73 mld USD	6,73 mld USD
Oszczędności i vouchery NYCHA	3,43 mld USD	3,43 mld USD
Fundusze federalne	0,55 mld USD	0,55 mld USD
Fundusze stanowe	0,55 mld USD	0,55 mld USD
Miasto (umowa)	2,2 mld USD	2,2 mld USD
Przewidywany niedobór	11,24 mld USD	18,07 mld USD

Koszty stabilizacji: łącznie 18 mld USD



Przewidywany niedobór: 11,24 mld USD

Koszty pełnej modernizacji: łącznie 25 mld USD



Przewidywany niedobór: 18,07 mld USD

Stabilizacja – informacje ogólne

1

TWORZENIE

Zarząd Powierniczy Mieszkalnictwa Komunalnego NYC

- Utworzenie podmiotu **publicznego** zarządzanego przez NYCHA na bazie modelu School Construction Authority
- Przygotowanie modelu przetargowego w celu przyspieszenia realizacji dużych inwestycji budowlanych
- Wykorzystanie podmiotu publicznego w celu uzyskania Voucherów Ochrony Najemców (Tenant Protection Voucher, TPV) na potrzeby remontów
- Podpisanie długoterminowej umowy najmu terenu między NYCHA a zarządem powierniczym
- Podpisanie umowy między NYCHA a zarządem powierniczym dotyczącej zarządzania/operacji i utrzymania zatrudnienia

2

FUNDUSZE

Doraźne wykorzystanie voucherów TPV

- Zgodnie z informacjami przekazanymi przez HUD 110 tys. lokali NYCHA spełnia kryteria „zużycia”
- Warunkiem wykorzystania voucherów TPV jest spełnienie przez lokale kryteriów „zużycia”
- Prośba o przydzielenie funduszy do HUD i władz federalnych:
 - NYCHA będzie gromadzić vouchery TPV przed rozdzieleniem ich między konkretne lokale, aby dzięki dotacji zebrać fundusze na remonty
 - Przydzielenie dodatkowych voucherów TPV i funduszy kapitałowych na prace stabilizacyjne PHA

3

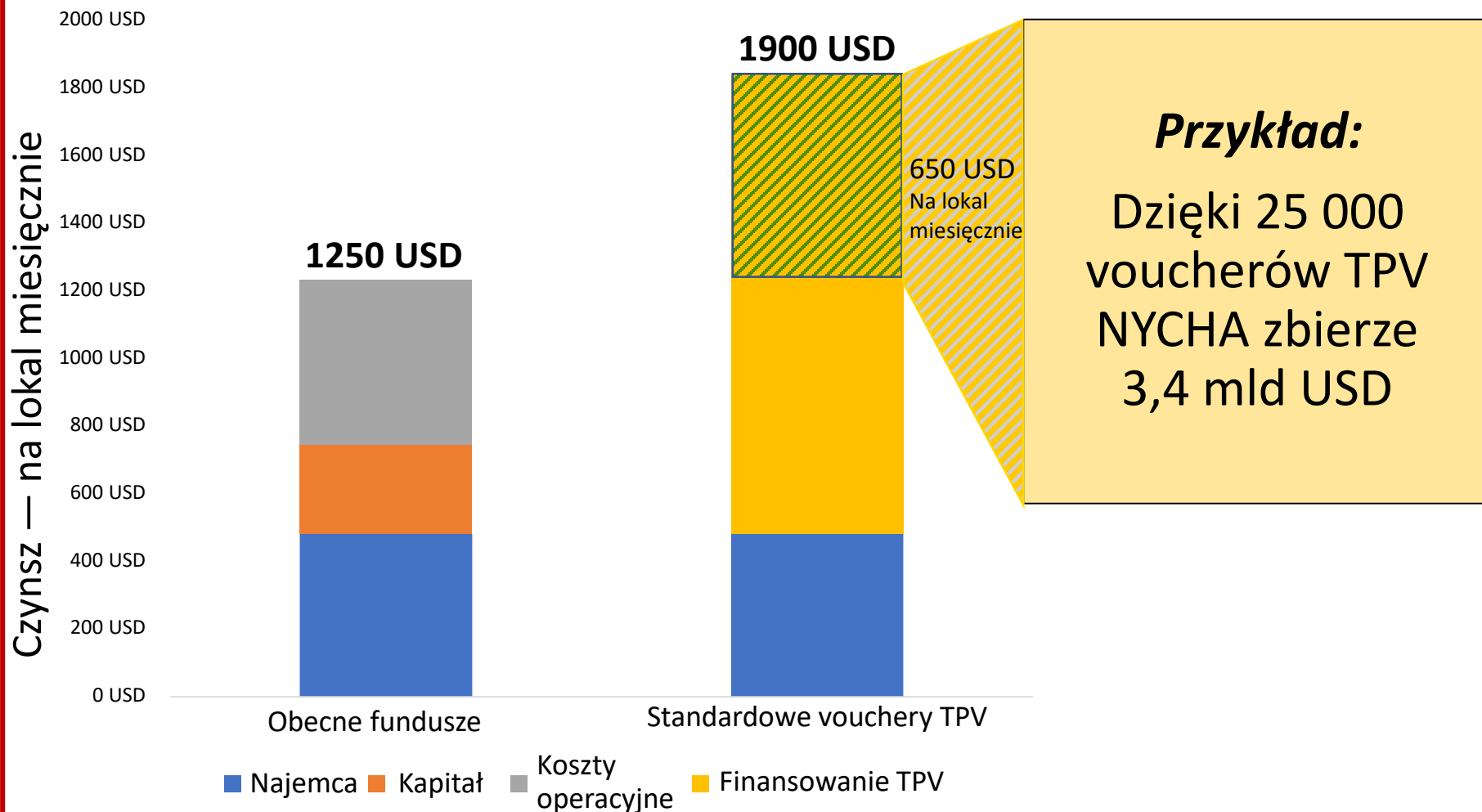
OCHRONA

Stabilizacja i wyjście z kryzysu

- Spełnienie **wszystkich wymagań zgodności** z umową HUD i podstawowymi standardami lokali mieszkalnych
- Bezterminowa ochrona praw mieszkańców i przystępność cenowa — takie same warunki obliczania wysokości czynszu
- Przygotowanie nieruchomości na przyszłe opcje finansowania w celu stopniowej **całkowitej** realizacji wniosków z analizy PNA
- Wykorzystanie kapitału wstępnego za pośrednictwem podmiotu publicznego
- Stymulacja poprawy sytuacji gospodarczej przez inwestycje w infrastrukturę mieszkalnictwa komunalnego

Wartość voucherów TPV

Czynsz lokali według typu (2019)
Na lokal miesięcznie



Wykorzystanie voucherów TPV

Wykorzystanie voucherów TPV na naprawy wstępne

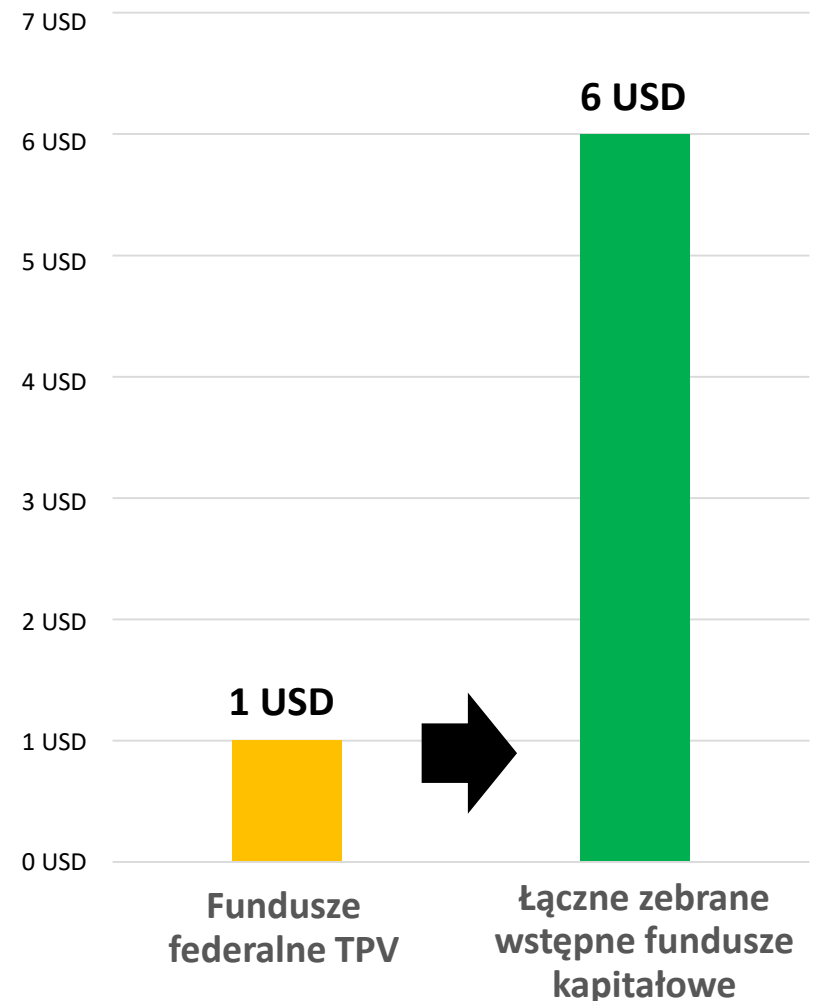
- NYCHA chce mieć możliwość zgromadzenia voucherów TPV przed rozdzieleniem ich między konkretne lokale
- „Doraźne wykorzystanie” voucherów TPV pozwoli NYCHA zebrać fundusze na naprawy wstępne już **teraz**

Efekt mnożnikowy 6 do 1

- Dzięki wykorzystaniu voucherów TPV NYCHA może zrealizować więcej projektów przy tym samym poziomie przydzielonych funduszy
- NYCHA może wykorzystać **każdego dolara z funduszy federalnych TPV** na wykonanie napraw wartych **ponad 6 USD**

Aby zapewnić całościową kontrolę publiczną swoich działań, NYCHA skorzysta z pomocy nowego podmiotu publicznego — Zarządu Powierniczego Mieszkalnictwa Komunalnego

Efekt mnożnikowy funduszy federalnych TPV



Zarząd Powierniczy Mieszkalnictwa Komunalnego NYC

Przedsiębiorstwo użyteczności publicznej

W pełni publiczny podmiot, który pozwoli NYCHA wykorzystać vouchery TPV, umożliwi prowadzenie przedsięwzięć budowlanych na wielką skalę i zapewni ochronę długoterminowej własności publicznej

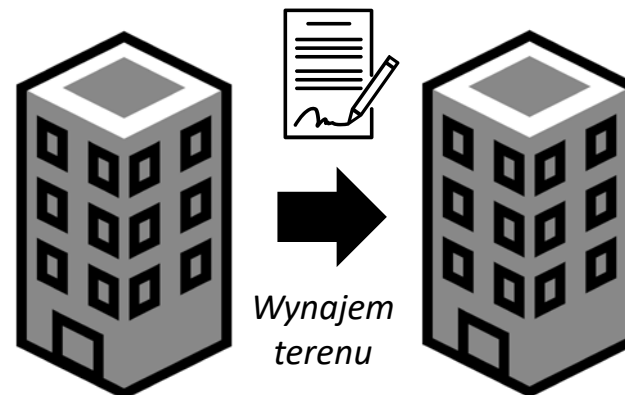
Jak to działa

- Wykorzystanie modelu School Construction Authority / projektowania eksperymentalnego
- Podpisanie długoterminowej umowy najmu terenu między NYCHA a zarządem powierniczym
- Nadzór zarządu powierniczego nad realizacją umów zarządzania budową
- Podpisanie umowy między NYCHA a zarządem powierniczym dotyczącej usług zarządzania i konserwacji

Wyniki

- **Całościowa kontrola publiczna** nad nieruchomościami
- **Spełnienie wszystkich wymagań zgodności z umową HUD**, stabilizacja mieszkań zgodnie z HQS i przygotowanie lokali na przyszłe inwestycje w celu całkowitej realizacji wniosków z analizy PNA
- Bezterminowa **pełna** ochrona praw mieszkańców i przystępność cenowa zgodnie z ustawodawstwem stanowym
- **Znaczna** poprawa wydajności energetycznej
- Zarząd powierniczy gwarantuje utrzymanie zatrudnienia pracowników **zrzeszonych w związkach zawodowych**

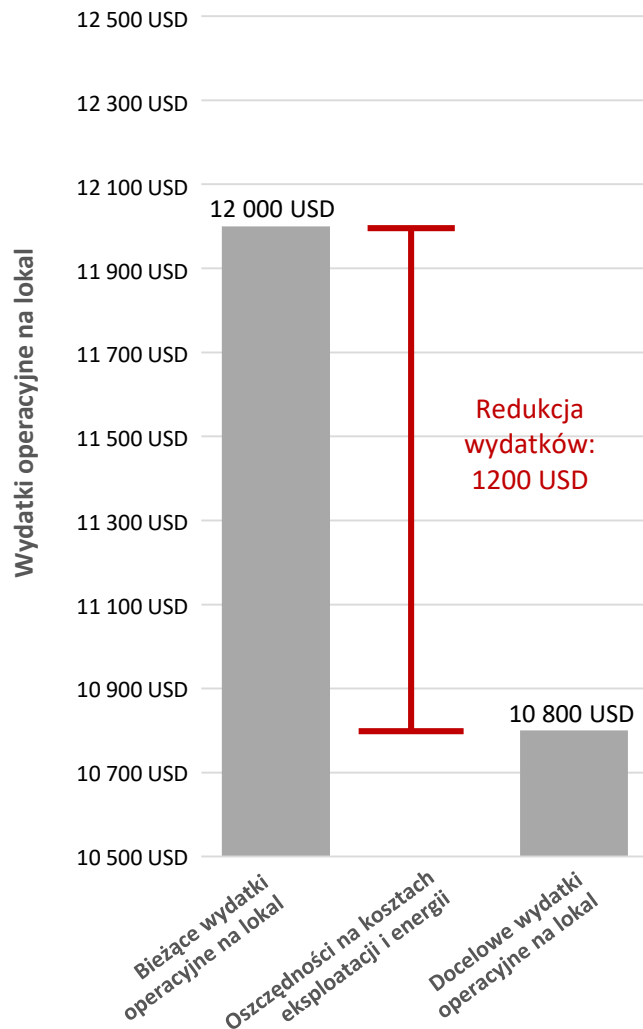
Relacja publiczno-publiczna



NYCHA

**Zarząd Powierniczy
Mieszkalnictwa
Komunalnego**

Redukcja wydatków operacyjnych NYCHA



Stabilny stan nieruchomości = mniej pilnych napraw

- **Krótkoterminowe** oszczędności dzięki mniejszym wydatkom na eksploatację i dostawców
- **Długoterminowe** oszczędności dzięki inwestycjom w konserwację prewencyjną

Oszczędności energii

- Duża część środków NYCHA przeznaczanych rocznie na energię marnuje się przez niewydolność systemu (podziemne wycieki pary, otwarte okna itd.)
- Oszczędności energii/kosztów dzięki przekształceniu systemów centralnego ogrzewania parowego w wydajniejsze systemy ogrzewania pomieszczeń (np. kotły ogrzewania wodnego w każdym budynku)

Strategia organizacyjna

- Zarządzanie finansami na poziomie nieruchomości
- Usprawnione działanie pionów pomocniczych (przetargi, kadry itd.)

Zmiany organizacyjne w celu usprawnienia działań

Poprawa przejrzystości finansowej i zakresu zarządzania i kontroli

- Dopasowanie bazy nieruchomości i struktury zarządzania

Poprawa widoczności w terenie — szybsze reagowanie na zmiany sytuacji

- Dążenie do ustalania budżetu na poziomie nieruchomości
- Zapewnienie wsparcia centrali w terenie

Poprawa alokacji zasobów przez efektywne obsadzanie stanowisk i planowanie pracy

- Analiza alternatywnego harmonogramu pracy
- Wgląd w kolejność realizacji zleceń roboczych

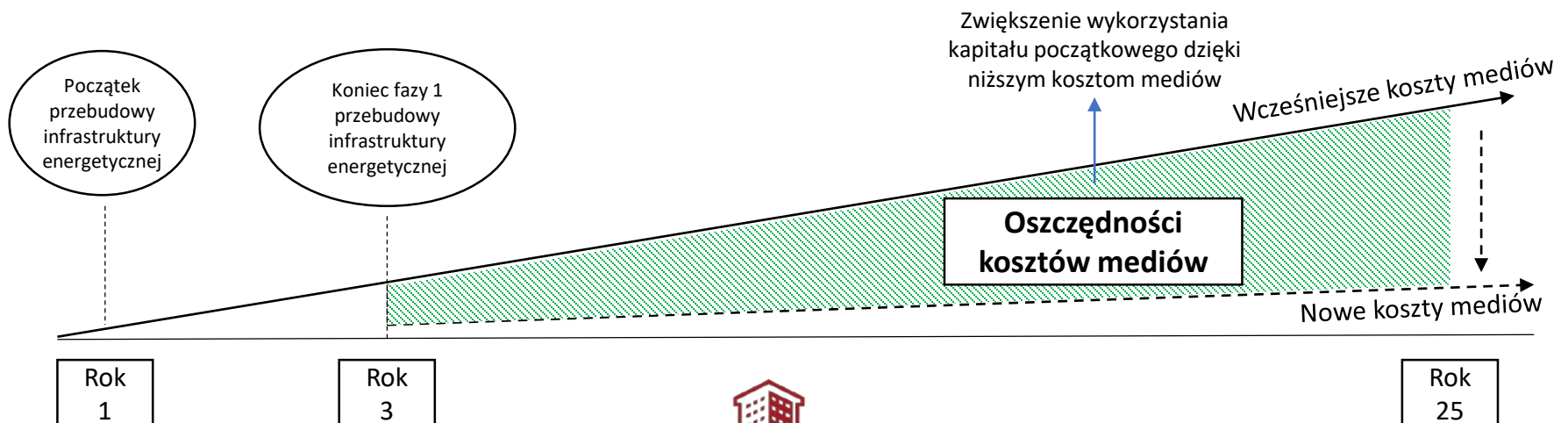
Nie tylko remonty nieruchomości: energia, miejsca pracy, zdrowie, wychodzenie z kryzysu

Program stabilizacji NYCHA oznacza **poprawę wydajności energetycznej**

1) Wykorzystanie ekologicznych technologii budowlanych w celu obniżenia kosztów mediów i odejścia od rozwiązań opartych na węglu

- Przekształcenie systemów ogrzewania (rezygnacja z centralnych instalacji ciepłowniczych, instalacja punktowych źródeł ciepła itp.)
- Nowe elewacje, wymiana okien i instalacja paneli słonecznych (tam, gdzie to możliwe)
- Instalacja energooszczędnych urządzeń (lodówki, kuchenki indukcyjne, toalety itd.)
- Zawieranie umów o limity emisji z prywatnymi właścicielami w celu zebrania funduszy kapitałowych
- Przebudowa infrastruktury energetycznej i zwiększenie wykorzystania kapitału początkowego dzięki niższym kosztom mediów

Wykorzystanie oszczędności kosztów mediów



Nie tylko remonty nieruchomości: energia, miejsca pracy, zdrowie, wychodzenie z kryzysu

Program stabilizacji NYCHA oznacza **nowe, dobrze płatne miejsca pracy**

2) Stworzenie atrakcyjnych miejsc pracy z pierwszeństwem dla mieszkańców lokali NYCHA i innych osób o niskich dochodach

- **Tysiące** dostępnych wkrótce miejsc w pracy w branży budowlanej w celu wykonania napraw nieruchomości
- Współpraca z lokalnymi firmami produkcyjnymi i zachęta do powstania **setek** miejsc pracy w przemyśle (szczególnie w takich lokalizacjach jak Brooklyn Navy Yard i Brooklyn Army Terminal)
- Powołanie **1–2 tys. specjalistycznych etatów** w celu bieżącej obsługi i konserwacji rozwiązań technicznych w budynkach NYCHA
 - Nowe systemy grzewcze, nowe drzwi, nowe systemy elektryczne i inne usprawnienia budynków będą wymagać obsługi i konserwacji przez wykwalifikowany personel
 - NYCHA zapewni mieszkańcom szkolenia i dostęp do tych miejsc pracy
- Pierwszeństwo dla **mieszkańców lokali NYCHA** i nacisk na realizację programów Section 3 i M/WBE

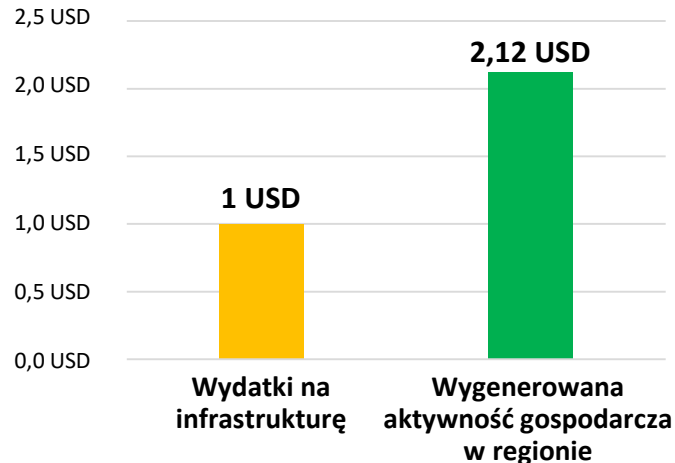
Nie tylko remonty nieruchomości: energia, miejsca pracy, zdrowie, wychodzenie z kryzysu

Program stabilizacji NYCHA oznacza **poprawę stanu zdrowia mieszkańców NYC i poprawę wskaźników gospodarczych w regionie**

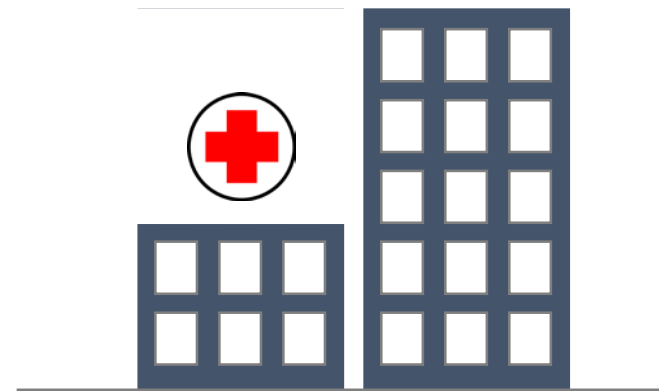
3) Stymulacja działań na rzecz wyjścia NYC z kryzysu przez poprawę stanu zdrowia i lokalnej gospodarki

- Pozbycie się pleśni i ołowiu oraz inne ulepszenia nieruchomości poprawią warunki mieszkaniowe, tworząc zdrowsze środowisko dla mieszkańców lokali NYCHA
- Możliwość umieszczania placówek medycznych w obiektach użyteczności publicznej NYCHA
- Efekt mnożnikowy wydatków na infrastrukturę na aktywność gospodarczą w regionie wynosi 2 do 1
- Więcej działań biznesowych oznacza poprawę sytuacji gospodarczej dzięki zwiększeniu wpływów z podatków

Wpływ wydatków na infrastrukturę
mieszkalnictwa komunalnego



Inwestycje w NYCHA oznaczają
zdrowsze środowisko



Zarząd Powierniczy NYCHA — fakty i mity

Mity	
1.	Mieszkańcy nie mają praw najemców zgodnie z programem Section 8, który stanowi, że voucherów TPV nie można przekazywać. Nie ma gwarancji, że czynsze będą wynosić 30% dochodów.
2.	Po wykorzystaniu voucherów TPV uzyskanych od zarządu powierniczego NYCHA: <ul style="list-style-type: none"> • Mieszkańcy lokali NYCHA nie będą już objęci ochroną czynszu • Wzrośnie liczba eksmisji • Mieszkańcy lokali NYCHA stracą chroniące ich prawa federalne
3.	Świadczenie usług na rzecz mieszkańców będzie leżało w gestii nowego właściciela publicznego/prywatnego
4.	Brak wpływu mieszkańców na podejmowane decyzje
5.	Właścicielami i zarządcami nieruchomości będą prywatni inwestorzy i banki



Fakty
<p>Mieszkańcy lokali NYCHA zachowują pełne prawa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Takie same warunki obliczania wysokości czynszu — z limitem 30% • Prawo do organizowania się — NYCHA zachowa w mocy zasady sekcji 964, które obejmują także warunki tworzenia zarządów mieszkaniowych • Prawa do dziedziczenia — w tym możliwość wykorzystania vouchera TPV w ramach programu Section 8 poza stanem po upływie 1 roku • NYCHA może zaoferować rodzinną umowę dot. praw i ochrony każdej rodzinie w okresie przejściowym
<p>Mieszkańcy lokali NYCHA zachowują pełną ochronę (w tym dotyczącą czynszu) zgodnie z przepisami i regulacjami federalnymi, a także uzyskają dodatkową ochronę zgodnie z prawem stanowym, na mocy którego powstanie zarząd powierniczy</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Nie będzie żadnego właściciela prywatnego. • NYCHA jest właścicielem i podmiotem wynajmującym teren zarządowi powierniczemu, który jest podmiotem publicznym podlegającym mieszkańcom lokali NYCHA i miasta. Gwarantuje to prawo stanowe. • NYCHA nadal świadczy usługi zgodnie z umową z zarządem powierniczym.
<p>Cała nasza obecna inicjatywa jest skierowana do mieszkańców. Wpływ mieszkańców na decyzje dotyczące NYCHA jest gwarantowany przez prawo federalne i niniejszym realizujemy przepisy tego prawa. Ponadto nie podejmiemy decyzji dotyczącej żadnej nieruchomości bez zorganizowania publicznej debaty i pełnego udziału mieszkańców.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Właścicielem i zarządcą nieruchomości będzie NYCHA • Zarząd powierniczy będzie dzierżawić teren w związku z pracami budowlanymi • Źródłami funduszy pozostaną HUD, stan i miasto

Zarząd Powierniczy NYCHA — fakty i mity (cd.)

Mity	
6.	Jeśli po wprowadzeniu tego programu władze federalne nie przyznają funduszy na vouchery TPV, mieszkańcy będą zobowiązani do spłacenia wszystkich dotacji w ramach nowego planu Section 8. Doprowadzi to do powszechnych eksmisji.
7.	Gdy lokator wyprowadzi się z mieszkania NYCHA, lokal straci prawo do vouchera TPV w ramach programu Section 8.
8.	Zgodnie z nowym planem mieszkańcy będą mogli skorzystać z oferty remontu kapitalnego kuchni i łazienki oraz napraw kosmetycznych. Plan nie obejmuje jednak dużych remontów obiektów infrastruktury.
9.	Zarząd powierniczy jest podmiotem komercyjnym, który ma wypracowywać zysk dla udziałowców.



Fakty
Zgodnie z prawem federalnym i stanowym mieszkańcy lokali NYCHA nie będą nigdy zobowiązani do uiszczania opłat przekraczających 30% ich dochodów. Nie będzie żadnych eksmisji.
Voucher TPV jest przypisany do lokalu, więc zawsze będzie przysługiwać dotacja na lokal. Wyprowadzka z mieszkania NYCHA nie oznacza utraty funduszy .
Plan obejmuje wszystkie duże remonty , w tym dotyczące systemów ogrzewania, wind, instalacji rurowych w ścianach, systemów wentylacji, utylizacji ołowiu i wysypisk śmieci, a także remonty kapitalne kuchni i łazienek. 18 mld USD nie zostanie przeznaczone na naprawy kosmetyczne.
Zarząd Powierniczy NYCHA jest podmiotem publicznym , nie organizacją komercyjną ani non profit. <ul style="list-style-type: none"> • Konkretnie jest to przedsiębiorstwo użyteczności publicznej, które zajmuje się remontowaniem infrastruktury publicznej. • Podmioty tego typu ze względu na swój charakter zgodnie z prawem nie działają w celu generowania zysków, tylko w interesie publicznym, co obejmuje uzyskiwanie przychodów i przeznaczanie ich na odpowiedni cel. • Ewentualne „nadwyżki” należy przeznaczyć na określony cel publiczny w kolejnym roku finansowym. • Nie ma żadnych „udziałowców” — podmiot podlega mieszkańcom lokali NYCHA i miasta Nowy Jork.

Podsumowanie: Strategia ma na celu poprawę warunków mieszkaniowych i ochronę praw mieszkańców

- **Pierwszy** kompleksowy plan dla **każdego** budynku. **Nie będzie prywatyzacji NYCHA** — urząd pozostanie w 100% publiczny.
- **Nie będzie wysiedleń mieszkańców** — mieszkańcy zachowują bezterminowo pełne prawa i ochronę, w tym prawo do zakładania organizacji, automatyczne przedłużanie najmu i prawo do dziedziczenia.
- **Nadal będzie obowiązywał limit wysokości czynszu wynoszący 30% dochodu gospodarstwa domowego.**
- Zajmiemy się koniecznymi remontami — oznacza to **prace modernizacyjne, remont elewacji, nowe kuchnie, łazienki, bojler, windy i wzmocnione drzwi wejściowe oraz pozbycie się pleśni, ołowiu i przecieków**
- NYCHA **nadal** będzie zarządzać budynkami i zajmować się ich konserwacją — po zmianach w swojej strukturze
- To dopiero **pierwszy etap** dyskusji na ten temat — mamy nadzieję na aktywny udział mieszkańców

Co dalej?

NYCHA zbiera opinie na temat programu stabilizacji od mieszkańców, interesariuszy i przedstawicieli władz.

Odbyły się już spotkania z następującymi stronami:

- Niewielkie grupy osób kierujących organizacjami lokatorskimi (zaplanowane są kolejne dyskusje z takimi grupami)
- Przedstawiciele władz federalnych (HUD, SDNY i organy nadzorcze)
- Przedstawiciele związków zawodowych
- Kilkanaście lokalnych i krajowych organizacji lobbystycznych i politycznych
- Urzędnicy federalni, stanowi i miejscy

NYCHA będzie prowadzić podobne dyskusje w ciągu najbliższych tygodni i miesięcy, kładąc nacisk m.in. na następujące elementy:

- Kontakt i budowanie relacji z mieszkańcami, liderami i lobbystami
- Współpraca ze stanowymi organami ustawodawczymi nad uprawomocnieniem Zarządu Powierniczego Mieszkalnictwa Komunalnego NYC
- Współpraca z władzami federalnymi nad rozdziałem voucherów TPV i mechanizmami finansowania

Urząd ds. Mieszkalnictwa Miasta Nowy Jork (New York City Housing Authority, NYCHA)

