

PLAN NYCHA >>

Un plan de acción para la preservación



RESUMEN EJECUTIVO



Diciembre
2011

UN MENSAJE DEL ALCALDE MICHAEL R. BLOOMBERG



Estimados amigos:

La Ciudad de Nueva York se enorgullece de ser la sede del mejor, más antiguo y más extenso sistema público de vivienda del país. Al igual que muchas autoridades de la vivienda, NYCHA ha confrontado desafíos extraordinarios a lo largo de la pasada década. Sin embargo, gracias al liderazgo enérgico e innovador del presidente John Rhea, nuestra administración ha continuado proporcionando viviendas asequibles, de calidad, a los neoyorquinos de ingresos bajos y moderados.

Esta misión constituye uno de los principios fundamentales del *Plan NYCHA*, un ambicioso llamado para alentar el desarrollo de asociaciones y mantener y mejorar los servicios de NYCHA. Teniendo en cuenta las restricciones presupuestarias tanto a nivel federal como local, las organizaciones sin fines de lucro y del sector privado pueden ayudar al sistema público de vivienda a lograr estabilidad fiscal y fortalecer las comunidades. A través de estas iniciativas, confiamos en que podemos aumentar las oportunidades económicas y mejorar la calidad de vida para los más de 600,000 residentes de NYCHA.

Nuestra administración está comprometida a invertir en la vivienda pública. Conjuntamente con el presidente Rhea y NYCHA, tenemos la esperanza de que el *Plan NYCHA* nos permita entregar más de las viviendas asequibles que los trabajadores neoyorquinos se merecen.

Michael R. Bloomberg, Alcalde

UN MENSAJE DE JOHN B. RHEA, PRESIDENTE DE NYCHA



Junta Directiva de NYCHA: Víctor A. González, miembro de la Junta Directiva; John B. Rhea, Presidente; Emily Youssouf, Vicepresidenta; y Margarita López, miembro de la Junta Directiva.

En representación de la Junta Directiva de la Autoridad de la Vivienda de la Ciudad de Nueva York me complace presentar el *Plan NYCHA: Un plan de acción para la preservación*. Este ambicioso plan es un llamado a la acción para preservar la vivienda pública para las generaciones actuales y futuras de neoyorquinos.

A lo largo de 2011, cientos de personas comprometidas con la preservación de la vivienda pública se unieron para desarrollar los imperativos del plan que se promoverá durante los próximos cinco años, y más allá. Los residentes de la vivienda pública, líderes residenciales, incluido el Consejo de Presidentes de las Asociaciones de Residentes de toda la Ciudad, defensores de la comunidad y empleados de NYCHA, todos han dedicado su tiempo, experiencia, y pericia para garantizar que podamos preservar este valioso recurso.

Juntos hemos logrado mucho para mejorar nuestras comunidades y apoyar a las familias de NYCHA. Nuestro progreso es considerable, pero nuestra tarea nunca termina. A medida que avancemos hacia el futuro necesitaremos el férreo y amplio apoyo de las distintas partes interesadas para asegurar que pueda llevarse a cabo la transformadora visión delineada en el *Plan NYCHA*.

Únase a nosotros en este viaje de colaboración hacia una Autoridad de la Vivienda de la Ciudad de Nueva York más fuerte, más eficaz y más orientada al cliente.

John B. Rhea, Presidente



RESUMEN EJECUTIVO

► Un llamado a la acción para preservar la vivienda pública en la Ciudad de Nueva York

El Plan NYCHA: Un plan de acción para la preservación es un llamado para garantizar que la vivienda pública siga estando disponible para las generaciones actuales y futuras de neoyorquinos. A pesar de confrontar desafíos sin precedentes -desde recortes presupuestarios abrumadores hasta unidades habitacionales envejecidas y deterioradas en necesidad urgente de reparación, pasando por una lista de espera de aproximadamente 161,000 familias para la vivienda pública y cerca de 125,000 en espera para el vale de la Sección 8- la Autoridad de la Vivienda de la Ciudad de Nueva York (NYCHA, por sus siglas en inglés) está liderando la iniciativa para hacer frente sin miramientos a estos obstáculos. Debemos abordar estos desafíos de manera conjunta, solo a través de una colaboración sostenida y significativa podremos evitar que este recurso inestimable se vea reducido. En el entendido de que es necesaria una transformación importante tanto dentro de NYCHA como organización, como también en el entorno que la sustenta, hacemos un llamado a todas las partes interesadas en la vivienda pública: residentes, legisladores, defensores, personal de NYCHA y neoyorquinos en general, a unirse a la lucha para preservar la vivienda pública en la Ciudad de Nueva York.

► Nuestra visión para el futuro

A través de un proceso de planificación transparente e inclusivo, NYCHA ha comprometido a miles de miembros del personal, residentes y líderes residenciales, incluido el Consejo de Presidentes de las Asociaciones de Residentes de toda la Ciudad, así como a socios en la ciudad y el país, con el fin de pedir ideas y procurar orientación a medida que desarrollamos nuestro ambicioso plan de acción para el futuro. A medida que avancemos hacia el futuro, NYCHA debe:

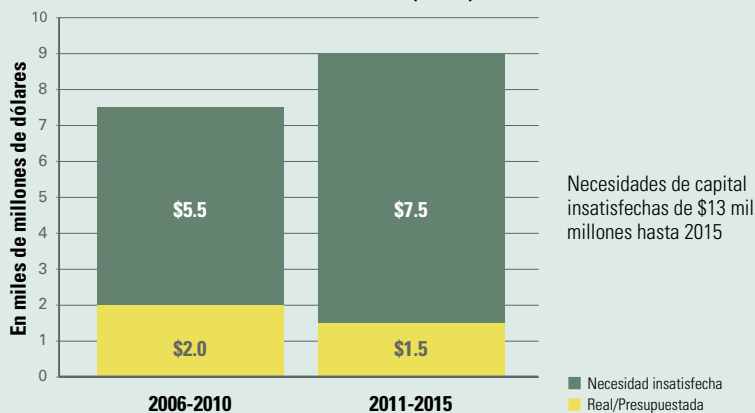
- Transformar el modelo de asistencia para la vivienda pública y el arrendamiento en la Ciudad de Nueva York para que sea sostenible desde un punto de vista financiero, social y ambiental;
- Proporcionar o permitir un mejor acceso a viviendas decentes, seguras y asequibles para los clientes actuales;
- Aumentar el número de neoyorquinos cuyas necesidades atendemos;
- Fomentar resultados positivos para los residentes y comunidades de NYCHA;
- Convertirnos en una organización de excelencia que se destaque en su atención al cliente.

Esta visión intrépida y transformadora para preservar la vivienda pública en la Ciudad de Nueva York requerirá que NYCHA, así como las partes interesadas, trabajen de manera conjunta y sin tregua.

La misión de NYCHA:
Aumentar las oportunidades para los neoyorquinos de ingresos bajos y moderados, proporcionándoles viviendas seguras y asequibles y facilitando su acceso a los servicios sociales y comunitarios.

Escasez de financiamiento de capital de \$25 mil millones

Evaluación de necesidades físicas (PNA) de 2006



Aproximadamente el 70 por ciento de las propiedades de NYCHA tienen 40 años o más.

de financiamiento federal. De igual manera, a pesar de una necesidad cada vez mayor de financiamiento para reparar y mantener apartamentos y edificios, los subsidios de capital de NYCHA se han visto reducidos en un tercio a lo largo de la última década. Estas crisis han tenido como resultado un déficit operativo estructural y un déficit de capital de \$13 mil millones hasta 2015.

- *Familias pendientes de un hilo.* Con una tasas de vacantes en la Ciudad de Nueva York más bajas que nunca, las más afectadas son las familias de ingresos bajos y moderados. Hay aproximadamente 161,000 familias en la lista de espera para vivienda pública, y cerca de 125,000 familias en la lista de espera para viviendas de la Sección 8.
- *Una mayor dependencia de una amplia gama de programas comunitarios y de servicios sociales por parte de los residentes de NYCHA.* Con frecuencia nuestros programas y servicios son vitales para los residentes, especialmente niños, adolescentes, familias con un solo padre o madre, personas de la tercera edad y familias en crisis; miles de residentes usan estos servicios, lo que cuesta directamente a NYCHA más de \$75 millones, de los cuales solo \$12 millones están financiados con subsidios. En vez de retroceder ante los retos, NYCHA está abordándolos creativamente con nueva determinación.

► Plan NYCHA: los imperativos, los desafíos, el plan y el llamado a la acción

El Plan NYCHA se desarrolló de manera absolutamente colaborativa, e involucró a una amplia gama de participantes, desde residentes y líderes residenciales (incluido el Consejo de Presidentes de las Asociaciones de Residentes de toda la Ciudad) hasta defensores de la comunidad y empleados de NYCHA. Si bien *el Plan NYCHA* evolucionará continuamente, cuenta con **diez imperativos críticos** que NYCHA y las partes interesadas fomentarán a lo largo de los próximos cinco años, y más allá. Estos imperativos estarán acompañados de un plan específico, los respectivos desafíos y un *llamado a la acción* para las diversas partes interesadas en el sector de la vivienda pública.

1. Preservar la vivienda pública y asequible

NYCHA sin lugar a dudas dará prioridad a sus necesidades de capital, mejorará las operaciones de capital y buscará creativas soluciones de financiamiento público-privadas para cerrar la brecha en las mejoras de capital insatisfechas.

2. Desarrollar nuevas viviendas y recursos para uso mixto e ingresos mixtos

NYCHA analizará opciones de financiamiento para desarrollar nuevas viviendas asequibles como parte del Plan Nuevo Mercado de la Vivienda del alcalde, y para crear establecimientos comunitarios y comerciales que sirvan a los residentes y empleen a los neoyorquinos. NYCHA también explorará opciones para construir viviendas de ingresos mixtos y a tasas de mercado, y para rentabilizar terrenos y derechos de urbanización de modo que se puedan financiar las necesidades actuales de capital de NYCHA.

► Fuertes vientos en contra: los principales desafíos que deberá confrontar NYCHA

En años recientes, NYCHA ha tenido que confrontar retos fiscales sin precedentes, al tiempo que nos esforzamos por conservar 178,000 unidades de vivienda asequibles y crear nuevas unidades habitacionales. Además, ahora atendemos las necesidades de una población más amplia -personas de la tercera edad que envejecen y no se mudan, individuos con discapacidades y los desempleados y subempleados crónicos- con necesidades que van más allá de la vivienda. Entre los principales desafíos que confronta NYCHA hoy en día podemos mencionar:

- *Una crisis financiera sin precedentes.* Desde 2002, NYCHA ha recibido \$700 millones menos en subsidios operativos que lo que requiere su fórmula



3. Asegurar la estabilidad financiera

NYCHA diversificará el financiamiento del gobierno, aumentará los ingresos devengados y creará nuevas capacidades de desarrollo comercial y asociaciones con el sector público-privado para asegurar un presupuesto equilibrado.

4. Acelerar el mantenimiento y las reparaciones

NYCHA se asegurará de que todas las unidades estén bien mantenidas y que todas las reparaciones futuras necesarias se programen y realicen oportunamente.

5. Fortalecer el personal de atención al cliente

NYCHA se convertirá en una organización eficaz, de alta productividad, concentrada en atender todas sus propiedades. NYCHA contará con un equipo idóneo integrado por profesionales adecuadamente capacitados que serán considerados empleados de primera línea. NYCHA incorporará las mejores prácticas de las compañías de administración de propiedades con el fin de ofrecer un servicio excelente y una gestión de alta calidad en toda su cartera.

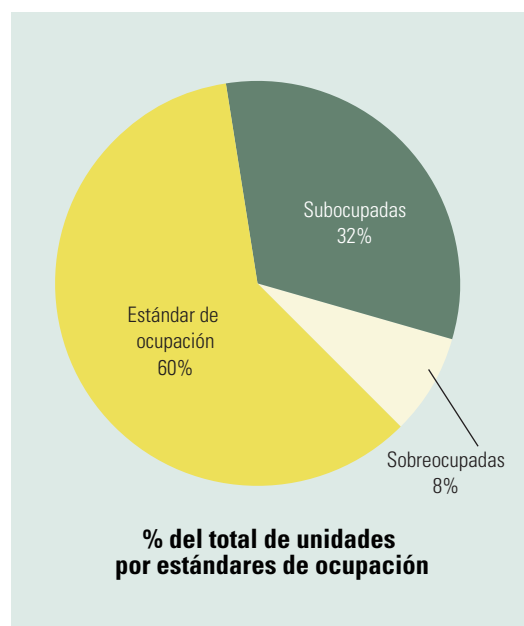
6. Mejorar la seguridad y la vigilancia

NYCHA trabajará con los residentes y agentes del orden público para crear vecindarios seguros y sanos donde los residentes, empleados y visitantes se puedan sentir seguros, tanto en los alrededores de NYCHA como dentro de los edificios.

7. Optimizar el uso de los apartamentos y asegurar la justicia en el arrendamiento

NYCHA ubicará a las familias en unidades de vivienda apropiadas para sus necesidades; maximizará el número de familias que reciben servicios en virtud de la Sección 8; ejecutará por fases los aumentos de alquiler a las familias que paguen menos del 30 por ciento de sus ingresos; y estimulará a las familias de más altos ingresos a dejar de usar el sistema público de vivienda.

NYCHA cuenta con más de 55,000 apartamentos subocupados



"En lo primero que pienso cuando escucho la palabra NYCHA es en comunidad, vivienda asequible, programas de extensión, participación y, simplemente, en ayudar a las personas a encontrar una vivienda asequible".

Donovan Mendoza
Residente de
Walt Whitman Houses



8. Conectar a los residentes y a las comunidades con los servicios esenciales

NYCHA procurará financiamiento y la colaboración de socios nuevos y existentes que ofrezcan programación de alta calidad y orientada a los resultados, para asegurar que los residentes reciban el máximo beneficio de los servicios comunitarios y sociales más esenciales.

9. Brindar una excepcional atención al cliente

NYCHA debe comunicarse más eficazmente con sus clientes para agilizar el servicio y satisfacer sus necesidades. NYCHA se convertirá en una organización orientada al cliente que pone todo su empeño para que cada interacción sea una experiencia positiva.

10. Crear una NYCHA de alto rendimiento

En su calidad de organización de alto rendimiento, se alentarán la eficacia, la excelencia operativa y el mejoramiento continuo. Los empleados potenciados tendrán la capacidad y serán responsables de ayudar a NYCHA a lograr sus objetivos, y NYCHA celebrará y recompensará el rendimiento sobresaliente.

► Conclusión y llamado a la acción

A pesar de los desafíos actuales, la misión original de NYCHA, establecida en 1934, permanece inquebrantable: *aumentar las oportunidades para los neoyorquinos de ingresos bajos y moderados, proporcionándoles viviendas seguras y asequibles y facilitando su acceso a los servicios sociales y comunitarios.* Con el paso del tiempo, la capacidad de NYCHA para cumplir con su misión ha llegado a los límites de sus posibilidades, y ahora se nos pide que hagamos más que antes. **Estamos respondiendo a este nuevo llamado del deber, pero no podemos hacerlo solos.**

Lograremos el éxito solo mediante asociaciones y nuevas estrategias para proporcionar apoyo personalizado a nuestros residentes. Queremos contar con la suficiente flexibilidad para abordar las realidades más diversas de hoy en día sin perder de vista nuestros objetivos fundamentales: ayudar a que las familias progresen y dejen de necesitar nuestros servicios. Pero para ayudar a aquellos a quienes servimos y poder cumplir con nuestra misión fundamental, necesitamos gran apoyo de todas las partes interesadas en la vivienda pública en el gobierno, en la comunidad sin fines de lucro y en el sector privado. Le estamos pidiendo su apoyo. Como se establece en este *llamado a la acción*, estamos preparados para hacer nuestra parte, y esperamos que se una a nosotros en este noble esfuerzo de respaldo a las familias de la Ciudad de Nueva York.

Para ver el informe completo del *Plan NYCHA*, visite www.plannycha.org.

Solicitamos que todas las partes interesadas en la vivienda pública se unan en la lucha por la preservación de la vivienda pública en la Ciudad de Nueva York.

RECONOCIMIENTOS

MIEMBROS DE LA JUNTA DIRECTIVA

John B. Rhea, Presidente

Emily Youssouf, Vicepresidenta

Margarita López, Miembro de la Junta Directiva

Victor A. Gonzalez, Miembro de la Junta Directiva

Vilma Huertas, Secretaria

PERSONAL EJECUTIVO

Atefeh Riazi, gerente general interina

Helen Morillo, jefa de personal

Sonya Kaloyanides, asesora jurídica y directora de ética

Natalie Rivers, primera subgerente general de administración

Carlos Laboy-Diaz, subgerente general de operaciones

Sharon Myrie, subgerente general de programas comunitarios y desarrollo

Raymond Ribeiro, gerente general de proyectos de capital

Andreas Spitzer, gerente financiero interino

Lynn Godfrey, directora de comunicaciones

Carlos Serrano, subgerente general de viviendas arrendadas

Brian Clarke, subdirector general de operaciones para servicios de apoyo

Deidra Gilliard, subdirectora general adjunta de programas comunitarios y desarrollo

Debra-Ellen Glickstein, directora de estrategia y desarrollo de programas

Celeste Morgan Glenn, subdirectora general de administración de proyectos de capital

Farhan Syed, subdirector general de operaciones de proyectos de capital

Anne-Marie Flatley, directora de investigación y análisis de gestión

Brian Honan, director de asuntos legislativos estatales y municipales

Celeste Thomas Segure, directora de igualdad de oportunidades

Jenna Lawrence, subdirectora de la oficina de planificación estratégica y de desarrollo del PLAN NYCHA

PRODUCIDO POR

El Departamento de Comunicaciones de NYCHA en colaboración con Amy Chester, Eric Deutsch,

Tischelle George, Lynn Godfrey, Roger Kavanagh, Jenna Lawrence, Christian Nwachukwu y Sheila Stainback

FOTOGRAFÍA

Peter Mikoleski, fotógrafo principal de NYCHA

Leticia Barboza, fotógrafa de NYCHA

DISEÑO Y DIAGRAMACIÓN

Vanguard Direct

TODOS SOMOS NYCHA.

Somos hogares. NYCHA proporciona u ofrece acceso a viviendas seguras, estables y asequibles para los neoyorquinos de ingresos bajos y moderados.

Somos comunidades. Trabajando en conjunto, los establecimientos de NYCHA, sus empleados, residentes y socios apuntalan vecindarios en toda la ciudad. NYCHA proporciona u ofrece acceso a programas y servicios que potencian, aumentan las oportunidades y mejoran la calidad de vida de los residentes y las comunidades aledañas.

Somos un urbanizador. NYCHA aumenta la disponibilidad de viviendas asequibles e instalaciones comunitarias, incluso escuelas, negocios minoristas, centros comunitarios y otros recursos.

Somos un empleador. NYCHA emplea directamente a miles de personas en trabajos seguros, provechosos, con un salario digno, que ofrecen posibilidades de desarrollo profesional y oportunidades de progreso. Un gran porcentaje de los empleados -el 25 por ciento- también son residentes de viviendas públicas y de la Sección 8.

Somos un motor económico. NYCHA ofrece a toda la Ciudad de Nueva York una ventaja competitiva única organizando y asignando recursos para proporcionar a las familias de bajos ingresos la oportunidad de alcanzar la estabilidad financiera. A su vez, estas familias contribuyen activamente al ciclo económico de las comunidades en las que viven y trabajan. El dinero que NYCHA vierte en la economía a través de compras de bienes y servicios genera puestos de trabajo que van mucho más allá de lo que NYCHA puede ofrecer como empleador directo.



250 Broadway, 12th Floor New York, NY 10007 • 212.306.3000
www.plannycha.org • plan@nycha.nyc.gov



Impreso en papel con 30% de materiales postconsumo.