



Spotlight: Changing The Building Culture

Since LaTanya Phelps moved into her HDFC co-op in Harlem in 2009 and became the board's president, she has learned a lot about working with her neighbors to build greater communication and trust.

LaTanya grew up in a military family that bounced around bases in North Carolina, Texas, and Germany throughout her childhood.

Growing up sheltered within military communities that were predominantly close-knit and multi-ethnic and then eventually encountering racism in school, LaTanya grew to crave and value diversity. After moving to New York for graduate school in the early 1990s and later into her HDFC in Harlem, this value was put to the test when she was confronted with the prospect of building community with a new set of strangers, most of whom were already family and longtime Harlem residents from a lower socioeconomic background. She was the first resident in her HDFC who wasn't part of the co-op conversion process.

"When I moved to this HDFC, it was all the original family members that lived here, I was the first outsider that they let in," said LaTanya, who was asked to sit on the board of the building when she first moved in. "So I've held a big responsibility on my shoulders to maintain a familial residency here, and just be conscious that some of the people that live here don't come with salaries, you know, they don't come with a career, they're homemakers, they're single parents."

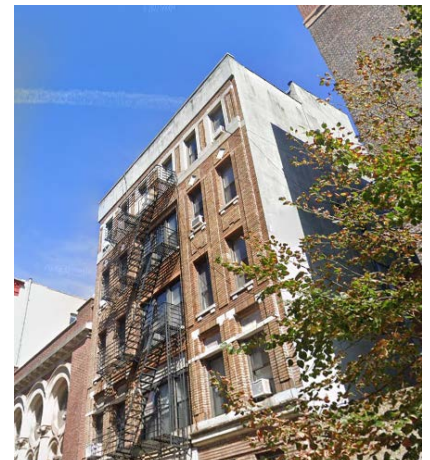
"You know, I wanted to change the world and go

green, and they were like, 'We're in survival mode. Who are you?'" She said. "Who are you to come when we're at the food pantry?" Being a co-op leader and neighbor has taught her to how to make changes while being sensitive to other people's circumstances.

She has struggled with a combative culture in the building: what she called the "bark" of some of the residents. "Imagine me coming in all bubbly and happy and trying to set a different tone." Trained in education and psychology, she used tools from her work as a teacher and a pastor to understand where people were coming from: "I've learned this idea of listening before speaking through the educational system, dealing with parents, children, and educators that were really frustrated."

Hosting potlucks at least twice a year helps build a sense of community in the building. "One of the solutions is like, just get people in the same room. Let them see that we all live here, we all want the best, we all want to feel safe. And that has decreased the bark tremendously. There's always one or two. But even in the one or two, they've softened over

Continued on page 2



Changing the Culture Continued

Continued from page 1 the years . . . I don't know about other HDFCs. But like, we're small enough that we could have those moments of connection. And I can say we're like family."

Years later, LaTanya reflected on how much the building has progressed, but also how much work it took to build relationships with her neighbors. "Holy smokes, that was a lot of work for me, to learn to listen, and to hear from a different place. And everything is not about fixing it. Sometimes it's just being still and listening and letting the person

just get it out. And that's all they need for the shift. So it's a privilege. It's been a privilege, honestly, to know the people in the building."

LaTanya was interviewed this past winter as part of UHAB's ongoing oral history project. You can listen to more interviews at www.uhab.org/cooperative-histories. If you're interested in being interviewed about your experience living in your HDFC, please reach out to Clara at weinstein@uhab.org or (212) 479-3337.

Join Affordable Housing Is For All (AHIFA) Today!

Affordable Housing Is For All (AHIFA) now has more than 100 HDFC shareholder members! The group meets monthly on zoom to organize for action together. Throughout the winter and spring, members focused on base building, leadership development, and outreach to HDFCs across the city -- ultimately growing the group from 65 to 110 shareholders.

Recently, AHIFA worked closely with Rep Jamaal Bowman's office to introduce the Affordable Co-op Act in Congress, which would drastically increase funding for limited equity co-ops at the federal level. HDFC shareholders in AHIFA edited the bill, provided input and feedback to Rep Bowman's staff, attended the press conference in the Bronx where the bill was dropped, and got to build relationships with Rep Bowman in the process. Following the introduction of the bill, members have done phone banks and phone zaps to advocate for more Congress members to sign on as co-sponsors. The group plans to continue advocating for passage of the bill this summer, the same way they successfully advocated for the creation of the Homeownership Assistance Fund at the state level last year.

In June, two AHIFA members -- Flora Ichiou Huang, board member of her co-op in Washington Heights, and Richard Knowles, board member of his co-op in the South Bronx -- spoke on a panel as part of the Cooperative Economics Alliance of New York City (CEANYC)'s member meeting. They discussed the struggle for social ownership, and what's on the

horizon for community and democratic control of land and housing. You can check out the Cooperative Economics Alliance of New York City (CEANYC)'s social media to see the recording of the panel, and attend our next monthly AHIFA meeting to continue the conversation.

AHIFA received a Community Through Cooperation award at UHAB's gala in May, and has started to plan a campaign focused on keeping HDFCs affordable set to launch later in the year. If you are interested in joining AHIFA, contact Eliza at (212) 479-3346 or klein@uhab.org and you will be added to our email list where you will receive the zoom link for our meeting on Thursday July 28th at 6pm. We would love to have you with us organizing for affordability and housing justice in HDFCs and beyond. When we fight, we win!



AHIFA members meet with Rep. Jamaal Bowman at Co-op City in the Bronx about the Affordable Co-op Act

Ask UHAB: Finding a Contractor

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

Dear Jay,

I was tasked by the board to get contractors' bids for several repair projects our HDFC will be undertaking soon. I've never done this before. I need help. Any suggestions you can provide?

Sincerely,

*Looking for Contractors in
Washington Heights*

Dear Looking,

Hiring a contractor is nerve wracking even for the experienced. Are they going to be reliable? Do they fully understand your repair needs? Will all the bids identify the repair need in the same way or will they be all over the place, making them difficult to evaluate?

Getting the right bid is the first step to achieving a successful repair project. Keep in mind that the winning bid doesn't always have to be the lowest. The first and most important challenge is making sure that each contractor is pricing out the same job for you. What kind of materials will be used, the available manpower, and repair timeframe is also part of the equation. Will the work require obtaining permits? Will the contractor provide warranty information in writing? Follow these steps to ensure that when the time comes for you sign a contract, it includes everything you expect the contractor to do for you.

Establish your repair priorities/needs

Determine your priorities. Make a private list of your budgetary and time constraints. Is the repair project urgent or not time-sensitive? This is important because if the repair has to be done within a specified time frame, you might end up paying more. How flexible is your budget? Is there a number in your mind that you can't exceed? Remember, don't share your budget with contractors.

Define the scope of work

Write out a description of the repair that you want to do. Don't leave it up to the contractors to define the repair for you. Write this out in as much detail as possible. When

you meet with contractors, give each of them a copy and go through it with them, so everyone is starting with the same information. Each contractor will have ideas about how to do the work. Each of them will offer opinions about the best materials and product types that will be used. Take notes during or right after every meeting with contractors. Be sure to include any promotional or informational materials from the bidding contractors. You can amend your scope of work to include the best ideas or suggestions obtained from each contractor and provide a new scope of work to all contractors so that they have the same information to bid on.

Compare your findings

Once you've received the bids, creating a simple spreadsheet can be a great help in evaluating each of the bids. The first column should have the list of the contractor/company. The second column should be a list of tasks each contractor includes in their proposal. The third column is to help identify whether the bid is close to the scope of work, marking a "Yes" or a "No". The fourth column can be used to list the submitted prices. With this spreadsheet you can evaluate all the bids on one sheet and the board can then determine which bid/contractor they want to seriously consider selecting.

If you follow these steps, you will get better bids and increase the likelihood of finding the best contractor for your repair needs.

*Sincerely,
Jay*



Shareholders tour a solar array on an HDFC in Harlem. This building went solar with the [Co-ops Go Solar](#) campaign.

The Climate Action Pledge: An HDFC's Guide to Environmental Justice & Energy Efficiency

UHAB and Solar One's Climate Action Guidebook gives you the tools you need to make your building more energy efficient and become part of the movement for environmental justice. From upgrading your heating system to installing solar panels, this guidebook outlines incentive programs your building can tap into to make projects more affordable. Additionally, we have included some ways you can get involved in your community and fight climate change from your home. Check out our guidebook and sign our Climate Action Pledge to become part of the movement at www.uhab.org/energy.



Shareholders receive Climate Action Pledge certificates in Harlem at our Celebrate Climate Action event.

Speak Spanish? Join our WhatsApp

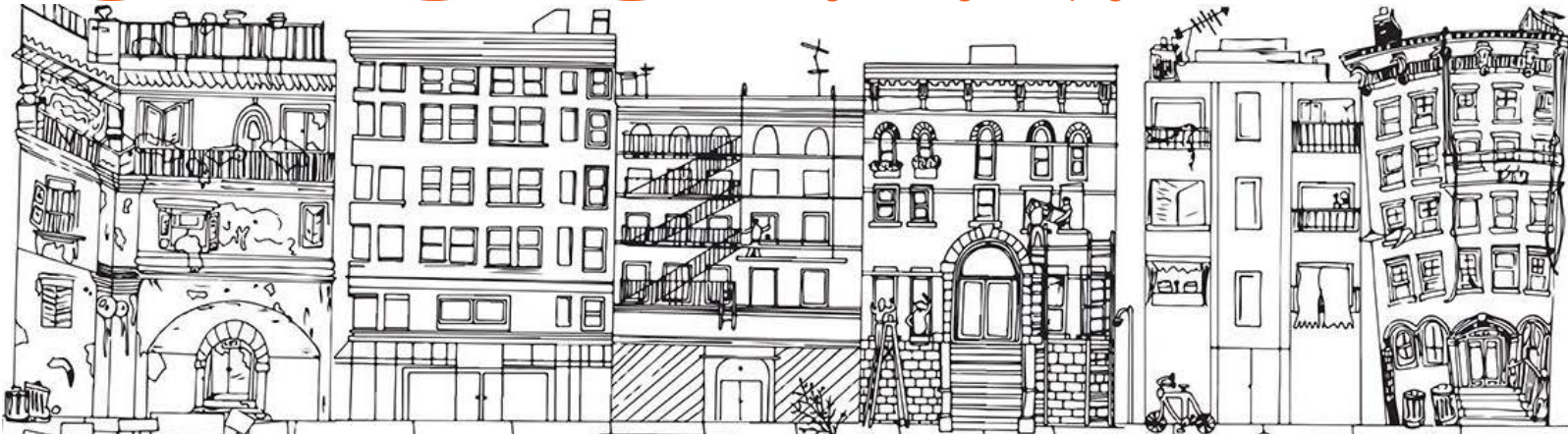
UHAB is working to better serve Spanish speaking communities. If your preferred language is Spanish and you want to receive information from us, you can now join our "Recursos para HDFCs" WhatsApp group! This group aims to make our service more accessible and build a community of Spanish speaking HDFC shareholders. To learn more, scan the QR code or contact Lucia at santacruz@uhab.org or (212) 479-3359.



Save on your Electricity Bills!

UHAB and Solar One are helping HDFCs sign up for community solar to save energy and receive a discount on electricity bills. Community solar is a shared solar energy program that makes it easy for New Yorkers to save 10% on their bills. Subscribers are matched with an available off-site solar energy system somewhere in the city. Each month, the solar energy systems generate solar credits that are automatically applied to subscribers' Con Edison bills, lowering the amount owed to Con Ed. You can sign up your apartment unit or your building's common area. There are no sign-up or cancellation fees, and savings are guaranteed within a few months.

If you're interested in signing up, contact Eliza at klein@uhab.org or (212) 479-3346.



Enfoque: Cambiando la Cultura del Edificio

Desde que LaTanya Phelps se mudó a su cooperativa HDFC en Harlem en el 2009 y se convirtió en presidenta de la junta, ha aprendido mucho sobre cómo trabajar con sus vecinos para generar más comunicación y confianza.

LaTanya creció en una familia militar en la cual recorrió bases en Carolina del Norte, Texas y Alemania durante toda su infancia.

Al crecer protegida dentro de comunidades militares que eran predominantemente unidas y multiétnicas, y luego eventualmente enfrentarse al racismo en la escuela, LaTanya creció anhelando y valorando la diversidad. Después de mudarse a Nueva York para estudiar un posgrado a principios de la década de los 90 y más tarde a su HDFC en Harlem, este valor se puso a prueba cuando se enfrentó al desafío de construir una comunidad con un nuevo grupo de extraños, la mayoría de los cuales ya eran familiares y residentes de Harlem desde hace mucho tiempo y de un entorno socioeconómico más bajo. Ella fue la primera residente en su HDFC que no formó parte del proceso de conversión a cooperativa.

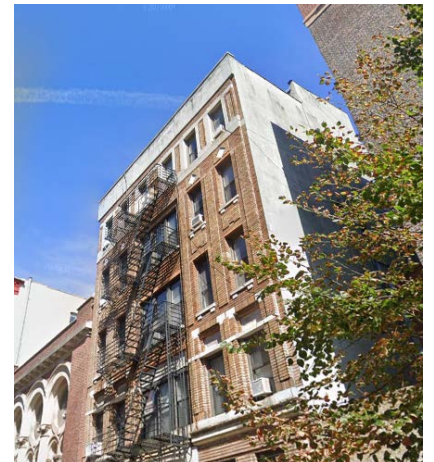
“Cuando me mudé a este HDFC, todos los miembros originales de la familia vivían aquí, yo fui la primera extraña que dejaron entrar”, dijo LaTanya, a quien se le pidió que fuera parte de la junta del edificio cuando se mudó por primera vez. “Así que he tenido una gran responsabilidad para mantener una residencia familiar aquí, y ser consciente de que algunas de las personas que viven aquí no vienen con salarios, ya sabes, no vienen con una carrera, son amas de casa, son padres solteros”.

“Sabes, quería cambiar el mundo y volver todo ecológico, y todos me dijeron: ‘Estamos en modo de sobrevivencia.

¿Quién eres?’”, dijo. “¿Quién eres tú para venir cuando estamos en la despensa de alimentos?’”. Ser líder de una cooperativa y vecina le ha enseñado cómo hacer cambios sin dejar de ser sensible a las circunstancias de otras personas.

LaTanya ha luchado con una cultura combativa en el edificio: lo que ella llamó “el ladrido” de algunos de los residentes. “Imaginenme entrando burbujeante y feliz y tratando de establecer un tono diferente”. Formada en educación y psicología, usó herramientas de su trabajo como maestra y pastora para entender mejor a sus vecinos: “Esta idea de escuchar antes de hablar la he aprendido a través del sistema educativo, tratando con padres, niños y educadores que han estado realmente frustrados”.

Organizar comidas compartidas al menos dos veces al año ayuda a crear un sentido de comunidad en el edificio. “Una de las soluciones es simplemente reunir a las personas en un mismo lugar. Que vean que aquí vivimos todos, todos queremos lo mejor, todos queremos sentirnos seguros. Y eso ha disminuido “el ladrido” tremendamente. Siempre hay uno o dos. Pero a pesar de todo, se han suavizado con los años...no sé acerca de otros HDFC, pero somos lo suficientemente pequeños como para
Continuar en página 6



Enfoque: Cambiando la Cultura del Edificio

Continuado de página 5 tener esos momentos de conexión. Y puedo decir que somos como una familia”.

Años más tarde, LaTanya reflexionó sobre cuánto ha progresado el edificio, pero también cuánto trabajo ha costado construir relaciones con sus vecinos. “Dios mío, eso fue mucho trabajo para mí, aprender a escuchar y escuchar desde otra perspectiva. Y no todo se trata de arreglarlo. A veces es solo quedarse quieto y escuchar y dejar que las personas se expresen. Y eso es todo lo

que necesitan para cambiar. Entonces es un privilegio. Ha sido un privilegio, sinceramente, conocer a la gente del edificio”.

LaTanya fue entrevistada el invierno pasado como parte del proyecto de historia oral en curso de UHAB. Puede escuchar más entrevistas en www.uhab.org/cooperative-histories. Si está interesado en ser entrevistado sobre su experiencia en su HDFC, comuníquese con Clara a weinstein@uhab.org o al (212) 479-3337.

¡Únete a Vivienda Asequible para Todos (AHIFA) hoy!

¡El grupo Vivienda Asequible para Todos (AHIFA) tiene más de 100 accionistas de HDFCs como miembros! El grupo se reúne cada mes en Zoom y organiza acciones. Durante el invierno y la primavera, los miembros se enfocaron en fortalecer una base de miembros, desarrollar liderazgo, y comunicarse con HDFCs a través de la ciudad para hacerles saber del grupo – así, el grupo creció de 65 a 110 miembros.

Recientemente, AHIFA trabajó con la oficina de Rep. Jamaal Bowman para introducir la ley para cooperativas asequibles (the Affordable Co-op Act) en el congreso, la cual aumentaría los fondos para cooperativas de capital limitado dramáticamente. Miembros de AHIFA editaron el Proyecto de ley, ofrecieron comentarios y retroalimentación al personal de Rep. Bowman, asistieron a la conferencia de prensa en el Bronx cuando se dio a conocer el proyecto de ley, miembros de AHIFA han hecho llamadas abogando a más miembros del congreso a aprobar el proyecto de ley como copatrocinadores. El grupo tiene planes de continuar abogando para la aprobación del Proyecto de ley tal como abogaron con éxito la creación del Fondo para la Asistencia para Propietarios de Casa (Homeownership Assistance Fund) en el estado de NY el año pasado.

En Junio, dos miembros de AHIFA --- Flora Ichiou Huang y Richard Knowles, ambos miembros del comité de directores en sus HDFCs en Washington Heights y El Bronx --- participaron en un plenario como parte de un reunión de miembros de la Alianza de Economía Cooperative de Nueva York (The Cooperative Economics Alliance of New York City o CEANYC). Hablaron sobre la lucha por la propiedad social, y lo que está en el horizonte para el control comunitario y democrático de la tierra y la vivienda. Usted puede echar un vistazo a la red social de CEANYC para ver y escuchar la grabación del plenario y asistir a la siguiente reunión mensual de AHIFA para participar en y profundizar la conversación.

Durante la gala de UHAB en mayo AHIFA tuvo el honor de recibir el premio de Comunidad a través de Cooperación. AHIFA está en los principios de planear una campaña enfocada en preservar la asequibilidad de HDFCs para el otoño. Si le interesa unirse a AHIFA, favor de contactar a Eliza en (212) 479-3346 o klein@uhab.org y lo agregamos a la lista de correo electrónico donde recibirá un link de Zoom para nuestra siguiente reunión el jueves 28 de julio a las 6PM. Nos encantaría tenerlo con nosotros organizando para la asequibilidad y la justicia de vivienda en HDFCs y más allá. ¡Cuando luchamos, ganamos!

EL COMPROMISO DE ACCIÓN POR EL CLIMA

La Guía de Acción por el Clima de UHAB y Solar One le da las herramientas que necesita para hacer que su edificio sea más eficiente energéticamente y se convierta en parte del movimiento por la justicia ambiental.

Desde mejorar sus sistemas de calefacción hasta instalar paneles solares, esta guía describelos programas de incentivos que su edificio puede aprovechar para que los proyectos sean más asequibles. Además, incluye algunas maneras en que puede involucrarse en su comunidad y combatir el cambio climático desde su casa. Visite nuestra guía y firme nuestro Compromiso de Acción Climática para convertirse parte del movimiento en www.uhab.org/energy.

Pregúntele a UHAB: Encontrando un Contratista

Preguntale a UHAB es nuestra columna de asesoría para accionistas de HDFCs. Si tiene alguna pregunta, envíe un correo electrónico a santacruz@uhab.org o llame al (212) 479-3374.

Estimado Jay,

La junta me encargó que obtuviera ofertas de contratistas para varios proyectos de reparación que nuestro HDFC emprenderá pronto. Nunca he hecho esto antes. Necesito ayuda. ¿Alguna sugerencia que pueda proporcionar?

Sinceramente,

*Buscando Contratistas en
Washington Heights*

Querida mirada,

Contratar a un contratista es estresante incluso para las personas con experiencia. ¿Serán confiables? ¿Entienden completamente sus necesidades de reparación? ¿Todas las ofertas identificarán la necesidad de reparación de la misma manera o estarán por todas partes, lo que dificultará su evaluación?

Obtener la oferta correcta es el primer paso para lograr un proyecto de reparación exitoso. Tenga en cuenta que la oferta ganadora no siempre tiene que ser la más baja. El primer desafío y el más importante es asegurarse de que cada contratista esté cotizando el mismo trabajo para usted. El tipo de materiales que se utilizarán, la mano de obra disponible y el tiempo de reparación también son parte de la ecuación. ¿La obra requerirá obtener permisos? ¿El contratista proporcionará información sobre la garantía por escrito? Siga estos pasos para asegurarse de que cuando llegue el momento de firmar un contrato, incluya todo lo que espera que el contratista haga por usted.

Establezca sus prioridades/necesidades de reparación

Determine sus prioridades. Haga una lista privada de sus presupuestarias y limitaciones de tiempo. ¿El proyecto de reparación es urgente o no depende del tiempo? Esto es importante porque si la reparación debe realizarse dentro de un período de tiempo específico, es posible que usted termine pagando más por el trabajo. ¿Qué tan flexible es su presupuesto? ¿Hay un número en su mente que no puedes exceder? Recuerde, no comparta su presupuesto con los contratistas.

Defina el alcance del trabajo

Escriba una descripción de la reparación que quiere

hacer. No deje que los contratistas definan la reparación por usted. Escriba esto con el mayor detalle posible. Cuando se reúna con los contratistas, entregue una copia a cada uno de ellos y revíselo con ellos, para que todos comiencen con la misma información. Cada contratista tendrá ideas sobre cómo hacer el trabajo. Cada uno de ellos ofrecerá opiniones sobre los mejores materiales y tipos de productos que se utilizarán. Tome notas durante o después de cada reunión con los contratistas. Asegúrese de incluir cualquier material promocional o informativo de los contratistas de la oferta. Usted puede modificar su propuesta de trabajo para incluir las mejores ideas o sugerencias obtenidas de cada contratista y proporcionar un nuevo ámbito de trabajo a todos los contratistas para que ellos tengan la misma información para ofertar.

Compare sus hallazgos

Una vez que haya recibido las ofertas, crear una hoja de cálculo simple puede ser un gran ayuda para evaluar cada una de las ofertas. La primera columna debe tener la lista del contratista/empresa. La segunda columna debe ser una lista de tareas que cada contratista incluye en su propuesta. La tercera columna es para ayudar a identificar si la oferta está cerca del alcance del trabajo, marcando un "Sí" o un "No". La cuarta columna se puede utilizar para enumerar los precios enviados. Con esta hoja de cálculo, puede evaluar todas las ofertas en una hoja y la junta puede determinar qué oferta/contratista quieren considerar seriamente para seleccionar.

Si sigue estos pasos, obtendrá mejores ofertas y aumentará la probabilidad de encontrar el mejor contratista para sus necesidades de reparación.

*Atentamente,
Jay*



Miembros de AHIFA se reúnen con Rep. Jamaal Bowman en Co-op City en el Bronx sobre el Acto de Cooperativos Asequible.

¿Habla español? Únase a nuestro grupo de WhatsApp.



UHAB está trabajando para mejorar nuestros servicios para comunidades hispanohablantes. Si su idioma de preferencia es Español y quiere recibir más información de UHAB, puede unirse a nuestro grupo de WhatsApp “Recursos para HDFCs”. Este grupo aspira a mejorar la accesibilidad a hispanohablantes y construir una comunidad de accionistas de HDFCs hispanohablantes. Si le interesa aprender más, contacte a Lucia a santacruz@uhab.org o (212) 479-3359.

Ahorre en sus facturas de electricidad!

UHAB y Solar One están ayudando a los HDFC a inscribirse en la energía solar comunitaria para ahorrar energía y recibir un descuento en las facturas de electricidad. La energía solar comunitaria es un programa de energía solar compartida que facilita a los neoyorquinos ahorrar un 10% en sus facturas. Los suscriptores son emparejados con un sistema de energía solar disponible fuera del sitio en algún lugar de la ciudad. Cada mes, los sistemas de energía solar generan créditos solares que se aplican automáticamente a las facturas de Con Edison de los suscriptores, reduciendo la cantidad adeudada a Con Ed. Puede inscribir su unidad de apartamento o el área común de su edificio. No hay cargos de registro o cancelación, y los ahorros están garantizados en unos pocos meses.

Si está interesado en registrarte, contacte a Eliza klein@uhab.org o (212) 479-3346.