

## **Краткий обзор Проекта плана агентства NYCHA на 2019 финансовый год**

Федеральный закон требует от Жилищного управления города Нью-Йорка (New York City Housing Authority, NYCHA) при участии жильцов государственного жилищного фонда, участников 8 Программы, выборных должностных лиц и представителей общественности разработать план основных инициатив агентства в наступающем году.

Проект Плана агентства (Agency Plan) на 2019 финансовый год (FY 2019) доступен для общественности в центральном офисе NYCHA, в офисах всех жилищных комплексов, а также на вебсайте NYCHA <http://www1.nyc.gov/site/nycha/about/annual-plan-financial-information.page>. NYCHA также предоставило экземпляр проекта Плана агентства всем президентам Ассоциаций жильцов жилищных комплексов.

NYCHA проведет публичное слушание в Borough of Manhattan Community College (“BMCC”) в Манхэттене 22 мая 2018 г. и будет принимать письменные комментарии к проекту Плана до 23 мая 2018 г. (см. Уведомление на странице 10). NYCHA встречалось с членами Консультативного совета жильцов (Resident Advisory Board, RAB) для получения их комментариев на четырех собраниях, проходивших с января по март 2018 г. В мае будет проведено еще два дополнительных собрания.

Итоговый план NYCHA будет предоставлен в Министерство жилищного строительства и городского развития США (U.S. Department of Housing and Urban Development, HUD) к 18 октября 2018 г. После предоставления документации HUD располагает 75 днями на рассмотрение и утверждение Плана.

Преимущественные направления деятельности NYCHA на предстоящий год тезисно изложены на страницах 20-32.

### ***Инициатива NextGeneration NYCHA***

19 мая 2015 г. мэр de Blasio вместе с председателем и главным исполнительным директором NYCHA Shola Olatoye объявили о NextGeneration (NextGen) NYCHA - комплексном 10-летнем плане по стабилизации финансового кризиса, с которым столкнулось государственное жилье Нью-Йорка, и обеспечению столь необходимых улучшений качества жизни жильцов путем изменения способов финансирования, управления NYCHA и обслуживания жильцов. Разработанный в течение года на 150 совместных встречах с жильцами NYCHA, заинтересованными сторонами и выборными должностными лицами, NextGen опирается на приверженность администрации de Blasio стабилизации, сохранению и возрождению государственного жилья. Испытывая худший финансовый кризис в своей истории, NYCHA продолжает каждый месяц запускать в действие целевые инициативы для улучшения качества жизни жильцов и сохранения государственного жилья для нынешнего и будущих поколений. С увеличением прозрачности, улучшения инфраструктуры и взаимодействия с заинтересованными сторонами, NYCHA предпринимает серьезные шаги, чтобы изменить способы ведения бизнеса и стать более современным, эффективным и действенным домовладельцем. 15 целевых стратегий NextGen поддерживают четыре основные цели:

1. Изменить способ финансирования NYCHA
2. Вести управление в качестве более современного и эффективного домовладельца
3. Перестроить существующее государственное жилье и построить новое доступное
4. Вовлекать жильцов и подключать их к лучшим в своем классе услугам

За последние два года NYCHA добилось значительного прогресса в улучшении качества жизни для более чем 390,000 человек, называющих NYCHA своим домом. NYCHA модернизировало операции за счет использования технологий и внедрило гибкие графики работы персонала управлений, чтобы обеспечить лучшее обслуживание клиентов. Мы получили доход для проведения ремонтных работ за счет аренды цокольных этажей коммерческим предприятиям и улучшения сбора арендной платы. Мы трудоустроили более 5,600 жильцов. Все это несмотря на то, что с 2001 г. NYCHA лишилось федерального операционного и капитального финансирования на \$2.7 млрд., а десятилетия федерального дезинвестирования оставили наши здания в состоянии, требующем капитального ремонта на \$17 млрд.

Ниже приведены некоторые примеры того, что уже достигнуто:

<b>ФИНАНСИРОВАНИЕ</b>
<b>Улучшение сбора с жильцов арендной платы и комиссионных взносов.</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Увеличение сборов арендной платы на 4.7% = \$47 млн. новых доходов</li> </ul>
<b>Увеличение доходов и использования площадей цокольных этажей.</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• \$1.2 млн. в виде нового годового дохода, из которых \$890 тыс. представляют собой доход от 27 ранее пустующих площадей, расконсервированных с начала запуска программы NexGen в мае 2015г. до 2017 г.</li> </ul>
<b>УПРАВЛЕНИЕ</b>
<b>Преобразование в цифровую организацию</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• \$3.5 млн. сэкономлено в результате обеспечения смартфонами персонала управления жилищных комплексов</li> <li>• 2 млн. заказов на проведение работ завершено с использованием смартфонов</li> <li>• \$1.9 млн. сэкономлено с момента внедрения приложения MyNYCHA</li> </ul>
<b>Улучшение обслуживания клиентов</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 11 жилищных комплексов принимают участие в пробной программе расширения часов обслуживания Flex Ops</li> <li>• Во всех жилищных комплексах завершено внедрение переемтестации в режиме онлайн, и во всех офисах управления установлены новые киоски для предоставления доступа к услугам NYCHA в режиме онлайн</li> </ul>
<b>Проведение комплексных программ устойчивого развития</b>

- \$167 млн. утверждены и задействованы для трех контрактов энергоэффективности (EPC), обслуживающих 48,000 квартир; 4-й EPC на сумму \$100 млн. находится в стадии утверждения HUD
- За 2017-2018 гг. NYCHA заключило контракты на программу Weatherization Assistance для 990 квартир при общей стоимости строительных контрактов \$4.7 млн.
- В 100% жилищных комплексов NYCHA в настоящее время производится утилизация вторсырья. В рамках подготовки к предстоящему Плану NextGeneration NYCHA по утилизации отходов, Управление завершило исследование по характеристике переработки вторсырья и крупногабаритного мусора.
- За 2017 - январь 2018 гг. около 500 сотрудников обучено практикам, способствующим здоровому жилью
- \$1.85 млрд. потрачено на контрактные работы по восстановлению после урагана Sandy, запущено 27 крупных проектов Sandy Recovery и создано более 300 рабочих мест для жильцов NYCHA по контрактам, связанным с Sandy.

### **Повышение безопасности в жилищных комплексах NYCHA**

- Установлен 6,201 новый осветительный прибор в 16 жилищных комплексах, что сделало микрорайоны более безопасными (инициативы мэра по освещению)
- Установлено 722 новых осветительных прибора в 2 жилищных комплексах (Ravenswood и Throggs Neck)
- Установлено 993 наружных настенных светильника в 10 жилищных комплексах в рамках программы EPC
- 2,205 новых камер видеонаблюдения и 353 модернизированных камеры в 56 жилищных комплексах повысили безопасность жильцов

## **(ПЕРЕ)СТРОЙКА**

### **Выработка стратегии капитального планирования**

- Мэр de Blasio обязался выделить \$1.3 млрд. на ремонт более 950 крыш, что пойдет на пользу более 175,000 жильцов.
- 63 крыши были заменены в 6 жилищных комплексах. 2 крыши планируется завершить ко второму кварталу 2018 г. Работы по замене 78 крыш начнутся до второго квартала 2018 г. в 7 жилищных комплексах и завершатся в период с 2019 по 2020 гг.

### **Предоставление малоиспользуемых земельных участков NYCHA для строительства доступного жилья**

- 2,830 квартир 100-процентного доступного жилья находятся в стадии строительства, что создаст столь остро необходимые доступные дома
- 1,466 запланированных квартир в микрорайонах NextGen Neighborhoods (50% доступного жилья, 50% по рыночной стоимости)

### **Использование программ HUD для сохранения жилья**

- Модернизировано 1,400 квартир жилищного комплекса Ocean Bay Bayside с помощью программы RAD, что принесло пользу более 3,700 жильцам и генерирует \$300 млн. на ремонтные работы.

## **ВОВЛЕЧЕНИЕ ЖИЛЬЦОВ**

### **Переход от предоставления прямых услуг к модели на основе партнерства и преобразования вовлечения жильцов в жизнь общины**

- 18,061 жильцу предоставлены услуги через партнеров в общинах
- 94% жилищных комплексов NYCHA представлены Ассоциациями жильцов, что позволяет жильцам работать коллективно и эффективно на благо своих комплексов и микрорайонов.
- 14 новых Молодежных советов обеспечивают, чтобы голоса молодых жильцов были услышаны, и они могли работать с Управлением в качестве партнеров, помогая удовлетворить потребности своих общин

### **Привлечение благотворительных средств на оплату услуг жильцам путем создания некоммерческой организации на основании статьи 501(c)(3)**

- \$1.3 млн. в виде пожертвований и взносов получено для жильцов NYCHA и их общин
- Запущена программа Fund for Public Housing Ideas Marketplace, являющаяся платформой сбора средств онлайн для претворения проектов жильцов

### **Предоставление жильцам качественных рабочих мест**

- Создано 7,850 рабочих мест для жильцов для поддержки экономической мобильности
- 829 жильцов закончили Академию NYCHA по подготовке к трудоустройству
- 202 жильца завершили обучение на программе Food Business Pathways, 34 стали выпускниками программы подготовки предпринимателей в области ухода за детьми Childcare Business Pathways

Благодаря инициативе NextGeneration, происходят значительные изменения в финансировании NYCHA, управлении, строительстве и ремонте, а также в вовлечении жильцов и предоставлении им различных возможностей.

### ***Новая реальность NYCHA***

Хотя финансовое состояние NYCHA на FY'18 кажется положительным, в FY'19 предвидится потенциальная потеря финансирования на основе предложенного администрацией Трампа предварительного бюджета.

Ожидается, что опубликованное в феврале 2018 г. бюджетное предложение “An American Budget” на FY 2019 о финансировании на жилищную программу значительно сократит три жизненно важных для NYCHA потока финансирования: два сокращения, затрагивающие ежедневные операции Управления (управление государственным жильем и администрирование 8 Программы), и ликвидация капитального фонда. Потери на государственное жилье оцениваются в размере \$330-466 млн, потери для 8 Программы составляют около 10,000 ваучеров, и потери капитальных фондов - около \$346 млн.

## ***Планы "Housing New York, One City: Built to Last, and OneNYC"***

### ***Жилье Нью-Йорка 2.0***

С момента запуска в 2014 г. мэром de Blasio программы Housing New York Plan, г. Нью-Йорк ускорил строительство и сохранение доступного жилья до невиданного в течение последних 30 лет уровня.

Город находится на пути к сохранению более доступного жилья в первые четыре года работы Администрации ближе, чем в любой сопоставимый период с 1978 г. Город утроил долю доступного жилья для семей с доходом меньше \$25,000. Финансирование на строительство и сохранение жилья удвоилось, также увеличилось количество доступного городского жилья, разыгрываемого ежегодно по лотерее. На сотнях некогда свободных участках сейчас строится доступное жилье. Реформы в области зонирования и налоговые программы не просто стимулируют, но и обязывают к строительству материально доступных квартир, оплачиваемых частным сектором, в новых жилых комплексах.

### ***NextGeneration NYCHA – 100% доступное жилье и комплексы Seniors First***

Управление предоставляет мало используемые площади для строительства 10,000 квартир доступного жилья, в том числе со смешанным коммерческим и общественным использованием, для дополнительных удобств на благо жильцов и соседней общины. План постройки 100-процентного доступного жилья для пожилых и многосемейных домов на свободной территории NYCHA был разработан в ответ на призывы жильцов и их представителей, выступающих за большие возможности доступного жилья в своих общинах.

С момента выхода плана NYCHA NextGeneration Управление и Департамент г. Нью-Йорка по сохранению и развитию жилищного фонда (New York City Department of Housing Preservation and Development, HPD) объявили о планах для 100% доступного жилья и комплексов для пожилых Seniors First на двенадцати участках, в результате чего появится примерно 1,800 новых квартир в комплексах для пожилых и многоквартирных домах. Летом 2017 г. началось строительство первых двух из этих проектов в Ingersoll Houses в районе Fort Greene в Бруклине и в Mill Brook Houses в районе Mott Haven в Бронксе.

Все жилищные комплексы NextGeneration NYCHA -100% доступное жилье и комплексы Seniors First - будут способствовать достижению целей плана мэра de Blasio ["Жилье Нью-Йорка"](#) и помогут NYCHA внести свой вклад в виде 10,000 квартир из вышеупомянутого доступного жилья в течение десяти лет в рамках 10-летнего стратегического плана Управления [NextGeneration NYCHA](#).

## *NextGeneration NYCHA - NextGeneration Neighborhoods (50/50)*

Сфокусированная на жильцах и привлечении заинтересованных сторон сообществ, программа NextGen Neighborhoods (Микрорайоны NextGen) позволяет Управлению получать доходы для их последующего реинвестирования в свои стройплощадки и по всему NYCHA путем сдачи квартир по рыночной стоимости и предоставления доступного жилья в пропорции 50 на 50.

В 2017 г. NYCHA и HPD объявили отбор команды застройщиков для Holmes Towers в Манхэттене и в 2018 г. для Wyckoff Gardens в Бруклине. До отбора, в период с сентября 2015 г. по май 2016 г., более 1,300 жильцов приняли участие в собраниях, сессиях визуализации и семинарах в обоих жилищных комплексах. Все предложения, полученные в ответ на "Заявку о предложениях", были рассмотрены жилищным Комитетом заинтересованных сторон (Stakeholder Committee) NYCHA. NYCHA будет продолжать вовлекать жильцов используя Комитет заинтересованных сторон на протяжении всего периода разработки и строительства. Такие Комитеты работают непосредственно с отобранными застройщиками, представляя интересы жильцов NYCHA, их соседей и местное сообщество. Начало строительства ожидается в Holmes Towers в 2019 г. и в Wyckoff Gardens в 2019 или 2020 гг. NYCHA рассчитывает получить примерно \$62 млн. от долгосрочного лизинга этих двух участков.

О двух дополнительных объектах в рамках инициативы NextGen Neighborhood было объявлено в 2017 г., в La Guardia Houses в Манхэттене и Cooper Park в Бруклине. RFP для La Guardia Houses была опубликована в марте 2018 г., а для Cooper Park - ожидается весной 2018 г. Вовлечение жильцов в обоих жилищных комплексах началось в 2017 г.

## *NextGeneration NYCHA - "Совместная приверженность в обеспечении постоянной доступности" (РАСТ)*

NYCHA будет использовать все возможное для защиты доступного жилищного фонда г. Нью-Йорка и укрепления государственного жилья для нынешнего и будущих поколений. Работа по сохранению NYCHA, называемая РАСТ, сосредоточена на преобразовании квартир государственного жилья в квартиры по 8 Программе (без перемещения жильцов) с помощью федеральных программ, таких как Программа демонстрации помощи в аренде жилья (RAD) HUD и других смежных программ. РАСТ - это инициатива NYCHA по поддержке капитальных улучшений в жилищных комплексах при сохранении долгосрочной доступности и прав жильцов через государственно-частное партнерство. Благодаря использованию этих федеральных программ и механизмов NYCHA будет способствовать улучшению качества жизни жильцов, предоставляя им столь необходимый ремонт и модернизацию при сохранении доступности и защиты их прав. РАСТ является составной частью NextGeneration NYCHA - 10-летнего стратегического плана по сохранению государственного жилья, который позволит Управлению стать более эффективным и действенным домовладельцем. В рамках инициативы РАСТ NYCHA стремится перенести источник финансирования на 8 Программу на основе жилищных комплексов, чтобы обеспечить стабильный приток федеральных субсидий и увеличить внешнее финансирование для проведения необходимого капитального ремонта.

С переходом финансирования РАСТ от нефинансируемого статуса или от государственного жилья (9 Программа) к Программе ваучеров выбора жилья по 8 Программе NYCHA сохраняет право собственности и продолжает играть ключевую роль в процессе принятия решений и контроля за реализацией проекта, особенно как фактический владелец и администратор контракта по 8 Программе.

Согласно правилам PACT, все квартиры в преобразованных жилищных комплексах должны постоянно оставаться доступными (арендная плата не должна превышать 30% от доходов жильцов); соблюдение этого условия NYCHA будет контролировать через соглашения с застройщиком и путем сохранения права собственности на землю. В рамках программы PACT жильцы будут продолжать пользоваться такими же возможностями преемственности и процедурами рассмотрения жалоб, которые существуют в настоящее время для жильцов государственного жилья NYCHA. Жильцы сохраняют за собой право создавать и управлять организацией жильцов, на что будут получать финансирование от застройщика. И, наконец, застройщики должны будут предложить план подготовки и найма на работу жильцов NYCHA, а также активно вовлекать их на регулярной основе по мере реализации проекта.

## ***Программа PACT/RAD***

### ***Программа RAD в Ocean Bay (Bayside)***

В декабре 2016 г. NYCHA завершило свой первый проект в рамках RAD/PACT в жилищном комплексе Ocean Bay (Bayside), где 1,395 квартир в 24 зданиях были конвертированы из государственного жилья в жилье по ваучерам 8 Программы на основе субсидируемых жилищных комплексов (Section 8 project-based voucher, PBV). NYCHA заключило государственно-частное партнерство с MDG Construction + Design (застройщик), The Wavecrest Management Team (управляющий недвижимостью), Catholic Charities of Brooklyn and Queens (поставщик социальных услуг) и Ocean Bay Community Development Corporation (координатор по связям с жильцами). Проект финансируется за счет средств по устранению последствий урагана Sandy из Федерального агентства по чрезвычайным ситуациям (FEMA), облигаций на основе исключения из налогообложения Агентства по жилищному финансированию штата Нью-Йорк и акционерного капитала, полученного из федеральных 4% налоговых кредитов на жилье для лиц с низким доходом. Общая стоимость проекта составляет \$560 млн., а общие инвестиции в него прогнозируются на уровне \$325 млн.; средства направляются на значительные капитальные улучшения, включая установку модернизированных систем отопления и безопасности, новых бойлеров и крыш, а также обновленные интерьеры квартир, включающие новые окна, кухни и ванные комнаты. Проведение всех этих работ не требует выселения жильцов из квартир. Ремонтные работы RAD будут завершены в 2018 г., а оставшиеся работы FEMA завершатся в июне 2019 г.

### ***RAD на территориально разбросанных объектах в Бронксе и Бруклине***

В январе 2017 г. NYCHA получило разрешение HUD на преобразование примерно 1,700 квартир в Бронксе и Бруклине из государственного жилья в жилье PBV. В июне 2017 г. NYCHA опубликовало Заявку о предложениях для определения партнеров по развитию для оказания содействия преобразованию финансирования, его увеличения, выполнения необходимых капитальных работ, осуществления управления зданиями и предоставления социальных услуг в 17 выбранных территориально разбросанных жилищных комплексах, которые разбиваются на три группы следующим образом:

1. группа 1 (Бронкс): Twin Parks West (участки 1 и 2); Franklin Avenue I Conventional; Franklin Avenue II Conventional; Franklin Avenue III Conventional; Highbridge Rehabs (Anderson Avenue); Highbridge Rehabs (Nelson Avenue)
  2. группа 2 (Бронкс): Betances II, 9A; Betances II, 13; Betances II, 18; Betances III, 9A; Betances III, 13; Betances III, 18; Betances V (частично); Betances VI (частично)
  3. Группа 3 (Бруклин): Bushwick II (группы А и С); Bushwick II CDA (группа Е); Palmetto Gardens
- В январе 2018 г. NYCHA выбрало партнеров по развитию для всех трех групп. Ожидается, что в 2018 г. начнется строительство в жилищных комплексах 1 и 2 группы и в 2019 г. - 3 группы. Проект Значительной поправки (Significant Amendment) к Годовому плану на FY 2018 включает предложение о добавлении дополнительных квартир ближайших жилищных комплексов в группу 1 и 2 следующим образом: Betances I, Betances IV и остаток Betances V и VI в группу 2, а Bushwick II (группы В и D) и Hope Gardens - в группу 3.

## **РАСТ/Нефинансируемые квартиры (LLC II)**

В июле 2017 г. NYCHA объявило о расширении программы РАСТ для защиты подведомственного Управлению портфолио нефинансируемых квартир. Это портфолио состоит из восьми (8) типовых комплексов государственного жилья, известных как «жилищные комплексы LLC II» (перечисленные в таблице на следующей стр.), которые в настоящее время не получают никакого государственного финансирования. Ранее программа NYCHA РАСТ была синонимом программы RAD. Для проведения капитальных ремонтных работ, более эффективного управления жилищными комплексами и стратегического развертывания ограниченных финансовых ресурсов NYCHA, Управление расширяет инициативу РАСТ для создания государственно-частного партнерства и перевода этих квартир в подведомственную ему Программу ваучеров выбора жилья (8 Программу).

Жилищные комплексы LLC II изначально были построены и финансировались субсидиями от города и штата, но никогда не финансировались напрямую из HUD. В настоящее время они «пользуются» федеральными фондами, предоставляемыми для государственного жилья NYCHA. Это стоит NYCHA более \$23 млн. в год. Кроме того, для 8 жилищных комплексов требуется капитальный ремонт в размере \$775 млн., и сейчас, за неимением финансирования, здания продолжают ветшать.

Переход квартир в Программу ваучеров выбора жилья по 8 Программе принесет новый стабильный доход для жилищных комплексов и позволит существенно улучшить квартиры, здания и территории. Кроме того, финансирование, ранее отвеченное на эти жилищные комплексы из остальной части портфолио жилфонда NYCHA, теперь будет направлено на эксплуатацию и обслуживание комплексов традиционного государственного жилья Управления.

11 сентября 2008 г. HUD одобрило план NYCHA по переходу нефинансируемых государственных квартир на помощь по 8 Программе. В настоящее время после освобождения жильцом квартиры в комплексе LLC II Управление переводит ее на 8 Программу. Благодаря этому процессу за период с 2008 по 2018 гг. 1,804 квартиры в этих жилищных комплексах уже стали частью 8 Программы, а через программу РАСТ оставшиеся 3,890 нефинансируемых квартир перейдут в 8 Программу. Стратегия РАСТ является беспрецедентной моделью финансирования для поддержки этих квартир, она предотвращает их полное обветшание, а также защищает их доступность и права жильцов.



Работа по вовлечению общественности началась в Baychester и Murphy Houses в Бронксе в августе 2018 г. В сентябре 2017 г. NYCHA опубликовало Заявку о предложениях для определения партнеров по застройке для увеличения финансирования, выполнения необходимых капитальных работ, осуществления управления зданиями и предоставления, если необходимо, социальных услуг в 8 одобренных жилищных комплексах, начиная с Бронкса.

3 декабря 2017 г. HUD одобрило действия NYCHA касательно удержания собственности в соответствии с 2 CFR Часть 200 для Baychester и Murphy. Ранее HUD одобрило Значительную поправку к Годовому плану агентства на FY 2017 касательно удержания собственности в Baychester and Murphy 22 ноября 2017 г. По состоянию на февраль 2018 г. 83% жильцов Baychester и 77% жильцов Murphy были переведены на 8 Программу, обеспечив коэффициент конверсии в 81%. Ожидается, что назначение застройщика для этих двух жилищных комплексов Бронкса произойдет в 2018 г., а строительство планируется начать в 2019 г.

NYCHA планирует получить аналогичные одобрения от HUD для остальных шести жилищных комплексов в портфолио LLC II. Благодаря этому все квартиры в жилищных комплексах будут эксплуатироваться вне федеральной программы государственного жилья по 8 Программе на основе жилищных комплексов. Семьи будут переведены на помощь по 8 Программе. Семьи, не имеющие права на получение помощи по 8 Программе, будут иметь возможность оставаться в своих квартирах и платить за аренду не более 30% своего дохода. Ожидается, что полная конверсия в рамках программы РАСТ будет завершена к 2026 г.

В рамках проекта Значительной поправки к Годовому плану на FY 2018 NYCHA запрашивает одобрение HUD касательно удержания собственности в соответствии с 2 CFR Часть 200 для жилищных комплексов Independence и Williams Plaza в Бруклине. В марте 2018 г. NYCHA начало работу по вовлечению общественности и жильцов в этих комплексах.

### ***One City: Built to Last (Один город: построено на века)***

В NextGeneration NYCHA также учитываются выдвинутые мэром цели по энергоэффективности и сокращению выбросов в принадлежащих городу зданиях, сформулированные им в плане **One City: Built to Last**. Этот план, выпущенный в сентябре 2014 года, обязывает к 2050 году сократить выбросы парниковых газов города на 80%. В плане NextGeneration NYCHA сформулированы стратегии Управления по повышению жизнестойкости и экологичности, подготовке к изменению климата и сокращению выбросов парниковых газов.

### ***Программа устойчивого развития NextGeneration NYCHA***

В апреле 2016 г. Жилищное управление г. Нью-Йорка обнародовало Программу устойчивого развития (Sustainability Agenda) - десятилетний план действий по созданию здорового и комфортабельного жилья, которое будет противостоять проблемам изменения климата. Программа устойчивого развития является основной стратегией NextGeneration NYCHA - долгосрочного стратегического плана Управления по становлению его более эффективным и действенным домовладельцем с целью улучшения качества жизни своих жильцов. Кроме того, это - приглашение жильцам и окружающим общинам работать вместе с NYCHA по реализации общей долгосрочной концепции равенства, стабильности и жизнестойкости. <http://www1.nyc.gov/site/nycha/about/sustainability.page>

Программа устойчивого развития включает в себя 17 целевых стратегий, которые являются значимыми способами в планировании NYCHA достижения целей администрации de Blasio по сокращению выбросов (инициатива One City: Built to Last) и повышению устойчивости (OneNYC). В плане также излагается приверженность NYCHA к достижению федеральных целей устойчивого развития, в том числе обязательство по разработке мощностей возобновляемых источников энергии объемом в 25 МВт к 2025 г. в рамках Renew300, совместной инициативы HUD и Министерства энергетики США (Department of Energy, DEO). NYCHA также обязалось принять участие в кампании HUD по экономии энергии Better Buildings Challenge и поставило цель сократить энергоемкость в зданиях всего Управления на 20% в течение следующего десятилетия.

Вот некоторые основные факты наших достижений с момента запуска Программы устойчивого развития:

<b>Цель 1: достичь кратковременной финансовой стабильности и диверсификации финансирования для долгосрочного сохранения государственного жилья</b>	
Стратегия S1: Привлечь инвестиции на капитальные ремонтные работы	<p>NYCHA находится на пути к своей цели получения \$300 миллионов через Контракты энергоэффективности (Energy Performance Contracts, EPC) HUD. Четыре EPC на общую сумму \$277 млн. были направлены в HUD, из них \$167 млн. были утверждены и в настоящее время находятся в стадии реализации.</p> <p>Штатовская программа Weatherization Assistance Program (WAP): За 2017-2018 программный год NYCHA заключило контракты на программу Weatherization Assistance для 990 квартир общей стоимостью \$4.7 млн.</p>
Стратегия S2: Повысить доходы за счет проектов экологически чистой и управляемой энергии	<p>NYCHA опубликовало в октябре 2017 г. RFP, чтобы пригласить разработчиков к подаче предложений о размещении фотогальванических установок на принадлежащей NYCHA недвижимости в обмен на лизинговые платежи. Эта RFP является первой из ожидаемой серии для выполнения <a href="#">обязательства Renew300</a> о достижении 25 MW в течение 10 лет.</p>
<b>Цель 2: Действовать в качестве эффективного и действенного арендодателя</b>	
Стратегия S3: Создать здоровую внутреннюю среду	<p><b>Внедрить Единую инициативу реагирования на плесень:</b> NYCHA запустило пилотную программу <a href="#">Mold Busters</a>, которая готовит своих сотрудников уметь выявлять коренные причины появления плесени и устранять их. Пилотная программа будет длиться с 1 мая 2017 г. по 30 апреля 2018 г. и задействует 38 жилищных комплексов в Бруклине, Манхэттене, Квинсе и Бронксе. Результаты будут оцениваться исследователем из Колумбийского университета.</p> <p><b>Использовать замазки, краски, покрытия и клеи с низким содержанием или отсутствием летучих органических соединений (ЛОС):</b> NYCHA NYCHA обновило <a href="#">Руководство по проектированию</a> для реабилитации своих жилых зданий, чтобы использовать замазки, краски, грунтовки, покрытия и клеи с низким содержанием или отсутствием летучих органических соединений (ЛОС) для всех капитальных ремонтов внутри квартир.</p>

	<p><b>Сократить опасность пассивного курения у себя дома:</b> NYCHA приступило к инициативе по информированию жильцов о рисках для здоровья от воздействия пассивного курения и расширило доступ к услугам для курильщиков, которые хотят бросить курить. NYCHA запросило у жильцов в каждом районе отзывы и идеи о курении и его влиянии на здоровье и в 2018 г. утвердит политику, соответствующую правилам HUD о свободном от курения жилье.</p> <p><b>Провести с управляющими жилищных комплексов обучение практикам, способствующим здоровому жилью:</b> Зимой 2018 г. около 500 сотрудников обучено практикам, способствующим здоровому жилью. Обучение включает в себя учебную программу по передаче вакантных квартир, энергоэффективности, плесени, политике свободного от курения жилья, комплексным мерам борьбы с вредителями и утилизации отходов. Программа представляет собой совместную деятельность Университета г. Нью-Йорка (City University of New York, CUNY), Департамента здравоохранения и психической гигиены г. Нью-Йорка (New York City Department of Health and Mental Hygiene, DOHMH) и Департамента санитарии г. Нью-Йорка (The New York City Department of Sanitation, DSNY).</p>
<p>Стратегия S4: Эффективно обеспечивать комфортное и надежное отопление и горячее водоснабжение</p>	<p><b>Улучшить системы отопления и горячего водоснабжения посредством технологии "умного здания":</b> Летом 2017 г. лаборатория CUNY Building Performance Lab представила отчет, в котором рекомендуется улучшить контроль отопления в NYCHA. Между тем NYCHA продолжает расширять использование датчиков температуры в помещениях. Около 4 процентов зданий, которые могут получить пользу от этой технологии, в настоящее время имеют датчики; ожидается, что к 2019 г. они будут в 28 процентах зданий.</p> <p><b>Регулярно проводить тщательное тестирование и наладку всех систем зданий:</b> Департамент зданий г. Нью-Йорка (NYC Department of Buildings, DOB) одобрил альтернативный план NYCHA по соблюдению местного закона 87 ретро-вводе в эксплуатацию, который позволит всем зданиям, охватываемым законом, подать к 2020 году. NYCHA также работает над включением ретро-ввода в эксплуатацию в ходе регулярных проверок.</p> <p><b>Улучшить подготовку и повысить квалификацию ответственного за управление теплоснабжением персонала:</b> Лаборатория строительных характеристик зданий университета CUNY разработала рекомендации для программы обучения ответственного за управление теплоснабжением персонала, которая обеспечит многолетний путь профессионального развития.</p>
<p>Стратегия S5: Улучшить управление водными ресурсами</p>	<p><b>Установить счетчики воды во всех жилищных комплексах:</b> Департамент охраны окружающей среды (DEP) более чем наполовину выполнил установку 540 счетчиков в 500 зданиях NYCHA. К 2019 г. во всех зданиях NYCHA будут установлены счетчики.</p>

	<p><b>Понимать модели потребления воды:</b> NYCHA и DEP совместно осуществят финансируемое NYSERDA исследование потребления воды, которое будет проводиться в 2018-2019 годах в South Jamaica Houses. Исследование совпадет с финансируемыми за счет контракта энергоэффективности (Energy Performance Contract, EPC) энергетическими обновлениями и проектом зеленой инфраструктуры DEP.</p> <p><b>Заменить устаревшие светильники и обновить стандарты закупок:</b> NYCHA уже обновило свои стандарты закупок, чтобы соответствовать стандарту доступного жилья г. Нью-Йорка по унитадам (1,28 галлона на один слив - gallons per flush, gpf), душевым головкам (1,5 галлона в минуту) и смесителям для ванной комнаты (1 галлон в минуту).</p> <p>С 2016 г. NYCHA тестирует унитазы сверхвысокой эффективности (0,8 gpf по сравнению с 1,6 gpf для стандартных унитазов). В период с июня по октябрь 2016 г. на 11 объектах было установлено около 122 туалетов сверхвысокой эффективности.</p>
<p>Стратегия S6: Принять комплексный план утилизации отходов</p>	<p><b>Внедрить инфраструктуру утилизации вторсырья по всему портфолио жилья NYCHA:</b> В 2016 г. NYCHA завершило установку 1,500 баков для утилизации вторсырья. Во всех жилищных комплексах NYCHA теперь есть инфраструктура утилизации вторсырья.</p> <p><b>К 2017 г. завершить исследование по характеристике отходов:</b> NYCHA создало межучрежденческую консультативную группу для надзора за разработкой комплексного плана утилизации отходов. NYCHA завершило исследование по характеристике отходов касательно переработки и крупногабаритного мусора. Комплексный план утилизации отходов будет опубликован зимой 2018 г.</p>
<p><b>Цель 3: Перестроить, расширить и сохранить государственный и доступный жилищный фонд</b></p>	
<p>Стратегия S7: Принять стандарты жизнестойкости</p>	<p>В апреле 2016 г. NYCHA приняло критерии г. Нью-Йорка по внедрению идеи «зеленых сообществ» организации Enterprise Green Communities в качестве зеленого стандарта для нового строительства. Критерии послужили основой для Руководства по проектированию реабилитации жилых зданий NYCHA, выпущенных в декабре 2016 г.</p>
<p>Стратегия S8: Устранить протечки крыш, фасадов и сантехники</p>	<p>В январе 2017 г. мэр de Blasio объявил, что городские власти инвестируют \$1 млрд. на замену крыш более чем в 700 зданиях NYCHA</p>
<p>Стратегия S9: Модернизировать входящие в генеральный план жилищных комплексы</p>	<p>Как отмечалось выше в Стратегии S1 Цели 1, в декабре 2016 г. HUD утвердило EPC на сумму \$56 млн. для 16 жилищных комплексов, а установка светильников началась в феврале 2017 г. Установка в Бруклине светильников на \$17 млн., являющаяся частью \$68-миллионного EPC (“BQDM EPC”) в жилищных комплексах, была завершена в мае 2017 г. HUD одобрило \$68-миллионный EPC BQDM 12 июля 2017 г., а \$43-миллионный EPC, первый из двух запланированных для пострадавших от урагана Sandy объектов, включающий 18 из 32 объектов, был утвержден 22 августа 2017 г.</p>

Стратегия S10: Модернизировать жилищные комплексы с разбросанными объектами	Корпорация Sunset Park Redevelopment Corporation (SPRC), являющаяся агентством программы WAP штата Нью-Йорк, завершила модернизацию энергоэффективности в жилищном комплексе Howard Avenue Houses в марте 2017 г. Впервые за 40-летнюю историю WAP здания NYCHA получили пользу от программы. За 2017-2018 гг. NYCHA заключило контракты на программу Weatherization Assistance с 6 агентствами WAP для 990 квартир в 12 жилищных комплексах. В 5 жилищных комплексах будет проведена аудиторская проверка в течение 2018-2019 программного года.
Стратегия S11: Построить зеленую инфраструктуру	Департамент охраны окружающей среды (DEP) рассчитывает завершить установку зеленой инфраструктуры (GI) - крупнейшей GI в городе - в Edenwald Houses к концу 2018 г. Проект GI ведется или уже завершен в 35 жилищных комплексах NYCHA, и ожидается, что строительство начнется в конце 2018 - середине 2019 гг. Кроме того, для будущих установок GI был выделен еще 31 жилищный комплекс.
Стратегия S12: Включить повышение устойчивости к изменению климата в капитальное планирование	Enterprise Community Partners, некоммерческая организация в области доступного жилья, и DNV GL, технический консультант, проводят исследования жизнестойкости в жилищных комплексах NYCHA.
<b>Цель 4: Вовлекать жильцов и подключать их к лучшим в своем классе услугам</b>	
Стратегия S13 Поддерживать управляемую жильцами и общинами жизнестойкость	<b>Содействовать доступу к здоровой пище через городское сельское хозяйство, управляемое жильцами:</b> Инициатива <a href="#">Farms at NYCHA</a> "Фермы в NYCHA" была запущена в 2016 г. В ее рамках были созданы четыре новые фермы для расширения доступа к здоровой пище, обеспечения занятости молодежи и развития лидерских качеств, а также для развития устойчивых и взаимосвязанных микрорайонов государственного жилья. Программа учит молодых людей, проживающих в государственном жилье, как создавать и содержать фермы, которые обслуживают жильцов. В прошлом году четыре фермы в рамках программы собрали 12,400 фунтов свежих продуктов, а жильцы сдали более 3,000 фунтов пищевых отходов для компостирования.
Стратегия S14: Предоставить жильцам рабочие места, связанные с улучшением экологии	NYCHA наняло 28 жильцов для работы над проектами в области энергоэффективности. Поскольку NYCHA начинает строительство на большем числе таких проектов, мы собираемся нанять более 50 жильцов через Раздел 3 к 2019 г.  В партнерстве с Бюро по утилизации вторсырья и устойчивому развитию Департамента санитарии Академия по подготовке к трудоустройству жильцов NYCHA (NRTA) обучила 148 учеников-уборщиков в рамках новых инициатив NYCHA по утилизации вторсырья. В дополнение к 6-часовому семинару по утилизации вторсырья обучение включало в себя посещение на полдня завода по переработке мусора Sunset Park Materials Facility, который эксплуатируется компанией Sims.
<b>Работа в направлении инициативы "80 x 50"</b>	
Стратегия S15: Создать дорожную карту "80 x 50"	В 2016 г. NYCHA, являясь участником конкурса <a href="#">HUD Better Buildings Challenge</a> , обязалось сократить потребление энергии на квадратный

	<p>фут на 20 процентов к 2026 году. <a href="#">NYCHA также присоединилось к конкурсу NYC Carbon Challenge</a>, чтобы сократить выбросы парниковых газов на 30 процентов к 2027 г.</p> <p>NYCHA привлекло к работе фирму Steven Winter Associates, которая оказала аналогичную техническую помощь Офису мэра по вопросам жизнестойкости города, чтобы помочь разработать долгосрочную энергетическую стратегию, которая учитывает процесс капитального планирования и ограничений NYCHA.</p>
<p>Стратегия S16: Создать стимулы для поощрения новых зданий с низким энергопотреблением</p>	<p>Весной 2017 г. организация Enterprise Community Partners представила спецификации Passive House застройщикам, которые прошли квалификационный отбор на право подать в NYCHA предложения по строительству.</p>
<p>Стратегия S17: Испытать «глубокие» технологии энергосбережения</p>	<p>Чтобы проверить новые технологии, NYCHA и Офис мэра по технологическим инновациям (MOTI) провели первые два <a href="#">Призыва к инновациям</a>, в рамках которых были запрошены предложения по сокращению потребления электроэнергии в квартирах и повышению эффективности систем отопления и горячего водоснабжения, использующие районную систему снабжения паром ConEd. Два кандидата осуществляют экспериментальные установки в 2017-2018 гг.</p> <p>NYCHA работает с Фондом государственного жилья для подключения местных инновационных технологических компаний к технической поддержке своего жилищного фонда через программу <a href="#">Tech Pilots</a>. В 2018 г. мы запустили три таких пробных программы с местными новыми компаниями Pansofik, Enertiv и BlocPower. Pansofik использует свои датчики данных Low-Power Wide Area (LPWA) для контроля за качеством воздуха в помещении (IAQ), в частности, в ванных комнатах, чтобы помочь NYCHA выявлять на начальном этапе появление плесени. Аналогичным образом, Enertiv использует свою систему управления энергией для мониторинга работы вентиляторов на крыше, позволяя NYCHA дистанционно обнаруживать сломанные вентиляторы, чтобы обеспечить более быстрый ремонт. В Бруклине BlocPower использует множество датчиков и мониторов для оценки эффективности всей системы здания и предоставляет рекомендации по улучшению энергосбережения и эксплуатации.</p>

## *OneNYC*

Наконец, NextGeneration NYCHA является частью **OneNYC (Один город Нью-Йорк)** - плана мэра по росту, экологичности, жизнестойкости и справедливости, обнародованного в апреле 2015 г.

NextGeneration NYCHA играет важную роль в обеспечении видения процветающего, справедливого, равноправного, жизнестойкого и экологичного города. Посредством многочисленных инициатив, в том числе по капитальным улучшениям, доступному жилью, повышению устойчивости и утилизации отходов, NYCHA продолжает играть ключевую роль в успехе **OneNYC**.