



# UHAB Member News

Para español vuelta a la página 9

Spring 2016 | Issue 60

## MAKE A PLEDGE TO BE MORE ENERGY-EFFICIENT—STARTING NOW!

April 22nd was Earth Day, a yearly reminder of how important it is for us to be conscious of our impact on the environment. Converting fixtures and appliances in your apartment or throughout your HDFC building to be more energy-efficient not only reduces your impact, but also saves your building money, so it's a win-win!

This Spring, we urge HDFC shareholders to make at least one pledge to help your HDFC building save energy, save money, and save the environment.

### **Pledge 1: Save energy by washing your laundry in cold water.**

Washing your clothes in cold water uses 5 to 10 times less energy than warmer settings. Remember, it takes a lot of energy to heat water used for one laundry cycle.

### **Pledge 2: Use as little water as possible to wash your dishes.**

It may surprise you to know that a dishwasher uses less water than hand washing! Scrape plates instead of pre-rinsing and only run your dishwasher with a full load.

Don't have a dishwasher? Try using a wash bin or a full sink instead of

letting the faucet run.

### **Pledge 3: Unplug appliances when not in use.**

Known as the "vampire effect," plugged-in appliances draw energy even when turned off. This can result in a lot of wasted money on energy you're not using.

### **Pledge 4: Convert faucets and shower heads to low flow.**

An easy way to save money *and* water is to buy and install new fixtures.

*Continued on page 2*



## THE TASK FORCE ON HDFCS IS HOSTING AFFORDABILITY FORUMS

Don't miss the conversation about proposed policy reforms to support and preserve New York City's 30,000 HDFC co-op apartments.

Visit [www.hdfc.coop](http://www.hdfc.coop) for details about the next forum.

## ENERGY EFFICIENCY PLEDGE!

**Continued from Page 1:** The Department of Energy is requiring that multifamily buildings convert 70% of their appliances by December 2016 to meet new energy guidelines. It's worth the investment!

**Pledge 5: Switch out old light bulbs to save between 30-80% of your light energy use.**

Dispose of your old light bulbs and replace them with energy-efficient halogen incandescent bulbs, compact fluorescents, and LEDs. Not only do they save energy, but they require less frequent replacement.

**Pledge 6: Properly dispose of electronic products and batteries.**

Keep your old electronics out of our landfills! They release toxic chemicals into the air, water, and ground. Check to see where you can properly dispose of electronics in your neighborhood. If they still function, you can give them to your fellow shareholders or neighbors, or you can resell or donate them.

Do you have other energy-saving tips to share? Tell us about your energy conservation intentions on our UHAB Facebook page ([facebook.com/NYCHomesteading](https://www.facebook.com/NYCHomesteading)) or Tweet them at [@NYCHomesteading](https://twitter.com/NYCHomesteading). Δ

**Get more information from our sources:**  
[www.care2.com/greenliving](http://www.care2.com/greenliving)  
[www.ase.org/news](http://www.ase.org/news)  
[www.nydailynews.com/life-style](http://www.nydailynews.com/life-style)

### WANT TO LEARN ABOUT CONNECTED BOOKS?

This online bookkeeping program allows you to take control of your HDFC building's finances. HDFC users are very pleased with the performance of Connected Books—and it's totally FREE. Try it now!

Contact Fabio Eugenio at (212) 479-3355 or [eugenio@uhab.org](mailto:eugenio@uhab.org) for more details.



## UHAB UNIVERSITY IS BACK!

**Free leadership trainings for shareholders living in HDFC co-ops**

- 5/11 Shareholder Education
- 5/18 Understanding your Co-op Docs
- 5/25 Election Policy & Procedure
- 6/1 Sale of Shares
- 6/7 Writing Co-op Policy
- 6/14 Board Development
- 6/15 Intensive Contracting
- 6/22 Intro to Co-op Economics
- 6/29 Budgeting for Co-ops

**These classes are held from 6:00-8:30 PM at 619 West 140th Street (between Broadway and Riverside Drive) in Manhattan. Classes are in English and Spanish.**

For more information, contact Kenneth Soto at (212) 479-3375 or [soto@uhab.org](mailto:soto@uhab.org).

## DE BLASIO'S MANDATORY INCLUSIONARY HOUSING PLAN

With more than half of New York City's renters paying more than the recommended one-third of their income in rent and the homeless population rising dramatically, there is a growing consensus among both citizens and elected officials that the city needs to secure more affordable housing units. Now in the process of creating policy to deliver that affordable housing, Mayor de Blasio has run into serious opposition to his ten-year housing plan from unions, low-income renters, community



image source: nyc.gov

boards, and elected officials across the city, many of whom supported his campaign. The growing coalition has come out against de Blasio's proposed "Mandatory Inclusionary Housing" bill, arguing that it does not do enough to help low-income New Yorkers afford housing and may actually worsen the displacement and homelessness problem it intends to address.

Under "Mandatory Inclusionary Housing" (MIH), the City would require real estate developers to include a certain percentage of affordable apartments in each new building built in "up-zoned" neighborhoods. "Up-zoning" means that developers are able to build bigger and taller buildings, making their properties more lucrative. By using up-zoning and MIH together, the mayor would require that developers allocate a percentage of units in their new buildings to be affordable. The neighborhoods targeted for the up-zone and MIH plan include East New York, East Harlem, Inwood, Flushing West, Long Island City, the Bay Street Corridor in Staten Island, and

the Jerome Avenue Corridor in the Bronx, with more to be announced.

While this plan is designed to shield the low-income residents of these neighborhoods from becoming displaced by the fast-approaching tidal wave of gentrification, because of the way MIH is drawn up, low-income renters would be unable to afford the "affordable" housing built.

The most stringent of MIH's three proposed requirements for the affordable housing component of new buildings would mean that 25% of a building's units would be rented to households making an average of \$46,620 a year, with rents no higher than one-third of a

family's income. In East New York and East Harlem, however, the average household income is about \$33,000. Therefore, the vast majority of people currently living in these re-zoned neighborhoods would be ineligible to rent the "affordable" apartments in the new buildings.

MIH needs a deeper affordability option and the City Council is currently working on a plan to tackle that issue. The City must engage with lower earning communities, take their needs seriously, and design a re-zoning plan that works for the residents of each neighborhood. Going forward, the City must ensure that low-income people will be able to stay in their neighborhoods and benefit from their improvements. Δ

**The original version of this article is featured on UHAB's Tenant Organizing Blog, "The Surreal Estate" [[www.thesurrealestate.org](http://www.thesurrealestate.org)].**

## NYC HPD'S GREEN HOUSING PRESERVATION PROGRAM [a message from HPD]

Are you a small- or mid-sized HDFC co-op interested in lowering your utility costs and financing moderate rehabilitation needs? HPD has a new program—the Green Housing Preservation Program (GHPP)—that can help. Our program helps owners improve building conditions and lower operating expenses by providing low- and no-cost loans for energy efficiency and water conservation work and renovations to your building.

### Who is eligible for a GHPP loan?

You can participate in the program if you own a building that 1) has at least 5 residential units, and 2) is less than 50,000 square feet (approximately 50 units). GHPP is working with HDFC co-ops across the City. If your building is above 50,000 square feet, HPD may have other loan programs that can meet your needs.

### How big is the loan? How does it work?

HPD can lend up to \$50,000 per residential unit. We will conduct a Green Physical Needs Assessment, which assesses the condition of your building and includes an energy audit. The amount of the loan will be based on the efficiency and repair work identified through this assessment process. If you need additional funds to complete the project, we will work with you to find private sources of funding at favorable terms and can refinance an existing mortgage. HPD will also provide support in overseeing the construction process.

**In exchange for our assistance above, we ask participants to enter into an affordability agreement with HPD.**

### Interest Rates and Loan Terms:

- For energy efficiency and water conservation improvements only: 0% interest, forgivable loan over a 15-year term
- For moderate rehabilitation work: 1% repayable loan over a 30-year term

**Tax Exemptions or Abatements:** You may also be eligible for a J-51 or Article XI tax exemption and abatement that would reduce or eliminate your property tax liability for a period of time.

### What type of work does a GHPP loan cover?

The GHPP loan covers energy efficiency and water conservation improvements, along with moderate rehabilitation work. Based on a typical rehabilitation project, you could reduce your building's utility costs by 10% or more per year. This could mean an annual average savings of approximately \$1,500 for a 10-unit building or \$3,000 for a 20-unit building. Below are specific examples of the type of work covered under this program.

### Examples of Energy Efficiency and Water Conservation Improvements include:

- Efficient light fixtures;
- Insulation;
- Window sealants;
- Low-flow water fixtures; and
- Efficiency controls on systems, such as on boilers.

### Examples of moderate rehabilitation work include replacement of or improvements to:

- Boilers;
- Windows;
- Roofs;
- Kitchens and bathrooms; and
- Plumbing.

How do I find more information or apply?

**For more information, contact Laura Slutsky, Executive Director of Green Preservation Initiatives at (212) 863-8884 or [hpdgreen@hpd.nyc.gov](mailto:hpdgreen@hpd.nyc.gov).”** Δ

*For an application and detailed terms of the loan program, visit: <http://www1.nyc.gov/site/hpd/developers/private-site-preservation.page>*



## BOTTOM LINE: YOUR HDFC SHOULD GET WORKERS' COMPENSATION COVERAGE

**Is your HDFC unsure about whether or not to purchase workers' compensation insurance? UHAB always recommends that you do, and here's why:**

The law requires employers operating in New York State to comply with Workers' Compensation and Disability Insurance regulations. As a corporation, your HDFC must take care of the employees who operate inside the building.

While regular insurance covers the building, the workers' compensation can cover injuries incurred on the job for salaried employees, such as supers and managers, and even those who do not receive cash payments, such as building board members. Don't get stuck with high fines, audits, or lawsuits because your HDFC did not have the proper coverage for employees.

Workers' Compensation and Disability Insurance can be obtained through your insurance broker or the NY State Insurance Fund. Keep your HDFC out of a workers' compensation liability case and make sure your building has coverage. It's best not to gamble when it comes to the health and safety of the people who work in your building. Δ

### Does your HDFC have a story to tell? Share your building's successes with UHAB's community.

**While we all know how important limited-equity co-ops are for the future of affordable housing in our city, we want to hear directly from YOU!**

HDFCs are one of New York's best resources and we want to share the story of how your HDFC has positively affected your family and your community. Tell us in your own words about your HDFC and what makes it special: how your building converted to a co-op, how you found your homeownership opportunity, how long you've lived in your neighborhood, etc., and we will share it in our future newsletter or on social media. Let our community learn from, support, and connect to your HDFC.

Contact  
Kyla Alterman (212) 479-3337 or [alterman@uhab.org](mailto:alterman@uhab.org),  
Rania Dalloul (212) 479-3312 or [dalloul@uhab.org](mailto:dalloul@uhab.org).

## SHAREHOLDERS FORUM SPECIAL GUESTS: THE MEDIATION PROJECT



This April, UHAB's Shareholders Forums in Manhattan and Brooklyn welcomed a special guest from The Mediation Project at NYLAG (New York Legal Assistance Group) to teach a workshop on how to apply mediation strategies to shareholder disputes.

When disputes arise in an HDFC, mediation can be an effective strategy for avoiding further hostile situations or expensive litigation. Shareholders went through an interactive presentation to practice how to identify when mediation can be used and how to successfully carry out mediation techniques.

If you ever feel your co-op could benefit from mediation, try out these free services!

- NYLAG: Employment and Divorce Mediation Project
- New York Peace Institute: inter-shareholder disputes; executive board/shareholder disputes
  - Manhattan Mediation Center (212) 577-1740
  - Brooklyn Mediation Center (718) 834-6671

### Did you miss this month's Shareholders Forums?

The Shareholders Forum meets monthly in Harlem and Downtown Brooklyn. All shareholders are welcome. The UHAB Shareholders Forum brings together HDFC homeowners from across the city to talk about important issues that limited-equity co-ops face. Forum members share their experiences and concerns about affordable co-ops, discuss the future of HDFCs, look to one another for support, and consider ways for shareholders to build their community and let their collective needs be heard. Δ

**Check our "Calendar" tab on [www.uhab.org](http://www.uhab.org) for forum dates, locations, and agenda items for each month, or join our Forum mailing list by contacting Kyla Alterman in Member Services at (212) 479-3337 or [alterman@uhab.org](mailto:alterman@uhab.org).**

### CEA WEAVER & THE CROWN HEIGHTS TENANT UNION

UHAB's work in Crown Heights spans decades. Starting in the 1980s, staff has helped residents of many distressed rental buildings in this Brooklyn neighborhood convert them to HDFCs and then preserve these affordable co-ops. Without that trust and established role in the community, UHAB's Crown Heights Tenant Union (CHTU) would not have grown as it has, contends Cea Weaver, a co-founder of this multi-building coalition of tenant associations and the Assistant Director of Organizing and Policy at UHAB.

Before 2013, there were several tenant associations formed in Crown Heights, a neighborhood reeling from threats of displacement and foreclosure. Cea and her UHAB coworker Elise Goldin were working closely with buildings facing foreclosure until their research revealed a pattern: the same private equity developer was buying buildings and swiftly displacing families from their homes.

The realization of this pattern sparked the movement that brought together tenant associations across the neighborhood. With strength in their numbers and a common target, they formed the CHTU in 2013. This coalition of tenant associations (many initiated by UHAB) began fighting against speculative real estate and detrimental gentrification. The call for the preservation of affordable housing began escalating at a time when, as Cea explains, "there were concentrated multi-family building foreclosures in Crown Heights during a heightening period of speculation."

The demands of the CHTU are straightforward: the coalition pressures landlords to improve building conditions for existing tenants; members call for the city to increase and continue funding rent-assistance programs for lower-income people; and they advocate for preferential rents as a legal maximum for tenants in rent-stabilized units.

*Continued on Page 7*



### HAS YOUR HDFC RECEIVED ITS FREE SMOKE & CARBON MONOXIDE DETECTORS?

UHAB has teamed up with the Red Cross to bring brand new, state of the art smoke and carbon monoxide detectors with a 10-year sealed battery for each unit in your building. Every apartment will receive alarms up to fire code standards and emergency action plan training.

All HDFCs are eligible—just contact UHAB Member Services\* to sign up. What you need to apply: the full name of a primary contact for the building and their cell phone number and email, your building address, the number of units in the building, and whether or not there is a super in the building who is able to assist with installation.

If your building doesn't have a super who can attend alarm installation training, no problem! Red Cross will schedule a time when all shareholders will be home and volunteers can come to the building and do the installation. However, we strongly suggest that your building's super, or a shareholder who is able to be trained to do the installations, take the initiative to do so as it helps make the process faster and easier for all shareholders in the building.

If you are a shareholder and are interested in being trained to volunteer in other HDFCs to install alarms, please contact Member Services\* for more information. Δ

\*Emily Ng (212) 479-3318 or [ng@uhab.org](mailto:ng@uhab.org), and Kyla Alterman (212) 479-3337 or [alterman@uhab.org](mailto:alterman@uhab.org)



### CON EDISON REBATES

Did you know that Con Ed gives rebates when you make energy-efficient changes to your home appliances?

If you purchase a new refrigerator, dishwasher, air conditioner, or dehumidifier, Con Ed will help you dispose of the old one and give you a small rebate. Check their website to see which models are eligible and how large a rebate you could be entitled to. Your building can also receive prescriptive measure rebates that include LED light fixtures, high-efficiency boilers, pipe insulation, roof insulation, and energy management systems.

**Questions? Call 1-800-430-9505 for appliance rebate inquiries. You can also call 1-877-870-6118 or email [conedmultifamily@aea.us.org](mailto:conedmultifamily@aea.us.org) to request an application or verify eligibility for your multifamily common space rebates. Δ**

### CEA & THE CHTU

*Continued from Page 6:* The CHTU has been recognized across NYC, the U.S., and the world as a powerful model for capacity building within neighborhoods and for tenant organizing. Cea, alongside other CHTU founding members, was featured as one of *Brooklyn Magazine's* 100 Most Influential People in Brooklyn Culture in 2016, and will also appear in an upcoming television documentary series about inequality in America, in which she talks with Norman Lear about the CHTU's efforts in Crown Heights.

CHTU continues to work towards their demands and urges all those who wish to get involved to attend their monthly membership meetings (every third Thursday of the month, at 767 Classon Avenue in Brooklyn, at 7 PM). For more information about UHAB's CHTU, visit [crownheightstenantunion.org](http://crownheightstenantunion.org) or contact Cea Weaver at (212) 479-3358 or [weaver@uhab.org](mailto:weaver@uhab.org). Δ

**WHAT'S GOING ON AT UHAB THIS MONTH?**  
**Check UHAB's calendar at [www.uhab.org](http://www.uhab.org) to find out about our upcoming seminars, Shareholders Forums, information sessions, and other HDFC events.**

UHAB staff is here to assist the shareholder community in any way we can. Every month we offer workshops, seminars, and forums. All you have to do to sign up is visit [www.uhab.org](http://www.uhab.org). Click on the "Calendar" tab and view our monthly calendars. For **classes**, register on our website by selecting the class you would like to attend. To attend **Shareholders Forums**, email or call Kyla Alterman at Member Services (212 479-3337 or [alterman@uhab.org](mailto:alterman@uhab.org)). New seminars and other events are posted on our calendar weekly, so keep checking back.

**DOES YOUR HDFC CO-OP BUILDING HAVE VACANT UNITS? WE CAN HELP.**

UHAB's Market and Match program publicizes vacancies and offers a number of tools and resources for your HDFC to fill vacant units with community-minded shareholders who meet all special requirements. To participate in the program, contact Emily Ng at (212) 479-3318 or [ng@uhab.org](mailto:ng@uhab.org).



## THANK YOU, CITGO AND CITIZENS ENERGY!

After nearly a decade, the Citizens Energy, CITGO, and UHAB Oil Heat Program has come to an end. UHAB Member Services is grateful to the staff of Citizens Energy and CITGO Foundation for their hard work and dedication over the past nine years. The Citizens Energy/CITGO Oil Heat Program has provided more than 200 HDFCs across the city with oil grants and opportunities to invest in building-wide efficiency improvements. Throughout the years, the program has had a tremendous impact on strengthening the HDFC community. Since 2006 the program has delivered more than 2.3 million gallons of heating oil, awarded oil grants that saved HDFC co-ops more than \$6.5 million, and supported more than \$2 million in energy-efficiency upgrades. Δ

If your HDFC co-op would like to sign the Thank You note to Citizens Energy for their dedication in supporting low-income residents, please contact Emily Ng at (212) 479-3318 or [ng@uhab.org](mailto:ng@uhab.org).

## STAY IN TOUCH WITH UHAB

Contact Emily Ng at (212) 479-3318 or [ng@uhab.org](mailto:ng@uhab.org) for more information on the benefits of becoming a UHAB member.

¡SÍGUENOS!



Facebook.com/NYCHomesteading  
Twitter: @NYCHomesteading  
[www.uhab.org](http://www.uhab.org)

FOLLOW US!



## MANTÉNGASE EN CONTACTO CON UHAB

Contacte a Emily Ng a (212) 479-3318 o [ng@uhab.org](mailto:ng@uhab.org) para más información sobre los beneficios de membresía a UHAB.



# UHAB Noticias de Miembros

For English turn to page 1

Primavera 2016 | Papel 60

### COMPROMETASE A SER CONSERVADOR DE ENERGIA - DESDE AHORA!

El 22 de abril fue el "Día de la Tierra", este es un recordatorio anual a todos de la importancia de estar consciente de nuestro impacto en el medio ambiente. La conversión de accesorios y electrodomésticos a energía más eficiente en su apartamento o en su edificio HDFC no solo reduce su impacto sino que también ahorra dinero a su edificio, todos ganan!

Esta primavera, instamos a los accionistas de las HDFC a hacer por lo menos una promesa de ayudar a

su edificio a ahorrar energía, ahorrar dinero y ayudar el medio ambiente.

#### Compromiso 1: Ahorre energía haciendo su lavado de ropas en agua fría

Lavar sus ropas en agua fría usa de 5 a 10 veces menos energía que en el ajuste de agua más tibia/caliente. Recuerde, toma mucha energía calentar el agua que se usa en un ciclo de lavado.

#### Compromiso 2: Use la menor cantidad de agua posible para lavar los platos.

Le puede sorprender el saber que una lavadora de platos usa menos agua que cuando se lava los platos

a mano! Raspar los platos en vez de pre-enjuagar, y solo correr su lavadora de platos cuando está totalmente llena. No tiene una lavadora de platos? Trate de usar un envase o llene el fregadero en vez de dejar el agua correr.

#### Compromiso 3: Desconecte electrodomésticos cuando no están en uso.

Conocido como el 'efecto vampiro', electrodomésticos conectados usan corriente aun cuando están apagados. Esto puede resultar en pérdida de dinero por energía que usted no está usando.

*Continúa en la página 10*



### EL GRUPO DE TRABAJO SOBRE HDFCS AUSPICIA FOROS DE ACCESIBILIDAD FINANCIERA

No se pierda la conversación sobre reformas de política propuestas para apoyar y conservar los 30,000 apartamentos de cooperativa HDFC de la Ciudad de Nueva York. Visite [www.hdfc.coop](http://www.hdfc.coop) para más detalles acerca del próximo fórum.

## COMPROMISO DE AHORRO DE ENERGÍA!

**Continuación de la Pagina 9: Compromiso 4: Convierta llaves y duchas a bajo flujos/baja consunción.**

Una forma fácil de ahorrar dinero es comprando e instalando nuevas grifos/llaves y duchas. El Departamento de Energía requiere que los edificios multifamiliares conviertan el 70% de electrodomésticos a satisfacer las reglas de energía para diciembre 2016. Vale la pena la inversión!

**Compromiso 5: Cambie sus bombillas viejas para así ahorrar entre 30-80% de uso de energía eléctrica.**

Deshágase de las bombillas viejas y reemplácelas con bombillas de energía eficiente halógena incandescente, y LEDs. No solo ahorran energía sino que también requieren menos frecuencia en remplazo.

**Compromiso 6: Deseche adecuadamente productos electrónicos y pilas/baterías.**

Mantenga sus aparatos electrónicos viejos fuera de nuestros verederos! Estos liberan sustancias químicas tóxicas en el aire, el agua, y el suelo. Compruebe para informarse en donde puede deshacerse de sus electrodomésticos debidamente en su vecindario, o puede revender o donar.

¿Tiene algún consejo de ahorro de energía que desea compartir? Compártalo con nosotros en nuestra pagina UHAB Facebook ([facebook.com/NYCHomesteading](https://www.facebook.com/NYCHomesteading)) o por Tweet en [@NYCHomesteading](https://twitter.com/NYCHomesteading). Δ

**Si desea mas informacion visite:**

[www.care2.com/greenliving](http://www.care2.com/greenliving)

[www.ase.org/news](http://www.ase.org/news)

[www.nydailynews.com/life-style](http://www.nydailynews.com/life-style)

### QUERER APRENDER ACERCA DE 'CONNECTED BOOKS'?

Este programa de teneduría de libros le permite a usted tomar control de las finanzas de su edificio. Los usuarios de HDFC están muy satisfechos con el funcionamiento de 'Connected Books'—y es totalmente LIBRE de cargo. Trátalo ahora!

Contacte a Fabio Eugenio a [eugenio@uhab.org](mailto:eugenio@uhab.org) o (212) 479-3355 para mas detalles.



## UHAB UNIVERSITY HA REGRESADO!

**Entrenamientos de liderazgo gratis para accionistas que viven en cooperativas**

- |      |   |
|------|---|
| 5/11 | Educación de Accionista                 |
| 5/18 | Entendiendo sus Documentos Cooperativas |
| 5/25 | Procedimiento de Elecciones             |
| 6/1  | Venta de Acciones                       |
| 6/7  | Escribiendo Politicas de la Cooperativa |
| 6/14 | Desarrollo de la Junta                  |
| 6/15 | Contratación Intensiva                  |
| 6/22 | Economía Cooperativa                    |
| 6/29 | Presupuestos de la Cooperativa          |

**Toas clases comenzaran a las 6:00-8:30 PM y son ubicado en la 610 West 140th St. entre Broadway y Riverside Drive en Manhattan. Clases seran bilingue.**

Para mas informacion, contacte a Kenneth Soto a (212) 479-3375 o [soto@uhab.org](mailto:soto@uhab.org).

## PLAN DE ALOJAMIENTO INCLUSIVO MANDATORIO DE DE BLASIO

Más de la mitad de inquilinos de Nueva York pagan más de lo recomendado de sus ingresos en alquiler y con el aumento de la población sin hogar subiendo cada año, hay un crecimiento de consenso entre los ciudadanos y los funcionarios electos que la ciudad necesita asegurar más viviendas asequible. Ahora en el proceso de proponer su plan de viviendas de diez años, El Alcalde De Blasio se enfrenta fuerte oposiciones, de los sindicatos,



los inquilinos de bajos ingresos, de la juntas de comunidad, y oficiales electos a través de la ciudad, muchos que apoyaron su campaña de Alcaldía. La coalición ha salido en contra de la legislación "Alojamiento Inclusivo Mandatorio" que presento De Blasio; argumentan que no hace lo suficiente para ayudar a la gente de Nueva York de bajos ingresos y probablemente va a empeorar el problema que es el desplazamiento y la falta de viviendas que se intenta resolver.

Debajo de "Alojamiento inclusivo Mandatorio" (MIH) la Ciudad requeriría a desarrolladores que incluyen un cierto porcentaje de apartamentos asequibles en cada nuevo edificio aprobado a alta densidad. "Up-Zoning" significa que los desarrolladores pueden construir edificios más grandes y altos, haciendo sus propiedades más lucrativas. MIH conjunto con densidad requeriría a desarrolladores que asignan un porcentaje de unidades en sus nuevos edificios en niveles económicos. El Alcalde De Blasio anuncio las comunidades de East New York,

East Harlem, Inwood, Flushing West, Long Island City, el

Corredor Bay Street en Staten Island, y el Corredor de la Avenida Jerome en el Bronx, seleccionados para densidad y el plan de MIH y todavía faltan el anuncio de otras comunidades.

La intención era a crear y diseñar un plan que protegería a los residentes de bajos ingresos de ser desplazados por la gentrificación entra la comunidad, pero por la forma MIH está redactado, inquilinos de bajos ingresos serían incapaces de rentar estas nuevas "unidades asequibles" que están propuesta a estar construidas.

Uno de los menos rigurosos de los tres requisitos propuestos de MIH para el componente de vivienda asequible de nuevos edificios requeriría que el 25% de las

unidades de un edificio se alquila a hogares que ganan un promedio de \$ 46,620 al año, con rentas no más de un tercio de los ingresos de una familia. En la comunidades de East New York y East Harlem, el ingreso familiar promedio es de aproximadamente \$33,000. Entonces, la gran mayoría de las personas que son de estas comunidades seleccionadas para re-zonificado serían inelegible para alquilar estos "asequibles" apartamentos en los nuevos edificios.

MIH necesita una opción más profunda de asequibilidad y el Ayuntamiento dicen que está trabajando en enfrentar este problema. Siguiendo adelante en este proceso, la ciudad debe trabajar junto con las comunidades de bajos ingresos, tomar en serio sus necesidades. Deben de diseñar un plan de re-zonificación que de veras protege estos residentes y que garantice que ellos podrán permanecer en sus hogares y beneficiar del mejoramiento de sus comunidades. Δ

**La versión original de este artículo se ofrece en el Blog de UHAB, "The Surreal Estate" [[www.thesurrealestate.org](http://www.thesurrealestate.org)].**

image source: nyc.gov

## NYC HPD EL PROGRAMA DE LA PRESERVACIÓN “VERDE” DE VIVIENDA [un aviso de HPD]

Es su cooperativa HDFC, de tamaño pequeño o mediano, interesado en reducir costos de energía y opciones para la finanza de mejoras moderados de rehabilitas. HPD tiene un nuevo programa que puede ayudar- el programa de la preservación “verde” de vivienda (GHPP, por sus siglas en inglés). Nuestro programa ayuda a propietarios mejorar condiciones del edificio y reducir gastos de operación por ofrecer préstamos de bajo costo o sin costo para trabajos y renovaciones de eficiencia energética y la conservación de agua en su edificio.

### ¿Quién es elegible para un préstamo de GHPP?

Se puede participar en el programa si usted es propietario de un edificio que 1) tiene, como mínimo, 5 apartamentos residenciales y 2) mide menos de 50,000 pies cuadrados (aproximadamente 50 unidades). GHPP trabaja con cooperativas HDFC por toda la ciudad. Si su edificio mide más de 50,000 pies cuadrados, es posible que HPD tiene otros programas de préstamos que le puede servir.

### ¿Cuánto vale el préstamo? ¿Cómo funciona?

HPD puede prestar hasta \$50,000 por cada apartamento residencial. Haremos una evaluación de necesidades física “verde” del edificio, lo cual evaluar la condición de su edificio y un auditorio energético. La cantidad del préstamo será determinado por los resultados de esta evaluación. Si se necesita fondos adicionales trabajaremos con usted para encontrar recursos para préstamos adicionales con términos favorables o explorar la posibilidad de refinanciar una hipoteca actual. También HPD apoyará la supervisión del proceso de construcción.

En cambio por la asistencia descrito arriba, pedimos que participantes comprometer a un acuerdo de asequibilidad con HPD.

Tasas de interés y términos del préstamo:

- Para mejoras de eficiencia energética y conservación de agua solo; 0% interés, préstamo perdonable a través del término de 15 años.
- Para la rehabilitación moderado, 1% prestamos repagable a través del termino de 30 años

Exención de impuestos o aplacamiento: es posible que su HDFC es elegible por un j-51 o artículo xi exención de impuestos que podría reducir o eliminar su

responsabilidad de impuestos de bienes raíces para un período de tiempo.

### ¿Qué tipo de trabajo se puede hacer con el dinero del préstamo?

El préstamo de GHPP cubre mejoras de eficiencia energética y conservación de agua, y los trabajos de rehabilitación moderados. Es posible, usando como ejemplo un proyecto típico de rehabilitación, que su edificio reduce los gastos de utilidades por un 10% o más anualmente. Esto puede significar unos ahorros aproximados de \$1500 al año por un edificio de 10 apartamentos o \$3000 al año por un edificio de 20 apartamentos. Aquí hay unos ejemplos específicos de los tipos de trabajos permitidos bajo este programa:

Ejemplos de mejoras de eficiencia energética y conservación de agua incluye:

- Dispositivos de iluminaciones
- Aislamiento térmico
- Calafateo de ventanas
- Dispositivos de agua de bajo consumo
- Controladores de eficiencia para sistemas de calefacción como uno para el caldera

Ejemplos de trabajos de rehabilitación moderados incluye el reemplazo o mejoras a:

- Calderas
- Ventanas
- Tejados
- Cocinas y baños; y
- Plomería

### ¿Cómo puedo encontrar más información o hacer una solicitud?

Para más información, contacte a Laura Slutsky, Directora Ejecutivas de iniciativas de la preservación verde a (212) 863-884 o [hpdgreen@hpd.nyc.gov](mailto:hpdgreen@hpd.nyc.gov).

Para una solicitud y términos detallados del programa del préstamo, visite a: <http://www1.nyc.gov/site/hpd/developers/private-site-preservation.page>.



## DEFINITIVAMENTE: SU HDFC DEBE TENER LA COBERTURA DE COMPENSACION

### Si sus HDFC no esta consiente de otener o comprar el Seguro de Compensación al Trabajador? UHAB siempre recomienda que lo haga, y he aquí porqué:

La ley requiere que los empleadores que operan en el estado de Nueva York que cumplan con Compensación de los Trabajadores y las Regulaciones del Seguro de Incapacidad. Como una Corporación, su HDFC debe hacerse cargo de los empleados que operan en el interior del edificio.

Aunque seguro regular cubre el edificio, compensación de trabajadores puede cubrir las lesiones sufridas en el trabajo para los empleados, de Mantenimientos y Gerentes, e incluso aquellos que no reciben pagos en efectivo, como miembros de la junta del Edificio. Cuidarse con altas multas, auditorías o juicios debido a que su HDFC no contaba con la cobertura adecuada para los empleados.

Compensación de los trabajadores y el Seguro de Incapacidad se pueden obtener a través de su agente de seguros o el Fondo del Seguro del Estado de Nueva York. (NY State Insurance Fund). Mantenga su HDFC fuera de penalidades de la responsabilidad de compensación de trabajadores y asegurarse de que su edificio tiene cobertura. Es mejor que no juegue cuando se trata de la salud y la seguridad de las personas que trabajan en su Edificio. Δ

### ¿Tiene su HDFC alguna historia para contar? Comparta los éxitos de su edificio con la comunidad de UHAB.

Como todos sabemos la importancia de las cooperativas de equidad limitada importantes para el futuro de viviendas en la económico nuestra ciudad, queremos oír directamente de USTED!

Los HDFCs son uno de los mejores recursos de Nueva York y queremos compartir la historia de cómo su HDFC ha afectado positivamente su familia y su comunidad. Díganos en sus propias palabras sobre su HDFC y lo que le hace especial: como su edificio se convirtió a una cooperativa, como usted encontró su oportunidad de ser propietario, cuanto tiempo usted ha vivido en su vecindad, etc., y lo compartiremos en nuestro futuro boletín de noticias o medios sociales. Permita a nuestra comunidad aprender de, apoyo, y unirse a su HDFC. Contacte a Kyla Alterman (212) 479-3337 o [alterman@uhab.org](mailto:alterman@uhab.org)

## EL FORO DE ACCIONISTAS CON INVITADA ESPECIAL DEL PROYECTO DE MEDIACIÓN EN NYLAG



Este Abril, el foro de accionistas en Manhattan y Brooklyn le dio la bienvenida a una invitada especial al Proyecto de Mediación en NYLAG (Grupo de ayuda Legal de Nueva York) a enseñar cómo aplicar estrategias de mediación a conflictos entre accionistas. Cuando surgen los conflictos en el HDFC, mediación puede ser una gran estrategia a utilizar a evitar situaciones hostiles o legales caro. En los foros, accionistas hicieron una presentación interactiva para practicar como identificar cuando utilizarse la mediación y con éxito llevaron a cabo técnicas de mediación.

Si usted se siento que su cooperativa podría beneficiarse a la mediación, trate estos servicios gratis!

NYLAG: Mediación de empleo y divorcio New York Peace Institute (Nueva York Instituto de Paz): Conflictos entre accionistas; conflictos de junta ejecutiva/accionistas:

- Manhattan Mediation Center (212) 577-1740
- Brooklyn Mediation Center (718) 834-6671

Se perdió los foros este mes? El foro de accionistas se reúne cada mes en Harlem y el centro de Brooklyn. Todos accionistas son bienvenidos. El foro de accionistas de UHAB reúne los accionistas de HDFCs para adatar los temas más importantes que enfrentan las cooperativas de equidad limitada. Los miembros del foro discuten sus experiencias y preocupaciones sobre equidad limitada, discuten el futuro de HDFCs, pueden buscar apoyo de uno al otro. Y además se consideran las maneras como los accionistas pueden establecer una comunidad y haci pueden coleccionar ideas para ser oído.

**Cheque nuestra sección de “Calendar” (calendario) en el sitio de web [uhab.org](http://uhab.org) para encontrar los datos, lugares, y los ordines del foro cada mes o unirse a la lista de correo electrónico, también puede ponerse en contacto con Kyla Alterman en el departamento Servicios de Miembros a (212) 479-3337 [alterman@uhab.org](mailto:alterman@uhab.org). Δ**

## CEA WEAVER Y LA UNION DE INQUILINOS DE CROWN HEIGHTS

El trabajo de UHAB en Crown Heights ha extendido por décadas. En los años '80, empleados de UHAB empezaron a trabajar con residentes de varios edificios de alquiler desvencijados en este barrio de Brooklyn. Trabajaba con ellos a convertirlos en edificios HDFC y conservarlos en cooperativas asequibles. Sin esta confianza y papel establecido dentro de esta comunidad, la Unión de Inquilinos de Crown Heights de UHAB no habría podido crecer como lo ha sido, dice Cea Weaver. Cea Weaver es co-fundadora de esta coalición de varias asociaciones de inquilinos de varios edificios y la directora asistente del departamento de la organización comunitaria y política de UHAB.



Antes del 2013, había varias asociaciones de inquilinos formados en Crown Heights, un vecindario donde amenazas del desplazamiento y la ejecución hipotecaria causaba revuelo.

Cea u su compañera de trabajo, Elise Goldin, trabajaba cercano con residentes en edificios que afrontaba la ejecución hipotecaria hasta que descubrieron un patrón en sus investigaciones: un solo desarrollador de equidad privado estaba comprando edificios y sistemáticamente desplazaba las familias que los inhabitaban fuera sus hogares.

El descubrimiento de este patrón creó el movimiento que unía asociaciones de inquilinos por todo el barrio. Con la fuerza de la unión y un objetivo común, formaron el CHTU en 2013. Esta coalición de asociaciones de inquilinos (varios iniciados por UHAB) empezaba luchando contra los prácticas especulativos de los profesional de bienes raíces y el proceso de gentrificación negativos. El reclamo para la conservación de la vivienda asequible empezó a crecer durante una época cuando, "había una concentración de ejecución hipotecarias entre los edificios multi-familiares en Crown Heights durante un periodo de especulación intenso" explica Cea. Los reclamos del CHTU son sencillos: la coalición presionan a los dueños a mejorar condiciones en sus edificios para los inquilinos ya establecidas; miembros reclama a la ciudad a aumentar y continuar la financiación de programas de asistencia de alquiler para gente de bajo ingreso; y abogan por establecer las rentas presenciales como el máximo legal para inquilinos en apartamentos de alquiler-estabilizados.

*Continúa en la página 15*

## ¿QUÉ ESTÁ SUCEDIENDO EN UHAB ESTÉ MES?

**VERIFIQUE EN EL CALENDARIO DE UHAB EN LA PÁGINA CIBERNÉTICA: WWW.UHAB.ORG PARA INFORMARSE DE NUESTROS PRÓXIMOS SEMINARIOS, FORO DE ACCIONISTAS, SECCIONES INFORMATIVOS Y OTROS EVENTOS DE HDFC**

El personal de UHAB está listo para asistir la comunidad de accionistas en cualquier forma posible. Todos los meses ofrecemos talleres, seminarios y foros. Todo lo que tienes que hacer para inscribirse es visitar [www.uhab.org](http://www.uhab.org). Seleccione en la etiqueta (tab) "Calendario" y puede ver nuestros calendarios mensuales. Para las clases, debe de inscribirse en nuestra página web seleccionando la clase que desea asistir. Para asistir a foros de accionistas, llame a Kyla Alterman a servicios para miembros (212) 479-3337 o envíe un correo electrónico [alterman@uhab.org](mailto:alterman@uhab.org).

**Nuevos seminarios y otros eventos son publicados en nuestro calendario semanalmente, manténgase chequeando con frecuencia.**

## ¿TIENE SU EDIFICIO DE COOPERATIVA HDFC UNIDADES VACANTES? NOSOTROS PODEMOS AYUDAR.

El programa de UHAB's 'Market and Match' publica sus unidades vacantes y ofrece una serie de recursos para su HDFC para llene sus unidades vacantes con accionistas con vocación comunitaria que llenan/ cumplen todos los requisitos especiales. Para participar en el programa, contacte a Emily Ng a (212) 479-3318 o [ng@uhab.org](mailto:ng@uhab.org).

## ¿SU HDFC TODAVIA NO HA RECIBIDO LOS DETECTORES DE HUMO Y MONOXIDO DE CARBONO GRATIS?

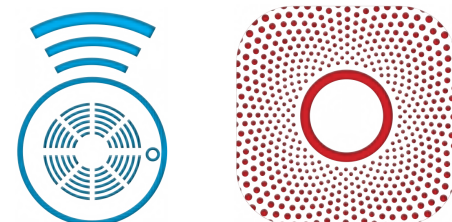
UHAB se ha asociado con la Cruz Roja para regular nuevos, aparatos de humo y de monóxido de carbono con una capacidad duradera de baterías de 10 años para cada unidad en su edificio. Cada apartamento alarmas recibidas alarmas con el código de fuego y la formación plan de acción de emergencia.

Todos son elegibles HDFC-sólo contactar al Servicios para Miembros UHAB \* para inscribirse. Lo requisitos para aplicar: el nombre completo de un contacto principal para el edificio y su número de teléfono o' celular y correo electrónico, su dirección edificio, el número de unidades en el edificio, y si hay o no un Super en el edificio que es capaz para ayudar en la instalación.

Si el edificio no tiene un Super que pueden asistir a la formación de instalación de alarma, no hay problema! La Cruz Roja programará un momento en que todos los accionistas estarán en casa y los voluntarios pueden venir al edificio y hacer la instalación. Sin embargo, es altamente recomendable que el Súper de su edificio, o un accionista que sea capaz de ser entrenados para hacer las instalaciones, tomar la iniciativa para hacerlo, ya que ayuda a hacer el proceso más rápido y más fácil para todos los accionistas en el edificio.

Si usted es accionista y está interesado en participar para ser voluntario en otras HDFC para instalar alarmas, por favor, póngase en contacto con Servicios para Miembros- UHAB para obtener más información. Δ

\*Emily Ng (212) 479-3318 o [ng@uhab.org](mailto:ng@uhab.org),  
Kyla Alterman (212) 479-3337 o [alterman@uhab.org](mailto:alterman@uhab.org)



## REBAJAS DE CON EDISON

¿Sabías Usted que Con Edison da descuentos cuando se realizan cambios de eficiencia energética a sus electro domésticos?

Si usted compra un nueva neveras, lavadora de platos, aire acondicionado, o un deshumidificador, Con Ed le ayudará a deshacerse de los aparatos viejos y le dará una pequeña rebaja. Mira la página web para ver qué modelos son elegibles y qué tan grande de un reembolso que usted podría tener derecho. Su edificio también puede recibir reembolsos como medida precaber que incluyen efectos de iluminación, calderas de alta eficiencia, aislamiento de tuberías, aislamiento de techos y sistemas de gestión de energía LED.

**¿Preguntas? Llame 1-800-430-9505 para consultas de aparato de reembolso. También puede llamar al 1-877-870-6118 o [conedmultifamily@aea.us.org](mailto:conedmultifamily@aea.us.org) correo electrónico para solicitar una aplicación o verificar la elegibilidad para sus rebajas espacio común multifamiliares. Δ**

## CEA Y LA CHTU

**Continuación de la Pagina 14:** El CHTU ha sido reconocido por todo NYC, los EE.UU y el mundo como un modelo poderoso del crecimiento de capacidad dentro de barrios y por la organización de inquilinos. Cea, junto con otros miembros fundadores, ha sido destacado por Brooklyn Magazine como uno de las 100 personas con más influencia de Brooklyn en 2016. También Cea va a aparecer en una serie documentaria de televisión sobre la desigualdad en los estados unidos, en lo cual hablará con Norman Lear sobre el trabajo del CHTU en Crown Heights.

EL CHTU sigue trabajando a lograr sus objetivos y urge a los que quiere involucrarse asiste a sus reuniones mensuales (los 3er jueves del mes a 767 Classon ave en Brooklyn a las 7 de la tarde).

**Para más información sobre el CHTU visite a [crownheightstenantunion.org](http://crownheightstenantunion.org) o contacte a Cea Weaver a (212) 479-3358 o [weaver@uhab.org](mailto:weaver@uhab.org). Δ**





## GRACIAS, CITGO Y CIUDADANOS DE ENERGÍA!

Después de casi una década, el Citizens Energy, CITGO, y el Programa de UHAB de calefacción de aceite, ha llegado a su fin. Servicios para Miembros UHAB agradece al personal de los ciudadanos de la Energía y la Fundación CITGO por su trabajo duro y dedicación durante los últimos nueve años. El Citizens Energy/ Programa del calefacción del aceite CITGO ha proporcionado más de 200 HDFCs en la ciudad con subvenciones del petróleo y oportunidades para invertir en mejorar la eficiencia en todos los edificios. A lo largo de los años, el programa ha tenido un enorme impacto en el fortalecimiento de la comunidad HDFC. Desde 2006, el programa ha entregado más de 2.3 millones de galones de combustible para calefacción, las subvenciones concedidas de petróleo que salvaron las Cooperativas(HDFC) de más de \$ 6.5 millones, y con el apoyo de más de \$ 2 millones en mejoras de eficiencia energética.

**Si sus Cooperativas (HDFC) le gustaría firmar la nota de agradecimiento a los ciudadanos de Energía por su dedicación y apoyo de los residentes de bajos ingresos, por favor, póngase en contacto con Emily Ng al (212) 479 a 3318 o [ng@uhab.org](mailto:ng@uhab.org).**



**URBAN HOMESTEADING ASSISTANCE BOARD  
120 WALL ST. 20TH FLOOR  
NEW YORK, NY 10005**

All images courtesy of UHAB unless otherwise credited.

All icons courtesy of the Noun Project.

© May 2016