



UHAB Co-hosts First-Ever HDFC Heat Pump Tour

UHAB held our first Heat Pump Tour on October 12th at an HDFC on the Upper West Side!

More and more people are talking about renewable energy in multifamily homes, and HDFCs have an opportunity to lead the way to a carbon free future. Electrification is now an option many shareholders consider when upgrading their heating systems.

Heat pumps are a great way to heat buildings because they allow residents to control their own heating and are more energy efficient than a central gas or oil boiler. However, shareholders often have many questions ranging from their cost to their longevity and ultimately, if it's the correct decision for their building. To bridge the gap between interest and implementation, we joined efforts with an HDFC and an engineer to organize a heat pump tour. HDFC residents were able to see the equipment firsthand and learn from fellow shareholders who already live with the technology.

212 West 105 St HDFC is a 10 unit building that was highly energy efficient even before their conversion to electricity. This HDFC provides a shining example on what co-ops can achieve together. Shareholders graciously opened their doors with a presentation on the HDFC's patio, followed by a visit to a shareholder's apartment to see the heat pumps in action. Guests met other shareholders and learned about the conversion process, while learning how heat pumps work and what incentive programs can subsidize the cost of conversion.

David Calvert, a board member in the building, expressed his surprise at how popular the tour was. "I was blown away by the number of HDFC shareholders

from around the city that came out to see our heat pumps set-up." He called on HDFCs to "all work together to kick-start a successful energy conservation and electrification movement right here in our own urban neighborhoods!"

This co-op's legacy of resilience and community really shined through during the event as other shareholders enjoyed the outdoor area and learned from each other. Shareholders in this building have had resiliency in mind for decades and worked together to reduce the use of their boiler before they turned to electrification. Making small retrofits over time can help your building be as efficient as possible and cut down on energy costs before transitioning to electricity. This holistic approach maximizes the efficiency of the new equipment, lowers costs, and better the comfort and health of residents. If you'd like to learn more please contact Steven at gonzalez@uhab.org or (212) 479-3374.



Shareholders learn about heat pumps at a special presentation

Upgrade your Building Systems Now to Save Money and Comply with Local Law 97

As Local Law 97 deadlines get closer, building owners must start thinking about what they can do to become more energy efficient. Passed in 2019, Local Law 97 is part of New York City's Climate Mobilization Act and is the most ambitious municipal plan to cut carbon emissions in the world. About 70% of New York City's carbon emissions come from buildings; LL97 focuses on cutting down these emissions to greatly improve air quality overall.

But what exactly does LL97 mean for HDFCs? The first thing you should know is that this law only applies to buildings larger than 25,000 square feet. However if your building is smaller than this, you should also consider following the energy conservation pathways laid out by the law.

Retrofits are a great way to start thinking about your building's role in climate action and local law compliance. Take a look at your building systems and notice what's working and what isn't. If you are unsure what the LL97 pathways look like for HDFCs, our Climate & Resiliency team is here to help. We can walk you through the prescriptive energy conservation measures outlined by the law for affordable housing

and connect you to incentive programs that give you money to carry these out. Not only will retrofits help you comply with the law and avoid fines, they will also make your building more sustainable, resilient, and cost effective.

As a whole, Local Law 97 lays out a pathway of small retrofits for affordable housing which many HDFCs have to follow. These retrofits or energy conservation measures (ECMs) include upgrading your lighting, replacing or repairing steam traps, insulating pipes and air sealing among other upgrades. Luckily, many of these measures are incentivized by programs such as the NYS Affordable Multifamily Energy Efficiency Program (AMEEP). UHAB is happy to connect you with these programs and help you navigate the application process. Completing these energy conservation measures means that your energy systems will last longer and will run more efficiently. If you have any questions about Local Law 97 or want to apply for incentives, contact Lucia at santacruz@uhab.org or (212) 379-3359.

Cut costs in your co-op today: Operation & Maintenance Training!

Learn how to cut costs and run your building more efficiently! With costs rising for utilities, this is a way to learn how to save money. Thinking about replacing your heating system? Want to understand which of your building systems need care or replacement? Sign up today!

Don't miss this opportunity to figure out what your heating system needs before winter comes around.

Classes are offered in afternoons and evenings, and are held online. Sign up at bit.ly/operationsandmaintenance, or call Eliza at 212-479-3346 to get signed up for a class.



Shareholders at our technical assistance clinic, "Ask UHAB" in September. Sign up for our newsletter at www.uhab.org/signup to learn about future events.

Ask UHAB: Researching Your Building's Financial Information

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 Abby,

I'm a shareholder at an HDFC. I'm not getting any financial information from the Board and I'm worried that my building might owe property taxes. Is there a way for me to find out if we're in arrears with the City?

Sincerely,

Seeking Information

Dear Seeking,

Shareholders have the right to view the books and records of the HDFC, and I recommend making a written request to see the information that you're looking for. The good news is that a lot of information about your building is publicly available, so you don't have to wait for the Board to comply for you to learn about your building's financial risk.

As a starting point, I like to use an online tool called "Who Owns What in NYC?" This site was designed for researching private landlords, but it's also a user-friendly way of looking at consolidated information about an HDFC. The website is <https://whoownswhat.justfix.org>, and it's available in English and Spanish. If you look up your address you should see some important information

at the top, including the number of open Housing Code Violations. You'll also see your building's BBL (Borough, Block, and Lot) which you should make a note of. If your HDFC has multiple buildings with different BBLs, you will need to look up each individually.

If you scroll down, on the right-hand side you'll see "Useful Links." You can explore the HPD and DOB sites to find more detailed information about any violations on your building. For information about your building's property taxes, click "DOF Property Tax Bills" and enter the BBL. Using the panel on the left you can find out a lot of information, including the amount of arrears for the building, the payment history, and past property tax bills.

The other type of municipal payments to keep an eye on are the water bills, administered through DEP. To look up whether there is water debt on the building, go to <https://a826-umax.dep.nyc.gov/balance> and enter the building's BBL. You will be able to see the total amount the HDFC owes.

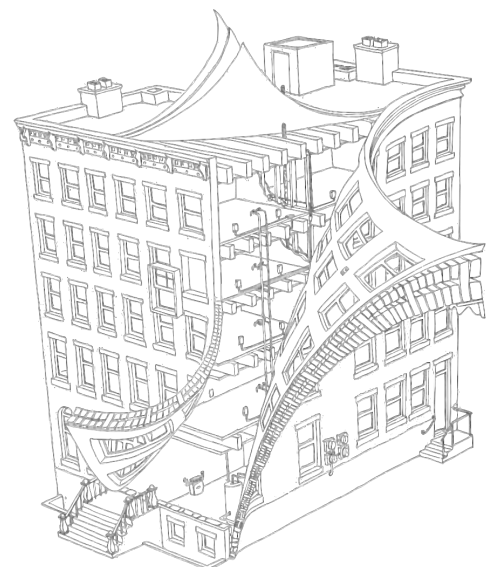
I encourage shareholders to take advantage of these sites and look up this information periodically. If your building accumulates significant municipal arrears, it could be at risk of foreclosure in the future. The sooner you can identify and address the situation, the better! If you discover that your building has debt, contact UHAB and we will work with your co-op to make a plan to get back on track.

*Sincerely,
Abby*

SAVE MONEY ON HEATING OIL

Did you know that UHAB Fuel customers pay an average of 30% less than market rate for heating oil? Through this program, UHAB bargains for a better price on heating oil for HDFCs. Because HDFCs are negotiating as a group, we can get cheaper fuel for everyone!

If your building uses #2 or #4 heating oil, you could cut your heating costs by a third by using UHAB Fuel. It's a month-to-month agreement, so you can opt out any time you want, and there are no cancellation fees. You can learn more at uhab.org/fuel, and reach out to Eliza Klein at klein@uhab.org or (212) 479-3346 to sign up.



An Important Message Regarding FLIP

Dear HDFC shareholders and FLIP program participants,

We hope you are doing well. As you are aware from the notice you've received from our partners, Arthur J. Gallagher (AJG), the FLIP Package insurance policy is no longer being offered with our current carrier. As AJG finds a replacement policy and you may have questions, we invite you to reach out to UHAB with your inquiries.

As noted in the letter, Gallagher is working on replacing the insurance policy coverage. This is due to larger industry forces that affects all buildings, and having the power of the HDFCs in the program helps to bolster our purchasing power to secure a replacement policy. Our best advice is not to panic, and rest assured that the FLIP program continues to serve your HDFC. Your HDFC's participation in FLIP is what gives us the ability to negotiate for quality insurance coverage for every HDFC throughout the city.

The FLIP program is dedicated to obtaining the most competitive and affordable insurance rates for HDFCs in a for-profit market where insurance prices are skyrocketing. The program has been running for more than 25 years, and insures over 500 HDFC cooperatives. FLIP was created to provide coverage to HDFCs when other insurers refused to work with buildings in neighborhoods that they deemed "risky". FLIP remains committed to providing access to quality coverage; HDFC co-ops

have a long history of being well managed and lower insurance losses and as a result FLIP participants have enjoyed quality insurance at competitive rates.

We know that it's frustrating to see costs rise and your insurance rates going up; know that Gallagher is negotiating for the most competitive rate, and that the increases you are seeing as part of the FLIP program are still lower than industry trends. While prices for comparable insurance offerings may seem lower, we encourage you to request coverage comparison analysis with our FLIP team to determine that alternate coverage will provide your HDFC with an appropriate level of insurance.

Our FLIP partners at Gallagher are committed to keeping prices as low as possible, and we value your continued participation in the FLIP program.

As always, we're available to answer questions: feel free to reach out to Eliza at 212-479-3346 or klein@uhab.org.

Thanks,

Emily and Eliza

UHAB Member Services

Selling a Unit?

Congratulations to new homeowner Jasmin, who recently purchased an apartment in a HDFC co-op thanks to a small affordable loan from HomeOwnership Lending.

If your HDFC needs to fill a vacant unit, make sure applicants know about HomeOwnership Lending. You don't have to sell to an all-cash buyer to have a timely, reliable sale.

Go to homeownershiplending.org or email hol@uhab.org to learn more.



Small loans for co-op homes are here.

“ I felt that UHAB had my back throughout the process and made the process as smooth as possible . . . Without UHAB, I wouldn't have been able to become a homeowner. Thank you.

Jasmin

Homeownership Lending



UHAB organiza un recorrido de bombas de calor junto con un HDFC

¡UHAB realizó su primer recorrido de bombas de calor el 12 de Octubre en un HDFC en el Upper West Side!

Cada vez más gente habla de energía renovable en viviendas multifamiliares. Los HDFCs tienen la oportunidad de liderar el camino hacia un futuro libre de carbono. La electrificación es una opción que muchos accionistas consideran al actualizar sus sistemas de calefacción.

Las bombas de calor son una excelente manera de calentar edificios porque permiten a los residentes controlar su propia calefacción y son más eficientes energéticamente que una caldera central de gas o aceite. Sin embargo, los accionistas a menudo tienen muchas preguntas que van desde su costo hasta su longevidad y, últimamente, si es la decisión correcta para su edificio. Para cerrar la brecha entre el interés y la implementación, nos juntamos con una cooperativa y un ingeniero para organizar un recorrido de las bombas de calor en el edificio. Los accionistas que asistieron pudieron ver el equipo directamente y aprender de otros accionistas que ya viven con la tecnología.

212 West 105 Street es un edificio de 10 unidades que era muy eficiente energéticamente incluso antes de su conversión a electricidad. Este HDFC es un brillante ejemplo de lo que las cooperativas pueden lograr si la gente trabaja junta. Los accionistas amablemente nos abrieron las puertas y comenzamos el recorrido con una presentación en el patio. Luego vimos el interior del apartamento de un accionista para ver las bombas de calor en acción. Los invitados conocieron a otros accionistas y aprendieron sobre el proceso de conversión, mientras aprendían cómo funcionan las bombas de calor y qué programas de incentivos pueden subsidiar el costo de la conversión.

David Calvert, miembro de la junta de 212 West 105 Street, expresó su sorpresa por lo popular que fue el evento. “Me sorprendió la cantidad de accionistas de toda la ciudad que vinieron a ver nuestra configuración de bombas de calor”. También llamó a otros HDFCs para que “todos trabajen juntos para iniciar un movimiento exitoso de conservación de energía y electrificación aquí mismo en nuestros propios vecindarios urbanos”.

El legado de resiliencia y comunidad esta cooperativa realmente brilló durante el evento, ya que otros accionistas disfrutaron del área al aire libre y aprendieron unos de otros. Los accionistas de este edificio han tenido en mente la resiliencia durante décadas y trabajaron juntos para reducir el uso de su caldera antes de recurrir a la electrificación. Hacer pequeñas modificaciones con el tiempo puede ayudar a que su edificio sea lo más eficiente posible y a reducir los costos de energía antes de pasar a la electricidad. Este enfoque holístico maximiza la eficiencia del nuevo equipo, reduce los costos, y mejora la comodidad y la salud de los residentes. Si desea aprender más, comuníquese con Steven a gonzalez@uhab.org o (212) 479-3374.



Accionistas aprenden sobre las bombas de calor

Mejore Su Sistemas de Edificio Ahora Para Ahorrar Dinero y Cumplir con La Ley Local 97

A medida que se acerca la fecha límite de la Ley Local 97 (LL97), los edificios deben comenzar a pensar que puede hacer para ser más eficientes energéticamente. Aprobada en 2019, la Ley Local 97 es parte del Acto de Movilización Climática de la Ciudad de Nueva York. Este es el plan municipal de reducción de emisiones de carbono más ambicioso del mundo. Casi 70% de las emisiones de carbono de la Ciudad de Nueva York provienen de los edificios. La LL97 se enfoca en cortar estas emisiones para mejorar considerablemente la calidad del aire.

¿Pero qué significa la LL97 para los HDFCs exactamente? Lo primero que debe saber es que esta ley solo aplica a los edificios que miden más de 25,000 pies cuadrados. Sin embargo, incluso si su edificio es más pequeño, debe considerar las medidas de conservación de energía establecidas por la ley.

Las modernizaciones son una manera excelente de comenzar a pensar en el papel de su edificio en la acción por el clima. Inspeccione los sistemas de su edificio y vea qué funciona y qué no. Si no está seguro de lo que debe hacer para cumplir con la LL97, nuestro equipo de Clima y Resiliencia está aquí para ayudarlo. Podemos guiarlo a través de las medidas prescriptivas de conservación

de energía descritas por la ley para la vivienda asequible y conectarlo con programas de incentivos para financiar estos proyectos. Las modernizaciones no solo lo ayudarán a cumplir con la ley y evitar multas, sino que también harán que su edificio sea más sostenible, resiliente, y económico.

Muchos HDFCs necesitarán varias modificaciones pequeñas para cumplir con la LL97. Estas medidas de conservación de energía (ECM) incluyen mejorar su iluminación, reemplazar o reparar trampas de vapor, aislar tuberías y sellado de aire, entre otras mejoras. Afortunadamente, puede recuperar el dinero de muchas de estas medidas a través de programas de incentivos (como el Programa de Eficiencia Energética Multifamiliar Asequible del Estado de Nueva York) ofrecidos por el Estado de Nueva York y las empresas de energía. UHAB también puede conectarlo a estos programas y ayudarlo con el proceso de solicitud. Completando estas medidas de conservación de energía significa que los sistemas de sus edificios durarán más y funcionarán de manera más eficiente. Si tiene alguna pregunta sobre la Ley Local 97 o desea solicitar incentivos, comuníquese con Lucia en santacruz@uhab.org o (212) 379-3359.

Nuevo entrenamiento titulado "operación y mantenimiento"

¡Aprenda cómo reducir costos y administrar su edificio de manera más eficiente! Con el aumento de los costos de utilidades, esta es una forma de aprender a ahorrar dinero. ¿Está pensando en reemplazar su sistema de calefacción? ¿Quiere entender qué sistemas de su edificio necesitan cuidado o reemplazo? ¡Regístrese hoy!

No pierda esta oportunidad de averiguar qué necesita su sistema de calefacción antes de que llegue el invierno.

Las clases se ofrecen por las tardes y noches, y se llevan a cabo en línea (online). Regístrese en bit.ly/operationsandmaintenance o llame a Eliza al 212-479-3346 para inscribirse en una clase.

¡Ahorre en aceite para calefacción!

¿Sabía que los clientes del programa UHAB Fuel en promedio pagan 30% menos en aceite de calefacción que el precio normal? Con UHAB Fuel, UHAB negocia precios bajos para HDFC's usando aceite. ¡Obtenemos precios más bajos para todos porque UHAB negocia como un grupo!

Si su edificio usa aceite de calefacción #2 o #4, puede cortar sus costos por un tercio usando UHAB Fuel. Es un acuerdo mensual, entonces puede cancelar cuando quiera y no hay cobros de cancelación. Puede aprender más visitando uhab.org/fuel, y puede contactar a Eliza en klein@uhab.org o 212-479-3346 para inscribirse.

Pregúntele a UHAB: Researching Finances

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.

Estimada Abby,

Soy accionista en un HDFC. No estoy recibiendo ninguna información financiera de la Junta y me preocupa que mi edificio podría deber impuestos de propiedad. ¿Hay alguna manera de averiguar si estamos en deuda con la ciudad?

*Saludos,
Buscador de información*

Estimada Buscador,

Los accionistas tienen derecho a ver los libros y registros del HDFC, y recomiendo que haga una solicitud por escrito para ver la información que busca. La buena noticia es que una gran cantidad de la información sobre su edificio está disponible públicamente, por lo que no tiene que esperar a que la Junta cumpla para aprender sobre el riesgo financiero de su edificio con respecto a deudas a la ciudad.

Para empezar, me gusta usar una herramienta en línea llamada “¿Quién posee qué en Nueva York?” Este sitio fue diseñado para investigar a propietarios privados, pero también es una manera fácil de ver información consolidada sobre un HDFC. El sitio web es

<https://whoownswhat.justfix.org>, y está disponible en inglés y español. Si busca su dirección, debe ver información importante en la parte superior, incluso el número de violaciones abiertas del código de vivienda. También verá el BBL de su edificio (distrito, cuadra y lote - en inglés borough, block y lot) del que debe tomar nota. Si su HDFC tiene varios edificios con diferentes BBLs, tendrá que buscar cada uno individualmente.

Si se desplaza hacia abajo, en el lado derecho verá “Enlaces útiles”. Puede explorar los sitios de HPD y DOB para encontrar información más detallada sobre cualquier infracción en su edificio. Para obtener información sobre los impuestos de su edificio, haga clic en “Facturas de Impuestos del DOF” e ingrese el BBL. Usando el panel de la izquierda, puede encontrar mucha información, incluida la cantidad de atrasos de el edificio, el historial de pagos y las facturas anteriores de impuestos a la propiedad.

El otro tipo de pagos municipales a tener en cuenta son las facturas de agua, administradas a través del DEP. Para buscar si hay una deuda de agua en el edificio, vaya a <https://a826-umax.dep.nyc.gov/balance> e ingrese el BBL del edificio. Podrá ver el monto total que debe el HDFC.

Animo a los accionistas a aprovechar estos sitios y buscar esta información periódicamente. Si su edificio acumula atrasos municipales sustanciales, podría estar en riesgo de ejecución hipotecaria en el futuro por la Ciudad de Nueva York. ¡Cuanto antes pueda identificar y abordar la situación, mejor! Si descubre que su edificio tiene deudas, comuníquese con UHAB y trabajaremos con su cooperativa para hacer un plan y llevarla por el camino correcto.

*Atentamente,
Abby*

¿Quiere vender un apartamento?

Felicitaciones a la nueva propietaria Jasmín, quien recientemente compró un apartamento en una cooperativa HDFC gracias a un pequeño préstamo asequible de HomeOwnership Lending.

Si su HDFC necesita llenar una unidad vacante, asegúrese de que los solicitantes sepan sobre los préstamos para propietarios de viviendas. No tiene que vender a un comprador que paga todo en efectivo para tener una venta oportuna y confiable. Visite homeownershiplending.org o envíe un correo electrónico a hol@uhab.org para obtener más información.

¡Los pequeños préstamos para cooperativas están aquí!

“

Durante todo el tiempo sentí que UHAB me apoyo lo cual hizo el proceso lo más ...sin UHAB no me hubiera sido posible convertirme en propietaria. Gracias.

Jasmin

Homeownership
Lending



An Important Message Regarding FLIP

Estimados accionistas de HDFC y participantes del programa FLIP,

Esperamos que estén bien. Como saben por el aviso que recibimos de nuestro socio, Arthur J. Gallagher (AJG), la póliza de seguro del paquete FLIP ya no se ofrece con nuestro proveedor actual. Mientras AJG encuentra una póliza de reemplazo, es posible que tengan preguntas, así que lo invitamos a comunicarse con UHAB con sus consultas.

Como se indica en la carta, Gallagher está trabajando para reemplazar la cobertura de la póliza de seguro. Esto se debe a enormes fuerzas industriales que afectan a todos los edificios, y tener el poder de los HDFC en el programa ayuda a reforzar nuestro poder adquisitivo para asegurar una póliza de reemplazo. Nuestro mejor consejo es que no se asuste y tenga la seguridad de que el programa FLIP continuará sirviendo a su HDFC. La participación de su HDFC en FLIP es lo que nos da la capacidad de negociar una cobertura de calidad para cada HDFC en la ciudad.

El programa FLIP está dedicado a obtener las tarifas de seguro más competitivas y asequibles para los HDFC en un mercado donde los precios se están disparando. El programa funciona desde hace más de 25 años y asegura a más de 500 cooperativas HDFC. FLIP se creó para dar cobertura a los HDFCs cuando otras aseguradoras se negaron a trabajar con edificios en barrios que consideran

“riesgosos”. FLIP mantiene su compromiso de proveer acceso a una cobertura de calidad; las cooperativas tienen una larga historia de estar bien administradas y de baja pérdidas de seguros y, como resultado, los participantes de FLIP han disfrutado de seguros de calidad a precios competitivos.

Sabemos que es frustrante ver cómo aumentan los costos y las tarifas de los seguros; sepa que Gallagher está negociando la tarifa más competitiva y que los aumentos que está viendo como parte del programa FLIP siguen siendo inferiores a las tendencias de la industria. Los precios de las ofertas de seguros comparables pueden parecer más bajos, así que lo alentamos a que solicite un análisis de comparación de cobertura con nuestro equipo de FLIP para determinar qué cobertura alternativa le brindará a su HDFC un nivel de seguro adecuado.

Nuestros socios de FLIP en Gallagher están comprometidos a mantener los precios lo más bajos posible y valoramos su participación continua en el programa FLIP.

Como siempre, estamos disponibles para responder preguntas: no dude en comunicarse con Eliza al 212-479-3346 o klein@uhab.org.

Gracias,
Emily y Eliza
Servicios a miembros de UHAB



120 Wall St., 20th fl.
New York, NY 10005