



UHAB's 2023 Management Issue

Whether you're a board member or shareholder in a self-managed building or if you have a management company, managing an HDFC cooperative is everyone's concern.

Inside this issue of Member News, you'll find the 2023 HDFC Management Calendar with important dates for your board and shareholders to pay attention to throughout the year.

You will also find articles related to managing your HDFC and ways you can help make your co-op healthier.

Avoid costly citations and fines with the new 2023 NYC Apartment Management Checklist, which gives you all the information you need to comply quickly

and easily with the latest NYC apartment building laws and codes. Get your copy at a 30% discount today!

For this new edition, we've moved the text of law and relevant forms out of the printed book and have included this content in the online access that automatically comes with your purchase. You still get all the coverage and content you need, but now in a printed book that's more portable and easier to use.

Buy the checklist online using the promo code "UHABSave" to get 30% off. Or, you can order over the phone by calling 1-800-519-3692 and mentioning the promo code "UHABSave" for the same 30% discount.

New Labor Laws: What to Know For Your HDFC

New York State Labor Laws 240/241 (Scaffold Laws) are a serious issue for any HDFC that engages in work with contractors on the premises — whether for renovations and capital improvements, repairs for code compliance, or installing technologies such as solar. If you are planning construction projects in your HDFC, large or small, make sure they have the correct coverage.

On UHAB's website, you can download some documents that may be helpful as you plan construction projects in your co-op moving forward: visit uhab.org/new-labor-laws-what-to-know-for-your-hdfc.

If you'd like the team at Gallagher's Affordable Housing Practice to review your contract or contractor's insurance coverage, contact Juana at Juana_Murchison@ajg.com or Carmen at Carmen_Rodriguez@ajg.com. Gallagher's team is available to answer any questions you have.

UHAB and Gallagher are here to support your buildings in making sure the contractors you work with have the level of coverage that is now needed. Contact Caleb at weil@uhab.org or visit our website to learn more.

Welcome UHAB's New Executive Director!

This year is huge for UHAB. Not only is 2023 our 50th year anniversary, but after 44 years of leadership, our executive director Andrew Reicher is stepping down for a well-deserved retirement.

After an extensive board search, we're thrilled to announce our new executive director, Margy Brown. Margy brings two decades of experience in the field of affordable housing. She began her career working with abandoned and foreclosed buildings to ensure

residents received quality renovations and affordable homes for the long term.

Please join us in wishing farewell to our outgoing executive director Andy, and giving a warm welcome to Margy.

A message from our new Executive Director Margy Brown:

"I'm thrilled to join UHAB in pushing forward cooperative homeownership and resident control in NYC and beyond. I've always had a deep admiration for HDFC shareholders' knowledge and commitment to their homes. I look forward to continuing to provide you with free and affordable services, and pushing for cooperative homeownership, housing quality and affordability, neighborhood stability, economic mobility, and racial justice."

A message from outgoing Executive Director Andrew Reicher:

"As I retire, I'm glad to be leaving UHAB in such capable hands, and I'm moved by the power of the HDFC community. Together, we've converted over 30,000 apartments from disinvested, neglected rentals to permanently affordable cooperative homes and housed generations of New Yorkers. Thank you for sharing in the past 50 years of cooperative, affordable, homeownership."



Executive Director of UHAB, Margy Brown

Join us in April to celebrate and learn from HDFC leaders that have worked to make their building more efficient and combat climate change. Date and location will be announced.



Ask UHAB: Dealing With Nonpayment

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 Molly and Eric,

One of my neighbors is in maintenance arrears. Our building's budget is tight due to several capital projects and we can't afford ongoing nonpayment, but the last thing we want is for our neighbor to end up on the streets. What can we do?

*Sincerely,
Shareholder*

DEAR SHAREHOLDER,

Thank you for bringing this up. Non-paying residents can be sensitive situations. No matter your building's circumstances, understanding the root cause of non-payment is important to determining the best approach. Remember that many of the best tools you have to prevent nonpayment can and should be implemented before arrears get out of hand.

We at UHAB believe maintaining an engaged shareholder body is central to preventing compounding arrears. As a Board, this means holding consistent shareholder meetings, compiling financial documents to distribute to shareholders, and discussing the details of the co-op's budget - how maintenance fees get directly utilized by the cooperative - with the shareholder body. You should also use these meetings to discuss some of the external pressures that may be adding expenses to the building's ledger (fuel prices increasing, roof repairs, etc.). If you find a shareholder has never attended a meeting, encourage them to do so and offer up a time where they can meet with a Board member, accountant or manager to look over the building's financials.

These conversations also present opportunities for shareholders with tight personal incomes to learn about programs like Senior Citizen Rent Increase Exemption (SCRIE), Disability Rent Increase Exemption (DRIE), and Senior Citizen Homeowners' Exemption (SCHE), and apply to insulate themselves from future increases if they are eligible. Some of these benefits are applied through a credit to the HDFC that must be passed on to the renter or shareholder, so make sure to be in communication

about which residents apply for this benefit so they can get a credit towards their rent or maintenance.

Shareholders or renters should also be encouraged to visit or call their nearest Homebase location, where providers can talk them through their resource and voucher options and help them apply for programs such as CityFHEPS. Eligibility can be very specific so make sure to visit the HRA Homebase website for more information.

A payment plan can help when an annual increase or change in income has impacted a shareholder's or renter's ability to pay. Payment plans can be used for those with large existing debts or those just starting to accumulate arrears. Payment plans can allow shareholders to pay reduced rent for a short period of time, with commitment to compensation in the future, or can allow them to pay additionally each month to address outstanding arrears. These plans should position shareholders to address arrears on a reasonable timeframe - ideally no more than one year. Make sure the payment plan works for both parties by staying in line with the shareholder's capacity to pay (what their income actually allows them to pay for housing each month.)

If shareholders can't pay off their debt and are willing to work with the building through the courts, they can apply for a One-Shot Deal: a type of emergency government assistance. In order to apply, the shareholder has to have an active court case against them as well as submit specific reasoning (from loss of employment to threats to their health and safety) and proof of ability to pay moving forward to an online portal.

To encourage shareholders to manage their arrears and to maintain building participation, HDFCs with payment plans may amend their by-laws to redefine eligibility. Two common metrics are 6 months of consistent, on-time arrears and maintenance payments and for the outstanding balance of the payment plan to not be more than 2 months.

It's important for a Board of Directors to address nonpayment issues with individual shareholders as they arise. The more arrears accrue without communication, the more difficult it can be for the cooperative to recoup the missed payments and for the resident (shareholder or renter) to get back in good standing with the HDFC. Shareholders struggling to make payments should feel comfortable communicating with the Board and/or

Building Spotlight: Improvements Continue at 838 Park Place

838 Park Place HDFC has dedicated time to energy efficient work in their building. They began with a solar installation in 2017 and installed heat pump mini-splits for heating and cooling shortly after, along with window replacements in 2019. Currently, they are adding the finishing touches to a green roof project they started about 18 months ago. Secretary Tamara Dolcy informed us: “The solar returns are huge; we basically pay zero on electric bills per apartment,” and that they have a bank of credits from Con Edison.

Dolcy became involved in the HDFC’s projects after moving in and learning more from fellow board members who have worked closely with UHAB. She is excited by the results of their efforts and those yet to come. Residents don’t need AC units anymore because of the mini-splits, and their window replacements not only changed their building’s appearance but brought monumental energy savings.

Dolcy expects their green roof to provide a layer of insulation,

maximizing their building’s heating and cooling. UHAB has guided the building through these various projects, and residents have graciously helped us host events in their HDFC to show off their energy efficiency improvements. A shining example of what energy efficient work can bring to your residence, 838 Park Place remains a source of inspiration for our Climate and Resiliency team and our shareholder network alike.



Ask UHAB: Dealing With Nonpayment (Cont.)

management about their needs *continued on page 4* *continued from page 3* but also need to know that nonpayment must be addressed promptly.

In some cases, the Board may be forced to reckon with the fact that a shareholder or other resident may not be able to remain in the building due to nonpayment. They may not have a path to afford the building’s maintenance or be uninterested in contributing their share. Luckily, HDFCs are a unique form of social housing where shareholders and Board members hold agency in how they confront these cases. You can still seek out options that yield a safe and healthy result for the HDFC and the shareholder. Depending on the budgetary and regulatory restrictions of the building, your HDFC can

offer a buyout to the shareholder in arrears, giving them a chunk of money with which to find alternative housing and allowing the HDFC to recoup the arrears and identify a new shareholder who can afford the maintenance. It’s important to consult your building’s attorney in these cases as pursuing this route too aggressively can lead to liability for the co-op. We have also had Boards help residents find alternative housing before they move out to ensure that they are not without housing after leaving the building. The Homebase providers mentioned above can be a resource for Boards and shareholders considering relocation.

SINCERELY,

Cooking with electricity: cleaner, safer, healthier

By Bryn Huxley Reicher Policy Analyst - Frontier Group

I grew up in an affordable (HDFC) co-op on the Lower East Side, one which has always tried to use energy and water efficiently – both to save money and to reduce our impact on the environment. For the past two years, my job has been to research and write about environmental, energy, health and consumer affairs issues. I have learned that our homes can cause a lot of damage to the climate and our health – for instance, in NYC, buildings are responsible for 70% of the city’s greenhouse gas emissions. But there are also opportunities in our homes to make our lives and the planet better.

My parents’ apartment is somewhat typical for older buildings in New York in that it has a gas stove (in this case, one that’s older than I am) with no hood vent or kitchen vent of any kind. It turns out that my parents’ stove, like all gas stoves, has probably been filling our apartment with toxic air pollution that is dangerous for our health as well as emitting climate-damaging greenhouse gasses into the atmosphere.

Recent research is showing that, in addition to leaking far more methane (a particularly harmful greenhouse gas and the primary component of fracked “natural” gas) than was previously believed, gas stoves produce dangerously unhealthy levels of toxic air pollution when they’re being used and even when they’re off. Cooking a holiday dinner on your gas stove can cause levels of air pollution in your home that would be illegal outside, but even when you’re not cooking your stove is probably emitting dangerous chemicals.

Luckily, there’s a better way.

Induction stoves are all-electric appliances, but they’re nothing like the wire coil electric resistance stoves you might be familiar with. For one thing, induction stoves are much safer and much more efficient than either gas stoves or electric resistance stoves. Induction stoves use magnets to heat up pots and pans directly – that means no flame, and no hot coil: the surface of the stove itself doesn’t heat up any more than your counter does when you put a hot pan on top of it. Induction stoves are much more precise and more easily controlled than gas or electric resistance, and they’re easy to clean and use far less energy. Plus, they don’t emit any air pollution or toxic chemicals into your home, pose no risk of gas

explosions and are much less likely to cause a fire.

While it’s true that induction stoves tend to cost more up-front than other options, that’s about to change. The recently-passed federal Inflation Reduction Act provides generous funding to bring down the price – up to \$840 for the stove itself, plus funding for electrical work that might have to be done to install it (as induction stoves often require more substantial wiring than a normal appliance and/or a new electrical panel).

You may be asking yourself: “what about my furnace, water heater and dryer? They burn gas or oil. Are they dangerous?” In short, the answer is yes. Burning fossil fuels in our buildings produces air pollution that makes us sick, climate pollution that’s driving global warming, and puts us at risk of explosions and accidents. But just like the funding for induction stoves, New York and the federal government both have generous incentives to help you switch from a fossil fuel-powered furnace, water heater or clothes dryer to an all-electric one. And just as induction stoves are cleaner, safer and more efficient than gas, heat pump space and water heaters and heat pump clothes dryers are cleaner, safer and more efficient by far than fossil fuel-powered versions.

Electrifying your space and water heating can open the option of using renewable energy to power your home and lead to increased comfort. As New York City moves to decarbonize the grid, thinking about these technologies is an important way to plan for local law compliance in the future and fighting climate change.

For a long time, our gas appliances have served us well – helping put dinner on the table or providing hot water for a shower. But they’re making us sick, and putting our lives and our climate at risk. There’s a better, cleaner, safer way to live, and a lot of money available to help us make the switch. The choice is easy.

Resources:

Rewiring America’s guide to electrifying your home: <https://www.rewiringamerica.org/electrify-home-guide>

Rewiring America’s guide to the incentives in the Inflation Reduction Act: <https://www.rewiringamerica.org/app/ira-calculator>

Heat Pumps Save Money, Increase Efficiency

Does your heating system or hot water tank need replacement? Are you trying to find ways to save money on heating? Do you know how your HDFC will comply with Local Law 97?

Assessing and replacing your HDFC's heating system can be a stressful experience— but it doesn't have to be! A new heating system can save on heating costs and allow your HDFC to meet code compliance.

When considering repairs or replacement of your oil burner boiler or hydronic gas system, consider heat pumps that don't require costly fuel delivery or significant maintenance. Moving to a cleaner heating source saves money and more comfortable for family and your community. It's an especially good time to consider making this switch due to incentives and funding available to owners. New York State and New York City are moving to a fossil-free future (through heating, cooling, induction stove appliances, and vehicles). Plus, you can get ahead of changing codes by implementing electrification right away or in stages.

Clean heat readiness. If you're interested in installing heat pumps, one of the first steps is increasing the efficiency of your building envelope (anything that separates your indoor space from the outside, like walls, windows, foundation, and roof) so you can save energy and money on heating. This is part of a process called clean heat readiness. Even if you're not ready to electrify your heating system or hot water system, it's a great time to get your building ready by improving the building envelope or upgrading electrical panel capacity in order to accommodate electrification in the future. You can install energy conservation measures like air sealing and insulation and address your water efficiency with incentives from the Affordable Multifamily Energy Efficiency Program (AMEEP).

Heat pumps provide benefits such as reduced costs and greenhouse gas emissions, and increased comfort and safety for your shareholders and residents. You can use heat pumps to heat your building's spaces and hot water. Here's more information on these two ways to electrify:

Space heating: Heating and cooling with air source heat pumps is an alternative to central heating. This means that you would use electricity to heat up your apartment instead of oil or gas. Heat pumps use the same technology as air conditioners and refrigerators. They're extremely efficient because, they move rather than generate heat. With air source heat pumps residents have control over the temperature of their own apartment, increasing

comfort and efficiency. Heat pumps provide cooling in the summer and offer an alternative to window mounted air conditioners, which can decrease energy efficiency if you don't insulate around them. These units are usually mounted on the interior wall or floor (like a radiator) so installing a cold climate heat pump means you can fully close the window and avoid using more energy than you have to. Heat pumps also solve the problem of heating imbalance during the winter, where one apartment is too hot while others don't get enough heat.

Domestic water heating: Heat pumps are also a consistent, comfortable, cost-saving, renewable solution for your domestic hot water (DHW). Heat pumps for DHW tend to be a cheaper and quicker project to install than space heating and provide immediate savings in warmer months when you may shut off the boiler and save money spent on oil or gas as well as increase the lifespan of boiler equipment.

If you're interested in heat pumps for DHW, it's important to get "clean heat ready" by making your overall water usage more efficient. Measures such as low flow showerheads/aerators and upgrading your DHW pipe insulation target and reduce your water usage. These measures prepare your building for heat pumps by maximizing efficiency. This keeps new efficient equipment in an under-stressed condition, ensuring the longevity of your heating systems, all on top of providing immediate savings.

Reach out to UHAB's Climate and Resiliency team about the Clean Heat for Co-ops campaign, and get support to help you determine if a heat pump system is the best option for your HDFC co-op. We'll make the process of replacing your current heating or cooling system easier by connecting you with pre-qualified contractors and outlining potential incentives, tax breaks, financing and payment options.

Installing heat pumps qualifies you for incentives. There are more pilot programs and tax credits available now through the Inflation Reduction Act and the NYS Clean Heat fund, a significant funding source, has just relaunched. In the next several years, both New York State and New York City codes require building owners to make the switch to electrify space heating, hot water, and appliances. Don't wait, and take advantage of funding and incentives while they're available now.

Call Emily at (212) 479-3318 or sign up today for an appointment to discuss your options to save money.



¡Bienvenido a la edición de administración 2023 de UHAB!

Tanto si es un miembro de la junta o accionista de un edificio sin una compañía de administración o si es autoadministrado, la administración de una cooperative HDFC es asunto de todos.

Dentro de esta edición de Noticias para Miembros, encontrará el Calendario de Administración para HDFCs 2023 con fechas importantes a las que deberá de prestar atención su junta y durante todo el año.

También encontrará artículos sobre la administración de su HDFC y formas en que puede ayudar a que su cooperativa sea más saludable.

Evite citaciones y multas costosas con la nueva Lista de Administración de Apartamentos de la ciudad de Nueva York 2023, que le brinda toda la información que necesita

para cumplir rápida y fácilmente con las leyes y los códigos de construcción de apartamentos más recientes de la ciudad de Nueva York. ¡Obtenga su copia con un 30% de descuento hoy!

Para esta nueva edición, hemos sacado el texto de la ley y los formularios relevantes del libro impreso y hemos incluido este contenido en el acceso en línea que viene automáticamente con su compra. Todavía obtiene todo el reportaje y el contenido que necesita, pero ahora en un libro impreso que es más portátil y fácil de usar.

Compre la lista usando el código de promoción "UHABSave" para obtener un 30% de descuento. O puede ordenar por teléfono llamando al 1-800-519-3692 y mencionando el código de promoción "UHABSave" para obtener el mismo 30 % de descuento.

Nuevas leyes laborales: lo que debe saber

Las Leyes Laborales 240/241 del Estado de Nueva York (Leyes de Andamios) son un problema grave para cualquier HDFC que trabaje con contratistas en las instalaciones, ya sea para renovaciones y mejoras de capital, reparaciones para cumplir con códigos o instalación de tecnologías como la energía solar. Si está planeando proyectos de construcción en su HDFC, grandes o pequeños, asegúrese de que tengan la cobertura correcta.

En el sitio web de UHAB, puede descargar algunos documentos que pueden ser útiles a medida que planifica proyectos de construcción en su cooperativa: visite

uhab.org/new-labor-laws-what-to-know-for-your-hdfc.

Si desea que el equipo de Affordable Housing Practice de Gallagher revise su contrato o la cobertura de seguro del contratista, comuníquese con Juana en Juana_Murchison@ajg.com o Carmen en Carmen_Rodriguez@ajg.com. El equipo de Gallagher está disponible para responder cualquier pregunta que tenga.

UHAB y Gallagher están aquí para apoyar a sus edificios asegurándose de que los contratistas con los que trabaja tengan el nivel de cobertura que ahora se necesita. Póngase en contacto con Caleb en weil@uhab.org o visite nuestro sitio web para obtener más información.

¡Bienvenida a la nueva directora ejecutiva de UHAB!

Este año es enorme para UHAB. El 2023 no solo es nuestro 50 aniversario, también, después de 44 años de liderazgo, nuestro director ejecutivo, Andrew Reicher, renuncia para una merecida jubilación.

Después de una extensa búsqueda por parte de la junta directiva, estamos encantados de anunciar que nuestra nueva directora ejecutiva es Margy Brown. Margy aporta dos décadas de experiencia en el campo de la vivienda asequible. Comenzó su carrera trabajando con

edificios abandonados y embargados para garantizar que los residentes recibieran renovaciones de calidad y viviendas asequibles a largo plazo.

Únase a nosotros para despedir a nuestro director ejecutivo saliente, Andy, y darle una gran bienvenida a Margy.

Un mensaje de nuestra nueva Directora Ejecutiva Margy Brown:

“Estoy encantada de unirme a UHAB para avanzar la propiedad cooperativa de vivienda y el control de los residentes en la ciudad de Nueva York y más allá. Siempre he tenido una profunda admiración por el conocimiento y el compromiso de los accionistas de HDFCs con sus hogares. Espero continuar ofreciéndoles servicios gratuitos y asequibles, y luchando por la propiedad de vivienda cooperativa y la calidad y asequibilidad de la vivienda, la estabilidad de los vecindarios, la movilidad económica y la justicia racial”.

Un mensaje del Director Ejecutivo saliente, Andrew Reicher:

“Al jubilarme, me complace dejar UHAB en manos tan capaces y me conmueve el poder de la comunidad de HDFCs. Juntos, hemos convertido más de 30,000 apartamentos descuidados y desinvertidos en viviendas cooperativas permanentemente asequibles y albergamos a generaciones de neoyorquinos. Gracias por compartir los últimos 50 años de propiedad de vivienda cooperativa asequible”.



Directora ejecutiva de UHAB, Margy Brown

Las bombas de calor aumentan la eficiencia

¿Necesita reemplazar su sistema de calefacción o tanque de agua caliente? ¿Está tratando de encontrar formas de ahorrar dinero en calefacción? ¿Sabe cómo cumplirá con la Ley Local 97 su HDFC?

Evaluar y reemplazar el sistema de calefacción de su HDFC puede ser una experiencia estresante, pero no tiene por qué serlo. Un nuevo sistema de calefacción puede ahorrar en costos de calefacción y permitir que su HDFC cumpla con el código de leyes.

Al considerar reparaciones o reemplazo de su caldera de quemador de aceite o sistema de gas hidrónico, considere bombas de calor que no requieran un

suministro de combustible costoso o un mantenimiento complicado. Escoger una fuente de calefacción más limpia ahorra dinero y es más cómodo para su familia comunidad. Ahora es un momento especialmente bueno para considerar hacer este cambio debido a los incentivos y fondos disponibles para los propietarios. El estado y la ciudad de Nueva York se están moviendo hacia un futuro libre de combustibles fósiles (a través de calefacción, refrigeración, aparatos de estufas de inducción y otras maquinarias). Además, puede adelantarse al cambio de códigos implementando la electrificación de inmediato o en etapas.

Preparación para el calor limpio. *Continuar en página 13*

Las bombas de calor aumentan la eficiencia

Continuado de página 12 Si está interesado en instalar bombas de calor, uno de los primeros pasos es aumentar la eficiencia de la envoltura de su edificio (cualquier cosa que separe su espacio interior del exterior, como paredes, ventanas, cimientos y techo) para que pueda ahorrar energía y dinero en calefacción. Esto es parte de un proceso llamado preparación para el calor limpio. Incluso si no está listo para electrificar su sistema de calefacción o sistema de agua caliente, es un buen momento para preparar a su edificio mejorando la grietas y espacio vacíos o actualizando la capacidad del panel eléctrico para incorporar la electrificación en el futuro. Puede instalar medidas de conservación de energía como sellado y aislamiento de aire y abordar su eficiencia del agua con incentivos del Programa de Eficiencia Energética Multifamiliar Asequible (AMEEP).

Las bombas de calor proporcionan beneficios tales como reducción de costos y emisiones de gases de efecto invernadero, y mayor comodidad y seguridad para sus accionistas y residentes. Puede usar bombas de calor para calentar el agua y los espacios de su edificio. Aquí hay más información sobre estas dos formas de electrificar:

Calefacción de espacios: La calefacción y refrigeración con bombas de calor de fuente de aire es una alternativa a la calefacción central. Esto significa que usted usaría electricidad para calentar su apartamento en lugar de petróleo o gas. Las bombas de calor utilizan la misma tecnología que el aire acondicionado y los refrigeradores. Son extremadamente eficientes porque mueven en lugar de generar calor. Con las bombas de calor de fuente de aire, los residentes tienen control sobre la temperatura de su propio apartamento. Esto aumenta la comodidad y la eficiencia. Las bombas de calor proporcionan refrigeración en el verano y ofrecen una alternativa a los acondicionadores de aire montados en la ventana que pueden disminuir la eficiencia energética si no se aísla a su alrededor. A diferencia, estas unidades generalmente se montan en la pared interior o en el piso (como un radiador), por lo que instalar una bomba de calor de clima frío significa que puede cerrar completamente la ventana y evitar usar más energía de lo necesario. Las bombas de calor también resuelven el problema del desequilibrio de calefacción durante el invierno, donde un apartamento está demasiado caliente mientras que otros no reciben suficiente calor.

Calentamiento de agua doméstica: Las bombas de calor también son una solución consistente, cómoda, económica y renovable para su agua caliente sanitaria (ACS). Las bombas de calor para ACS tienden a ser

un proyecto más barato y rápido de instalar que la calefacción de espacios. También proporcionan ahorros inmediatos en los meses más cálidos cuando puede apagar la caldera y ahorrar dinero gastado en petróleo o gas, así como aumentar la vida útil de los equipos de caldera.

Si está interesado en bombas de calor para ACS, es importante prepararse para el calor limpio haciendo que su uso general del agua sea más eficiente. Medidas como cabezales de ducha / aireadores de bajo flujo y la mejora del aislamiento de tuberías de ACS ayudan a reducir su consumo de agua. Estas medidas preparan a su edificio para las bombas de calor al maximizar la eficiencia energética. Esto mantiene al equipo nuevo y eficiente con una condición de bajo estrés, asegurando una larga vida a sus sistemas de calefacción, además de proporcionar ahorros inmediatos.

Comuníquese con el equipo de Clima y Resiliencia de UHAB sobre la campaña "Calefacción limpia para cooperativas" (Clean Heat for Co-ops) y obtenga apoyo para ayudarlo a determinar si un sistema de bombas de calor es la mejor opción para su cooperativa HDFC. Facilitaremos el proceso de reemplazo de su sistema actual de calefacción o refrigeración al conectarlo con contratistas precalificados y describir posibles incentivos, exenciones fiscales, financiamiento y opciones de pago.

La instalación de bombas de calor puede llevar a incentivos. Hay más programas piloto y créditos fiscales disponibles ahora a través de la Ley de Reducción de la Inflación. El fondo NYS Clean Heat, una importante fuente de financiamiento, acaba de relanzarse. En los próximos años, los códigos del estado de Nueva York y de la ciudad de Nueva York requieren que los propietarios de edificios hagan el cambio para electrificar la calefacción de espacios, el agua caliente y los electrodomésticos. No espere y aproveche los fondos e incentivos mientras estén disponibles.

Llame a Emily al (212) 479-3318 o regístrese hoy para agendar una cita y discutir sus opciones para ahorrar dinero.



Pregúntale a UHAB: Cómo enfrentar la falta de pago

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

Estimados Molly y Eric,

Uno de mis vecinos está atrasado en los pagos de mantenimiento. El presupuesto de nuestro edificio es ajustado debido a varios proyectos de capital y no podemos permitirnos el lujo de no pagar, pero no queremos echar a nuestro vecino a la calle. ¿Qué podemos hacer?

*Saludos,
Accionista*

ESTIMADA ACCIONISTA,

Gracias por mencionar esto. La falta de pago puede ser una situación delicada. Independientemente de las circunstancias de su edificio, comprender la causa fundamental de la falta de pago es importante para determinar el mejor enfoque. Recuerde que muchas de las mejores herramientas que tiene para evitar la falta de pago pueden y deben implementarse antes de que los atrasos se salgan de control.

En UHAB creemos que mantener un grupo de accionistas comprometidos es fundamental para evitar la acumulación de atrasos. Como junta directiva, esto significa tener reuniones de accionistas consistentes, compilar documentos financieros para distribuirlos a los accionistas y discutir los detalles del presupuesto de la cooperativa (cómo la cooperativa utiliza directamente las cargas de mantenimiento) con el grupo de accionistas. También debe usar estas reuniones para discutir algunas de las presiones externas que pueden estar agregando gastos al libro de contabilidad del edificio (aumento de los precios del aceite, reparaciones del techo, etc.). Si descubre que un accionista nunca ha asistido a una reunión, anímelo a que lo haga y ofrézcale un horario en el que pueda reunirse con un miembro de la junta directiva, contador o gerente para revisar las finanzas del edificio.

Estas conversaciones también presentan oportunidades para que los accionistas con ingresos personales ajustados aprendan sobre programas como Exención de aumento de renta para personas mayores (SCRIE) o Exención de aumento de renta por discapacidad (DRIE), y soliciten protegerse de futuros aumentos si son elegibles.

También se debe animar a los accionistas o inquilinos a visitar o llamar a la ubicación de Homebase más cercana, donde los proveedores pueden hablarles sobre sus opciones de recursos y cupones y ayudarlos a aplicar a programas como CityFHEPS. La elegibilidad puede ser muy específica, así que asegúrese de visitar el sitio web de HRA Homebase para obtener más información.

Un plan de pago puede ayudar cuando un aumento anual o un cambio en los ingresos ha afectado la capacidad de pago de un accionista o inquilino. Los planes de pago se pueden usar para aquellos con grandes deudas existentes o aquellos que recién comienzan a acumular atrasos. Los planes de pago pueden permitir que los accionistas paguen una renta reducida por un período corto de tiempo, con el compromiso de compensación en el futuro, o pueden permitirles pagar más cada mes para hacer frente a los atrasos pendientes. Estos planes deberían posicionar a los accionistas para abordar los atrasos en un plazo razonable, idealmente no más de un año. Asegúrese de que el plan de pago funcione para ambas partes manteniéndose en línea con la capacidad de pago del accionista (lo que sus ingresos realmente le permiten pagar por la vivienda cada mes).

Si los accionistas no pueden pagar su deuda y están dispuestos a trabajar con el edificio a través de las cortes, pueden solicitar un “One-Shot Deal”: un tipo de asistencia gubernamental de emergencia. Para presentar una solicitud, el accionista debe tener un caso judicial activo en su contra, así como presentar un razonamiento específico (desde la pérdida de empleo hasta amenazas a su salud y seguridad) y prueba de capacidad de pago en el futuro.

Para alentar a los accionistas a controlar sus atrasos y mantener la participación en el edificio, los HDFCs con planes de pago pueden modificar sus estatutos para redefinir la elegibilidad. Dos métricas comunes son 6 meses de pagos de mantenimiento y atrasos constantes y puntuales, y que el saldo pendiente del plan de pago no supere 2 meses.

Es importante que una junta directiva aborde los problemas de falta de pago con los accionistas individuales a medida que surjan. Cuantos más atrasos se acumulen sin comunicación, más difícil puede ser para la cooperativa recuperar los pagos atrasados y para el residente *Continuar en página 15*

Pregúntale a UHAB

Continuado de página 14 (accionista o inquilino) volver a estar al día con la cooperativa. Los accionistas que tienen dificultades para hacer los pagos deben sentirse cómodos comunicándose con la junta directiva y/o la gerencia sobre sus necesidades, pero también deben saber que la falta de pago debe abordarse de inmediato.

En algunos casos, la directiva puede verse obligada a considerar el hecho de que un accionista u otro residente no pueda permanecer en el edificio debido a la falta de pago. Es posible que no tengan un camino para pagar el mantenimiento del edificio o que no estén interesados en contribuir con su parte. Afortunadamente, los HDFC son una forma única de vivienda social en la que los accionistas y los miembros de la junta directiva tienen poder sobre cómo enfrentar estos casos. Todavía puede buscar opciones que produzcan un resultado seguro y saludable para el HDFC y el accionista. Dependiendo de

las restricciones presupuestarias y reglamentarias del edificio, su HDFC puede ofrecer una compra al accionista en mora, brindándole una parte del dinero para encontrar una vivienda alternativa y permitiendo que el HDFC recupere los atrasos e identifique un nuevo accionista que pueda pagar el mantenimiento. Es importante consultar al abogado de su edificio en estos casos, ya que seguir esta ruta de manera demasiado agresiva puede generar responsabilidad para la cooperativa. También hemos conocidos a directivas que ayudan a los residentes a encontrar viviendas alternativas antes de mudarse para garantizar que no se queden sin vivienda después de salir del edificio. Los proveedores de Homebase mencionados anteriormente pueden ser un recurso para las directivas y los accionistas que estén considerando la reubicación.

*SALUDOS,
MOLLY & ERIC*

HDFC Destacado: Las mejoras continúan en el 838 Park Place

838 Park Place HDFC ha dedicado tiempo al trabajo de eficiencia energética en su edificio. Comenzaron con una instalación solar en 2017 e instalaron bombas de calor de mini-splits para la calefacción y refrigeración poco después, junto con reemplazos de ventanas en el 2019. Actualmente, están agregando los toques finales a un proyecto de techo verde que comenzaron hace 18 meses. La secretaria Tamara Dolcy nos informó: “Los retornos de energía solar son enormes; básicamente pagamos cero en las facturas de electricidad por apartamento” y tienen un banco de créditos de Con Edison.

Dolcy se involucró en los proyectos del HDFC después de mudarse y aprender más de otros miembros de la junta que han trabajado estrechamente con UHAB. Ella está emocionada por los resultados de sus esfuerzos y los que están por venir. Los residentes ya no necesitan unidades de aire acondicionado debido a los mini-splits, y sus reemplazos de ventanas no solo cambiaron la apariencia de su edificio, sino que trajeron ahorros de energía monumentales.

Dolcy espera que su techo verde proporcione una

capa de aislamiento térmico, maximizando la calefacción y refrigeración de su edificio. UHAB ha guiado el edificio a través de estos diversos proyectos, y los residentes nos han ayudado amablemente a organizar eventos en su HDFC para mostrar sus mejoras de eficiencia energética. 838 Park Place es un brillante ejemplo de lo que el trabajo de eficiencia energética puede aportar a su residencia y sigue siendo una fuente de inspiración para nuestro equipo de Clima y Resiliencia y a nuestra red de accionistas.



Cocinar con electricidad: más limpio, más seguro y más saludable

Por Bryn Huxley Reicher - Frontier Group

Crecí en una cooperativa asequible (HDFC) en el Lower East Side, una que siempre ha tratado de usar la energía y el agua de manera eficiente, tanto para ahorrar dinero como para reducir nuestro impacto en el medio ambiente. Durante los últimos dos años, mi trabajo ha sido investigar y escribir sobre temas ambientales, energéticos, de salud y asuntos del consumidor. He aprendido que nuestros hogares pueden causar mucho daño al medio ambiente y a nuestra salud; por ejemplo, en Nueva York, los edificios son responsables del 70% de las emisiones de gases de efecto invernadero de la ciudad. Pero también hay oportunidades en nuestros hogares para mejorar nuestras vidas y el planeta.

El apartamento de mis padres es típico de los edificios más antiguos de Nueva York, ya que tiene una estufa de gas (en este caso, una que es más antigua que yo) sin ventilación de campana o ventilación de cocina de ningún tipo. Resulta que la estufa de mis padres, como todas las estufas de gas, probablemente ha estado llenando nuestro apartamento con contaminación tóxica que es peligrosa para nuestra salud, además de emitir gases de efecto invernadero dañinos para el clima a la atmósfera.

Investigaciones recientes muestran que, además de fugar mucho más metano (un gas de efecto invernadero particularmente dañino y el componente principal del gas "natural" fracturado) de lo que se creía anteriormente, las estufas de gas producen niveles peligrosamente insalubres de contaminación tóxica del aire cuando se usan e incluso cuando están apagadas. Cocinar una cena navideña en su estufa de gas puede causar niveles de contaminación del aire en su hogar que serían ilegales afuera. Incluso cuando no está cocinando, su estufa probablemente esté emitiendo productos químicos peligrosos.

Afortunadamente, hay una mejor manera.

Las estufas de inducción son aparatos totalmente eléctricos, pero no se parecen en nada a las estufas de resistencia eléctrica de bobina de alambre con las que puede estar familiarizado. Por un lado, las estufas de inducción son mucho más seguras y mucho más eficientes que las estufas de gas o las estufas de resistencia eléctrica. Las estufas de inducción usan imanes para calentar ollas y sartenes directamente, lo que significa que no hay llama ni bobina caliente: la superficie de la estufa en sí no se calienta más de lo que lo hace su mostrador cuando coloca una sartén caliente encima. Las estufas de inducción son mucho más precisas y más fáciles de controlar que las de gas o resistencia eléctrica, y son fáciles de limpiar y usan mucha menos energía. Además, no emiten ninguna contaminación del aire o productos químicos tóxicos en su hogar, no representan ningún riesgo de explosiones de gas y son

mucho menos propensas a causar un incendio.

Si bien es cierto que las estufas de inducción tienden a costar más por adelantado que otras opciones, eso está a punto de cambiar. La Ley Federal de Reducción de la Inflación, recientemente aprobada, proporciona fondos generosos para reducir el precio. Esta ley ofrece hasta \$ 840 para la estufa en sí y más fondos para el trabajo eléctrico que podría tener que hacerse para instalar la estufa, ya que las estufas de inducción a menudo requieren un cableado más sustancial que un aparato normal y / o un nuevo panel eléctrico.

Te estarás preguntando: "¿qué pasa con mi horno, calentador de agua y secadora? ¿Queman gas o petróleo. ¿Son peligrosos?" En resumen, la respuesta es sí. La quema de combustibles fósiles en nuestros edificios produce contaminación del aire que nos enferma y contaminación climática que está impulsando el calentamiento global y nos pone en riesgo de explosiones y accidentes. Pero al igual que los fondos para las estufas de inducción, Nueva York y el gobierno federal tienen incentivos generosos para ayudarlo a cambiar de un horno, calentador de agua o secadora de ropa que funciona con combustibles fósiles a uno totalmente eléctrico. Y así como las estufas de inducción son más limpias, seguras y eficientes que el gas, espacio las bombas de calor para calentar espacios y agua y las secadoras de ropa con bomba de calor son más limpias, seguras y eficientes que las versiones que funcionan con combustibles fósiles.

La electrificación del calentamiento de su espacio y agua pueden abrir la opción de usar energía renovable para alimentar su hogar y llevar a mayor comodidad. A medida que la ciudad de Nueva York avanza para descarbonizar la red, pensar en estas tecnologías es una forma importante de planificar el cumplimiento de las leyes locales en el futuro y combatir el cambio climático.

Durante mucho tiempo, nuestros aparatos de gas nos han servido bien, ayudando a poner la cena en la mesa o proporcionando agua caliente para una ducha. Pero nos están enfermando y poniendo en riesgo nuestras vidas y nuestro clima. Hay una forma mejor, más limpia y segura de vivir, y mucho dinero disponible para ayudarnos a hacer el cambio. La elección es fácil.

Recursos:

Recableando Estados Unidos, guía para electrificar su hogar: <https://www.rewiringamerica.org/electrify-home-guide>

Recableando Estados Unidos, guía para los incentivos en la Ley de Reducción de la Inflación: <https://www.rewiringamerica.org/app/ira-calculator>