

Краткий обзор Плана агентства NYCHA на 2016 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 2016 финансовый год доступен для общественности в центральном офисе NYCHA, в офисах всех жилищных комплексов, а также на вебсайте NYCHA (www.nyc.gov/nycha). NYCHA также предоставило экземпляр проекта Плана агентства всем президентам Ассоциаций жильцов жилищных комплексов.

NYCHA проведет пять встреч с представителями общественности в течение июля, а также публичное слушание в Pace University в Манхэттене 11 августа 2015 года. NYCHA будет принимать письменные комментарии к Плану агентства на почтовый ящик и по факсу до 24 июля 2014 года. См. примечания на стр. 6. Вы можете также выслать комментарии электронной почтой по адресу: annualplancomments@nycha.nyc.gov. NYCHA встречалось с членами Консультативного совета жильцов (Resident Advisory Board, RAB) для получения их комментариев на восьми собраниях, проходивших с февраля по май 2015 года.

Итоговый план NYCHA будет предоставлен в Министерство жилищного строительства и городского развития США (U.S. Department of Housing and Urban Development, HUD) 19 октября 2015 года. После того, как NYCHA предоставит документацию, HUD располагает 75 днями на рассмотрение и утверждение Плана.

Преимущественные направления деятельности NYCHA на предстоящий год тезисно изложены на страницах 12-17.

Инициатива NextGeneration NYCHA

19 мая 2015 года 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 с участием сотен заинтересованных сторон и жильцов, NextGen является наиболее всеобъемлющим в истории города планом решения критических потребностей государственного жилья.

Находясь в наихудшем финансовом положении за более чем 80 лет, NYCHA сталкивается с почти \$2,5-миллиардным совокупным прогнозируемым дефицитом на текущие расходы в течение ближайших десяти лет и с почти \$17-миллиардными неудовлетворенными потребностями на капитальный ремонт инфраструктуры. Миллиарды недофинансирования от всех уровней власти, устаревшее и неэффективное управление и быстро стареющие здания ставят под угрозу будущее старейшего и крупнейшего государственного жилищного органа страны.

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. Сокращая издержки,

вводя современные и эффективные методы управления и выявляя новые источники дохода, в течение десяти лет 15 стратегий плана сократят потребности капиталовложений NYCHA на \$4.6 млрд. и обеспечат кумулятивную операционную прибыль в более чем \$200 млн. NextGen превратит NYCHA в более эффективный и действенный орган управления недвижимым имуществом, с финансированием и гибкостью, отвечающими потребностям полумиллиона жителей Нью-Йорка, которых оно обслуживает. В совокупности эти достижения помогут физически и финансово сохранить государственное жилье для будущих поколений.

Полный отчет - в том числе все цели и стратегии - можно посмотреть на op.nyc.gov/nextgeneration, также можно следить за новостями в социальных сетях на #NextGenNYCHA.

Цель 1: безопасное финансовое будущее – *достичь кратковременной финансовой стабильности и диверсификации финансирования на долгосрочную перспективу*

- ***Немедленная стабилизация:*** городские власти освободили NYCHA от выплат вместо налогов (Payment In Lieu Of Taxes, PILOT), опираясь на освобождение NYCHA от ежегодных платежей полиции г. Нью-Йорка (\$70 млн.), с целью достижения дополнительных \$30 млн. операционных сбережений за год.
- ***Упорядочение операций:*** сокращение 1,000 должностей в центральном офисе и перевод их в другие службы и агентства города с целью достижения около \$90 млн. операционных сбережений за год.
- ***Модернизация сбора арендной платы:*** улучшение сбора арендной платы и прочих взносов, благодаря тесному сотрудничеству с жильцами и обновлению процедур с целью достижения \$30 млн. дохода в год.
- ***Сокращение пустующих помещений:*** эффективная сдача в аренду более двух миллионов квадратных футов нежилых помещений первых этажей с целью достижения до \$1 млн. операционных доходов в год.
- ***Повышение доходов от автостоянок:*** повышать доходы от автостоянок - сохраняя при этом цены для жильцов не более чем \$150 в месяц - за счет увеличения заполняемости и цен с целью достижения до \$5 млн. операционных доходов в год.

Цель 2: управление недвижимым имуществом завтра – *работать оперативно и эффективно*

- ***Мобильные решения:*** запуск программы MyNYCHA - мобильного приложения для жильцов, с помощью которого можно создавать, отправлять, отслеживать и обновлять запросы на техническое обслуживание, получать оповещения о перебоях в подаче коммунальных услуг, а также круглосуточно назначать даты инспекций - для улучшения обслуживания клиентов. Телефонная линия для обслуживания жильцов при этом сохранится.
- ***Улучшение управления жилищными комплексами:*** немедленное сокращение времени на базовое обслуживание до семи дней в 18 жилищных комплексах, отобранных для участия в новой программе Оптимальной операционной модели управления недвижимостью (Optimal Property Management Operating Model, OPMOM) NYCHA. В течение 2016 года начать использовать все лучшее из этой программы во всех жилищных комплексах NYCHA с целью достижения аналогичных сроков обслуживания.
- ***Улучшение экологичности:*** поддержка общегородских усилий по сокращению отходов и утилизации вторсырья во всех жилищных комплексах к концу 2016 года для повышения для улучшения экологичности.

- **Увеличение энергоэффективности:** выполнение ряда контрактов по обеспечению эффективности энергии (Energy Performance Contracts, EPCs) для модернизации и усовершенствования тысяч зданий с целью снижения энергозатрат и энергопотребления.
- **Жизнестойкость:** задействование \$3 млрд. финансирования от Федерального агентства по чрезвычайным ситуациям (FEMA) на ремонт и защиту более 200 зданий, значительно пострадавших от суперурагана Sandy, для обеспечения их большей жизнестойкости.
- **Безопасность:** опираясь на средства, выделенные мэром и Городским советом, NYCHA инвестирует еще \$100 млн. на установку усиленных средств безопасности, включая наружное освещение, видеокамеры, новые двери и многоступенчатый контроль доступа, которые уже привели к снижению на десять процентов преступлений с применением насилия в 15 жилищных комплексах с высоким уровнем преступности.

Цель 3: (пере)строить и реинвестировать – *перестроить, расширить и сохранить доступный государственный жилой фонд города*

- **Замена крыши:** выделение \$100 млн. в год в течение следующих трех лет и обращение к властям штата выделить такие же средства на комплексную программу по замене кровли для борьбы с плесенью, ремонта протеканий и покраски с целью уменьшения капитальных потребностей на \$600 млн.
- **Расширение фонда доступного жилья:** преобразование недостаточно используемой недвижимости NYCHA в 10,000 квартир доступного жилья, что составит пять процентов от всего нового строительства, намеченного в программе Housing New York. В течение ближайших десяти лет NYCHA также изучит возможность строительства на неиспользуемых площадях ограниченного количества жилищных комплексов со смешанным доходом, в которых 50 процентов квартир будут для семей с низким уровнем дохода, имеющим не более 60 процентов от среднего уровня дохода (Area Median Income, AMI), что составляет примерно \$46,600 для семьи из трех человек (средний размер семьи NYCHA - 2,3). Эти усилия принесут по крайней мере \$500 млн. дохода в течение десяти лет, что пойдет на модернизацию зданий и улучшение коммунальных услуг в соседних жилищных комплексах, а также на поддержку более широких финансовых потребностей NYCHA.
- **Использование программ HUD по сохранению жилья:** NYCHA отремонтирует и модернизирует тысячи квартир, максимально используя более распространенную и гибкую федеральную субсидию 8 Программы. При всех обстоятельствах NYCHA сохранит контроль над принятием решений, гарантируя, что доступность и права жильцов будут соблюдаться, и квартиры будут защищены от их будущего преобразования в квартиры рыночной стоимости.
- **Программа демонстрации помощи в аренде жилья (RAD):** по этой программе HUD NYCHA конвертирует около 1,400 квартир в Ocean Bay Apartments - Bayside в Far Rockaway в жилье по 8 Программе на основе субсидируемых жилищных комплексов, финансируя важнейшие ремонтные работы зданий с целью достижения десятилетнего операционного дохода в \$66 млн. и снижения капитальных потребностей на \$87 млн.
- **Увеличение операционных субсидий:** при условии одобрения HUD, в течение ближайших десяти лет NYCHA будет более активно добиваться федеральной субсидии, включая 8 Программу, для своих в настоящее время несубсидируемых 5,000 квартир с целью достижения новых операционных доходов в \$60 млн. в год.
- **Преобразование разрозненных жилищных комплексов в жилье по 8 Программе:** за десять лет, при условии одобрения HUD, NYCHA может конвертировать 6,380 государственных квартир в разрозненных жилищных комплексах - более сложных и дорогостоящих в обслуживании - в жилье по 8 Программе на основе субсидируемых жилищных комплексов с целью достижения

десятилетнего операционного дохода в \$18 млн. и снижения капитальных потребностей на \$1.35 млрд.

- **Восстановление “устаревших” квартир:** за десять лет, при условии одобрения HUD, NYCHA может конвертировать 8,313 государственных квартир в комплексах, где стоимость восстановления превышает стоимость нового строительства жилья, в жилье по 8 Программе на основе субсидируемых жилищных комплексов, с целью достижения десятилетнего операционного дохода в размере \$26 млн. и уменьшения капитальных потребностей на \$1.6 млрд.
- **Стратегическое планирование капитального ремонта:** впервые NYCHA будет внедрять процесс капитального планирования путем анализа всех (а не текущих ситуативных) потребностей, отдавая приоритет тем ремонтным и восстановительным работам, которые можно производить наиболее эффективно с использованием ограниченных средств, и завершать капитальные проекты более оперативно.
- **Современное проектирование:** обновление устаревших на десятки лет принципов проектирования при ремонте и новом строительстве с особым вниманием к современному и эффективному дизайну, доступности, привлекательности и безопасности с целью улучшения качества жизни жильцов.

Цель 4: вперед и вместе – подключение жильцов к лучшим в своем классе социальным услугам

- **Лучшие социальные услуги для жильцов:** от непосредственного предоставления социальных услуг своими силами NYCHA перейдет на предоставление услуг жильцам опытными поставщиками. Начиная с 1 июля, в рамках этих партнерских координационных усилий Департамент по делам молодежи и развитию общин (Department of Youth and Community Development, DYCD) начнет работу в 24-х общественных центрах, а Департамент по делам пожилых (Department for the Aging, DFTA) - в 17-и центрах для пожилых, предоставляя жильцам лучшие в своем классе социальные услуги от специализированных поставщиков, экономя NYCHA в среднем \$16 млн. в год.
- **Использование средств благотворительных организаций:** открытие Фонда государственного жилья - некоммерческой организации 501(c)(3) - с целью привлечения благотворительного капитала в \$200 млн. в течение трех лет для обеспечения услуг жильцам NYCHA силами независимых поставщиков, чтобы улучшить предоставление жильцам социальных услуг и доступ к экономическим возможностям.
- **Экономические возможности:** удвоение количества работающих жильцов в ближайшие десять лет до 4,000 ежегодно с помощью Офиса экономических возможностей и самодостаточности жильцов (Office of Resident Economic Empowerment and Sustainability, REES) NYCHA и партнеров в общинах.
- **Путь к профессиональным работам:** в течение ближайших пяти лет предоставить более 500 жильцам ученические программы профессиональной подготовки путем заключения трудового соглашения (Project Labor Agreement) с Building and Construction Trades Council of Greater New York, чтобы помочь им получить навыки и доступ к более высокооплачиваемым работам.

Мы уже начали трансформировать нашу деятельность через призму *NextGeneration NYCHA*:

- Городские власти уже навсегда отказались от ежегодных платежей NYCHA полиции г. Нью-Йорка.
- Городской совет предоставил средства для установки 29 дополнительных камер видеонаблюдения в 2015 году.

- После их получения NYCHA выделит \$100 млн. из фондов конфискации активов для установки наружного освещения, видеокамер, новых дверей и многоступенчатого контроля доступа, а также для разработки программ в 15 жилищных комплексах с высоким уровнем преступности, обозначенных в рамках Плана действий мэра по безопасности микрорайонов.
- В январе 2015 года NYCHA запустило новую программу Оптимальной операционной модели управления недвижимостью для расширения прав и возможностей местных управляющих 18 жилищных комплексов, охватывающих 22,386 квартир, позволяя им создавать свои собственные бюджеты, нанимать свой собственный персонал и покупать материалы у центрального офиса. В конечном итоге NYCHA соберет из ОРМОМ образцы применения лучшей практики и к 2016 году поставит их во все 328 жилищных комплексов с целью сокращения времени ремонта в рамках базового обслуживания до максимума в семь дней в комплексах с программой ОРМОМ.
- Запускаемая в мае 2015 г. новая инициатива по утилизации отходов сделает наши жилищные комплексы более экологичными, одновременно улучшая качество жизни для жильцов. Благодаря этой совместной работе с Департаментом санитарии к концу 2016 года NYCHA будет соответствовать требованиям Городского закона об утилизации отходов.
- Наши государственные/частные партнерства продолжают моделировать силу коллективного воздействия на решение сложных проблем. Например, город и NYCHA создали общественное/частное партнерство для запуска программ Doorways to Opportunity стоимостью \$1.4 млн., которые обеспечат жильцов NYCHA доступом к профессиональной подготовке, рабочим местам, финансовому консультированию, услугам по подготовке налоговых деклараций и поддержке развития бизнеса.
- HUD недавно одобрило участие NYCHA в программе RAD. В июне 2015 года NYCHA выпустит Значительную поправку к Годовому плану агентства на 2015 финансовый год, согласно которому около 1,400 квартир в Ocean Bay Apartments - Bayside в Far Rockaway будут конвертированы в жилье по 8 Программе на основе субсидируемых жилищных комплексов с целью финансирования важнейших ремонтных работ зданий, достижения десятилетнего операционного дохода в \$66 млн. и снижения капитальных потребностей на \$87 млн.
- Летом 2015 года NYCHA обнародует Запрос на предложения (Request for Proposal, RFP) для развития доступного жилья в трех пробных жилищных комплексах **NextGeneration NYCHA** (Ingersoll, Mill Brook и Van Dyke). NYCHA проведет переговоры с выбранными застройщиками, чтобы получить часть их комиссионных выплат. Жильцы NYCHA будут иметь возможность подать заявку на получение квартиры в новых зданиях через проводимую HUD лотерею.

NextGeneration NYCHA - каким его видят общины

Летом 2014 года три жилищных комплекса NYCHA были отобраны для участия в пробной программе NextGeneration NYCHA - инициативе по мобилизации усилий жильцов с целью выработки долгосрочного видения своих общин. В рамках этой инициативы NYCHA стремится укрепить партнерские отношения и перенаправить ресурсы из дублирующих служб, что позволит провести ряд усовершенствований в общинах NYCHA и окружающих их районах. В пробные жилищные комплексы входит в общей сложности 4,917 квартир с почти 11,000 жильцами:

- Mill Brook Houses, Mott Haven, South Bronx
- Ingersoll Houses, Fort Greene/Downtown Brooklyn
- Van Dyke Houses, Brownsville, Brooklyn

Жильцы сами разработали планы дальнейшего развития своих общин. Все это нашло свое отражение в девизе *NextGeneration NYCHA* “За безопасные, чистые и взаимодействующие микрорайоны.” Планы видения общин были опубликованы в ноябре 2014 г., и начиная с того времени NYCHA проводило непосредственно с жильцами работу по осуществлению этих планов в жизнь. Жильцы ежемесячно встречаются для решения определенных ими приоритетных вопросов: таких, как доступное жилье, безопасность, техническое обслуживание и ремонт, рабочие места, районные службы, вопросы, касающиеся детей и пожилых людей, и потребности окружающей среды.

NextGeneration NYCHA отражает напряженные усилия и вклад жильцов и сотрудников NYCHA в реализацию видения своих безопасных, чистых и взаимодействующих микрорайонов.

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

В мае 2014 года мэр de Blasio представил **Housing New York: A Five-Borough, Ten-Year Plan (Жилье Нью-Йорка: десятилетний план 5 районов)** - комплексный план по строительству и сохранению 200,000 доступных квартир в течение следующего десятилетия, чтобы поддержать жителей Нью-Йорка с диапазоном доходов от очень низкого до среднего.

NYCHA уже сыграло ключевую роль в продвижении целей этого плана. В 2014 году NYCHA предоставило землю для постройки 499 квартир доступного жилья. Для борьбы с бездомностью NYCHA предоставило квартиры более 1,000 бездомным семьям в течение последнего года (865 в государственном жилье и более 280 - по 8 Программе). В *NextGeneration NYCHA* намечено, каким образом Управление будет и далее вносить свой вклад в реализацию плана **Housing New York** о доступном жилье.

В *NextGeneration NYCHA* также учитываются выдвинутые мэром цели по энергоэффективности и сокращению выбросов для принадлежащих городу зданий, сформулированные им в плане **One City: Built to Last (Один город: построено на века)**. Этот план, выпущенный в сентябре 2014 года, обязывает к 2050 году сократить выбросы парниковых газов города на 80 процентов. *NextGeneration NYCHA* предлагает NYCHA стратегии, чтобы стать более жизнестойким и экологичным, подготовиться к изменению климата и сократить выбросы парниковых газов.

Наконец, *NextGeneration NYCHA* является частью **OneNYC (Один город Нью-Йорк)** - плана мэра по росту, экологичности, жизнестойкости и справедливости, - обнародованного в апреле 2015 года. В то время как Нью-Йорк вступает в пятый век своей истории, сталкиваясь с необходимостью решения проблем увеличивающегося населения, развивающейся экономики и растущего неравенства, *NextGeneration NYCHA* играет важную роль в обеспечении видения процветающего, справедливого, равноправного, жизнестойкого и экологичного города.