

Resumen Ejecutivo

Plan final de la agencia de la Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Nueva York para el año fiscal 2020

La ley federal requiere que la Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Nueva York (NYCHA, por sus siglas en inglés) desarrolle, con el aporte de los residentes de la vivienda pública, los participantes de la Sección 8, los funcionarios electos, y el público - un plan esbozando las principales iniciativas para el próximo año.

El Plan Final de la Agencia para el Año Fiscal 2020 está disponible para revisión pública en la Oficina Central de NYCHA y en la oficina de la administración de propiedades de cada residencial, así como en la página web de NYCHA: <http://www1.nyc.gov/site/nycha/about/annual-plan-financial-information.page>. NYCHA también proporcionará una copia del Plan Final de la Agencia al presidente de la Asociación de Residentes de cada residencial.

NYCHA celebró una audiencia pública en el Borough of Manhattan Community College en Manhattan el 18 de julio de 2019 y aceptó comentarios escritos sobre el Plan Final de la Agencia hasta el 19 de julio de 2019. Por favor vea el aviso en la página 12. NYCHA se reunió con miembros de la Junta asesora de residentes para escuchar sus comentarios en cuatro reuniones durante abril y septiembre de 2019.

El Plan Final de la Agencia de NYCHA fue presentado al Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés) el 18 de octubre de 2018. Después de la presentación de NYCHA, HUD tiene 75 días para revisar y aprobar el plan.

Las prioridades de NYCHA para el próximo año se describen en las páginas 24 a la 27.

NYCHA 2.0

Considerando la disminución de miles de millones de dólares en el financiamiento federal de la Sección 9 y las necesidades masivas de reparación en su portafolio, NYCHA debe perseguir formas innovadoras de financiar las mejoras de los edificios y apartamentos que los residentes merecen. Lanzada en diciembre de 2018, NYCHA 2.0 es la hoja de ruta estratégica de la Autoridad; es un plan completo de 10 años para abordar \$24 mil millones en reparaciones vitales que los edificios de NYCHA necesitan desesperadamente. NYCHA 2.0 entregará renovaciones completas de apartamentos para 175,000 residentes, financiará las reparaciones esenciales de infraestructura en el resto del portafolio de NYCHA, y lanzará nuevas estrategias de reparación agresivas para abordar áreas de alta prioridad que impactan la calidad de vida de los residentes. NYCHA 2.0 incluye los siguientes programas:

PACT para Preservar

Anunciado en noviembre de 2018, NYCHA está abordando \$12.8 mil millones en reparaciones atrasadas en 62,000 apartamentos-un tercio de sus unidades y el hogar de aproximadamente 140,000 neoyorquinos-a través de alianzas público-privadas como parte de su Pacto para Preservar

la Asequibilidad Permanente Juntos (PACT, por sus siglas en inglés), que incluye el programa de Estrategia de Asistencia de Alquiler (RAD, por sus siglas en inglés).

Todos los 62,000 apartamentos se convertirán a la financiación de la Sección 8 y permanecerán permanentemente asequibles. La financiación de la Sección 8 proporciona un flujo más estable de subsidios federales y permite a NYCHA y sus socios de desarrollo elevar el financiamiento externo para abordar las necesidades de reparación de infraestructura del residencial. Los gerentes privados de calidad mantendrán y operarán los edificios. Los residentes mantendrán sus derechos como residentes de NYCHA, pagando el alquiler limitado a 30 por ciento de sus ingresos, y permanecen en sus edificios durante las renovaciones, que incluirán las nuevas cocinas, los baños, las ventanas, los ascensores, las calderas, y los tejados y las áreas comunes mejoradas. Las alianzas RAD también ofrecen valiosos servicios sociales de socios sin fines de lucro para los residentes. Todas las 62,000 renovaciones PACT se completarán de forma continua – alrededor de 7,500 por año – hasta el año 2028. NYCHA seleccionará los sitios para el programa PACT que tengan las mayores necesidades de infraestructura y desafíos operativos.

Aproximadamente \$236 millones en renovaciones ya se han completado en 1,395 apartamentos en Ocean Bay (Bayside) en Rockaways, y 14,000 unidades adicionales están en el proceso de pre-desarrollo o están en construcción para reparaciones integrales de infraestructura. Eso incluye:

- Más de \$270 millones en mejoras importantes, desde cocinas y baños nuevos, hasta nuevas tuberías, fachadas, ascensores, vestíbulos y paisajismo, está en progreso en 2,500 apartamentos en el Bronx, hogar de más de 6,000 neoyorquinos.
- Más de \$210 millones en mejoras importantes para comenzar el verano de 2019 en 1,315 apartamentos en Brooklyn, hogar de más de 2,700 neoyorquinos.
- Se espera que la conversión al programa PACT de los residenciales, por un total de 2.625 apartamentos en Brooklyn, esté terminada a finales de 2019, y en Manhattan, se espera que los residenciales que suman 1,718 apartamentos se completen en 2020.
- Los RFEIs por 5,908 apartamentos adicionales fueron lanzadas en 2019 con la conversión PACT prevista para 2020 o 2021.

Construir para preservar

Con el programa "Construir para Preservar", NYCHA utilizará un nuevo modelo para construir en su terreno infrautilizado, dedicando el 100 por ciento de los ingresos para hacer reparaciones primero en el residencial circundante (cualquier fondo restante se invertirá en reparaciones en otros residenciales de NYCHA en el vecindario). Se espera que Construir para Preservar financie aproximadamente \$2 mil millones en reparaciones de capital en aproximadamente 10,000 apartamentos de NYCHA. Los nuevos edificios estarán sujetos a los Niveles Obligatorios de Inclusión y Asequibilidad de Vivienda y aumentarán el suministro de vivienda permanentemente asequible de la ciudad. NYCHA ha seleccionado a desarrolladores para dos sitios de Construir para Preservar: Holmes Towers y Wyckoff Gardens, esperando recaudar \$62 millones en total.

Traslado para Preservar

Por primera vez, NYCHA podrá aprovechar sus extensos derechos de desarrollo no utilizados, conocidos como "derechos del aire." Al transferir sólo una porción de los 80 millones pies cuadrados de los derechos aéreos de la Autoridad, NYCHA espera generar \$1 mil millones en reparaciones de infraestructura para los apartamentos adyacentes. El primer acuerdo se espera que esté terminado en el otoño de 2019 en Ingersoll Houses.

Compromisos para construir nuevas viviendas 100% asequibles

La Ciudad de Nueva York se enfrenta a una crisis de vivienda asequible, y los neoyorquinos han pedido más viviendas asequibles. En apoyo del plan del alcalde de Blasio para construir y preservar 300,000 apartamentos asequibles para el 2026, NYCHA se ha comprometido a proporcionar tierras infrutilizada (tales como estacionamientos y espacios de almacenamiento) para la creación de 11,000 nuevos apartamentos asequibles para familias y personas mayores – más de 3,000 de los cuales ya están en curso.

Desde el 2015, NYCHA ha comenzado la construcción en 7 edificios de viviendas 100 por ciento asequibles. Recientemente, la construcción ha comenzado en un nuevo edificio de 180 unidades en van Dyke Houses para los residentes de bajos ingresos, incluyendo muchos que eran antiguamente personas sin hogar. Adicionalmente, 13 sitios están en pre-desarrollo y tres más han sido anunciados y están en la fase de participación de los residentes y las partes interesadas. Esto equivale a más de 3,000 unidades de nuevas viviendas asequibles. En reconocimiento a la creciente población de personas mayores de la ciudad, se planifican 1,000 unidades adicionales para la vivienda de personas mayores por encima del compromiso original de 10,000 unidades, para un compromiso total de 11,000 unidades.

Muchos de estos edificios incluirán las instalaciones comunitarias y tiendas que servirán a los residentes nuevos y actuales. Por ejemplo, la nueva vivienda asequible en Ingersoll Houses contará con un nuevo centro para personas mayores en la planta baja operado por Services and Advocacy for LGBT Elders (SAGE, por sus siglas en inglés) que proporcionará servicios de apoyo para las personas mayores. El residencial en Mill Brook Houses traerá un nuevo centro para mayores que incluye una cocina comercial, amplio comedor, espacio comunitario, y salas de actividades de programación para personas mayores. Otras características planificadas en el 100% del portafolio de viviendas asequibles incluyen tejados verdes, canchas de básquetbol renovadas, nuevos jardines comunitarios y áreas de estar.

Reparar para preservar

"Reparar para preservar" se basa en las mejoras continuas de las operaciones y el mantenimiento en NYCHA para mejorar la calidad de vida de los residentes. A través de las iniciativas "Reparar para preservar", NYCHA reducirá la frecuencia y la duración de las interrupciones de la calefacción y del elevador; reducirá la población de plagas y responderá a las quejas de plagas más rápidamente; identificará y remediará y disminuirá los peligros del plomo; y acelerará la remediación del moho y evitará su recurrencia. Para lograr estos objetivos, la NYCHA está

realizando una serie de mejoras operativas y de inversiones de capital, algunas de las cuales se detallan a continuación.

Para la temporada de calefacción 2018-2019 hasta el 28 de mayo de 2019, NYCHA redujo el tiempo que tardó en resolver las interrupciones de calefacción y agua caliente a 9 horas en promedio, en vez de un promedio de 24 horas durante la temporada anterior. Esto se logró en parte estableciendo un equipo de calefacción dedicado a resolver las interrupciones de servicio 24/7 y activando una "sala de situación" durante los períodos de frío extremo para coordinar la respuesta a las interrupciones y la movilización de recursos en tiempo real. Para el 2026, NYCHA reemplazará 297 calderas y se abordarán otras 200 calderas a través de PACT, haciendo que la calefacción sea más confiable para cientos de miles de residentes.

Para el 2024, NYCHA reemplazará o abordará 425 ascensores.

Siguiendo un enfoque de manejo de plagas integrado, NYCHA está invirtiendo en la reducción de la población de ratas mediante la pavimentación de la suciedad en 50 sótanos, instalando 8,000 selladores de puertas, instalando nuevos compactadores y trituradoras a granel en 10 residenciales, y contratando a 20 nuevos exterminadores y un experto en control de plagas. En 57 residenciales, las inspecciones del Departamento de Salud han visto una disminución del 42% en las madrigueras de ratas.

En abril de 2019, NYCHA inició un esfuerzo sin precedentes de \$88 millones para probar aproximadamente 135,000 apartamentos para detectar la presencia de pintura a base de plomo utilizando analizadores de fluorescencia de rayos X ("XRF") para finales de 2020. Las pruebas comenzaron en Harlem River Houses el 15 de abril de 2019, y en siete residenciales adicionales el 1 de mayo de 2019: Bronx River, Castle Hill, Johnson, Marble Hill, Red Hook West, Saint Nicholas, y Williamsburg Houses. Además, a partir del 9 de octubre de 2019, NYCHA ha capacitado al 97 por ciento de sus trabajadores de mantenimiento para identificar visualmente los peligros de la pintura a base de plomo y entrenará al personal de mantenimiento restante para finales de 2019.

NYCHA está expandiendo su programa "Mold Busters" para combatir el moho en los residenciales en toda la ciudad. Mold Busters implica un protocolo de inspección de moho actualizado; un nuevo y exhaustivo procedimiento de remediación estándar; nueva capacitación práctica para el personal; y nuevas herramientas para que el personal identifique y corrija el moho de manera eficaz y eficiente. Se espera que todos los 2,700 empleados correspondientes estén capacitados en las nuevas herramientas y procedimientos para finales de 2019. El reemplazo de los tejados de NYCHA será fundamental para el éxito en la eliminación de moho -la Autoridad tiene como objetivo tener todos sus tejados en un estado de buena reparación para el 2026, gracias en parte a la inversión \$1.3 mil millones de alcalde Bill de Blasio para reemplazar más de 900 tejados.

HireNYCHA

Como parte de su trabajo en curso para conectar a los residentes con los empleos, NYCHA entrenará a 250 residentes adicionales por año en la Academia de Capacitación para Residentes de NYCHA. NYCHA también entregará nuevos programas de preparación para pruebas de empleos

y educación para adultos a largo plazo para 100 residentes por año. Desde el 2014, NYCHA ha facilitado aproximadamente 15,000 puestos de trabajo para los residentes.

Otras mejoras operacionales

NYCHA está trayendo reparaciones a los residentes más rápido a través de sus Blitz de trabajo de los sábados y la iniciativa "NYCHA Cares", que está reduciendo el retraso de las reparaciones de los oficios calificados (tales como los requeridos por plomeros, electricistas, yeseros, carpinteros, y pintores). Para el 2021, NYCHA cerrará 75,000 órdenes de trabajo de oficios calificados. Además, NYCHA está implementando servicios de limpieza de siete días a la semana, por primera vez, a través de su iniciativa de horario de trabajo alternativo (AWS, por sus siglas en inglés). AWS se lanzó en 13 residenciales consolidados el 1 de abril de 2019 y se implementará en todos los residenciales de NYCHA a principios de 2020.

Acuerdo de monitoreo de NYCHA

El 31 de enero de 2019, NYCHA firmó un acuerdo con HUD. El objetivo general del Acuerdo es remediar las condiciones físicas deficientes en las propiedades de NYCHA, para beneficiar a los residentes de toda la ciudad. Establece una base sólida para que NYCHA continúe con el fortalecimiento de la organización y la mejora de la calidad de vida de los residentes. El Acuerdo establece objetivos para mejorar significativamente en cinco áreas de alta prioridad: pintura a base de plomo, moho, calefacción, ascensores y plagas. Eso incluye, por ejemplo, abordar la pintura a base de plomo en los apartamentos, mejorar el tiempo de respuesta para las interrupciones de calefacción y ascensor, completar las mejoras de infraestructura, abordar el moho y reducir la población de ratas. El trabajo bajo el Acuerdo será supervisado por un monitor de tercera entidad.

Como parte del acuerdo, la ciudad proporcionará \$1 mil millones para los gastos de infraestructura en los próximos cuatro años y \$200 millones por año en fondos de capital durante al menos los seis años siguientes – para un total de al menos \$2.2 mil millones en la financiación de capital. Esto es en adición al apoyo financiero sin precedentes del alcalde de Blasio a NYCHA, que incluye aproximadamente \$4.3 mil millones en capital y fondos de operación para reemplazar tejados y calderas, arreglar fachadas y mejorar los sistemas de calefacción, y más en la próxima década.

El Acuerdo obliga a NYCHA a remediar las condiciones de vida en sus propiedades por plazos específicos y a cumplir normas estrictas y objetivas de cumplimiento con respecto a las áreas de alta prioridad antes mencionadas. NYCHA ha puesto en marcha sistemas y ha establecido una unidad dedicada para rastrear su progreso en todos los plazos descritos en el Acuerdo. NYCHA, según lo exigido en el Acuerdo, también estableció nuevos departamentos y unidades – un Departamento de Cumplimiento, un Departamento de Salud y Seguridad Ambiental y una Unidad de Garantía de Calidad – en apoyo de esta labor.

Las metas del Acuerdo, así como otras áreas prioritarias, componen porciones del plan de cinco años de NYCHA y se detallan en la Sección de Metas del Proyecto del Plan Final de la Agencia (páginas 202 a 214).