



**"Ain't nowhere else to go once you come here"**

### ***2178 Atlantic Avenue HDFC's Extraordinary Fight to Regain Their Building***

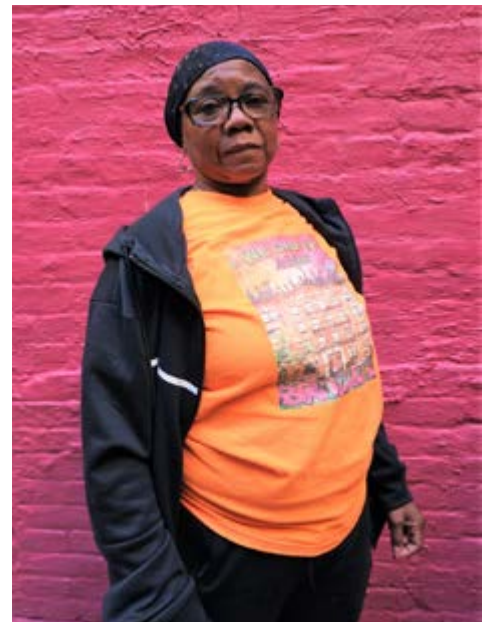
Earlene King is the longstanding president and auntie of her co-op, 2178 Atlantic Avenue in Ocean Hill-Brownsville, a primarily African American neighborhood in Eastern Brooklyn. During her oral history interview in late November, she wore a bright orange t-shirt printed with an illustration of the building with a silhouetted crowd of people celebrating on the roof. The words WE DID IT 2020 shone in front of a sparkling sunset and BROOKLYN was graffitied at the bottom. The shirt was made for a building BBQ last August to mark the victorious end of a years-long legal battle to regain possession of their foreclosed building.

2178 Atlantic Avenue is easy to miss from the street— a nondescript, four-story residential building right off a six-lane street — but it is a treasured home for its residents, who persevered through a bureaucratic nightmare to be able to stay.

Earlene was born and raised in Brownsville, Brooklyn to a mother who hailed from South Carolina. When she was 21, she heard about a sweat equity program through her brother, who heard about it through the priest at a local parish. She and her brother, along with two other locals, chose 2178 Atlantic Avenue to rehabilitate and homestead in coordination with HPD and UHAB. Two years later, they had moved in, and she joined

the board, where she has remained and presided for almost 30 years. Almost everyone in the 16 unit building has lived in the building for over a decade.

Yet they did not know that their J51 property tax exemption had expired in 2005 and needed to be renewed until their property taxes soared and their mortgage payments went from \$3,200 to \$8,500 dollars a month — way beyond their budget. The prospect of losing their building, **Continued on page 2**



**Board Member Earlene King**

## 2178 Atlantic Ave's Fight (Continued)

**Continued from page 1** which had housed generations of families, was unthinkable: “A lot of us were panicking because we didn’t know our future,” said Kayla, a co-op resident. “I think not knowing your future in terms of your home is scarier than not knowing your future anyplace else.”

Earlene and Kianah Adams, a young mother born and raised in the building who serves on the board, led the entire co-op to save their home. Using their UHAB connection, they met a law professor at Brooklyn College who connected them with pro-bono legal counsel. The building went into foreclosure and was auctioned off to a real estate broker, who aggressively tried to harass them off the property. But after they made it plain to the judge that the building foreclosed not out of their financial negligence but from an unexpected change, the judge granted a 90-day stay on the property transfer.

They sought help from their local Councilmember Darlene Mealy, who renewed their J51 exemption and got them back-pay for the exorbitant amount that the city had overcharged, but the HDFC couldn’t receive that money because they no longer owned their foreclosed building.

Earlene and Kianah filed for bankruptcy and spent a year going to court in person and virtually, totalling nearly a dozen court hearings to get their building back. Whenever they got a loan to accumulate enough money to buy back the property from the broker, he raised the price from 500,000 dollars all the way to 1.5 million. Their court battle, which the judge described as “extraordinary,” finally ended in the summer of 2020 when they regained the deed of property.

Regaining their building required tremendous resources, including committed lawyers. “They were like, ‘We’re gonna make sure you guys are able to get out of this.’ And they really did,” Kianah said. She credited a broad coalition of actors — their lawyers, councilmembers, Brooklyn College, Habitat for Humanity, UHAB — and then added, “And us! And us,” she said, looking over at Earlene. “Because [there] was no other option. No was not an option.”

Kayla credited the tight-knit culture that they had created in building. “I grew up here, even though I didn’t live here,” she said. “I lived in the towers [Atlantic Plaza Towers], but anytime I needed to cry or laugh, or Sunday meals, I was always coming over here.” They’ve maintained a close atmosphere through keeping their doors open. “It’s like an open door policy,” she said. “Like, ‘Do you have a problem? Knock on the door.’ Nobody’s scared.” Kianah noted that while growing up, her friends always asked to have playdates at her place instead of hosting her. Non-residents would hang out on their building stoop. She suspected “something about the energy of this building” attracted others in the neighborhood.

Earlene noted that people who moved out would sometimes return and ask if they still had any empty apartments. But when they were thinking about leaving, Earlene tried to tell them: “Where you going?” Kianah nodded, “This is it.” “Ain’t nowhere else to go once you come here,” Kayla chimed in. “You got the best neighbors.”

**Have a story to tell about your co-op? Contact Reb at [ngu@uhab.org](mailto:ngu@uhab.org) or 646-494-8467.**

**Is your building in danger of foreclosure, or struggling with high debt? Go to [uhab.org/cip](http://uhab.org/cip) to get help from UHAB.**



**Left to right: Kianah Adams, Kayla, and Earlene King**

## Ask UHAB: Succession in HDFCs

**Ask UHAB is our advice column for HDFC shareholders. If you have a question for our experienced HDFC troubleshooting team, email [klein@uhab.org](mailto:klein@uhab.org) or call 212 479 3346.**

Dear Molly,

An elderly relative who lives in an HDFC recently passed away. He didn't have a will. I would like to move into the building. Will I inherit the apartment?

Sincerely,

Lost in Loisaida

*DEAR LOST,*

Before you can do anything, you'll need to gain control of the estate. Contrary to popular belief and unlike rent-controlled and rent-stabilized apartments, there are no official "succession rights" in HDFC co-ops. That's why we recommend that shareholders always have a Will. Even if you've been living in an HDFC for years with a parent, aunt, uncle, cousin, etc., you won't automatically have rights to the apartment unless your name is on the share certificate. Even if you are named in a Will, you do not automatically have rights to reside in the unit, you may only have a right to the value of the shares. Either way, you'll have to go to Surrogate's Court. If there is a will, you must probate the will and if there is no will, you apply for what's called "Letters of Administration" to become the administrator of the deceased's estate. It might be helpful

to have a lawyer, but it's not required. New York Legal Assistance Group (NYLAG) and Brooklyn Law School Clinic may be able to provide pro-bono services.

If your goal is to become a shareholder with the right to reside in the cooperative, you will eventually need a share certificate with your name on it, in addition to a Proprietary Lease. These two documents combined prove ownership and your right to reside in the building. But just getting control of the estate doesn't guarantee you can put your name on the share certificate and move in: you'll have to formally apply, which means you need to meet the income limits and meet any other requirements. Additionally, you may be required to settle any outstanding debt the estate has with the HDFC with regards to overdue maintenance fees, legal charges, and shareholder repairs paid by the HDFC. If you don't meet the requirements, you can still sell the shares through the normal channels, or transfer the shares to a relative provided that they meet the requirements. If you do meet the requirements, and are approved by the board you'll receive new ownership documents and you will become the legal owner of the apartment.

Good luck, and be sure to check out UHAB's class on wills and estates to learn more.

*SINCERELY,  
MOLLY*

## Democratic Decision Making in Co-ops: Tips & Tricks

Democratic community control keeps co-ops healthy and strong. It means that no one person holds too much power or responsibility, so co-op members don't take on too much work and burn out. It also means that the co-op reflects the interests of all its shareholders, not just a few. Democratic community control doesn't just apply to housing co-ops; from schools to banks to our energy grid, everyday people can control the systems that affect our lives. This creates more just and equitable institutions. Direct, democratic community control is one of the key demands of the Movement for Black Lives: "We demand a world where those most impacted in our

communities control the laws, institutions, and policies that are meant to serve us – from our schools to our local budgets, economies, police departments, and our land – while recognizing that the rights and histories of our Indigenous family must also be respected."

Running helpful and efficient meetings is one way to prioritize democratic decision making in your co-op. While conflict and disagreement in cooperatives is normal, ensuring that all voices are heard and that your HDFC's meetings are efficient can help your co-op operate more effectively! **Continued on page 4**

# Democratic Decision Making (Continued)

**Continued from page 3** Here are some of our suggestions to make your meetings as democratic and effective as possible:

1. Always start on time. Do not repeat earlier parts of the meeting for latecomers (make them wait until after the meeting ends to be filled in). They will eventually get the idea and start arriving on time. Starting on time respects those who take the meeting seriously enough to arrive at the appointed time; starting late just punishes these same people and encourages further lateness.
2. Distribute copies of the proposed agenda at the start of the meeting— this encourages participants to keep track of which item is under discussion (copies should have been distributed earlier, but tenants may have forgotten them).
3. Vote to call the meeting to order. This encourages a more formal atmosphere in which tenants respect the meeting procedures.
4. Read minutes from the last meeting and vote to approve or amend them. Make sure someone is taking minutes for the present meeting.
5. Review the agenda and take additions. Make sure the agenda is realistic. Allot a specific amount of time to each part of the meeting— meetings should not last more than two hours. If there are too many issues to be discussed, the chairperson must decide which items will have to wait until the next meeting.
6. Have brief but informative reports from officers and committees. General association meetings should always include a financial report from the treasurer. Questions may be asked during a report, but debate is not allowed. If tenants want to discuss a matter, they should put it on the agenda and not bring it up during a report.
7. Old/New business. This part of the meeting should be reached within 20 minutes of calling the meeting to order— don't spend too much time reading the minutes and giving reports. Take the items one at a time; state the name of the topic and ask someone to introduce the issue and make any proposals.
8. One speaker at a time. Insist that people not speak until recognized by the chairperson. Seriously unruly or disruptive participants should be asked to leave the meeting and return when they are ready to respect others.
9. Stick to the order of the agenda. Don't allow people to bring up other topics. Insist that all comments be

- directed toward resolving the item under discussion.
10. During a debate, remind the participants of how much time was allotted for the topic and how much has been spent. Encourage speakers to make specific proposals to resolve the issue. The chairperson often must end debate and ask for a specific proposal to be voted on in order to prevent long, aimless discussions.
11. Encourage participation. Ask for people who haven't spoken yet to comment. Actively discourage one or two people from dominating the meeting (this includes the chairperson).
12. Vote frequently. Every issue should be resolved through a voted decision or a vote to table until the next meeting (see parliamentary procedures below).
13. Conduct a brief evaluation at the end of each meeting to assess how the meeting went and how it might be improved.
14. Set a date for the next meeting.

**NEW** **2022 NYC Apartment Management Checklist**

*Exclusive for UHAB Members: Save 25%!*

**BONUS:**  
All buyers get access to every chapter as a PDF.

Use Code  
"UHABSave"  
& Save 25%

**2022 NEW YORK CITY**  
**Apartment Management CHECKLIST**

<https://bit.ly/AMC2022UHAB>

# HDFC Spotlight: Shareholders on Environmental Justice & Energy Efficiency

Energy efficiency is crucial to keep HDFCs affordable and move toward a more sustainable future. In 2021, UHAB worked with different partners and programs to guide HDFCs through various energy efficiency upgrades and connect shareholders to the fight for climate justice. Buildings produce around 70% of greenhouse gasses in NYC, so HDFC shareholders are making a big difference by upgrading their buildings. Last month we interviewed two shareholders whose buildings have excelled in energy efficiency by completing small but very beneficial upgrades.

Estelle Bajou, secretary of an HDFC near Washington Heights explains:

“As a renter for most of my life, I often felt powerless to address the pollution generated by the buildings and neighborhoods in which I lived. Becoming a homeowner and shareholder is a dream come true, not just because it’s given me access to affordable housing, but because it’s empowered me to join my neighbors in making changes, big and small, toward a sustainable future for our building, city, and world.”

With this newfound agency, Bajou has moved her building through a series of energy upgrades. Similarly, Michael Linden, vice president of an HDFC a few blocks away from Bajou’s, uses his position on the board to act as an “advocate for green energy.”

In 2021, both buildings upgraded their common area lighting to LED through an incentive program from Con Edison, and began the process of signing up for community solar, a free program where co-ops and individuals can save money on electricity bills without installing solar on their own roof. In the long term, both HDFCs hope to update their boiler systems to electric heat. Reflecting on his building’s projects, Linden explains that “more often than not, energy upgrades end up saving your building money in the long run.” Bajou adds that “our goals are both to conserve energy and save money. These upgrades are taking us in that direction.”

In addition to improving building energy efficiency,

both board members are involved in community organizations that intersect with environmental justice. Linden recently joined a community garden and points out that “it relates to environmental justice because it is an equitable place for people to participate with low to virtually no barriers to entry.” Bajou supports the New York City Environmental Justice Alliance by participating in marches, petitions and calls to political representatives, and donating where she can.

By working to reduce the carbon footprint in their building and connecting with local groups, Linden and Bajou serve as green leaders in the HDFC world. Speaking about environmental impact, Linden explains that “a collective group is more powerful than an individual . . . If the whole building decides to get upgrades it has a bigger impact.” Shareholder initiative and teamwork allowed them to lower the buildings’ carbon footprint and reduce costs. Moving forward, these buildings will continue to explore different pathways towards a carbon neutral future and continue to see energy savings.

Reach out to Lucia at 212-479-3359 or [santacruz@uhab.org](mailto:santacruz@uhab.org) to learn more.

## DON'T FORGET TO GET YOUR BOOSTER!

COVID 19 booster shots are available and free to all New Yorkers who have been fully vaccinated for more than 6 months. This includes anyone above age 18 who got any vaccine, or New Yorkers above 16 who got a Pfizer vaccine.

Your booster shot can be any of the three authorized vaccines. If you got Pfizer or Moderna the first time you were vaccinated, it’s recommended to get the same vaccine as you got the first time. If you received the Johnson and Johnson vaccine, all three vaccines are fine as boosters.

## Looking For A Plumber, Manager, or Other Service? Use UHAB's Vendor Directory!

UHAB's Vendor Directory is the place to go to find anything from an exterminator to a lawyer to an electrician or cleaner. We recently updated our vendor directory : now you can easily look for a cooperative business, a minority or woman-owned business, or a Spanish-speaking business.

We rely on our community to keep this free resource up to date. If your HDFC works with a vendor that you love, we want to know so we

can promote them. This is a great way to support small businesses in your community, and make sure other HDFC co-ops get the best professional services. If you have a bad experience with a vendor from our directory, we want to know about that too, so we can make sure we're promoting the best, most reputable businesses. You can leave a review for any business on our website at [www.uhab.org/vendor-directory](http://www.uhab.org/vendor-directory), or contact Clara at [weinstein@uhab.org](mailto:weinstein@uhab.org) or (212) 479-3337.

## Affordable Housing Is For All: HDFC Leaders Group Picks a Name

For the past year, HDFC co-op members have been meeting monthly to discuss the biggest issues that affect their buildings, from COVID relief to high energy prices.

This group of organized HDFC shareholders seeks to promote the belief that HDFCs should be affordable and that everybody should live in safe housing; to grow in community and provide peer support for problem-solving in buildings; and to advance a shared political vision for housing justice.

Now, this group of HDFC co-op members has a name: Affordable Housing Is For All! This is one more big step in their journey to build political power among HDFC co-ops.

If you're an HDFC co-op shareholder interested in joining, contact Eliza at [klein@uhab.org](mailto:klein@uhab.org) or (212) 479-3346. We meet monthly and would love to have you with us!

### MAKE SURE WE CAN REACH YOU

It's a new year! Make sure you update your contact information with us so we can keep you and your neighbors up to date. Scan the QR code below or go to [www.uhab.org/contact](http://www.uhab.org/contact)





**“No hay otro lugar adonde ir una vez que llegas aquí”**

***La extraordinaria lucha de 2178 Atlantic Avenue HDFC para recuperar su edificio***

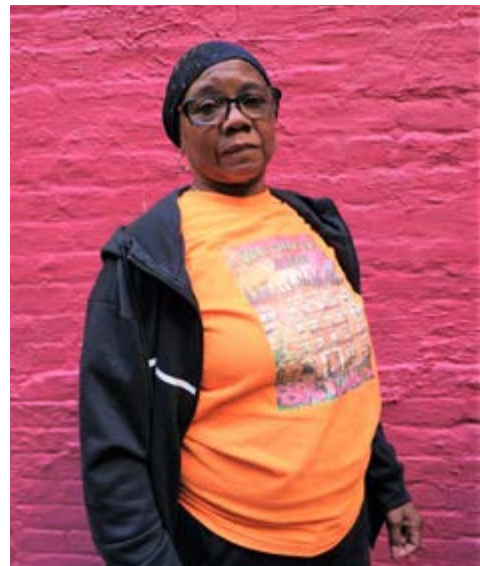
Earlene King es la presidente y ‘tía’ de más tiempo de la cooperativa, 2178 Atlantic Avenue en Oceanhill-Brownville, un barrio afroamericano en el este de Brooklyn. Durante su entrevista de historia oral en los fines de noviembre, llevaba una camisa color naranja brillante con una imagen de la silueta de un edificio con un grupo de personas festejando en la azotea. Las palabras “WE DID IT 2020” (Lo logramos 2020) brillaban frente de una puesta de sol brillante y la palabra BROOKLYN pintada bajo la imagen del edificio. La camisa se había hecho para una barbacoa del edificio en Agosto 2020 celebrando el fin de una lucha legal de un par de años para re-poseer su edificio embargado.

2178 Atlantic Avenue es fácil pasar por alto desde la calle – es un edificio residencial ordinario de cuatro pisos al lado de una calle de seis carriles – pero es un hogar atesorado para sus residentes, quienes perseveraron atravesando una pesadilla burocrática para poder quedarse. Earlene nació y se crio en Brownsville Brooklyn, a una madre que vino de Carolina del Sur. A los 21 años, oyó de un programa de equidad de sudor a través de su hermano, que se había enterado por un sacerdote en la parroquia local. Junto con su hermano y dos otros vecinos escogió a 2178 Atlantic Avenue como un edificio para rehabilitar y habitar en

coordinación con HPD y UHAB. Dos años después se mudaron y Earlene se añadió al comité de directores, donde ha quedado y presidido por casi 30 años. Casi todos los residentes en el edificio de 16 unidades han vivido en el edificio por más de una década.

No se dieron cuenta que el J51 exención de impuestos inmobiliarios se caducó en 2005 hasta que los impuestos inmobiliarios subieron muy altos y los pagos de hipoteca subieron de \$3,200 a **Continuar en página 8**

**Earlene King, miembro de la junta directiva**



## La Lucha de 2178 Atlantic Ave HDFC

**Continuado de página 7** \$8,500 dólares por mes – muy más allá de los medios económicos del edificio. El prospecto de perder el edificio, que ha albergado generaciones de familias, fue inconcebible: “Muchos de nosotros estábamos en pánico por no conocer el futuro,” dijo Kayla, residente del co-op. “Yo creo que no conocer el futuro refiriéndose a la vivienda da más miedo que no conocer el futuro en otros aspectos de la vida.”

Earlene y Kianah Adams, una madre joven que nació y se crio en el edificio y sirve en el comité de directores, guiaron a la cooperativa en la lucha para salvar su hogar. A través de la relación entre UHAB y el edificio, conocieron a una profesora de abogacía en Brooklyn College donde encontraron consejo legal gratis. El edificio entró en una ejecución hipotecaria y fue subastado a un agente de bienes raíces, quien intentó agresivamente acosarlos fuera de la propiedad. Pero después que aclararon al juez que el edificio entró en ejecución hipotecaria no a causa de descuido financiero por parte de la cooperativa sino a causa de un cambio inesperado (la subida de los impuestos inmobiliarios), el juez concedió una estancia de 90 días en la transferencia de propiedad.

Buscaron apoyo de su miembro de consejo Darlene Mealy; ella renovó el J51 exención y les devolvió el pago atrasado de la exorbitante cantidad que la ciudad había cobrado de más, pero la HDFC no pudo recibir ese dinero porque ya no eran propietarios de su edificio embargado.

Earlene y Kianah declararon bancarrota y pasaron un año asistiendo a la corte ambos en persona y de manera virtual, yendo casi una docena de veces a audiencias judiciales para recuperar el edificio. Cuando lograron sacar un préstamo para acumular lo suficiente para recomprar el edificio del agente, el agente subió el precio de 500,000 dólares hasta 1.5 millón. La batalla legal – la cual el juez describió como ‘extraordinaria’ - se acabó en verano de 2020 cuando recuperaron el título de la propiedad.

Recuperar el edificio requirió recursos inmensos, incluyendo abogados comprometidos.

“Ellos dijeron, ‘Vamos a asegurar que pueden salir de esto.’ Y realmente nos ayudaron a hacer eso,” dijo Kianah. Ella dio crédito a una coalición de personajes— los abogados, miembros del consejo de la ciudad, Brooklyn College, Habitat for Humanity, UHAB — y luego

añadió, ¡“y nosotros! Y nosotros,” ella dijo mirando a Earlene. “Porque no hubo otra opción. Un “No” no fue una opción.”

Kayla dio crédito a la comunidad unidad que habían construido en el edificio. “Me crie aquí, aunque no vivía aquí,” ella dijo, “Vivía en los Atlantic Plaza Towers, pero cuando necesitaba llorar o reír, o comidas domingueras, me podías encontrar aquí.” “Hay una política de ‘puertas abiertas’ dijo Kianah, “ así como ‘Usted tiene un problema? Toca la puerta. Nadie se asusta.” Kianah noto que como jóvenes sus amigas siempre querían venir a su edificio en vez de hospedarla. Vecinos (que no fueron residentes) pasarían el rato en la entrada del edificio. Ella sospechaba que “algo sobre la energía de este edificio” atraía a otros en el vecindario.

Earlene noto que gente que se mudaron del edificio a veces volvían para preguntar si tenían unidades vacías. Cuando pensaban mudarse en primer lugar Earlene siempre les dice “¿Para dónde vas?” Kianah asintió con la cabeza, “Es esto, esto es todo.” “No hay otro lugar donde ir una vez que estas aquí. “Aquí tienes los mejores vecinos”

*¿Tienes una historia que contar sobre su cooperativa? Contáctate a Reb en [ngu@uhab.org](mailto:ngu@uhab.org) o al 646-494-8497.*

*¿Está su edificio en peligro de ejecución hipotecaria o tiene problemas de deudas elevadas? Vaya a [www.uhab.org/cip](http://www.uhab.org/cip) para obtener ayuda de UHAB.*



**De izquierda a derecha: Kianah Adams, Kayla y Earlene King**



## Pregúntale a UHAB: Sucesión en HDFCs

**Pregunte a UHAB es nuestra columna de asesoría para accionistas de HDFC. Si tiene alguna pregunta, envíe un correo electrónico [avina@uhab.org](mailto:avina@uhab.org) o llame al (212) 479-3374.**

*Estimada Molly,*

Un pariente mayor que vive en un HDFC falleció recientemente. No tenía un testamento. Me gustaría mudarme al edificio. ¿Heredaré el apartamento?

*Saludos,*

*Perdido en Loisaida*

**ESTIMADA PERDIDO,**

Antes de que pueda hacer cualquier cosa, tendrá que ganar el control de la herencia. Contrariamente a la creencia popular y a diferencia de los apartamentos de alquiler controlado y estabilizado, no hay “derechos de sucesión” oficiales en las cooperativas de HDFC. Por eso recomendamos que las accionistas siempre tengan un testamento. Incluso si has estado viviendo en un HDFC por años con un padre, tía, tío, primo, etc., no tendrá automáticamente los derechos al apartamento a menos que su nombre esté en el certificado de la acción. Incluso si usted es nombrado en un testamento, no tiene automáticamente derechos para residir en la unidad, usted sólo puede tener un derecho al valor de las acciones. De cualquier manera, tendrá que ir a la corte de subrogado. Si hay un testamento, usted debe probar el testamento y si no hay voluntad, usted solicita lo que se llama “Cartas de administración” para convertirse en el administrador del patrimonio del fallecido. Puede ser

útil tener un abogado, pero no es necesario. El Grupo de Asistencia Legal de Nueva York (NYLAG) y la Clínica de la Facultad de Derecho de Brooklyn pueden proporcionar servicios pro-bono.

Si su objetivo es convertirse en accionista con derecho a residir en la cooperativa, eventualmente necesitará un certificado de acciones con su nombre, además de un arrendamiento propietario. Estos dos documentos combinados prueban la propiedad y su derecho a residir en el edificio. Pero solo tener el control de la herencia no garantiza que usted puede poner su nombre en el certificado de la acción y mudarse adentro: tendrá que aplicar formalmente lo que significa que usted necesita satisfacer los límites de la renta y satisfacer cualquier otro requisito. Además, es posible que necesita liquidar cualquier deuda pendiente que el patrimonio tenga con el HDFC con respecto a las tarifas de mantenimiento atrasadas, los cargos legales y las reparaciones de accionistas pagadas por el HDFC. Si no cumple los requisitos, todavía puede vender las acciones a través de los canales normales o transferir las acciones a un familiar siempre que cumplan con los requisitos. Si cumple con los requisitos, y son aprobados por la junta recibirá nuevos documentos de propiedad y se convertirá en el propietario legal del apartamento.

Buena suerte, y asegúrese de consultar la clase de UHAB sobre testamentos y sucesiones para obtener más información.

*SALUDOS,  
MOLLY*

## Toma de decisiones democráticas en las cooperativas: ¡Consejos y trucos!

El control comunitario democrático ayuda a que las cooperativas sigan fuertes y saludables. Significa que nadie tiene demasiado poder o responsabilidad y así se evita que los miembros de la cooperativa tengan demasiado trabajo y se agoten. También significa que la cooperativa refleja los intereses de todos los accionistas, no solo de algunos. El control democrático comunitario no solo aplica a las cooperativas de vivienda; desde escuelas a bancos a nuestra red de energía, le gente

puede controlar los sistemas que afectan nuestras vidas. Esto crea instituciones más justas y equitativas. El control comunitario democrático directo es solo una de las demandas principales del Movimiento por las vidas negras: “demandamos un mundo donde los más impactados en nuestras comunidades controlen las leyes, instituciones, y políticas que están hechas para servirnos a nosotros— desde nuestras escuelas a nuestros presupuestos locales, economías, **Continuar en página 10**

# Toma de decisiones democráticas

**Continuado de página 9** departamentos de policía, y nuestra tierra— al mismo tiempo reconocemos que los derechos e historias de nuestra familia indígena también tienen que ser respetados.”

Gestionar una reunión útil y eficiente es una forma de priorizar la toma democrática de decisiones en su cooperativa. Aunque el conflicto y desacuerdo es normal en las cooperativas, asegurarse de que todas las voces sean escuchadas y que las reuniones de su HDFC sean eficientes puede ayudar a que su cooperativa opere más eficientemente.

Aquí están algunas de nuestras sugerencias para hacer que sus reuniones sean lo más democráticas y eficientes posibles:

1. Siempre empiece a tiempo. No repita partes de la reunión para los que lleguen tarde (haga que esperen hasta que la reunión se acabe para ponerlos al día). Eventualmente, ellos se darán cuenta y empezarán a llegar a tiempo. Empezar a tiempo respeta a los que se toman las reuniones en serio y empezar tarde castiga a estas mismas personas y alienta más retraso.
2. Distribuya copias de la agenda propuesta al principio de la reunión — esto alienta a los participantes a seguir los temas bajo discusión (usted debería de haber distribuido copias antes de la reunión, pero los inquilinos pueden olvidar traerlas).
3. Voten para declarar abierta la sesión. Esto alienta un ambiente más formal en el que los inquilinos respetan los procedimientos de la reunión.
4. Lean los minutos de la reunión pasada y voten para aprobar o modificarlos. Asegúrese de que alguien esté tomando notas sobre la reunión presente.
5. Revise la agenda y tome adiciones. Asegúrese de que la agenda sea realística. Asigne una cantidad de tiempo específica a cada parte de la reunión — las reuniones no deberán durar más de dos horas. Si hay demasiados temas para discutir, el moderador deberá decidir qué puntos tendrán que esperar hasta la siguiente reunión.
6. Los informes de los directivos y los comités deben ser breves pero informativos. Las reuniones de la asociación general deben incluir siempre un informe financiero del tesorero. Se pueden hacer preguntas durante el informe, pero no se permite debatir. Si los inquilinos quieren discutir un asunto, deben agregarlo a

la agenda en lugar de plantearlo durante el informe.

7. Temas viejos/nuevos. Usted deberá llegar a esta parte de la reunión dentro de los primeros 20 minutos de la apertura de la sesión, sin dedicar demasiado tiempo a la lectura de las notas y a la presentación de informes. Aborde los temas de uno en uno; diga el nombre del tema y pida a alguien que lo presente y haga propuestas.
8. Un orador a la vez. Insista que la gente no hable hasta que sea reconocida por el moderador. Se debe pedir a los participantes demasiado revoltosos o disruptivos que abandonen la reunión y vuelvan cuando estén dispuestos a respetar a los demás.
9. Respete la agenda. No permita que se introduzcan otros temas. Insista en que todos los comentarios se dirijan a resolver el punto que se está debatiendo.
10. Durante un debate, recuerde a los participantes el tiempo asignado al tema y cuánto se ha gastado. Aliente a los oradores a hacer propuestas concretas para resolver el tema. A menudo, el moderador debe poner fin al debate y pedir que se vote una propuesta concreta para evitar discusiones largas y sin sentido.
11. Fomente la participación. Pida a las personas que aún no han hablado que comenten. Desaliente activamente que una o dos personas dominen la reunión (esto incluye al moderador).
12. Voten con frecuencia. Todos los asuntos deben resolverse mediante una decisión votada o una votación para posponerlos hasta la siguiente reunión (puede encontrar los procedimientos parlamentarios más adelante).
13. Realice una breve evaluación al final de cada reunión para valorar cómo ha ido la reunión y cómo podría mejorarse.
14. Agende la fecha para la próxima reunión.



# Accionistas reflexionan sobre la justicia ambiental y la eficiencia energética

La eficiencia energética es crucial para mantener los HDFC asequibles y avanzar hacia un futuro más sostenible. En el 2021, UHAB trabajó con diferentes socios y programas para guiar a los HDFC a través de varias actualizaciones de eficiencia energética y conectar a los accionistas con la lucha por la justicia climática. Los edificios producen alrededor del 70% de los gases de efecto invernadero en Nueva York, por lo que los accionistas de HDFC están haciendo una gran diferencia al actualizar sus edificios. El mes pasado entrevistamos a dos accionistas cuyos edificios se han destacado en eficiencia energética al completar mejoras pequeñas pero muy beneficiosas.

Estelle Bajou, secretaria de un HDFC cerca de Washington Heights explica:

“Como inquilina durante la mayor parte de mi vida, a menudo me sentí impotente de hacer frente a la contaminación generada por los edificios y vecindarios en los que vivía. Convertirme en propietaria y accionista es un sueño hecho realidad, no solo porque me ha dado acceso a una vivienda asequible, sino porque me ha permitido unirme a mis vecinos para hacer cambios, grandes y pequeños, hacia un futuro sostenible para nuestro edificio, ciudad y mundo.”

Con esta nueva agencia, Bajou ha llevado a su edificio a través de una serie de mejoras energéticas. Del mismo modo, Michael Linden, vicepresidente de un HDFC a pocas cuadras de Bajou, utiliza su posición en la junta para actuar como un “defensor de la energía verde”.

En el 2021, ambos edificios actualizaron la iluminación del área común a LED a través de un programa de incentivos de Con Edison, y comenzaron el proceso de inscribirse en energía solar comunitaria, un programa gratuito donde cooperativas y personas pueden ahorrar dinero en las facturas de electricidad sin instalar energía solar en su propio techo. A largo plazo, ambos HDFC esperan actualizar sus sistemas de calderas a calor eléctrico. Reflexionando sobre los proyectos de su edificio, Linden explica que “la mayoría de las veces, las actualizaciones de energía terminan ahorrándole dinero a su edificio a largo plazo”. Bajou añade que “nuestros objetivos son tanto conservar energía como ahorrar dinero. Estas mejoras nos están llevando en esa dirección”.

Además de mejorar la eficiencia energética de los edificios, ambos miembros de la junta están involucrados en organizaciones comunitarias que se interconectan con la justicia ambiental. Linden se unió recientemente a un jardín comunitario y señala que “se relaciona con la justicia ambiental porque es un lugar equitativo para que las personas participen con barreras de entrada bajas o prácticamente nulas”. Bajou apoya a la Alianza de Justicia Ambiental de la Ciudad de Nueva York participando en marchas, peticiones y llamadas a representantes políticos, y donando cuando puede.

Al trabajar para reducir la huella de carbono en su edificio y conectarse con grupos locales, Linden y Bajou sirven como líderes ecológicos en el mundo de los HDFCs. Hablando sobre el impacto ambiental, Linden explica que “un grupo colectivo es más poderoso que un individuo... Si todo el edificio decide obtener mejoras, tiene un mayor impacto”. La iniciativa de los accionistas y el trabajo en equipo les permitieron reducir la huella de carbono de sus edificios y reducir los costos. En el futuro, estos edificios continuarán explorando diferentes caminos hacia un futuro neutro en carbono y continuarán viendo ahorros de energía.

## ¡NO SE LE OLVIDE PONERSE LA VACUNA DE REFUERZO DE COVID 19!

Las vacunas de refuerzo de COVID 19 son disponibles y gratuitas para todos los neoyorquinos mayores de 18 años que se hayan vacunado completamente hace más de 6 meses. O los neoyorkinos mayores de 16 años que se pusieron vacuna de Pfizer. Su vacuna de refuerzo puede ser cualquiera de las tres vacunas autorizadas. Si usted se vacunó con Pfizer y Moderna la primera vez, es recomendado que se ponga el mismo tipo de vacuna para el refuerzo. Si usted recibió la Johnson and Johnson, cualquiera de las tres vacunas está bien como refuerzo.

## ¿Busca un plomero, administrador o cualquier otro servicio? ¡Utilice el directorio de proveedores de UHAB!

El Directorio de Proveedores de UHAB es el lugar donde puedes ir para encontrar cualquier cosa, desde un exterminador hasta un abogado, un electricista o un limpiador. Recientemente actualizamos nuestro directorio de proveedores: ahora puede buscar fácilmente un negocio cooperativo, un negocio que es propiedad de minorías o mujeres, o un negocio donde hablan español.

Confiamos en nuestra comunidad para mantener este recurso gratuito actualizado. Si su HDFC trabaja con un proveedor que le encanta, queremos saberlo para

poder promocionarlo. Esta es una excelente manera de apoyar a las pequeñas empresas en su comunidad y asegurarse de que otras cooperativas HDFC obtengan los mejores servicios profesionales. Si tiene una mala experiencia con un proveedor de nuestro directorio, también queremos saberlo, para que podamos asegurarnos de que estamos promocionando las mejores y más reputadas empresas. Puede dejar una reseña de cualquier negocio en nuestro sitio web en [www.uhab.org/vendor-directory](http://www.uhab.org/vendor-directory), o comuníquese con Clara por correo electrónico a [weinstein@uhab.org](mailto:weinstein@uhab.org) o el número 212-479-3337.

## ¡Grupo de Líderes de HDFCs escogen un Nombre!

Durante el pasado año, miembros de cooperativas HDFC se han estado reuniendo mensualmente para discutir sobre los asuntos mayores que están afectando a sus edificios, desde la ayuda por el COVID a los altos precios de energía.

Este grupo de accionistas organizados de HDFCS procura promover la creencia que las HDFCs deben ser asequibles y que todos deben vivir en viviendas seguras; crecer en la comunidad y proveer apoyo y ayuda entre sí para resolución de problemas en los edificios; y promover una visión política para la justicia de vivienda.

Ahora, este grupo de miembros de cooperativas HDFC tiene un nombre: Affordable Housing is for All! (¡La Vivienda Asequible es para Todos!) Este es un gran paso más en la trayectoria de construir poder político entre las cooperativas.

Si usted es un accionista en una cooperativa HDFC y está interesado en unirse a este grupo, comuníquese con Eliza Klein por correo electrónico: [klein@uhab.org](mailto:klein@uhab.org) o por teléfono (212)479-3346. ¡Nuestra reunión es mensualmente y nos encantaría tenerle con nosotros!

## ASEGURESE DE QUE LO PODAMOS CONTACTAR

¡Es un nuevo año! Asegúrese de actualizar su información de contacto con UHAB para que podamos mantenerlo a usted y a sus vecinos al día. Escanee el código QR a continuación o vaya a [uhab.org/contact](http://uhab.org/contact).

