

Краткий обзор Плана агентства NYCHA на 2018 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 2018 финансовый год 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 экземпляры итогового Плана агентства президентам всех Ассоциаций жильцов жилищных комплексов.

NYCHA провело публичное слушание в Borough of Manhattan Community College (“BMCC”) в Манхэттене 6 сентября 2017 г. и принимало письменные комментарии к проекту Плана до 8 сентября 2017 г. (см. Уведомление на странице 8). NYCHA встречалось с членами Консультативного совета жильцов (Resident Advisory Board, RAB) для получения их комментариев на семи собраниях, проходивших с марта по сентябрь 2017 года.

Итоговый план NYCHA будет предоставлен в Министерство жилищного строительства и городского развития США (U.S. Department of Housing and Urban Development, HUD) 18 октября 2017 г. После предоставления документации HUD располагает 75 днями на рассмотрение и утверждение Плана.

Преимущественные направления деятельности NYCHA на предстоящий год тезисно изложены на страницах 18-27.

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 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 400,000 человек, называющих NYCHA своим домом. NYCHA модернизировало операции за счет использования технологий и внедряет 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 5600 жильцов. Все это несмотря на то, что с 2001 года 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 миллиардов.

Ниже приведены некоторые примеры того, что уже достигнуто:

ФИНАНСИРОВАНИЕ
Улучшение сбора с жильцов арендной платы и комиссионных взносов.
<ul style="list-style-type: none"> • Увеличение сборов арендной платы на 3.23% = \$32 млн. новых доходов
Увеличение доходов и использования площадей цокольных этажей.
<ul style="list-style-type: none"> • \$864,000 новых доходов, собранных за счет 19 новых и 33 обновленных договоров аренды цокольных этажей в зданиях жилкомплексов NYCHA
УПРАВЛЕНИЕ
Преобразование в цифровую организацию
<ul style="list-style-type: none"> • \$2.6 млн. сэкономлено в результате обеспечения смартфонами персонала управления жилкомплексов • 1.5 млн. заказов на проведение работ завершено с использованием смартфонов • \$1.1 млн. сэкономлено за счет внедрения приложения MyNYCHA
Улучшение обслуживания клиентов

- 12 жилкомплексов приняли участие в пробной программе расширения часов обслуживания Flex Ops.
- Во всех жилкомплексах завершено внедрение переаттестации в режиме онлайн
- Во всех офисах управления установлены новые киоски для предоставления доступа к услугам в режиме онлайн, например, для оплаты аренды, подачи заказов на выполнение ремонтных работ и повторной сертификации информации о доходах.

Проведение комплексных программ устойчивого развития

- \$3.5 млн. сэкономлено в ежегодных затратах на коммунальные услуги за счет первой фазы Крупномасштабного контракта энергоэффективности (large-scale Energy Performance Contract, EPC), что пойдет на благо более чем 45,000 жильцов 16 жилкомплексов
- В 100% жилкомплексов NYCHA в настоящее время производится утилизация, ведущая к уменьшению количества отходов, защите окружающей среды и сокращению выбросов парниковых газов
- В 45 зданиях ведутся строительные работы в объеме \$460 млн. по устранению последствий урагана Sandy, на которых трудоустроены более 165 жильцов NYCHA.

Повышение безопасности в жилищных комплексах NYCHA

- Установлено 5,978 новых осветительных приборов в 16 жилкомплексах, что сделало микрорайоны более безопасными
- 1578 новых камер видеонаблюдения и 190 модернизированных камер в 53 жилкомплексах повысили безопасность жильцов

(ПЕРЕ)СТРОЙКА

Коррекция стратегии капитального планирования

- Мэр de Blasio обязался выделить \$1.3 млрд. на ремонт более 950 крыш, что пойдет на пользу более 175,000 жильцов.
- В шести жилкомплексах заменено 60 крыш, и в пяти завершение работ намечено ко второму кварталу 2018 г. В дополнение к этому, в 2018 г. в семи жилкомплексах начнутся работы по замене 78 крыш.

Предоставление мало использованных земельных участков NYCHA для строительства доступного жилья

- 1,419 квартир 100-процентного доступного жилья находятся в стадии строительства, что создаст столь остро необходимые доступные дома
- 800 запланированных квартир в микрорайонах NextGen Neighborhoods (50% доступного жилья, 50% по рыночной стоимости)

<p>Использование программ HUD для сохранения жилья</p> <ul style="list-style-type: none"> • Модернизация 1,400 квартир жилкомплекса Ocean Bay (Bayside) с помощью программы RAD, что принесет пользу более 3,700 жильцам и генерирует \$300 млн. на ремонтные работы.
<p>ВОВЛЕЧЕНИЕ ЖИЛЬЦОВ</p>
<p>Переход от предоставления прямых услуг к модели на основе партнерства и вовлечение жильцов в жизнь общины</p> <ul style="list-style-type: none"> • 14 500 жильцам предоставлены услуги через партнеров в общинах • 50 новых Ассоциаций жильцов помогут большему числу жильцов совместно вести эффективную работу на благо своих жилкомплексов и микрорайонов • 10 новых Молодежных советов обеспечивают, чтобы голос молодых жильцов был услышан, и они могли работать с Управлением в качестве партнеров, помогая удовлетворить потребности своих общин
<p>Привлечение благотворительных пожертвований на оплату услуг жильцам путем создания некоммерческой организации на основании статьи 501(с)(3)</p> <ul style="list-style-type: none"> • \$100,000 пожертвований было получено на стипендии Фонда государственного жилья
<p>Предоставление жильцам качественных рабочих мест</p> <ul style="list-style-type: none"> • 6 557 жильца были трудоустроены для поддержки экономической мобильности • 649 жильцов закончили Академию NYCHA по подготовке к трудоустройству • 119 жильцов завершили обучение на программе Food Business Pathways, 18 стали первыми 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

Под руководством председателя Olatoye Управление успешно сбалансировало свой бюджет 3 года подряд и в текущем году находится на пути добиться того же. Это было достигнуто за счет повышения федеральных дотаций в результате увеличения размера

пропорционального распределения, доходов жилищных комплексов и снижения затрат на коммунальные услуги

До 2016 года NYCHA заняло консервативный подход к своему бюджету на 2017 г. и приняло решение об уменьшении как расходов по правомочности, так и пропорционального распределения на управление государственным жильем. В марте 2017 г. HUD проинформировало Жилищное управление о значительном сокращении в 2018 г. трех жизненно важных для NYCHA потоков финансирования: два сокращения, затрагивающие ежедневные операции Управления (субсидии на государственное жилье и по 8 Программе), и сокращение капитальных фондов. Потери на государственное жилье оцениваются в размере \$80-130 миллионов, потери для 8 Программы составляют около 13,000 ваучеров, и потери капитальных фондов - около \$210 миллионов.

Хотя финансовое состояние NYCHA на FY'17 кажется положительным, в FY'18 предвидится потенциальная потеря финансирования на основе предложенного администрацией Трампа предварительного бюджета на 2018 год.

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

Housing New York

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.

NextGeneration NYCHA – 100% доступное жилье

Управление предоставит 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.

В мае 2016 г. NYCHA и Департамент г. Нью-Йорка по сохранению и развитию жилищного фонда (New York City Department of Housing Preservation and Development, HPD) объявили отбор трех команд застройщиков для строительства доступного жилья в трех жилищных комплексах NYCHA: Ingersoll Houses в районе Fort Greene в Бруклине, Van Dyke Houses в

районе Brownsville в Бруклине и Mill Brook Houses в районе Mott Haven в Бронксе. Новые проекты доступного жилья строятся в жилкомплексах Ingersoll и Mill Brook Houses.

После отбора групп застройщиков на первых трех объектах NextGeneration NYCHA -100% доступное жилье NYCHA и HPD обнародовали "Заявку о предложении" на строительство доступного жилья для пожилых людей и семей в семи дополнительных объектах, включая Betances V, Betances VI, Twin Parks West и Morrisania Air Rights в Бронксе, в Summer Houses в Бедфорд-Стуйвесант, Бруклин, и Harborview Terrace в среднем Манхэттене. Строительство планируется начать в 2018 году на сайте Betances V и в 2019 году на остальных сайтах.

Все жилкомплексы NextGeneration NYCHA -100% доступное жилье будут способствовать достижению целей плана мэра de Blasio "Жилье Нью-Йорка" по строительству или сохранению 200,000 квартир доступного жилья в течение десяти лет, что поможет 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

Сфокусированная на жильцах и привлечении заинтересованных сторон сообществ, программа ***NextGen Neighborhoods (Микрорайоны NextGen)*** позволяет NYCHA 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 году NYCHA и Департамент г.Нью-Йорка по сохранению и развитию жилищного фонда (New York City Department of Housing Preservation and Development, HPD) объявили отбор трех команд застройщиков для Holmes Towers в Манхэттене и 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 жилкомплексах. 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 2018 г. и в Wyckoff Gardens в 2019 г.

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 2017 г., а поправка к поправке к Годовому плану на 2018 г. и публикация RFP для Cooper Park ожидаются в 2018 г. В 2017 г. на обоих объектах с жильцами началась работа, включающая запуск новой цифровой платформы CoUrbanize, чтобы жильцы могли задавать вопросы, высказывать свои мысли и получать самую последнюю информацию.

NextGeneration NYCHA – программы HUD по сохранению жилья

NYCHA будет использовать все возможное для защиты доступного жилищного фонда г. Нью-Йорка и укрепления его для нынешнего и будущих поколений. Благодаря использованию программы RAD и других инструментов Министерства жилищного строительства и городского развития США, посредством инициативы, называемой в Permanent Affordability Commitment Together (РАСТ) - "Совместная приверженность в обеспечении постоянной доступности", NYCHA будет способствовать улучшению качества жизни жильцов, предоставляя им столь необходимый ремонт и модернизацию при сохранении ценовой 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 к 8 Программе на основе жилищных комплексов, чтобы обеспечить стабильный источник федеральных субсидий для проведения необходимого капитального ремонта в отдельно взятом жилищном комплексе.

С переходом финансирования жилищного комплекса RAD/РАСТ либо от нефинансируемого статуса, либо от государственного жилья (Раздел 9) 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. Согласно правилам RAD/РАСТ, все квартиры в преобразованных жилищных комплексах должны постоянно оставаться доступными (т.е. 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 RAD/РАСТ 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 образовывать и вести деятельность организации жильцов. 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.

В декабре 2016 г. NYCHA закрыло свой первый проект в рамках RAD/РАСТ в жилищном комплексе Ocean Bay (Bayside), где 1,395 квартир в 24 зданиях на Far Rockaway были конвертированы из государственного жилья в жилье по 8 Программе на основе RAD/РАСТ. За счет партнерства с командой застройщика под названием RDC, состоящей из компаний MDG Design + Construction, Wavecrest Management Team, благотворительных организаций Catholic Charities of Brooklyn and Queens и Ocean Bay Community Development Corporation, жилищный комплекс Bayside получил \$325 млн. на обширные капитальные улучшения объекта, включая меры для повышения жизнестойкости в случае природных бедствий, подобных урагану Sandy, улучшение системы отопления, установку

новых крыш и модернизацию интерьера квартир с обновлением кухонь и ванных комнат. На объекте будут проведены обширные обновления безопасности, включая установку более 600 камер видеонаблюдения и новой системы контроля доступа по электронным брелокам. Панели солнечных батарей, которые будут установлены на крышах многих зданий, будут генерировать более 500 кВт энергии в общей сложности и станут одной из крупнейших установок среди жилищных комплексов доступного жилья в штате Нью-Йорк.

В июне 2016 г. NYCHA предоставило заявки RAD/РАСТ Министерству жилищного строительства и городского развития США на 40 дополнительных жилищных комплексов с общим количеством около 5,200 квартир. Выбранные изначально для участия в инициативе RAD/РАСТ жилищные комплексы являются территориально разбросанными объектами и комплексами с повышенными потребностями в обновлении. При выборе жилищного комплекса учитывался потенциал для конверсии RAD/РАСТ с целью улучшения его эксплуатации, управления и физического состояния. В январе 2017 г. NYCHA получило одобрение от HUD на конверсию примерно 1,700 квартир в Бронксе и Бруклине. 17 марта 2017 г. NYCHA опубликовало для общественного рассмотрения Значительную поправку к Годовому плану агентства государственного жилья на FY 2017 в рамках процесса конверсии квартир в этих жилищных комплексах от субсидии на проживание в государственном жилье в ваучеры 8 Программы на основе субсидируемых жилищных комплексов (Project Based Vouchers, PBV).

В июне 2017 г. NYCHA опубликовало Заявку о предложениях для определения партнеров по застройке для оказания содействия преобразованию финансирования, выполнения необходимой капитальной реабилитации, осуществления управления зданиями и предоставления социальных услуг в 17 одобренных жилищных комплексах. NYCHA рассчитывает выбрать партнеров по застройке для следующего раунда транзакций RAD/РАСТ к концу календарного 2017 года.

Программа РАСТ для нефинансируемых квартир

13 июля 2017 г. NYCHA объявило о расширении программы РАСТ для защиты подведомственного Управлению портфолио нефинансируемых квартир. Портфолио нефинансируемых квартир, состоящее из 8 жилищных комплексов, известных как жилищные комплексы LLC II, перечисляется в Приложении В. РАСТ - это программа NYCHA для осуществления капитальных улучшений в жилищных комплексах, сохраняя при этом долгосрочную доступность и весомость прав жильцов через государственно-частное партнерство.

Ранее программа NYCHA РАСТ была синонимом федеральной Программы по оказанию помощи в аренде жилья (RAD). В настоящее время инициатива РАСТ включает

портфолио жилья, финансируемое по RAD, а также портфолио нефинансируемых квартир.

Федеральное дезинвестирование в государственное жилье привело к серьезному дефициту финансирования и к нехватке \$17 млрд. на инфраструктурные потребности. Для проведения капитальных ремонтных работ, более эффективного управления портфелем нефинансируемых квартир и стратегического развертывания ограниченных финансовых ресурсов NYCHA, портфолио нефинансируемых квартир присоединится к РАСТ.

Портфель нефинансируемых квартир в настоящее время не получает никакого финансирования государственного жилья. Для финансирования крайне необходимых ремонтных работ в этих жилищных комплексах и сохранения их доступности NYCHA расширяет инициативу РАСТ для создания государственно-частного партнерства и перевода этих квартир в подведомственную Управлению Программу ваучеров выбора жилья (8 Программу). К ключевым принципам РАСТ, которые применяются как к портфолио RAD, так и к портфолио нефинансируемых квартир, относятся защита долгосрочной доступности и гарантия весомости прав жильцов. Это достигается за счет перевода источника финансирования квартир на 8 Программу NYCHA и создания государственно-частного партнерства с партнерами по управлению и застройке для сбора средств, завершения столь необходимых ремонтов, включая замену крыш, ремонт фасадов и улучшенные средства безопасности, а также эффективный ежедневный операционный контроль. Перейдя на 8 Программу, жильцы будут иметь стабильное финансирование и гарантированные права.

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., но сейчас, за неимением финансирования, здания продолжают ветшать.

В настоящее время, когда жилец освобождает свою квартиру, Управление переводит ее в 8 Программу. Благодаря этому процессу 1,467 квартир в этих жилищных комплексах уже стали частью 8 Программы, а через инициативу РАСТ оставшиеся 4,207 нефинансируемых квартир перейдут в 8 Программу.

Подобно государственному жилью, жильцы не будут платить за аренду больше 30 процентов своего дохода. Жильцы квартир, относящихся к РАСТ, будут иметь права, аналогичные тем, которыми пользуются жильцы в традиционном государственном жилье. Стратегия РАСТ является беспрецедентной моделью финансирования для поддержки этих квартир, она предотвращает их полное обветшание, а также защищает их доступность и права жильцов.

Квартиры в портфеле RAD в настоящее время финансируются за счет федеральных субсидий на государственное жилье, тогда как нефинансируемые квартиры не получают прямого финансирования государственного жилья. Таким образом, нефинансируемые

квартиры не имеют права на программу RAD, потому что не получают прямого финансирования государственного жилья, что является требованием данной программы. Для этой конверсии существует другой механизм финансирования.

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

Долгосрочная доступность гарантируется несколькими механизмами. Во-первых, контракт по 8 Программе требует долгосрочной доступности. Кроме того, NYCHA намерено заключить долгосрочный договор о сдаче земли в аренду с неправительственными партнерами, которые будут ремонтировать и управлять жилищным комплексом. NYCHA будет продолжать владеть землей, сохраняя значительную долю в структуре собственности и контролируя основные решения.

21 июля 2017 года NYCHA опубликовало Значительную поправку к Годовому плану агентства на 2017 финансовый год для общественного рассмотрения в рамках процесса конверсии в соответствии с 2 CFR Часть 200 для жилищных комплексов. Благодаря этому все квартиры в жилищных комплексах будут эксплуатироваться вне федеральной программы государственного жилья. Семьи будут переведены на помощь по 8 Программе. Семьи, не имеющие права на получение помощи по 8 Программе из-за своих доходов, будут иметь возможность оставаться в своих квартирах и платить за аренду не более 30% своего дохода.

Работа по вовлечению общественности началась в Baychester и Murphy Houses этим летом, а RFP для Baychester и Murphy была обнародована осенью 2017 г., при этом выбор застройщика запланирован на зиму 2018 г. В остальных 6 жилищных комплексах работа по вовлечению общественности начнется, как только будут получены одобрения HUD для конверсии. Ожидается, что полная конверсия в рамках инициативы PACT будет завершена к 2026 г. Жильцы и общественные партнеры будут оповещены, как только будет получена дополнительная информация или одобрения.

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:

Цель 1: Достичь кратковременной финансовой стабильности и диверсификации финансирования для долгосрочного сохранения государственного жилья	
Стратегия S1: Привлечь инвестиции на капитальные ремонтные работы	<p>NYCHA находится на пути к своей цели получения \$300 млн. через Контракты энергоэффективности (Energy Performance Contracts, EPC) HUD. Три контракта EPC на общую сумму \$167 млн. уже утверждены HUD, и еще один будет представлен в этом году.</p> <p>Со Дня Земли (Всемирного дня охраны окружающей среды) 2016 года NYCHA получило:</p> <ul style="list-style-type: none">• \$56 млн. в виде частного финансирования контрактов энергоэффективности (EPCs) HUD.• \$1 млн. в рамках грантов программы штата Нью-Йорк по модификации зданий с целью сокращения объемов потребления и увеличения эффективности использования энергии (Weatherization, WAP) с проведением проверок энергоэффективности на

	дополнительные \$14 млн. в рамках вновь запущенных проектов WAP.
Стратегия S2: Повысить доходы за счет проектов экологически чистой и управляемой энергии	<p>Недавно NYCHA получило от NYSERDA грант на \$3.2 млн. на размещение установок для комбинированной выработки тепла и электроэнергии на территории 6 жилкомплексов.</p> <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 обязательства Renew300 о достижении 25 MW в течение 10 лет.</p>
Цель 2: Действовать в качестве эффективного и действенного арендодателя	
Стратегия S3: Создать здоровую внутреннюю среду	<p>Внедрить Единую инициативу реагирования на плесень: NYCHA запустило пилотную программу Mold Busters, 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>Использовать замазки, краски, покрытия и клеи с низким содержанием или отсутствием летучих органических соединений (ЛОС): NYCHA NYCHA обновило Руководство по проектированию 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>Сократить опасность пассивного курения у себя дома: 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 году утвердит политику, соответствующую правилам HUD о свободном от курения жилье.</p>

	<p>Провести с управляющими жилкомплексов обучение практикам, способствующим здоровому жилью: Зимой 2018 года NYCHA планирует обучить более 600 своих сотрудников для стимулирования здоровых домов. 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>Улучшить системы отопления и горячего водоснабжения посредством технологии "умного здания": Летом 2017 года лаборатория CUNY Building Performance Lab предоставила отчет, в котором рекомендуется обновить процесс контроля 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 году они будут в 28 процентах зданий.</p> <p>Регулярно проводить тщательное тестирование и наладку всех систем зданий: Департамент зданий г. Нью-Йорка (NYC Department of Buildings, DOB) одобрил альтернативный план NYCHA по соблюдению местного закона 87 о ретро-вводе в эксплуатацию, который позволит всем зданиям, охватываемым законом, подать соответствующую заявку к 2020 году. NYCHA также работает над включением ретро-ввода в эксплуатацию в ходе регулярных проверок.</p> <p>Улучшить подготовку и повысить квалификацию ответственного за управление теплоснабжением персонала: 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</p>	<p>Установить счетчики воды во всех жилкомплексах: Департамент охраны окружающей среды (DEP) более чем</p>

ресурсами	<p>наполовину выполнил установку 540 счетчиков в 500 зданиях NYCHA. К 2019 году во всех зданиях NYCHA будут установлены счетчики.</p> <p>Понимать модели потребления воды: 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>Заменить устаревшие светильники и обновить стандарты закупок: 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>Кроме того, NYCHA тесно сотрудничало с HUD в поисках возможности включения улучшений по сохранению водных ресурсов, в том числе унитазы со сверхвысокой эффективностью, в наши контракты энергоэффективности. NYCHA тестирует унитазы сверхвысокой эффективности (0,8 gpf по сравнению с 1,6 gpf для стандартных унитазов) в 14 квартирах с 2016 года. Еще 84 тестовых унитазов будут установлены в течение следующих четырех месяцев.</p>
Стратегия S6: Принять комплексный план утилизации отходов	<p>Установить инфраструктуру утилизации вторсырья по всему портфолио жилья NYCHA: В 2016 г. NYCHA завершило установку 1,500 баков для утилизации вторсырья. Во всех жилищных комплексах NYCHA теперь есть инфраструктура утилизации вторсырья.</p> <p>К 2017 году завершить исследование по характеристике отходов: 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 года.</p>
Цель 3: Перестроить, расширить и сохранить государственный и доступный жилищный фонд	
Стратегия S7: Принять	В апреле 2016 года NYCHA приняло критерии г. Нью-

стандарты жизнестойкости	<p>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, выпущенного в декабре 2016 года.</p>
Стратегия S8: Устранить протечки крыш, фасадов и сантехники	<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>
Стратегия S9: Модернизировать входящие в генеральный план жилкомплексы	<p>Как отмечалось выше в Стратегии S1 Цели 1, в декабре 2016 года HUD утвердило EPC на сумму \$56 млн. для 16 жилкомплексов, а установка светильников началась в феврале 2017 года. Установка в Бруклине светильников на \$17 млн., являющаяся частью \$68 миллионного EPC (“BQDM EPC”) в жилкомплексах, была завершена в мае 2017 г. HUD одобрило \$68 миллионный EPC BQDM 12^{го} июля, а \$43 миллионный EPC, первый из двух запланированных для пострадавших от урагана Sandy объектов, включающий 18 из 32 объектов, был утвержден 22 августа 2017 года.</p>
Стратегия S10: Модернизировать жилищные комплексы с разбросанными объектами	<p>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 года. Впервые за 40-летнюю историю WAP здания NYCHA получили пользу от программы. SPRC начнет модернизацию в жилищном комплексе Belmont-Sutter Houses в октябре. Дополнительные шесть агентств WAP в настоящее время проводят проверки энергоэффективности 18 жилищных комплексов, включающих 2,238 квартир.</p>
Стратегия S11: Построить зеленую инфраструктуру	<p>Департамент охраны окружающей среды (DEP) рассчитывает завершить установку зеленой инфраструктуры (GI) в Edenwald Houses, крупнейшей GI в городе, к концу 2017 года. Дополнительные жилищные комплексы находятся на стадии оценки.</p>
Стратегия S12: Включить повышение устойчивости к изменению климата в капитальное планирование	<p>Enterprise Community Partners, некоммерческая организация в области доступного жилья, и DNV GL, технический консультант, проводят исследования жизнестойкости в жилкомплексах NYCHA.</p> <p>Программа универсальной оценки жизнестойкости зданий (Enterprise Building Resilience Assessment, BRAP) занимается оценкой жизнестойкости 12 зданий NYCHA и будет рекомендовать способы их защиты от экстремальных погодных условий и сбоев. Отчеты будут доступны к</p>

	<p>ноябрю 2017 года.</p> <p>DNV GL проводит подобную оценку 10 зданий NYCHA. Их доклад, который, как ожидается, будет доступен к концу 2018 года, также будет касаться вопросов экологической справедливости и социальных последствий экстремальных погодных условий.</p>
Цель 4: Вовлекать жильцов и подключать их к лучшим в своем классе услугам	
Стратегия S13 Поддерживать управляемую жильцами и общинами жизнестойкость	<p>Содействовать доступу к здоровой пище посредством ведомого жильцами городского сельского хозяйства: Программа Farms at NYCHA (Фермы в NYCHA) была запущена в 2016 году. 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.</p>
Стратегия S14: Предоставить жильцам рабочие места, связанные с улучшением экологии	<p>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 3 Программу к 2019 году.</p> <p>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.</p>
Работа в направлении инициативы "80 x 50"	
Стратегия S15: Создать дорожную карту "80 x 50"	<p>В 2016 г. NYCHA, являясь участником конкурса HUD Better Buildings Challenge, обязалось сократить потребление энергии на квадратный фут на 20 процентов к 2026 году. NYCHA также присоединилось к конкурсу NYC Carbon Challenge, чтобы сократить выбросы парниковых газов на 30 процентов к 2027 году.</p> <p>NYCHA привлекло к работе фирму Steven Winter</p>

	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.
Стратегия S16: Создать стимулы для поощрения новых зданий с низким энергопотреблением	Весной 2017 года организация Enterprise Community Partners представила спецификации Passive House застройщикам, которые прошли квалификационный отбор на право подать в NYCHA предложения по строительству.
Стратегия S17: Испытать «глубокие» технологии энергосбережения	Чтобы проверить новые технологии, NYCHA и Офис мэра по технологическим инновациям (MOTI) провели первые два Призыва к инновациям , 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.

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**.