



OUR COMMUNITY IS STRONG AND RESILIENT

UHAB staff are working remotely, but we're still working for you.

As a precaution against the spread of COVID-19, UHAB implemented a policy last month of having staff work remotely and moving in-person meetings to phone or online conference. Paramount in our discussion was the health of the UHAB Staff, the health of the building residents, colleagues and those we do business with and our responsibility to the public health of the City. We will monitor the ever changing situation and keep you informed of changes.

UHAB staff are available through our individual emails and phone numbers. Please do not hesitate to reach out to us. We will continue to serve the community and provide virtual trainings and assistance for HDFC co-ops as long as circumstances permit. We are transitioning from in-person to online classes. Check uhab.coop/calendar for upcoming dates.

UHAB staff are working hard to support HDFCs and residents by keeping boards connected and informed during the pandemic. We are regularly updating our resource guide at uhab.coop/coronavirus. While many energy programs are on hold due to the NYS on PAUSE Order, we are redirecting our efforts to contact HDFCs and connect you with resources such as mutual aid information, food deliveries, and financial assistance.

In the face of COVID-19, we repeatedly see evidence of how our community is resilient and strong.

The coronavirus pandemic has revealed stark inequities. The disproportionate figures showing how Black and Latinx communities are impacted by COVID-19 and the highly disproportionate rates of

coronavirus-related deaths for these communities is tragic and sobering. ([Coronavirus is killing Black and Latinx New Yorkers at twice the rate of white New Yorkers](#)). ANHD's [coronavirus map](#) overlays coronavirus cases with the percentage of people of color, service workers, and overcrowded households across the City. Environmental racism and air pollution has caused underlying health conditions like asthma for many New Yorkers. While New Yorkers shelter at home, essential workers risk their lives to keep things running. Coronavirus reminds us that crises deepen existing inequalities, and disproportionately harm those on the front lines.

Even before many mutual aid networks popped up throughout the city to meet the needs of New Yorkers, we know that your co-ops were already practicing mutual aid. Many HDFC shareholders have told us stories of resilience and mutual aid, as neighbors look out for the seniors in their community and arrange to get groceries, prescriptions and supplies for others; as shareholders leave each other care packages

Continued on page 3



THE URBAN HEAT ISLAND EFFECT: MAKING ROOFS SUSTAINABLE

What is the Urban Heat Island Effect? The Urban Heat Island Effect is an environmental phenomenon where urban areas, which are full of buildings and concrete, are hotter than nearby rural areas. While rural forests and fields reflect sunlight back into the atmosphere, concrete streets and roofs in New York absorb sun and become extremely hot, especially in the spring and summer. This can lead to increased energy demands, air conditioning costs, air pollution, heat-related illness, and greenhouse gas emissions in urban areas like New York City. Combatting the Urban Heat Island Effect will help protect the environment and reduce energy costs for HDFCs.

What can my HDFC do to combat the Urban Heat Island Effect?

Cool roofs: NYC CoolRoofs is a City initiative that provides local jobseekers with training and work experience installing energy-saving reflective rooftops. The program supports the City's goal to reduce carbon emissions 80% by 2050 (80 x 50). Some HDFCs are eligible for the NYC CoolRoofs Program. If you are eligible, NYC CoolRoofs will offer roof installations at no cost or low cost, with priority given to non-profits, affordable housing, and select cooperatively owned housing.

Contact Patience Oluwole from The Hope Program at POLUWOLE@thehopeprogram.org if your HDFC is interested.

Green roofs: Some buildings may choose to build a green roof, or a rooftop garden, to combat the Urban Heat Island Effect. Green roofs have vegetation that absorbs rainwater, provides insulation, and helps the environment. Some HDFCs, such as Umbrella House

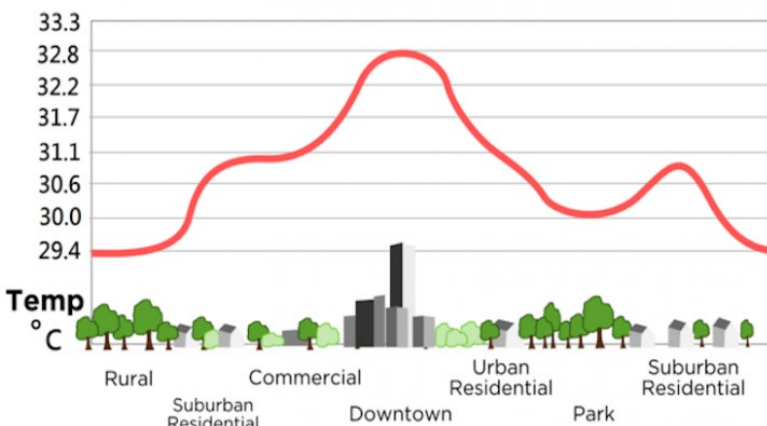
in the Lower East Side, already have green roofs. Because green roofs will add substantial weight to a building's structure, you must hire an engineer or architect to perform a structural analysis of your building before moving forward with a green roof project. The Department of Environmental Protection has grant money available for green roofs. Buildings with green roofs are also eligible for property tax abatement. If you are interested in learning more about the possibility of building a green roof on your HDFC, contact Eliza at klein@uhab.org or (212) 479-3346.

Solar: Solar does not cool down your roof, but it does create clean electricity that can power air conditioners and reduce pollution – and save your building money.

Contact Eliza at klein@uhab.org or (212) 479-3346 to learn more.



A rooftop garden at Umbrella House HDFC



ATTENTION NATURAL GAS BUILDINGS

Did you know that buildings heated by natural gas are eligible for incentive money to make upgrades? Heating system upgrades keep you comfortable, save money, and help you comply with environmental regulations like Local Law 97. Reach out to us for more information at klein@uhab.org or (212) 479-3346.

OUR COMMUNITY IS RESILIENT AND STRONG

Continued from page 1 with soap; as boards and shareholders place morale-boosting signs of support for the service workers and essential workers in their common areas; and in the ways in which families are looking out for one another and checking in to keep each other healthy and safe.

We spoke to Danielle Chambers, a board member at 12 Bleecker Street HDFC in Brooklyn, about the ways their residents are supporting each other through the pandemic. What she told us was extremely heartening: the board hung up signs with coronavirus information from the CDC throughout the building, and also decorated the building's hallways and banisters with hearts and flowers to cheer up residents and spread positivity. Even further, the board made signs to post outside of their building to thank first responders, they are frequently sanitizing banisters and doorknobs, and Danielle reported that "the shareholders and our neighbors are all working together to help each other."

We are inspired by stories such as Danielle's, and we are filled with grief hearing from HDFC residents about how they are impacted by the virus and changing economic situations. Our hearts go out, with love and support, to our entire community during this trying time.

Now is the time to practice community through cooperation and keep ourselves and our neighbors safe. Read on to learn how to talk to your neighbors about coronavirus, request aid, and keep your building healthy - then check out our resource guide at uhab.coop/coronavirus for news, updates, tips on building sanitation, volunteer aid, financial assistance links, resources for elderly members of your co-op, and more. We also have a [tips page for HDFC residents and board members](#) with information on virus prevention, guidance on financial planning and maintenance fees collection, and bracing for the economic impact of the pandemic.

Practice good hygiene and social distancing. Take precautions as early and as frequently as possible to slow the spread of coronavirus and save lives. Wash your hands often and stay home, not just for your own benefit, but for all New Yorkers. If you have a smartphone, be sure to disinfect it often; it carries all the same germs as your hands!

Take new precautions when cleaning your building,

and talk to your building staff about safety and make a plan with your super.

Work with residents to assess maintenance fees.

This is a time of great financial uncertainty for many New Yorkers. [Explore financial relief options for your building and residents in our coronavirus Resource Center.](#) Here's our advice for dealing with maintenance fees in the coming months:

- **All residents in HDFCs who can pay their maintenance fees and rent absolutely should.** Calls for rent strikes typically target big-time landlords who can afford to absorb a loss of income. Most HDFCs run with tight margins and cannot afford to keep the lights on without maintenance fees.
- **Make decisions on a case-by-case basis.** A blanket maintenance fee deferment will cause more financial disruption to the HDFC than individual exceptions. You can ask for proof of employment and proof that shareholders were laid off or furloughed as a result of the crisis; however, gig economy workers like babysitters or those who were forced to leave their jobs because of health risks may not be able to provide this documentation.
- **The board makes the decision, not the management company.** You are in control of whatever policy you set during this time. Decide what's right for your residents and your HDFC, and make sure to inform your management company about your policy during this time.
- **Consider a waiver, abatement, or forbearance.** Many HDFCs have some level of reserves and can offer relief to those that can't afford maintenance fees. Here are some ways to give relief:
 - **Waiver:** Waiving maintenance fees mean it doesn't have to be paid back at all. Waivers can be partial or total.
 - **Abatement:** Abatements mean the shareholder is only responsible for part of the maintenance fee. It's basically the same as a partial waiver.
 - **Forbearance:** Forbearances means the shareholder doesn't pay maintenance fees for a set amount of time, and then resumes payment and enters into a payment plan to pay arrears.

Stay connected. Building *Continued on page 4*

OUR COMMUNITY IS RESILIENT AND STRONG

continued from page 3 residents may want to minimize face-to-face contact. Be sure you have a way to communicate. Does the board have contact information for everyone in the building? Do you want to set up a group chat? Does everyone use email, or is it best to call?

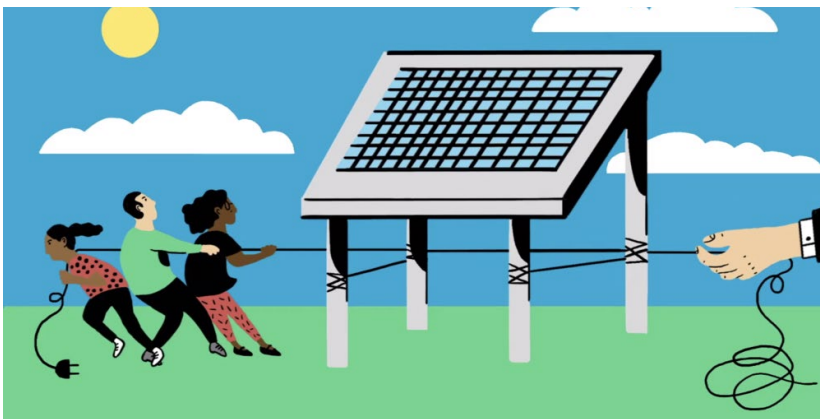
Reach out to neighbors. Check in with every apartment to determine their risk level, and see if they're likely to need support in the coming weeks.

Assign roles and responsibilities. Community care is a big job; split up roles to keep it more manageable!

We want to hear from you! Do you or other shareholders in your HDFC have any needs? Do you have tips to share with other HDFCs? **Reach out to us at weinstein@uhab.org or at (212) 479-3313.**

ENVIRONMENTAL JUSTICE FOR HDFCS

This year, UHAB has been part of two exciting campaigns with partner organizations to fight for climate justice. HDFC communities are on the front lines of the climate crisis. Many HDFCs are vulnerable to rising sea levels and increasingly powerful storms like Superstorm Sandy. However, the HDFC community is resilient and strong, and we are coming together to demand community-based solutions to the climate crisis.



Climate Works for All

As part of the Climate Works for All Campaign, UHAB is calling on the City to allocate 1 billion dollars annually to retrofit buildings that were left out of the recent climate bill Local Law 97. The City has already **Continued on page 5**

POP QUIZ: ENVIRONMENTAL REGULATIONS IN NYC

1. Local Law 97, part of the Climate Mobilization Act, sets environmental guidelines for certain New York City buildings to reduce greenhouse gas emissions. Which buildings does Local Law 97 apply to?

- a) Buildings over 25,000 square feet
- b) Buildings between 20,000 square feet and 50,000 square feet
- c) Buildings above 50,000 square feet

2. Local Law 97 requires most buildings to reduce their carbon emissions. Certain buildings have a less intensive compliance pathway: the “prescriptive path.” These buildings must take certain actions, like switching to LED bulbs, by 2024. Which buildings fit into the “prescriptive path”?

- a) Buildings where 60% of residents make under 60% of the Area Median Income
- b) Buildings with rent-regulated units
- c) Buildings with less than 6 units

3. Local Law 84 requires buildings above 25,000 square feet to share their energy usage data with the City, and receive an energy score that reflects the overall efficiency of their building. This is called “benchmarking.” What new regulation related to benchmarking is going into effect this spring?

- a) Building owners must share their energy score with each building resident by taping a notice to their door
- b) Building owners must reduce their energy score by five points
- c) Building owners must post their energy score in the lobby of their building

Turn to page 6 to see the answers.

ENVIRONMENTAL JUSTICE FOR HDFCS

Continued from page 4 made some strides to fund energy efficiency and retrofit programs for affordable housing, but this is nowhere near enough to match the City's own ambitious climate goals and the reality of the impending climate crisis. Residents and owners of affordable housing cannot be left behind in this fight: they are the ones on the frontlines of climate change, and they need to be at the table to guide us through a Just Transition to a more sustainable New York City. Thus, we have been working to demand funding for the communities that need it the most.

Public Power

In addition to Climate Works for All, our organizing department has been working as part of the Public Power campaign to demand energy justice in New York. Con Edison made over a billion dollars in profit last year, and they'll raise bills 13% over the next 3 years, which they plan to use for more fossil fuel infrastructure. That is why all energy users — HDFC shareholders, rent stabilized and market rate tenants, and homeowners — are banding together to

demand public power! Public Power means ending Con Edison's monopoly and creating a public power utility. Voters would elect a board to run and operate the public utility. This would end Con Edison's monopoly and allow all energy users to set rates, invest in renewable energy sources, and stop profit driven practices like shutting off power during peak hours to low income and minority communities.

If you are interested in joining either of these two campaigns, **contact Eliza at klein@uhab.org or (212) 479-3346.**



BENEFICIAL ELECTRIFICATION

One of New York City's most complex and urgent challenges is at the intersection between the climate crisis and housing affordability. As climate change intensifies weather, new solutions are needed for this existential problem. In NYC, 70% of greenhouse gas emissions comes from buildings; for building owners to effectively make energy efficient upgrades, it's important to have options that works for those with limited budgets.

One option to help NYC tackle the climate crisis in a way that benefit your residents, your building and the environment, is beneficial electrification, the process of switching the fuel source from fossil fuels like gas and oil to electricity; this allows buildings to ditch their clunky old fossil fuel powered machinery for efficient systems. By switching from fossil fuels, you reduce your buildings greenhouse gas emissions (GHG) and you get ahead of energy codes long before they are even in place.

The Climate Leadership and Community Protections Act of 2019 passed in New York State proposes that beneficial electrification will be a tool for statewide emissions reductions. In a statement by Mayor DeBlasio earlier this year, the city is committed to phasing out the use fossil fuels and will not allow the expansion of fossil fuel infrastructure. Building owners are now left to find an alternative.

In NYC when we talk about electrification, we usually focus on heating or domestic hot water systems; at times these are one in the same. There is emphasis on these systems because they are the largest culprit of your buildings emissions. According to the City's report, Roadmap to 80x50, "In multifamily buildings, the energy used for the combination of heating and domestic hot water (DHW) production account for nearly three-quarters of their GHG emissions."

By electrifying these systems, **Continued on page 7**

POP QUIZ: ANSWERS

Question 1: All buildings over 25,000 square feet are required to comply with Local Law 97, although what each building must do to comply will vary.

Question 2: Any building with at least one rent-regulated unit must comply with the “prescriptive path.” That means making certain upgrades by 2024. To learn more about compliance and the prescriptive path, **contact UHAB at weinstein@uhab.org or 212 479 3337.**

Question 3: Starting this year, building owners must post their energy score in the lobby of their building, similar to how restaurants must post hygiene ratings.

SEE THE STORIES OF THESE FIVE SOLAR HDFCS

Solar is a cost-saving tool that makes our city a healthier and safer place. This Earth Week, we profiled five of the 28 HDFCs that have signed up for solar so far. Read their stories by clicking on their names below!

[128 W. 138 St HDFC:](#)

[Community Response to Climate Change](#)

[45-53 W. 110th St HDFC: Just Transition](#)

[470 Convent Ave HDFC: Race, Climate, and Crisis](#)

[310-312 W. 122nd St HDFC: Solar for Affordability](#)

[416 W. 129 St HDFC: Health Justice](#)



ASK UHAB: TWO PERSON BOARDS

Ask UHAB is our new advice column for HDFC shareholders. If you have a question for our experienced HDFC troubleshooting team, email klein@uhab.org or call 212 479 3313.

Dear Oscar,

I live in a six-unit building that suffers from a lack of participation. At our election last month, Ms. Reliable, our board treasurer since 1973, was the only person who accepted a nomination to serve on the board. After she reminded us we're obligated to have three board members, I finally volunteered to be the secretary. This still leaves us with only two board members. Do we need to hold another election now, or wait until next year's election?

*Sincerely,
Sophia*

Dear Sophia,

According to the NYBCL (New York Business Corporation Law), you must have three board officers: a president, a treasurer, and a secretary. We recommend you do your due diligence to fill your board by making at least two more attempts. If you're still unsuccessful after that, you have no choice but to wait for the next election. However, there's one more thing you can try: the NYBCL requires 3 officers, but this can also be interpreted as 3 positions filled by 2 people. The president is not allowed to also serve as the treasurer, but the treasurer is allowed to serve as the secretary, and the secretary is allowed to serve as the president. So either you can be both the secretary and the president, or Ms. Reliable can be both the treasurer and secretary and you can be the president, but Ms. Reliable can't be both treasurer and president.

*Sincerely,
Oscar*

BALANCING YOUR STEAM HEATING SYSTEM

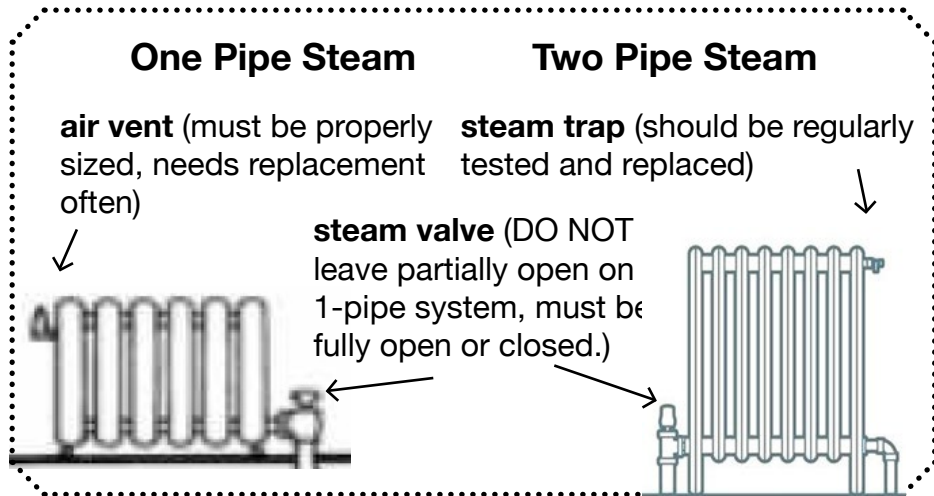
In our winter newsletter, we went over the basics of steam heating. In this issue, we'll explain how to test and replace faulty air valves.

The spring and summer are crucial times for heating system maintenance. With the boiler off, you can test and replace faulty air valves. Air vents are the bullet-shaped vents on the side of a one-pipe radiator. If you have a two-pipe steam heating system, instead of an air vent you will have a steam trap, which works a little differently (see diagram). All air vents have a tiny hole

at the top to let out air. Some air vents have smaller holes at the top, so steam travels to them more slowly; some air vents have larger holes, to encourage steam and heat to flow to that radiator faster. In general, apartments on lower floors, closer to the boiler, should have smaller air vents, and apartments far from the boilers on the top floors should have larger vents. If an apartment in your building takes hours to heat up after the boiler has been turned on, the radiators in that apartment may need air vents with larger openings. Work with your super to coordinate the proper air vent sizes on the proper floors.

Air vents need replacement every few years, so the spring is a great time for the super to test each vent on each radiator and replace the faulty ones.

Work as a building to track and record heating conditions. Communication can help you diagnose building-wide problems that may otherwise seem like individual problems. During the winter, make a record of which apartments are which temperatures to figure out where you may have a leak or a block in the pipes. If 2A is hot, but 3A directly above it is ice-cold, and the same line delivers heat to both, you know steam is not traveling up and along the line as it should be. If someone's radiator is broken, it will affect everyone in the building, so work together to detect problems. We recommend the super takes care of radiator maintenance, not the shareholder; this makes it easier to coordinate among apartments and make sure nobody accidentally breaks anything. To learn more about improving comfort and lowering energy bills, **take UHAB's energy survey by calling (212) 479-3346.**



BENEFICIAL ELECTRIFICATION

Continued from page 5 you can more efficiently heat your air and water. In fact, gas-powered heating systems can run at most at 94% efficiency whereas air sourced heat pumps, an electrified heating system, can run at 300% efficiency. Furthermore, gas powered water heaters can run at most at 67% efficiency; electrified water heaters can run at 200% efficiency. By switching to electrified heating and hot water systems, your building can reduce its largest source of GHG emissions and heat your home and water more efficiently.

Air source heat pumps (ASHP) are the latest appliance used to heat and cool your home more efficiently and via electricity. However, the science behind these appliances are nothing new. It takes the same principle from your common refrigerator; it moves air from one place to another, it doesn't cool or heat the air. If it is cold inside your home, ASHP can move the warm air from outside to heat your home. If it's too warm in your home it can move the hot air outside, cooling your home. Heat transfer is way more efficient than heat generation, which is what an oil or gas fueled boiler does. ASHP units are also small and require basic plumbing to install. There are pilot programs to explore design and cost benefits of these electrified systems. If your co-op is interested in electrifying your building, **contact David at avina@uhab.org or (212) 479-3374 to find out how your HDFC can be more energy efficient.**



NUESTRA COMUNIDAD ES FUERTE Y RESISTENTE

El personal de UHAB está trabajando virtualmente, pero todavía estamos trabajando para usted.

Como precaución contra la propagación de COVID-19, UHAB implementó una póliza en Marzo para que nuestros empleados trabajen en sus hogares y trasladen reuniones en persona a llamadas telefónicas o conferencias virtuales. Lo más importante en nuestra discusión fue la salud de nuestro personal, la salud de los residentes de edificios, colegas, y aquellos con quienes hacemos negocios y nuestra responsabilidad con la salud pública de la ciudad. Vamos a monitorear los cambios de la situación y los mantendremos informados.

El personal de UHAB está disponible a través de nuestros correos electrónicos y números de teléfonos individuales. Por favor no dude en comunicarse con nosotros. Continuaremos sirviendo a la comunidad y brindando capacitaciones virtuales y asistencia para las cooperativas HDFC siempre que las circunstancias lo permitan. Estamos en el proceso de mover nuestros entrenamientos en persona a una serie en la red, y revise uhab.coop/calendar para fechas de las clases.

El personal de UHAB está trabajando arduamente para apoyar a los HDFCs y residentes a mantener las juntas conectadas e informadas durante la pandemia. Estamos actualizando nuestra guía de recursos regularmente en uhab.coop/coronavirus. Muchos de nuestros programas de energía están en pausa debido a la orden NYS en Pausa, estamos redirigiendo nuestros esfuerzos para contactar a los HDFCs y conectarlos con recursos como información de ayuda mutua, entregas de comida, y asistencia financiera.

Durante la pandemia de COVID-19, estamos viendo evidencia de lo fuerte y resistente que es nuestra comunidad.

Esta pandemia ha descubierto grandes injusticias. Las cifras desproporcionales muestran como las comunidades de Afro-Americanos y Lantinx se ven afectadas por COVID-19 y el gran índice de mortalidad asociado con el coronavirus en estas comunidades es trágico y aleccionador. ([El coronavirus está matando a neoyorquinos afro-americanos y latinos al doble de la tasa de neoyorquinos blancos](#)). Los mapas de [la Asociación de Comunidad y Desarrollo de Casas \(ANHD\)](#) superpone los casos de coronavirus con el porcentaje de personas de color, trabajadores de servicios y hogares superpoblados en toda la ciudad. El racismo ambiental y la contaminación del aire han causado condiciones médicas como asma para muchos neoyorquinos. Mientras los neoyorquinos se refugian en sus hogares, los trabajadores esenciales salen y arriesgan sus vidas para mantener las cosas en funcionamiento. El coronavirus nos recuerda que las crisis profundizan las desigualdades existentes y perjudican desproporcionadamente a las personas que están al frente.

Antes de que surgieran muchas redes de ayuda mutua para satisfacer las necesidades de la ciudad, sabemos que sus cooperativas ya estaban practicando la ayuda



LUCHANDO CONTRA EL EFECTO DE LA ISLA DE CALOR URBANO

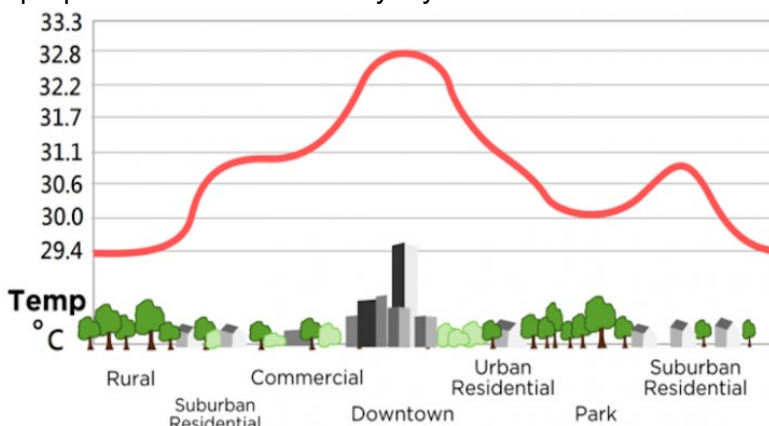
¿Qué es el Efecto de la Isla de Calor?

El Efecto de la Isla de Calor es un fenómeno ambiental donde las zonas urbanas, que están llenas de edificios y concreto, son más calientes que las zonas rurales cercanas. Mientras que los bosques rurales y los campos reflejan la luz solar de vuelta a la atmósfera, las calles y techos de concreto en Nueva York absorben el sol y se vuelven extremadamente calientes, especialmente en la primavera y el verano. Esto puede conducir a un aumento en la demanda de energía, costos de aire acondicionado, contaminación del aire, enfermedades relacionadas con el calor y emisiones de gases de efecto invernadero en áreas urbanas como la ciudad de Nueva York. Luchar contra el efecto de la Isla de Calor Urbano ayudará a proteger el medio ambiente y reducir los costos de energía para los HDFC.

¿Qué puede hacer mi HDFC para combatir el Efecto de la Isla de Calor?

Techos fríos: NYC CoolRoofs es una iniciativa de la ciudad que proporciona a los solicitantes de empleos locales capacitación y experiencia laboral de instalación de tejados reflectantes que ahorran energía. El programa apoya el objetivo de la ciudad de reducir las emisiones de carbono un 80% para el 2050 (80 x 50). Algunos HDFCs son elegibles para el Programa NYC CoolRoofs. Si usted es elegible, NYC CoolRoofs ofrecerá instalaciones de techo sin costo o a bajo costo, con prioridad dada a las organizaciones sin fines de lucro, viviendas asequibles, y selectas viviendas de propiedad cooperativa. **Póngase en contacto con Patience Oluwole en POLUWOLE@thehopeprogram.org** si su HDFC está interesado.

Techos verdes: Algunos edificios pueden optar por construir un techo verde, o un jardín de techo, para combatir el efecto de la Isla de Calor Urbana. Los techos verdes tienen vegetación que absorben el agua de lluvia, proporcionan aislamiento y ayudan al medio ambiente.



Algunos HDFCs, como Umbrella House en el bajo Manhattan, ya tienen techos verdes. Debido a que los techos verdes añadirán un peso sustancial a la estructura de un edificio, debe contratar a un ingeniero o arquitecto para realizar un análisis estructural de su edificio antes de seguir adelante con un proyecto de techo verde. El Departamento de Protección Ambiental ha otorgado fondos disponibles para techos verdes. Los edificios con techos verdes también son elegibles para la reducción de impuestos sobre la propiedad. Si está interesado en aprender más sobre la posibilidad de construir un techo verde en su HDFC, póngase en contacto con Eliza en klein@uhab.org o (212) 479-3346.

Solar: La energía solar no enfría su techo, pero sí crea electricidad limpia que puede alimentar aires acondicionados y reducir la contaminación- y ahorrarle dinero a su edificio. **Comuníquese con Eliza a klein@uhab.org o (212) 479-3346 para obtener más información.**



Un jardín en el techo de Umbrella House HDFC

ATENCIÓN EDIFICIOS CON GAS:

¿Sabían que los edificios calentados por gas son elegible para reembolso de renovación? Renovaciones de su sistema de calefacción te mantiene cómodo, ahorrar dinero, y te ayuda cumplir con regulaciones ambientales como Lay Local 97. Comuníquese con David para más información en avina@uhab.org o 212-479-3374

NUESTRA COMUNIDAD ES FUERTE Y RESISTENTE

mutua. Muchos accionistas de HDFCs nos han contado anécdotas de resiliencia y ayuda mutua, como vecinos cuidando a los ancianos en su comunidad y haciendo arreglos para obtener comestibles, medicina, y recursos para otros; accionistas entregando paquetes de cuidado con jabón entre ellos mismos; juntas y accionistas poniendo anuncios positivos en las áreas comunes para apoyar a los trabajadores esenciales y de servicio; y en las formas en que las familias se cuidan unas a otras asegurándose que todos están sanos y seguros.

Hablamos con Danielle Chambers, miembro de la junta de 12 Bleecker St HDFC en Brooklyn, sobre las formas en que sus residentes se apoyan mutuamente durante la pandemia. Lo que nos contó fue extremadamente alentador: la junta colgó anuncios con información de coronavirus de la CDC en todo el edificio, y también decoró los pasillos y barandillas del edificio con corazones y flores para animar a los residentes y difundir la positividad. Además, la junta hizo carteles para publicar fuera de su edificio para agradecer a los socorristas, están desinfectando barandillas y pomos de las puertas con frecuencia, y Danielle informó que “los accionistas y nuestros vecinos estamos trabajando juntos para ayudarnos mutuamente”.

Nos inspiran historias como la de Danielle, y estamos llenos de dolor al escuchar a los residentes en HDFCs sobre cómo están siendo afectados por el virus y las cambiantes situaciones económicas. Nuestros corazones se unen con amor y apoyo, a toda nuestra comunidad durante este tiempo difícil.

Ahora es el momento de practicar la comunidad a través de la cooperación y mantenernos seguros a nosotros y a nuestros vecinos. Siga leyendo para aprender cómo hablar con sus vecinos sobre el coronavirus, solicitar ayuda, y mantener su edificio saludable – luego consulte nuestra guía de recursos en uhab.coop/coronavirus para información, novedades, consejos de sanidad, ayuda voluntaria, enlaces de asistencia financiera, recursos para miembros de edad avanzada en su cooperativa y más. También tenemos una página de consejos para accionistas en HDFCs y la junta con información sobre la prevención del virus, guías de planificación financiera y cobro de tarifas de mantenimiento, y preparativos para el impacto económico de la pandemia.

Practique una buena higiene y distanciamiento social. Tome precauciones tan pronto y con la mayor frecuencia posible para frenar la propagación del coronavirus y salvar vidas. Lávese las manos a menudo y quédese en casa, no sólo para su propio beneficio, sino para todos los neoyorquinos. Si tiene un teléfono inteligente, asegúrese de desinfectarlo con frecuencia; ¡lleve todos los mismos gérmenes que sus manos!

Tome nuevas precauciones al limpiar su edificio, y hable con el personal de su edificio sobre la seguridad y haga un plan con su súper.

Trabaje con los residentes para evaluar las tarifas de mantenimiento. Este es un momento de gran incertidumbre financiera para muchos neoyorquinos. Explore las opciones de alivio financiero para su edificio y los residentes en nuestro [Centro de Recursos](#) del coronavirus. Estos son nuestros consejos para lidiar con las tarifas de mantenimiento en los próximos meses:

- **Todos los residentes en HDFCs que puedan pagar sus tarifas de mantenimiento y alquiler absolutamente deben hacerlo.** Por lo general, las convocatorias de huelgas de alquiler suelen dirigirse a grandes propietarios que pueden darse el lujo de absorber una pérdida de ingresos. La mayoría de los HDFCs funcionan con márgenes ajustados y no pueden mantener las luces encendidas sin las tarifas de mantenimiento.
- **Tome decisiones caso por caso.** Un aplazamiento de la tarifa de mantenimiento general causará más perturbaciones financieras al HDFC que excepciones individuales. Usted puede pedir una prueba de desempleo o una prueba de que los accionistas fueron despedidos o suspendidos como resultado de la crisis; sin embargo, los trabajadores de la economía de trabajo independiente como las niñeras o aquellos que se vieron obligados a dejar sus puestos de trabajo debido a los riesgos de salud puede ser que no tenga como proporcionar esta documentación.
- **La junta toma las decisiones, no la empresa de manejo.** Usted está en control de cualquier póliza implementada en este tiempo. Las empresas de manejo querrán colectar la mayor cantidad de pagos de renta para mantener sus ganancias. Decida lo que es mejor para los residentes de su cooperativa.
- **Considere una exención, reducción o indulgencia.** Muchos HDFCs tienen algún nivel de reservas y pueden ofrecer alivio a aquellos que no pueden pagar las tarifas de mantenimiento. Estas son algunas maneras de dar alivio:
 - **Exención:** La renuncia a las tarifas de mantenimiento significa que no tiene que ser pagado en absoluto. Las exenciones pueden ser parciales o totales.
 - **Reducción:** Reducción o abatimiento significa que el accionista sólo es responsable de parte de la tarifa de mantenimiento. Es básicamente lo mismo que una exención parcial.

Suspensión: Significa que el accionista no paga las cuotas de mantenimiento por un tiempo establecido y luego reanuda el pago y entra **Continuar en página 11**

NUESTRA COMUNIDAD ES FUERTE Y RESISTENTE

Continuado de página 10 en un plan de pago para pagar los atrasos.

Mantenga la comunicación. Los residentes pueden querer minimizar el contacto cara a cara. Asegúrese de tener una manera de comunicarse. ¿La junta tiene información de contacto para todos en el edificio? ¿Desea configurar un chat en grupo? ¿Todo el mundo usa correo electrónico o es mejor llamar?

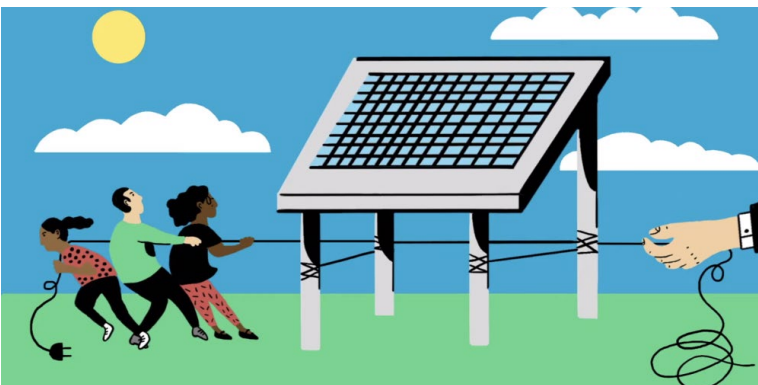
Comuníquese con los vecinos. Consulte con cada apartamento para determinar su nivel de riesgo y ver si es probable que necesiten apoyo en las próximas semanas.

Asigne roles y responsabilidades. ¡El cuidado de la comunidad es un gran trabajo; divida los roles para mantenerlo más manejable!

¡Nos encantaría escucharte! ¿Usted u otros accionistas de su HDFC tienen alguna necesidad? ¿Tienes consejos para compartir con otros HDFCs? Comuníquese con nosotros por correo electrónico o al (212) 479-3313

JUSTICIA AMBIENTAL PARA HDFC'S

Este año, UHAB en colaboración con organizaciones asociadas ha participado en dos campañas con fin de luchar para la justicia climática. Las comunidades de HDFC's son vulnerables a la crisis climática. Muchos son vulnerables al aumento del nivel del mar y a los efectos de más tormentas como Supertormenta Sandy. Sin embargo, la comunidad HDFC es fuerte y resistente, y nos estamos reuniendo para demandar que las soluciones a la crisis climática son a base de comunidad.



Climate Works for All (Una Clima que Funciona para Todas)

Como parte de la campaña, Climate Works for All, UHAB llama a la ciudad de NY para asignar 1 billón de dólares anualmente a la modernización de edificios que se excluyeron del ley climático reciente, ley local 97.

La ciudad ya ha cumplido esfuerzos para financiar planes de modernización con ojo a la eficiencia **Continuar en página 12**

PRUEBA SU COMPRENSIÓN: REGULACIONES AMBIENTALES

1. Ley Local 97, parte del Acto de movilización climático, puso guías sostenibles para algunos edificios en la ciudad de Nueva York para reducir emisiones invernadero. ¿Cuáles edificios pertenecen a ley local 97?

- Edificios más de 25,000 pies cuadrados
- Edificios entre 25,000 pies cuadrados y 50,000 pies cuadrados
- Edificios más de 50,000 pies cuadrados

2. Ley Local 97 requiere la mayoría de edificios a reducir sus emisiones de carbón. Edificios particulares tienen guía menos intenso: el paso prospectivo. Estos edificios deben tomar acciones, como intercambiar bombillas a LED, para 2024. ¿Cuáles edificios deben seguir el paso prospectivo?

- Edificios donde 60% de residentes tienen ingresos menos de 60% de los ingresos mediana del área.
- Edificios con apartamentos de renta regulado
- Edificios menos de 6 apartamentos

3. Ley Local 84 requiere edificios más de 25,000 pies cuadrados que comparten sus datos de consumo de energía con la ciudad, y reciben una calificación que refleja la eficiencia del edificio. Esto se llama "benchmarking." ¿Cuál nueva regulación relacionado a benchmarking toma efecto esta primavera?

- Dueños de edificios deben compartir su calificación con cada residente y dejar una nota en las puertas
- Dueños de edificios deben reducir sus calificaciones por 5 puntos
- Dueños de edificios deben publicar sus calefacciones en el vestíbulo

Vea las respuestas en página 14

JUSTICIA AMBIENTAL PARA HDFC'S

Continuado de página 11 energética de viviendas asequibles, pero no son cerca de lo suficiente para lograr las metas ambiciosas de la ciudad ni enfrentar la realidad del crisis climática.

No podemos dejar solos a los **Continuar en página 12 continuado de página 11** residentes y dueños de viviendas asequibles en esta lucha: ellos están en primera fila en la lucha contra el crisis climática, y queda claro que ellos necesitan estar en la mesa de discusión para guiarnos a una ciudad de Nueva York más sostenible a través de una "transición justa." Por eso luchamos para demandar fondos para los comunidades que más necesiten aporte financiero.

Public Power (Poder Público, Energía Pública)

Además que la campaña "Climate Works for All" nuestro departamento organizativo forma parte de la Campaña Poder Público para demandar justicia energética en Nueva York. El año pasado, Con Edison hizo más de un billion de dólares en ganancias, y van a aumentar las facturas un 13% a lo largo de tres años. Lo peor de todo, tienen planes de usar el aumento de tasa para financiar infraestructura de fósiles combustibles. Con esto en cuenta, todos los usuarios de Con Edison-- Accionistas en HDFC's, inquilinos de tasa de mercado y de alquiler estabilizados, y

propietarios de su vivienda -- se están reuniendo para demandar energía pública!

Energía Pública significa la creación de una utilidad pública eléctrica y el fin del monopolio de Con Edison. Los ciudadanos elegirán una junta directiva para dirigir y operar la utilidad pública. Con una utilidad pública los usuarios de energía podrán elegir las tasas, invertir en fuentes de energía renovable, y parar prácticas con fin de lucro como el corto de energía a comunidades de bajo ingreso y minoridades durante las horas de alta demanda.

Si le interesa aprender más o involucrarse en una de las campanas, puedes contactar a Eliza por email, Klein@uhab.org o por teléfono 212-479-3346.



BENEFICIOS DE LA ELECTRIFICACIÓN

Uno de los desafíos más complejos y urgentes de la ciudad de Nueva York está en una intersección entre la crisis climática y la asequibilidad de la vivienda. A medida que el cambio climático intensifica el clima, se necesitan nuevas soluciones para este problema existente. En Nueva York, el 70% de las emisiones de gases de efecto invernadero provienen de edificios; para que los propietarios de edificios realicen efectivamente mejoras energéticamente eficientes, es importante tener opciones que funcionen para aquellos con presupuestos limitados.

Una opción para ayudar a la ciudad de Nueva York a abordar la crisis climática de una manera que beneficie a sus residentes, su edificio y el medio ambiente, es la electrificación beneficiosa, el proceso de cambiar la fuente de combustibles fósiles como el gas y el petróleo a la electricidad; esto permite que los edificios abandonen su vieja maquinaria alimentada por combustibles fósiles para sistemas eficientes. Al cambiar de combustibles fósiles, reduce las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) de sus edificios y se adelanta a los códigos de energía mucho antes de

que estén establecidos.

La Ley de Liderazgo Climático y Protección Comunitaria de 2019 aprobada en el estado de Nueva York propone que la electrificación beneficiosa será una herramienta para la reducción de emisiones en todo el estado. En una declaración del alcalde DeBlasio a principios de este año, la ciudad se compromete a eliminar gradualmente el uso de combustibles fósiles y no permitirá la expansión de la infraestructura de estos combustibles. Los propietarios de edificios ahora quedan con la responsabilidad de encontrar una alternativa.

En la Ciudad de Nueva York cuando hablamos de electrificación, generalmente nos enfocamos en sistemas de calefacción o agua caliente doméstica; a veces estos son uno en el mismo. Hay énfasis en estos sistemas porque son mayormente culpables de las emisiones de sus edificios. Según el informe de la ciudad, Roadmap to 80x50, "En edificios multifamiliares, la energía utilizada para la combinación de calefacción y agua caliente doméstica (DHW) representa casi tres cuartas partes de sus emisiones de GEI".

Al electrizar estos sistemas, **Continuar en página 14**

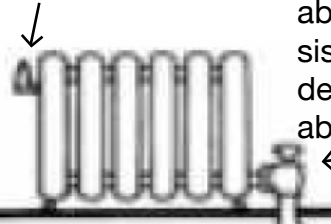
MANTENER EN EQUILIBRIO SU SISTEMA DE CALEFACCIÓN DE VAPOR PARTE 2: RESPIRADORES

En nuestro boletín informativo del invierno, cubrimos lo básico de su Sistema de calefacción. En esta edición, vamos a explicar cómo puede probar y reemplace el respirador defectuoso.

Primavera y verano son tiempos esenciales para mantener su sistema de calefacción. Con la caldera apagada, puede probar y reemplace su respirador defectuoso. El respirador es la cosa en forma de bala sobresaliendo de un lado de su radiador de una pipa. Si tiene radiador de dos pipas, no va a tener respirador, va a tener un colector de vapor, cual trabaja un poco diferente (vea diagrama). Todos los respiradores van a tener un oyó chico para dejar salir el aire. Algunos de los respiradores tienen un oyó más chico, entonces el vapor se sale más despacio; algunos respiradores tienen el oyó más grande para dejar el aire que se escape más rápida. En general, los apartamentos del piso abajo, más cercas a la caldera, deben tener el oyó más chico y los apartamentos superiores deben tener los oyó más grandes. Si su apartamento dura horas en calentar, los radiadores de esos apartamentos probablemente necesitan respiradores con oyó más grande. En conjunto con su empleado de mantenimiento, coordina que los apartamentos tengan sus respiradores de tamaño apropiado. Ventas de aire necesitan reemplace cada cuantos años, entonces la primavera es el mejor tiempo para que su empleador de mantenimiento prueba cada venta en cada radiador y que reemplace las defectuosas.

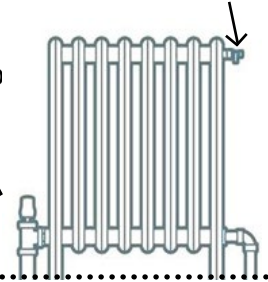
Trabaja en conjunto con todo el edificio para trazar y notar las condiciones de calefacción. Iniciando esta comunicación puede ayudar a todos resolver problemas sistémicos cual de otra manera se ven como problemas individual. En el invierno, anota cuales apartamentos tienen cuales temperaturas para averiguar si hay gotas o bloques en sus pipas. Si apartamento 2A está caliente, pero 3A esta frio, y la misma red distribuye la calefacción, ya sabe que el vapor no está moviendo hace arriba como se debe. Si el radiador de alguien está quebrado, va afectar todo el edificio; entonces trabajen juntos para detectar las problemas. Nosotros recomendamos que su empleado de mantenimiento mantenga los radiadores, no los accionistas. Esto es

Venta del aire (debe ser del tamaño adecuado, se reemplace frecuentemente)



Sifón de aire (debe ser probado y reemplazado frecuentemente)

Válvula de vapor (NO deje abierto a medias en una sistema de una pipa de vapo debe ser completamente abierta o cerrada)



más fácil de coordinar entre apartamentos y asegurar que nadie quebré algo por accidente. **Para aprender más de cómo pueda reducir su consumo de energía y mejorar su comodidad, comuníquese con UHAB para tomar la encuesta de energía; Llame a 212-479-3374.**

LEE LAS HISTORIAS DE ESTOS CINCO HDFC

Energía Solar es una herramienta que te ahorra en costos y hace que nuestra ciudad sea más limpia y saludable. Esta semana de la tierra, retratamos a cinco de los 28 HDFC que han comprometido ha energía solar hasta ahora. ¡Oprime a los nombres seguidos para leer sus historias!

[128 W. 138 St HDFC:](#)

[La comunidad responde al cambio climático](#)

[45-53 W. 110th St HDFC: Transición justo](#)

[470 Convent Ave HDFC: Raza, clima, y crisis](#)

[310-312 W. 122nd St HDFC: Energía solar asequible](#)

[416 W. 129 St HDFC: Justicia de salud](#)



BENEFICIOS DE LA ELECTRIFICACIÓN

Continuado de página 12 puede calentar más eficientemente el aire y el agua. De hecho, los sistemas de calefacción de gas pueden funcionar a lo sumo con una eficiencia del 94%, mientras que las bombas de calor de origen de aire, un sistema de calefacción electrificada, pueden funcionar con una eficiencia del 300%. Además, los calentadores de agua alimentados con gas pueden funcionar **continuar en página 14 continuado de página 12** como máximo con una eficiencia del 67%; calentadores de agua electrificados pueden funcionar a una eficiencia del 200%. Al cambiar a sistemas electrificados de calefacción y agua caliente, su edificio puede reducir su mayor fuente de emisiones de GEI y calentar su hogar y agua de manera más eficiente.

Las Bombas de Calor de Origen de Aire (ASHP) son el último dispositivo/aparato utilizado para calentar y enfriar su hogar de manera más eficiente y a través de la electricidad. Sin embargo, la ciencia detrás de estos dispositivos/aparatos no es nada nuevo. Tomando el mismo principio de su refrigerador común; mueve el aire de un lugar a otro, no enfría ni calienta el aire. Si hace frío dentro de su hogar, ASHP puede mover el aire caliente desde el exterior para calentar su hogar. Si hace demasiado calor en su casa puede mover el aire caliente afuera, enfriando su hogar. La transferencia de calor es mucho más eficiente que la generación de calor, que es lo que hace una caldera alimentada con aceite o gas. Las unidades ASHP también son pequeñas y requieren plomería básica para instalarse. Existen programas piloto para explorar el diseño y los beneficios de costos de estos sistemas electrificados. **Si su cooperativa está interesada en electrificar su edificio, comuníquese con David en avina@uhab.org o llame (212) 479-3374 para información en como su HDFC puede ser más eficiente energéticamente.**

REPUESTAS

Pregunta 1: Todo los edificios más de 25,000 pies cuadrados deben cumplir con ley local 97, aunque los pasos para cumplir serán variados.

Pregunta 2: cualquier edificio con a lo menos un apartamento con renta regulado deben cumplir con el paso prospectivo. Eso significa hacer algunas renovaciones para 2024. **Para aprender más de estos pasó, comuníquese con UHAB en avina@uhab.org o 212-479-3374.**

Pregunta 3: Empezando este año, dueños de edificios deben publicar sus calificaciones en el vestíbulo del edificio, similar a como restaurantes muestran sus calificaciones.

PREGUNTE A UHAB: JUNTA DIRECTIVA DE DOS PERSONAS

Pregunte/ASK UHAB es nuestra nueva columna de asesoría para accionistas de HDFC. Si tiene alguna pregunta para nuestro equipo con experiencia en solución de problemas de HDFC, envíe un correo electrónico klein@uhab.org o llame al 212 479 3313.

Estimado Oscar,

Vivo en un edificio de seis unidades que sufre de falta de participación. En nuestra elección del mes pasado, la Sra. Reliable, tesorera de la junta desde 1973, fue la única persona que aceptó una nominación para servir en la junta. Después de recordarnos que estamos obligados a tener tres miembros en la junta, finalmente me ofrecí para ser la secretaria. Esto todavía nos deja con sólo dos miembros en la junta. ¿Necesitamos celebrar otra elección ahora, o esperar hasta las elecciones del próximo año?

Sinceramente, Sophia

Estimada Sophia,

Según la NYBCL (Ley de la Corporación Empresaria de Nueva York), debe tener tres oficiales en la junta: un presidente, un tesorero y un secretario. Le recomendamos que haga su debida diligencia para completar su junta de directores haciendo al menos dos intentos más de convocación a elecciones. Si continua sin obtener éxito después de eso, no tienes más remedio que esperar a las próximas elecciones. Sin embargo, hay algo más que puedes tratar: NYBCL requiere 3 oficiales, pero esto también puede ser interpretado como 3 posiciones ocupados por 2 personas. El presidente no se le permite servir también como tesorero, pero al tesorero se le permite servir como secretario, y el secretario puede servir como presidente. Así que usted puede ser tanto secretaria como la presidente, o la Sra. Reliable puede ser tanto tesorera y secretaria y usted puede ser la presidente, pero la Sra. Confiable no puede ser tesorera y presidente.

Sinceramente, Oscar