

Краткий обзор окончательного Плана агентства NYCHA на 2021 финансовый год

Федеральный закон требует от Жилищного управления г. 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.

Окончательный План агентства на 2021 финансовый год (FY 2021) доступен для общественности на вебсайте NYCHA: <http://www1.nyc.gov/site/nycha/about/annual-plan-financial-information.page>. NYCHA также предоставит экземпляр окончательного Плана агентства всем президентам Ассоциаций жильцов жилищных комплексов.

NYCHA провело виртуальное публичное слушание 8 декабря 2020 г. и принимало письменные комментарии к проекту Плана агентства до 9 декабря 2020 г. (см. Уведомление на странице 10). NYCHA встречалось с членами Консультативного совета жильцов (Resident Advisory Board, RAB) для получения их комментариев на 10 собраниях, проходивших с апреля по декабрь 2020 г.

Окончательный План NYCHA был предоставлен в Министерство жилищного строительства и городского развития США (U.S. Department of Housing and Urban Development, HUD) к 16 января 2021 г. После предоставления документации HUD располагает 75 днями на рассмотрение и утверждение Плана.

Приоритетные направления деятельности NYCHA на предстоящий год тезисно изложены на страницах 1-6.

Проект изменений:

Проект изменений — это набор идей о том, как мы можем инвестировать в наши жилкомpleксы, жильцов и организацию. Для проведения столь необходимого ремонта и реновации 110,000 квартир NYCHA, которые не обновляются в рамках программ NYCHA 2.0, описанных ниже, в *Проекте изменений* предлагается создать новую бюджетную организацию - Public Housing Preservation Trust (Фонд по сохранению государственного жилья) - для улучшения жилищных условий жильцов при одновременной защите их прав.

Созданный штатом Фонд преобразит дома жильцов за счет ускорения масштабных восстановительных работ исторического уровня и доступа к новым, более стабильным потокам финансирования. Благодаря этому Фонду ремонт и усовершенствования будут проводиться быстрее, а объекты недвижимости будут получать больше финансирования за счет перехода с традиционной субсидии по 9 Программе на более надежные и ценные Ваучеры защиты жильцов (TPV), субсидию по 8 Программе на основе жилищных комплексов. NYCHA останется постоянным владельцем объектов недвижимости, а долгосрочный договор с Фондом на аренду земли позволит Управлению собрать деньги на капитальный ремонт. Благодаря дополнительной субсидии от ваучеров TPV, NYCHA

может привлекать средства через облигации и ссуды для оплаты капитального ремонта. Долговые обязательства будут выплачиваться за счет дополнительной субсидии TRV, которую NYCHA будет получать каждый год.

Фонд сможет проводить более качественный ремонт за более короткий период времени, используя более гибкие методы закупок, изложенные в законодательстве, согласно которому был организован этот Фонд. Фонд будет контролировать строительные работы и заключит контракт с NYCHA для повседневного управления объектами недвижимости.

В соответствии с *Проектом* NYCHA произведет весь необходимый капитальный ремонт на объектах недвижимости. Это означает новые кухни и ванны комнаты (включая бытовую технику и неотъемлемый инвентарь), бойлеры и системы отопления, лифты, трубы в зданиях, системы вентиляции, фасады и входные двери повышенной безопасности. Еще это означает устранение свинца, плесени, протечек и борьбу с вредителями, а также улучшение утилизации отходов, т.е. создание более здоровых домов для жильцов. Закон штата, наряду с применимыми федеральными законами и постановлениями, будет гарантировать полные права и защиту жильцов. Никого из жильцов не будут переселять.

NYCHA находится в процессе диалога с жильцами и другими заинтересованными сторонами касательно их мнения о *Проекте изменений*. Дополнительная информация о *Проекте* и взаимодействии NYCHA с жильцами и заинтересованными сторонами доступна по этой ссылке: <https://www1.nyc.gov/site/nycha/residents/blueprint-for-change.page>.

Соглашение о надзоре и План преобразования NYCHA

31 января 2019 г. NYCHA и правительство г. Нью-Йорка заключили Соглашение с HUD. Основная цель Соглашения - исправить неудовлетворительное физическое состояние на объектах недвижимости NYCHA на пользу жителей всего города. Это создает прочную основу для продолжения прогресса NYCHA в укреплении организации и улучшении качества жизни жильцов. Соглашение ставит цели значительного улучшения в шести высокоприоритетных областях: краска на основе свинца, плесень, отопление, лифты, инспекции, а также борьба с вредителями и утилизация отходов. Это включает, например, проведение визуальных оценок и завершение промежуточного контроля красок на свинцовой основе каждый календарный год, сокращение времени реагирования на отключение отопления и лифтов, завершение капитальных улучшений, устранение плесени и предотвращение повторения ее появления, а также сокращение популяции вредителей. Проводимые в рамках Соглашения работы будут контролироваться сторонним Наблюдателем. Для достижения этих целей NYCHA проводит ряд операционных улучшений и капиталовложений.

План преобразования

В соответствии с требованиями Соглашения городские власти должны были нанять стороннего консультанта, которым была KPMG, для проведения подробной оценки текущей платежеспособности NYCHA и выработки рекомендаций по ее улучшению. Затем,

на основе этого отчета, НУСНА разрабатывает план преобразования, в котором будет изложена новая модель управления недвижимостью на основе районов и более упорядоченная структура подчиненности для Управления, а также предложен набор конкретных бизнес-процессов и изменений политики в ключевых областях, включая определение последовательности заказов на проведение работ, графики уборки и ежегодные переаттестации, среди прочего. План будет направлен на устранение существующей разрозненности путем объединения нашей Управленческой команды, лидеров жильцов, персонала на уровне жилищных комплексов и сотрудников каждого отдела в НУСНА, чтобы продумать наше перспективное состояние и внедрить эти изменения во всем Управлении.

Культура нормативно-правового соответствия

В соответствии с требованиями Соглашения НУСНА также создало новые отделы и отделения - Отдел нормативно-правового соответствия, Отдел экологического здоровья и безопасности и Отделение обеспечения качества - для поддержки этой работы. Эти отделы разработали программы для мониторинга работы НУСНА в жилищных комплексах, выработки рекомендаций по улучшению, а затем оказания технической помощи персоналу жилищных комплексов с целью повышения производительности. В наступающем году НУСНА продолжит наращивать масштабы этих отделов и отделений, используя оценку рисков, выборку и мониторинг на местах, чтобы обеспечить соответствие Операций по эксплуатации всем местным, государственным и федеральным нормам, а также внутренним политикам и процедурам.

Основные направления обеспечения соответствия

По этому Соглашению НУСНА должно улучшить жилищные условия в своих объектах недвижимости к определенным срокам и соответствовать строгим объективным стандартам в отношении вышеупомянутых приоритетных направлений. НУСНА устанавливает системы и создало специальное отделение для отслеживания прогресса в соблюдении всех сроков, указанных в Соглашении. НУСНА также создает информационные панели и другие инструменты аналитической отчетности для каждого направления, чтобы продемонстрировать свой прогресс в достижении этих показателей. Если какая-либо управляющая юрисдикция не соответствует четко определенным критериям, основанным на данных, им необходимо будет разработать план в сотрудничестве со своими коллегами из других отделов для решения этой проблемы.

Цели Соглашения, а также другие приоритетные области изложены в разделе «Цели» окончательного Плана агентства (стр. 171–187). Например:

Система оценки государственного жилья (PHAS) и ежегодные инспекции: НУСНА внедряет новую стандартную процедуру для ежегодных инспекций и создает информационную панель и другие дополнительные возможности ИТ, чтобы отслеживать заказы на проведение работ, выполненные во время и непосредственно перед инспекцией PHAS.

Плесень: NYCHA развернуло стандартную процедуру «Mold Busters» (Борьба с плесенью) и в следующем году внедрит стандартную процедуру инспекции герметичности, крыш и крышных вентиляторов. NYCHA также установит новые крышные вентиляторы, чтобы предотвратить возникновение плесени, добавит персонал и/или возможности поставщиков для выполнения заказов на проведение работ в связи с плесенью и протечками, а также продолжит обучение существующего и нового персонала стандартной процедуре «Mold Busters». NYCHA также будет использовать новые информационные панели и другие аналитические инструменты для развертывания персонала и определения управленческих юрисдикций, которые неспособны быстро реагировать на жалобы на плесень или имеют повторяющиеся случаи наличия плесени в квартирах жильцов.

Отопление: В период отопительного сезона 2019-2020 гг. до мая 2020 г. NYCHA сократило время, необходимое для устранения перебоев в отоплении, в среднем с 8,8 часов до 7,7. NYCHA продолжит установку тепловых датчиков в 44 жилищных комплексах и будет из года в год дополнительно сокращать время реагирования на перебои в подаче отопления в предстоящий отопительный сезон. К 2026 г. NYCHA заменит 297 бойлеров и решит проблему с дополнительными 200 бойлерами в рамках РАСТ, что обеспечит более надежную подачу отопления для сотен тысяч жильцов.

Лифты: NYCHA продолжит из года в год улучшать время реагирования на отключение работы лифтов. NYCHA продолжает нанимать и обучать дополнительные бригады механиков лифтов, а также инвестирует в кондиционеры в машинных отделениях, мониторы дверных замков и другое оборудование, которое поможет улучшить обслуживание лифтов. К 2024 г. NYCHA заменит или отремонтирует 425 лифтов.

Краска на свинцовой основе: В апреле 2019 г. NYCHA начало беспрецедентную попытку тестировать около 135,000 квартир на наличие краски на свинцовой основе с помощью рентгенофлуоресцентных анализаторов («XRF»). NYCHA протестировало подавляющее большинство квартир в высокоприоритетных жилищных комплексах, где свинец ранее обнаруживался в квартирах, с использованием методов случайной выборки HUD. NYCHA продолжит инспекцию дополнительных квартир в рамках своей инициативы XRF. NYCHA также продолжит кампанию по выявлению квартир, в которых дети до шести лет либо проживают, либо регулярно их посещают. В 2021 г. NYCHA завершит проводящуюся раз в два года оценку опасности и активизирует усилия по очистке или быстрому устранению свинца в квартирах, где было обнаружено присутствие положительного или предполагаемого положительного компонента с содержанием свинца, и где дети до шести лет либо проживают, либо регулярно их посещают.

Борьба с вредителями и утилизация мусора: NYCHA запускает новую стандартную процедуру «Комплексных меры по борьбе с вредителями» (Integrated Pest Management, IPM) для всего портфолио и продолжит обучение своих сотрудников надлежащим методам борьбы с вредителями. NYCHA также создало новый отдел Утилизации отходов и борьбы с вредителями для руководства этими рабочими процессами в Управлении. NYCHA также инвестирует в сокращение популяции крыс путем бетонирования 50 грунтовых подвалов, установки 8,000 пороговых уплотнителей, новых уплотнителей мусора и измельчителей

крупного мусора в 10 жилищных комплексах, а также найма 20 дополнительных экстерминаторов и эксперта по борьбе с вредителями.

Капитальное финансирование: В рамках Соглашения городские власти выделяют \$1 млрд. на капитальные расходы в течение первых четырех лет и \$200 млн. в год в виде капитального финансирования в течение как минимум шести последующих лет - в общей сложности не менее \$2.2 млрд. Эти средства будут инвестированы в работы по удалению свинца, комплексные капитальные проекты, связанные со свинцом и плесенью, замену лифтов и систем отопления, а также усовершенствование оборудования NYCHA для утилизации отходов по всему портфолио. Эти средства дополняют беспрецедентную финансовую поддержку NYCHA мэром de Blasio, которая включает в себя около \$4.3 млрд. капитальных и операционных фондов для замены крыш и бойлеров, ремонта фасадов и модернизации систем отопления и многого другого в течение следующего десятилетия.

NYCHA 2.0

С учетом многомиллиардного сокращения федерального финансирования в рамках 9 Программы и масштабных потребностей в ремонте всего своего портфолио, NYCHA должно искать инновационные способы финансирования модернизации зданий и квартир, которых заслуживают жильцы. Запущенный в декабре 2018 г. NYCHA 2.0 — это 10-летний план для выполнения жизненно важных ремонтов в объеме \$24 млрд., в которых отчаянно нуждаются здания NYCHA. Благодаря NYCHA 2.0 будет обеспечен полный ремонт квартир для 175,000 жильцов, профинансирован основной капитальный ремонт остальной части портфолио NYCHA и запущены новые действенные стратегии ремонта для решения проблем в приоритетных областях, влияющих на качество жизни жильцов. NYCHA 2.0 включает в себя следующие программы:

РАСТ, чтобы сохранить

В рамках инициативы «Совместная приверженность в обеспечении постоянной доступности» (Permanent Affordability Commitment Together, РАСТ) NYCHA направляет \$12.8 млрд. на просроченный ремонт 62,000 квартир - трети всех своих квартир, в которых проживает около 140,000 ньюйоркцев. РАСТ опирается на партнерство с частными и некоммерческими партнерами по жилищным комплексам и конвертирует их в более стабильную программу, финансируемую из федерального бюджета, под названием 8 Программа на основе субсидируемых жилищных комплексов.

Все 62,000 квартир, переведенных на финансирование по 8 Программе, останутся доступными на постоянной основе. 8 Программа на основе жилищных комплексов обеспечивает более стабильный приток федеральных субсидий и позволяет NYCHA и его партнерам по жилищным комплексам мобилизовать внешние финансовые средства для проведения необходимого капитального ремонта в отдельно взятом жилищном комплексе. После преобразования жилищных комплексов обслуживанием и эксплуатацией зданий будут заниматься качественные частные менеджеры, в том числе некоммерческие партнеры. Программа РАСТ предоставляет жильцам важные права и защиту. Жильцы будут платить только 30 процентов от своего семейного дохода в счет арендной платы, их

заявления не будут проходить повторную проверку, и они будут иметь право оставаться в своих домах во время ремонта.

В результате ремонта жильцам будут предоставлены новые кухни, ванные комнаты, окна и места общего пользования, а также будет решен вопрос критически важного ремонта лифтов, бойлеров, крыш и фасадов. Программа РАСТ также улучшает социальные услуги на местах за счет финансирования ценных общественных программ, которые будут предоставляться растущим списком некоммерческих партнеров. Ремонтные работы в рамках РАСТ будут выполняться на постоянной основе - от 7,500 до 10,000 квартир в год - к 2028 г.

Ремонтные работы на сумму около \$236 млн. были завершены в 1,395 квартирах в Ocean Bay (Bayside) в Квинсе. Ведутся строительные работы в более 6,400 квартирах в Бронксе и Бруклине, в которых проживает около 15,000 ньюйоркцев, на общую сумму \$860 млн. капитального ремонта. В конце 2020 г. NYCHA завершило сделку по предоставлению более \$271 млн. на капитальный ремонт и реконструкцию 1,718 квартир по всему Манхэттену. Еще 13,700 квартир являются частью активных проектов жилищных комплексов, находящихся в процессе обсуждения жильцами или в предпроектной стадии. В целом, в NYCHA более 23,000 квартир завершенных, находящихся в стадии строительства или в процессе обсуждения жильцами, а также в предпроектной стадии.

Строить, чтобы сохранить

В рамках программы «Строить, чтобы сохранить» NYCHA будет использовать модель смешанного дохода для строительства на своей недостаточно используемой земле, направляя 100 процентов выручки на ремонт в первую очередь в прилегающем жилищном комплексе (любые оставшиеся средства будут инвестированы в ремонт в других жилищных комплексах NYCHA в том же микрорайоне). Ожидается, что программа «Строить, чтобы сохранить» профинансирует капитальные ремонты на сумму около \$2 млрд. Новые здания будут иметь квартиры в соответствии с уровнями доступности, предусмотренными политикой обязательного включающего жилья (Mandatory Inclusionary Housing levels), что увеличит предложение постоянно доступного жилья в городе.

NYCHA изучает возможность применения программы «Строить, чтобы сохранить» в жилищных комплексах в районе Chelsea совместно с рабочей группой, состоящей из жильцов, выборных должностных лиц, представителей сообщества и жилищных организаций. Рабочая группа проводит встречи с осени 2019 г. для выработки рекомендаций сообщества, касающихся будущего жилищных комплексов Chelsea, Chelsea Addition, Elliot и Fulton Houses. Заседания рабочей группы были приостановлены из-за COVID-19, но этим летом участники возобновили свои встречи. Рабочая группа намерена до конца года опубликовать список рекомендаций, он послужит основой для "Заявки о предложениях» (RFP), которую NYCHA объявит для подбора партнеров по жилищным комплексам.

Передать, чтобы сохранить

НУСНА продолжает использовать свои обширные неиспользованные права на застройку, известные как «воздушные права», с целью увеличения доходов Управления. Передавая только часть из принадлежащих Управлению прав на застройку примерно 80 млн. квадратных футов, НУСНА рассчитывает получить \$1 млрд. на капитальный ремонт соседних квартир. В 2020 г. НУСНА завершило две передачи прав на застройку, одну в Ingersoll Houses в Бруклине, а другую в Hobbs Court в Манхэттене, получив около \$27 млн. доходов для капитального ремонта.

Обязательства по строительству нового 100% доступного жилья

Город Нью-Йорк переживает кризис доступного жилья, и жители Нью-Йорка нуждаются в нем все больше. В поддержку плана мэра de Blasio по строительству или сохранению 300,000 доступных квартир к 2026 г. НУСНА пообещало предоставить неиспользуемые земли (например, парковки и складские помещения) для строительства 11,000 новых доступных квартир для семей и пожилых людей, более чем 3,000 из которых уже находятся в стадии разработки и утверждения проектов.

С 2015 г. НУСНА закрыло 11 сделок по объектам недвижимости, расположенным в Бронксе, Бруклине, Манхэттене и Квинсе. Построено или находится в стадии строительства около 1,400 доступных квартир. В конце 2020 г. начнется строительство еще 72 квартир кооперативного домовладения. Кроме того, более десятка других жилищных комплексов доступного жилья находятся на стадии планирования или подготовки к застройке.

Во многих из этих зданий будут располагаться общественные и торговые объекты в микрорайоне для обслуживания новых и нынешних жильцов. Например, в новом доступном жилье в Ingersoll Houses есть новый центр для пожилых людей на первом этаже, управляемый организацией «Услуги и защита интересов пожилых членов сообщества ЛГБТ» (Services and Advocacy for LGBT Elders, SAGE), который будет предоставлять вспомогательные услуги пожилым людям. В жилищный комплекс в Mill Brook Houses вошел новый центр для пожилых людей с коммерческой кухней, большой столовой, общественным пространством и комнатами для различных программ для пожилых людей. Другие элементы, запланированные по всему портфолио 100% доступного жилья, включают зеленые крыши, обновленные баскетбольные площадки, а также новые общественные сады и зоны отдыха.