Краткий обзор
окончательного Плана агентства NYCHA на 2020 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.

Окончательный План агентства на 2020 финансовый год (FY 2020) 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 предоставит экземпляр окончательного Плана агентства всем президентам Ассоциаций жильцов жилищных комплексов.

NYCHA провело публичное слушание в Borough of Manhattan Community College ("BMCC") в Манхэттене 18 июля 2019 г. и принимало письменные комментарии к окончательному Плану до 19 июля 2019 г. (см. Уведомление на странице 12). NYCHA встречалось с членами Консультативного совета жильцов (Resident Advisory Board, RAB) для получения их комментариев на четырех собраниях, проходивших с апреля по сентябрь 2019 г.

Окончательный План NYCHA был предоставлен в Министерство жилищного строительства и городского развития США (U.S. Department of Housing and Urban Development, HUD) к 18 октября 2019 г. После того, как NYCHA предоставит документацию, HUD располагает 75 днями на рассмотрение и утверждение Плана.

Приоритетные направления деятельности NYCHA на предстоящий год тезисно изложены на страницах 24-27.

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. Программа NYCHA 2.0, запущенная в декабре 2018 г., является стратегическим комплексным 10-летним планом проведения жизненно-необходимых ремонтов на сумму в $24 млрд., в которых отчаянно нуждаются здания NYCHA. Благодаря NYCHA 2.0, будет обеспечен полный ремонт квартир для 175,000 жильцов, профинансирован капитальный ремонт всей остальной части портфолио NYCHA, а также будут запущены новые агрессивные стратегии ремонта для решения приоритетных задач, влияющих на качество жизни жильцов. NYCHA 2.0 включает в себя следующие программы:

PACT, чтобы сохранить

Согласно этой объявленной в ноябре 2018 г. программе, NYCHA направляет $12,8 млрд. на просроченный ремонт 62,000 квартир - трети своих квартир, являющихся домом для примерно 140,000 ньюйоркцев, - посредством государственно-частных партнерств в рамках своей инициативы "Совместная приверженность в обеспечении постоянной доступности" (PACT), которая включает в себя федеральную Программу по оказанию помощи в аренде жилья (RAD).

Все 62,000 квартир будут преобразованы в 8 программу и останутся доступными по цене. Финансирование по 8 Программе обеспечивает более стабильный приток федеральных субсидий и позволяет NYCHA и его партнерам по застройке привлекать внешнее финансирование для удовлетворения потребностей в капитальном ремонте жилищных комплексов. Профессиональные частные менеджеры будут заниматься управлением и эксплуатацией зданий. Жильцы NYCHA сохранят защиту своих прав квартиросъемщиков, будут платить за квартиру 30 процентов от своего дохода, и останутся в своих зданиях во время ремонта, который будет предусматривать обновленные кухни, ванные комнаты, окна, лифты, бойлеры и крыши, а также улучшенные помещения общего пользования. Партнерства RAD также предоставляют жильцам ценные социальные услуги от некоммерческих партнеров. Ремонт всех 62,000 квартир будет выполняться постепенно - около 7,500 в год - с завершением к 2028 г. Для программы PACT NYCHA выберет объекты с самыми большими потребностями в капитальном ремонте и текущими проблемами.

В 1,395 квартирах в Ocean Bay (Bayside) в Rockaways уже завершены ремонтные работы на сумму около $236 млн., и еще 14,000 квартир находятся в процессе обсуждения с жильцами, или в подготовке к строительству, или в фазе подготовки для проведения капитального ремонта. Это включает:

- Более $270 млн. на масштабную модернизацию (от новых кухонь и ванных комнат до новых труб, фасадов, лифтов, вестибюлей и озеленения), которая ведется в Бронксе в 2,500 квартирах, являющихся домом для более 6,000 ньюйоркцев
- Более $210 млн. на капитальный ремонт, который начнется летом 2019 г. в 1,315 квартирах в Бруклине, где проживают более 2,700 ньюйоркцев.
- Ожидается, что к концу 2019 г. в рамках программы PACT будет завершена конверсия в общей сложности 2,625 квартир в Бруклине, а в 2020 г. - 1,718 квартир в Манхэттене.
- RFEIs для дополнительных 5,908 квартир (с запланированным на 2020 или 2021 гг. преобразованием PACT) были обнародованы в 2019 г.

Строить, чтобы сохранить

В рамках программы «Строить, чтобы сохранить» NYCHA будет использовать новую модель для застройки на своей недоиспользуемой земле, отдавая 100 процентов прибыли сначала на ремонтные работы близлежащего жилищного комплекса (все оставшиеся средства будут вложены в ремонт других комплексов NYCHA в этом микрорайоне). Ожидается, что, благодаря этой программе, будет профинансирован капитальный ремонт на сумму около $2 млрд. примерно в 10,000 квартир NYCHA. Новые здания будут иметь квартиры в соответствии с уровнями доступности, предусмотренными политикой обязательного включающего жилья (Mandatory Inclusionary Housing, MIH), что увеличит количество доступного жилья на постоянной основе. NYCHA выбрало застройщиков для двух объектов программы «Строить, чтобы сохранить»: Holmes Towers и Wyckoff Gardens с ожидаемой общей прибылью $62 млн.

Передать, чтобы сохранить

Впервые NYCHA использует свои безграничные неиспользованные права на застройку, известные как “air rights”. Передав только часть своих прав (приблизительно 80 млн. кв. футов), NYCHA рассчитывает произвести капитальный ремонт на сумму в $1 млрд. для прилегающих зданий. Ожидается, что первая сделка будет завершена к осени 2019 г. в Ingersoll Houses.

Обязательства по строительству нового 100% доступного жилья

Город Нью-Йорк сталкивается с кризисом доступного жилья, а ньюйоркцы нуждаются в нем все больше. В поддержку плана мэра de Blasio по строительству и сохранению 300,000 доступных квартир к 2026 году, NYCHA обязалось предоставить недостаточно использованную землю (например, места для парковки и складские помещения) для создания 11,000 новых доступных квартир для семей и пожилых людей, - более 3,000 из этих квартир уже находятся в стадии строительства.

С 2015 г. NYCHA приступило к строительству семи 100-процентно доступных жилых зданий. Совсем недавно началось строительство нового 180-квартирного здания в Van Dyke Houses для малообеспеченных жильцов, включая ранее бездомных. Кроме того, 13 объектов находятся в стадии подготовки к строительству, а еще три - в стадии обсуждения с жильцами и заинтересованными сторонами. Это даст более 3,000 квартир нового доступного жилья. Для растущего числа пожилых людей в городе запланировано построить дополнительно 1,000 квартир, что больше первоначального количества в 10,000 квартир, и составит в целом 11,000 квартир.

Во многих из этих зданий будут располагаться общественные и торговые объекты для обслуживания новых и нынешних жильцов. Например, на первом этаже нового доступного жилья в Ingersoll Houses будет открыт центр для пожилых, которым будет управлять организация «Услуги и защита интересов пожилых членов сообщества ЛГБТ» (Services and Advocacy for LGBT Elders, SAGE), предоставляющая вспомогательные услуги пожилым людям. В новом жилищном комплексе в Mill Brook Houses будет открыт центр для пожилых с коммерческой кухней, большой столовой, помещение для местной общественности и комнаты для занятий пожилых. Другие запланированные задачи в портфолио 100% доступного жилья включают зеленые крыши, обновленные баскетбольные площадки, а также новые общественные сады и зоны отдыха.

Отремонтировать, чтобы сохранить

Эта программа основывается на постоянном улучшении управления и технического обслуживания в NYCHA для улучшения качества жизни его жильцов. Благодаря инициативам программы, NYCHA сократит число и продолжительность отключений подачи тепла и лифтов; сократит популяцию вредителей и будет быстрее реагировать на жалобы по поводу последних; будет выявлять и устранять опасность наличия свинца; устранять плесень и предотвращать ее повторное появление. Для достижения этого NYCHA осуществляет ряд эксплуатационных улучшений и капитальных вложений, некоторые из них описаны ниже.

В течение отопительного сезона 2018–2019 гг. до 28 мая 2019 г. NYCHA сократило время, необходимое для устранения перебоев в подаче тепла и горячей воды, в среднем до 9 часов (по сравнению со средним 24-часовым сроком в прошлом сезоне). Частично это было достигнуто путем создания команды по ремонту отопительных систем, предназначенной для устранения перерывов в обслуживании 24/7, и активации «Ситуационной комнаты» в периоды сильного холода для координации реагирования на перебои и мобилизации ресурсов в режиме реального времени. К 2026 г. NYCHA заменит 297 бойлеров (и еще 200 - через программу PACT), что обеспечит более надежную подачу тепла сотням тысяч жильцов.

К 2024 г. NYCHA заменит или отремонтирует 425 лифтов.

Следуя комплексным мерам борьбы с вредителями, NYCHA сократит популяцию крыс путем бетонирования 50 грунтовых подвалов, установки пороговых уплотнителей на 8,000 дверей, установки новых уплотнителей отходов и контейнеров для крупногабаритного мусора в 10

жилищных комплексах, а также найма 20 новых экстерминаторов и эксперта по борьбе с вредителями. Инспекции, проведенные Департаментом здравоохранения в 57 жилищных комплексах, отметили 42-процентное снижение количества крысиных нор.

В апреле 2019 г. NYCHA приступило к беспрецедентной работе объемом в $88 млн. по тестированию более 135,000 квартир на наличие краски на основе свинца с использованием высокотехнологичных анализаторов XRF; тестирование планируется завершить к концу 2020 г. 15 апреля 2019 г. тестирование началось в Harlem River Houses, а 1 мая 2019 г. - еще в 7 дополнительных комплексах: Bronx River, Castle Hill, Johnson, Marble Hill, Red Hook West, Saint Nicholas и Williamsburg Houses. Кроме того, к 9 октября 2019 г. NYCHA обучило 97 процентов своих работников технического обслуживания выявлять опасности, связанные с краской на основе свинца, и к концу 2019 г. проведет обучение остального персонала.

NYCHA расширяет свою программу «Mold Busters» по борьбе с плесенью в жилищных комплексах по всему городу. Mold Busters включает обновленный протокол проверки наличия плесени; новую и всеобъемлющую стандартную процедуру по ее устранению; новое практическое обучение персонала; а также новые методы для ее эффективного и действенного выявления и устранения. Ожидается, что к концу 2019 г. все 2,700 сотрудников будут обучены работе с новыми инструментами и процедурами. Критически важным для успеха в устранении плесени будет замена крыш NYCHA: Управление стремится к тому, чтобы все его крыши были в исправном состоянии к 2026 г., отчасти благодаря инвестициям мэра Bill de Blasio на сумму $1.3 млрд. для замены более 900 крыш.

HireNYCHA (Трудоустройство NYCHA)

В рамках своих постоянных усилий по представлению жильцам рабочих мест, NYCHA будет обучать еще 250 жильцов в год в своей Академии по подготовке к трудоустройству. NYCHA также предоставит новые программы подготовки к тестам на готовность к работе и долгосрочному обучению взрослых для 100 жильцов в год. С 2014 г. NYCHA оказало поддержку в трудоустройстве примерно 15,000 жильцам.

Другие эксплуатационные улучшения

NYCHA ускоряет темпы ремонта жилья благодаря работе по субботам и инициативе “NYCHA Cares”, которая сокращает количество накопившихся невыполненных ремонтных работ с использованием квалифицированных специалистов (например, таких, где требуются сантехники, электрики, штукатуры, плотники и маляры). К 2021 г. NYCHA закроет 75,000 таких задолженностей. Кроме того, NYCHA впервые внедряет ежедневную уборку в рамках своей инициативы «Альтернативный график работы» (AWS). Она была запущена 1 апреля 2019 г. в 13 консолидированных жилищных комплексах, а к началу 2020 г. будет использована во всех комплексах NYCHA.

Соглашение о мониторинге NYCHA

31 января 2019 г. NYCHA подписало с HUD Соглашение. Его главной целью является исправление недостатков физического состояния объектов недвижимости NYCHA, что положительно скажется на жильцах всего города. Это создает прочную основу для продолжения прогресса NYCHA в укреплении организации и улучшении качества жизни жильцов. Соглашение нацелено на значительное улучшение в пяти приоритетных направлениях: краски на основе свинца, плесени, отопления, лифтов и вредителей. Это включает, например, решение проблем наличия краски на основе свинца в квартирах, ускорение проведения ремонта при отключении тепла и лифтов,

выполнение капитальных ремонтов, борьбу с плесенью и сокращение популяции крыс. Проводимые в рамках Соглашения работы будут контролироваться сторонним наблюдателем.

Согласно Соглашению, городские власти предоставят $1 млрд. на капитальные расходы в течение следующих четырех лет и $200 млн. в год на капитальное финансирование в течение как минимум шести последующих лет - на общую сумму не менее $2.2 млрд. И это - в дополнение к беспрецедентной финансовой поддержке NYCHA мэром de Blasio, которая включает в себя приблизительно $4.3 млрд. в виде капитальных и операционных средств на замену крыш и бойлеров, ремонт фасадов, модернизации систем отопления и многое другое в течение следующего десятилетия.

По этому Соглашению NYCHA должно улучшить условия жизни в своих жилищных комплексах к определенным срокам и соответствовать строгим объективным стандартам в отношении вышеупомянутых приоритетных направлений. NYCHA создает системы и организовало специальное подразделение для отслеживания прогресса по всем срокам, указанным в Соглашении. В соответствии с требованиями Соглашения, для поддержки этой работы NYCHA также создало новые отделы и отделения: Отдел нормативно-правового соответствия (Compliance Department), Отдел охраны здоровья и окружающей среды (Environmental Health and Safety Department) и Отделение обеспечения качества (Quality Assurance Unit).

Цели Соглашения, а также другие приоритетные направления являются частью пятилетнего плана NYCHA и изложены в разделе «Цели» окончательного Плана Агентства (стр. 202–214).