

Subject line: Представление «Плана изменений» - стратегий NYCHA для инвестирования в свои жилкомплексы, жильцов и организацию

Уважаемый жилец NYCHA!

Здания и квартиры NYCHA нуждаются в более чем \$40 миллиардах для проведения капитальных ремонтных работ, чтобы привести их в хорошее состояние и предоставить жильцам качество жизни, которого они заслуживают. Это шокирующее число увеличивается примерно на \$1 миллиард в год, и поэтому совершенно очевидно, что мы должны принять меры для обеспечения того, чтобы государственное жилье продолжало существовать для поддержки будущих поколений жителей Нью-Йорка.

Вот почему мы запустили [«План изменений»](#) (*A Blueprint for Change*) - набор идей о том, как мы можем инвестировать в наши жилкомплексы, жильцов и организацию.

Во-первых, я хочу заверить вас, что стратегии сохранения нашего «Плана» улучшат ваш дом и одновременно защитят ваши права жильца. Пожалуйста, примите во внимание, что с внедрением этих идей:

- NYCHA не будет приватизировано - оно останется на 100 процентов общественной организацией и также продолжит владеть своей землей и зданиями.
- Никого из жильцов не будут переселять. Жильцы сохранят свои полные права и защиту на бессрочной основе, включая право на создание организаций жильцов, автоматическое возобновление договора об аренде жилья и право преемственности. Арендная плата будет по-прежнему ограничена 30 процентами от дохода семьи.
- Мы сделаем все необходимые ремонты и модернизируем все наши здания и квартиры. Это означает новые кухни, ванные комнаты, бойлеры, лифты и входные двери с высокой степенью безопасности, а также устранение плесени, свинца и протечек, то есть создание более здоровых домов для жильцов.
- Персонал NYCHA будет продолжать заниматься управлением и поддержкой состояния вашего здания.

Чтобы обеспечить крайне необходимые ремонты и обновления в зданиях, мы предлагаем передать многие из наших жилкомплексов в Фонд по сохранению государственного жилья. Это позволило бы нам быстрее произвести улучшения в вашем доме. Это также позволило бы нам получить доступ к новому потоку финансирования - Ваучерам защиты квартиросъемщиков (Tenant Protection Vouchers), которые стоят почти в два раза больше, чем другие федеральные источники финансирования. Финансирование вашей квартиры переключится с традиционного государственного жилья (известного как Раздел 9) на 8 Программу, которая является более надежным источником финансирования.

Это не приватизация. Публичный фонд не является застройщиком или частным юридическим лицом, и наши здания будут полностью находиться в государственной собственности и под общественным контролем. NYCHA будет постоянно владеть землей и зданиями и заключит с Фондом долгосрочный договор аренды. Фонд позволяет каждой квартире NYCHA ежемесячно получать на \$650 больше субсидий. С этими дополнительными деньгами мы можем взять вариант кредита для NYCHA на обустройство жилья, чтобы оплатить капитальный ремонт. Фонд будет

выполнять ремонтные работы, одновременно заключая контракты на управление жилкомплексами с персоналом NYCHA. Эта модель похожа на Управление школьного строительства г. Нью-Йорка, которое помогло привести в порядок школы Департамента образования, когда они находились в плохом состоянии в 1990-х годах.

Мы считаем, что Публичный фонд мог бы обеспечить полную реновацию 110,000 квартир NYCHA. Впервые за многие десятилетия у нас будет комплексный план по ремонту каждого здания. Это возможно, потому что мы используем отдельную программу PACT/RAD для реабилитации остальных наших 62,000 квартир.

Это будет самая крупная инвестиция в государственное жилье г. Нью-Йорка с 1950-х годов, - инвестиция, которая поможет городу экономически оправиться от пандемии COVID-19. Каждый доллар, вложенный в государственное жилье, более чем удвоился в региональной экономике благодаря рабочим местам и налоговым поступлениям от инвестиций. В рамках программ Раздела 3 и M/WBE жильцы будут иметь приоритет при получении профессиональной подготовки и тысяч рабочих мест, связанных с ремонтными работами. Благодаря внедрению новейших энергосберегающих технологий и приборов, ремонтные работы также способствовали бы созданию более экологичного и чистого NYCHA.

«План изменений» намечает другие пути, с использованием которых мы инвестируем в наши здания и нашу организацию. Мы неустанно работаем над улучшением обслуживания жильцов в критически важных областях, таких как отопление, лифты, вредители и мусор, свинец и плесень. Чтобы быть более чуткими и подотчетными потребностям жильцов, мы меняем способы нашей работы. Благодаря финансированию на основе жилищных комплексов (бюджету, которым мы можем поделиться с жильцами) и большим ресурсам на уровне переднего звена мы расширим возможности персонала управления жилкомплексов в их работе по обслуживанию жильцов и потребностей зданий.

Это только начало разговора о том, как лучше двигаться вперед. В ближайшие месяцы у нас будет много дискуссий с жильцами об этих планах. Мы с нетерпением ожидаем услышать ваши идеи, вопросы и проблемы, а также работать вместе, чтобы изложить детали этих обязательств в письменном виде. Сохранение и улучшение NYCHA требует сотрудничества, и мы хотим услышать мнения наших жильцов (которые знают наши здания лучше всех) и партнеров.

Пожалуйста, нажмите [здесь](#), чтобы узнать подробнее о «Плане изменений» и о том, как он улучшит ваш дом, сохранив при этом полную государственную принадлежность NYCHA. Мы с нетерпением ждем возможности работать с вами в деле продвижения этих важных усилий.

С уважением,

Greg Russ

Председатель и исп. директор