



UHAB Member News

Para español vuelta a la página 9

Fall 2015 | Issue 58

Fighting for Tenant Safety

The rain did not stop the Stand for Tenant Safety Coalition (STS) from gathering on the steps of City Hall on Wednesday, September 30th. Members of STS—made up of 22 tenants' rights organizations including UHAB, legal organizations, and other affordable housing advocates—were determined to fight back against negligent landlords. STS organizers and the tenants they serve lined up behind the podium where several City Council members introduced a legislative package targeted at reforming the Department of Buildings (DOB).



These twelve bills are designed to make the DOB more effective in regulating developers and responding to reported building construction violations. This is intended to prevent landlords from using hazardous construction materials and practices to pressure tenants to leave their rent-stabilized apartments. Dubbed “predatory landlords,” these building owners have been trying to push long-term, low-income tenants out so that they can bring in higher-paying residents.

continued on p. 3

An Umbrella Continues to Bloom



© Marlis Momber, 1988

Today Umbrella House, on the Lower East Side, bears no resemblance to the abandoned city-owned tenement it was when squatters broke in and took it over in the 1980s. Converted into an HDFC co-op with the help of UHAB, it continues its metamorphosis: On October 17th and 18th, Umbrella House residents showed off their rooftop garden during the annual Open House New York weekend.

This event welcomes the public into dozens of New York City's buildings for talks and tours, giving people the chance to meet those who design, build, and preserve our city.

continued on p. 2

Umbrella House

FROM PAGE 1 Completed in December 2014, the 820-square-foot rooftop garden at Umbrella House serves as a source of fresh produce for the HDFC, as well as a tool for storm water management. Residents of this shared-equity co-op are deeply proud of how they were able to build their garden and maintain it as a community. This spring, during their first growing season, they harvested swiss chard, broccoli, onions, eggplant, okra, spinach, zucchini, basil, sugar snap peas, jalapeno peppers, tomatoes, and numerous medicinal plants.

The planting and tending of the garden is all done by volunteers and the produce is available for everyone who lives in Umbrella House.

Residents would like shareholders of other HDFCs to learn from their success. Whether your building wants to equip your roof with a garden, solar panels, or take on another building improvement project, Umbrella House residents are eager to field questions about how they raised the money, planned and carried out the construction, and the benefits of their project not only for their building but for the surrounding community.

On Wednesday, November 18th at 6:30pm at 2023 Lexington Avenue UHAB office, the UHAB Manhattan Shareholders Forum will be hosting a presentation by members from Umbrella House on their garden's success and how HDFCs can be leaders in similar efforts.

To RSVP to the Shareholders Forum with special guest Umbrella House HDFC, contact Kyla Alterman at (212) 479-3337 or alterman@uhab.org



© Umbrella House

Sharing Best Practices: CNYC Housing Conference

Want to make sure your HDFC is in compliance with city housing laws? Need tips on improving your self-managed affordable co-op? Join UHAB at the 35th Annual CNYC Housing Conference on Sunday, November 15, 2015, at Baruch College. Each year, this conference, sponsored by the Council of New York Cooperatives and Condominiums, offers an opportunity for New York City homeowners to learn about and share best practices for improving their buildings. Among the 75 classes scheduled, UHAB will be hosting three interactive workshops designed especially for HDFC co-ops:



- **Ask UHAB: Governance and Compliance with City Rules, Laws, and Regulations**—Co-op Preservation Assistant Director Charlotte Bell and former Associate Director Ann Henderson will address governance and compliance with codes as well as regulatory and monitoring agreements.

- **Discussion Group for Small Self-Managed Buildings**—UHAB Project Associate Hilary Glaus will lead a conversation about the unique challenges and benefits of small co-ops that do not use outside management companies.

- **Ask UHAB: Resale, Affordability, and Resident Selection**—Executive Director Andy Reicher will address sensitive issues your limited-equity co-op may be grappling with related to selection of new residents, resale prices, and maintaining affordability for current and future shareholders.

Visit www.cnyc.org to see the complete list of conference classes.

Contact Emily at (212) 479-3318 or ng@uhab.org to register and for more information about UHAB membership and benefits.

Tenant Safety

FROM PAGE 1 The City Council bills include a call for increased fines for violations, reliable fine collection, limits on construction self-certification, increased oversight and real-time enforcement, and an inter-agency task force. Released alongside the bills was an STS report detailing the results of surveys taken from 150 rent-stabilized tenants and the DOB records of 57 buildings. The findings show DOB's incredible neglect in responding to tenants' calls to 311 as well as the array of dangerous environments that so many tenants are forced to live in, due to their landlords' unsafe construction projects. Tenants chanted in Spanish and English, holding handmade banners and signs expressing their outrage over dangerous and intolerable living conditions.

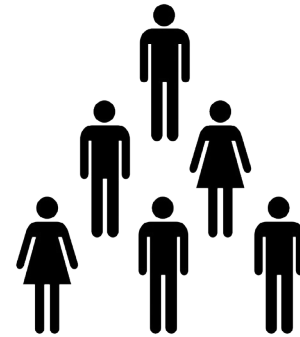
Before Council members presented their bills, several tenants shared stories of homes in turmoil from late-night construction noise, harmful dust, collapsed ceilings, and sewage from burst pipes due to massive construction in surrounding apartments — all unpunished by DOB.

By joining forces with City Council Members Margaret Chin, Rafael Espinal, Daniel Garodnick, Corey Johnson, Ben Kallos, Stephen Levin, Mark Levine, Rosie Mendez, Carlos Menchaca, Antonio Reynoso, and Helen Rosenthal, STS hopes to end landlord harassment and displacement of tenants through construction.

For more information on the work of STS and ways to get involved, visit www.standfortenantsafety.com, where you can also read the STS report on DOB neglect.



A Community of Advocates: Saving Affordable Co-ops



The Task Force on City-Owned Property is a longtime coalition, nearly as old as 40-something UHAB, and just as persistent about preserving affordable co-ops in New York City. Formed in 1978, the coalition comprises city-wide nonprofit organizations, community groups, elected officials, and other low-income housing advocates. Today, the team of committed organizations continues to meet regularly and advocate for changes in policy, building maintenance, and organizing around low-income co-ops in the city.

“The Task Force has always played a watchdog role and taken on a variety of issues,” Andy Reicher, UHAB’s Executive Director, explained. Most notably, the Task Force initiated the Division of Alternative Management Program (DAMP). DAMP was born as a proposition to the city during the management crisis when the city had thousands of (still occupied but distressed) properties on its hands. DAMP is the section of NYC’s Department of Housing Preservation and Development (HPD) that develops and sells city-owned property to private owners. DAMP was created to house programs such as Tenant Interim Lease (TIL) and Community Management programs, and later the DAMP tax cap was created to provide buildings that participated in these programs with a tax benefit to keep their costs down and maintain affordability.

At nearly four decades old, the Task Force sees no signs of slowing down. The coalition has grown to include members of UHAB’s Shareholders Forums, legal service groups, and attorneys.

continued on page 7

UHAB FLASHBACK: Helping Themselves to a Future – 132 West 169th Street, Bronx



Some three decades ago, so few tenants remained in 132 West 169th Street that they could not even afford to pay the oil bill. “There were icicles in the first floor apartments as big as 100 year old trees!” one shareholder recalled. However, residents of this 24-apartment Bronx building ignored the hallway notices directing them to vacate their deteriorated rental and relocate. Instead, they chose to stand their ground and, with UHAB’s help, began the long, arduous process of saving their homes.

“When I say we suffered in this building, we suffered,” said another resident. “We were in the building two years and we didn’t have hot water, or lights. We used to burn candles on those flights of stairs out there at night, to come into the building. And we used to go across there, to the water hydrant, to get water to bring in.”

In 1983 the building entered the city’s Tenant Interim Lease (TIL) program, to prepare to convert to an affordable co-op. After four years of saving, residents finally purchased the building in 1988, when it became an HDFC co-op. Through a great deal of hard work and sacrifice, residents made sure that their building was renovated and well-maintained and managed. Today it is fully occupied.

“Co-op means working together,” explained HDFC board treasurer Bernice Walker. “Co-op means everyone puts in their two cents, and I think that this is what has gotten us this far.... Though we fight and argue and disagree.”

“There was always a core of people to keep things going, who wanted to maintain the building if they could,” added board president Howard Brown. “We had so many things that happened to us that brought us eventually together and...kept us together.” These residents went through hardship, but they found a way to help themselves to a better future.

Heating Season: Check It Out

Heating season (October 1st to May 31st) is upon us, the time when maintenance costs can become a real burden on HDFC co-ops. Most of us know some of the things we can do to keep our buildings' fuel costs down during the fall and winter: Turn thermostats down to 68 degrees, health permitting, wear wool socks and plenty of layers, drink hot beverages, use blankets and small space heaters, put hot water bottles in beds, and use the oven to cook instead of the stove so it warms the house at the same time. But there are other things you can do, both in your individual apartments and as a building community. Remember, if everyone reduces the amount of heat they use, it helps keep everyone's maintenance costs low. So be conscientious!

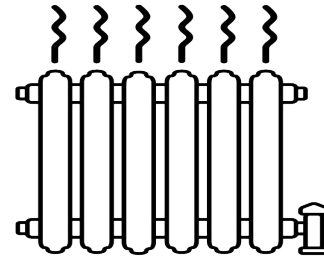
Here is a heating season checklist that many HDFCs have found useful:

- 1) **Check your boiler.** Before the real cold sets in, have your heating system inspected and, if necessary, tuned up. Is your boiler operating at its best? A dirty burner or a cracked heat exchanger causes improper burner operation, making the equipment operate less safely and efficiently. Fixing these problems up front could save you hundreds of dollars.
- 2) **Maintain your building's heat.** Make sure it is being distributed evenly. Talk to fellow shareholders. Are some apartments so hot that people are keeping their windows open, while others have shareholders wearing coats indoors? If so, have your heating system evaluated as soon as possible by calling your boiler company and requesting a boiler tube cleaning or a Combustion Efficiency Test.
- 3) **Caulk the cracks.** Have your building invest in a caulking gun. This way, residents will easily be able to seal any cracks and crevices (such as around door and window frames and entry holes for telephone and cable wires) that are letting the cold weather inside.

4) **Cover your windows.** Locking your windows may not be enough to ensure that cold air doesn't invade your apartment. Thick window curtains and drapes can help keep the cold out and the heat in. In a pinch, cover your windows with inexpensive fleece fabric, blankets, flannel sheets, or even clear plastic.

5) **Don't forget those doors.** Warm air is always lost under doors. So installing a door sweep or a draft-stopper bought inexpensively at any hardware store can help keep your apartment warm. You could even add a curtain over the door.

6) **Maintain your radiators.** Make sure that you do not have furniture blocking your radiators and absorbing the heat meant for the rest of the room. Keep your radiators free of dust, since any amount of dirt on top of them will absorb some of their heat. One trick to prevent heat loss is to use heat-reflective aluminum foil behind the radiator to direct heat back into the room.



7) **Cover bare floorboards.** You can lose as much as 10% of your apartment's heat through your bare floorboards (especially when there are cracks between them). Rugs are your best friends in cold winter months.

For more tips, visit

www.energy.gov

www.thesimpledollar.com

Keep an eye out in January for notices about UHAB's Oil Assistance Program with CITCO, which helps participating HDFC co-ops collectively save more than a million dollars each year.

Powerful Words and Images: Keeping New York Affordable

Maintaining affordable housing in New York, one of the most expensive cities in the nation, has been an often overlooked and little understood challenge for more than a century. “Affordable New York: A Housing Legacy,” an exhibition running through mid-February at the Museum of the City of New York, explores the long history of how activists, reformers, and policy makers helped create and transform below-market housing for city residents. It also examines current and future housing initiatives designed to promote justice, diversity, and stability across the city.

Since UHAB is co-sponsoring the accompanying event series held at the museum, shareholders and other friends are invited to purchase discount tickets: \$10 per seminar (instead of \$16) using the code RENT. Mark your calendars for these upcoming discussions:

Designing Better Affordable Housing, Tuesday, December 1, 6:30 pm – With Jean-Louis Cohen (New York University) and Theo Prudon (Prudon & Partners and Docomomo)

Housing a Growing City, Tuesday, January 19, 6:30 pm – With Seema Agnani (National CAPACD), Purnima Kapur (NYC Department of City Planning), Ritchie Torres (Council Member), Sarah Watson (Citizens Housing and Planning Council), and Ingrid Gould Ellen (The Furman Center for Real Estate and Urban Policy)

Affordable Housing, Neighborhoods, and Communities, Thursday, February 4, 6:30 pm – With Sam Marks (LISC New York City)

For more information or to register, visit
<http://www.mcny.org/affordablyny>.

We hope to see you at one of these special events.

Shareholder Spotlight

DAVID CALVERT
212 WEST 105TH STREET HDFC



For many shareholders, the history of affordable housing in New York City is a personal story. David Calvert, for instance, is among those residents who experienced firsthand the struggles and triumphs of the early days, when homesteading was at the center of the housing movement that he and others say, “really did transform our city.”

Mr. Calvert became interested in housing during the late 1970s when he was facing horrendous conditions. “I needed a new place badly. I was living in a rat-infested, roach-infested, cold water flat in East Harlem. The city was the landlord, and it was such a bad apartment they wouldn’t even charge us rent,” he recalled. So he and his wife, Theresa, joined a group of people who had done something that would be unthinkable today: They had taken over a vacant building and become squatters. At the time, he explained, this was a viable option: “Anyone in New York in the late ’70s, early ’80s could see thousands of abandoned tenements, almost all city-owned. The city was foreclosing on hundreds of buildings every year.

A small group of activists had identified a 10-unit building that was down to only two occupied apartments and they took it over in 1978.”

continued on page 7

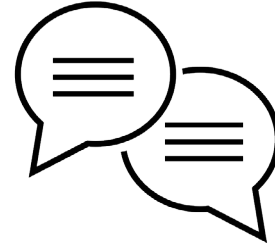
Shareholder Spotlight

FROM PAGE 6 Half of the block was vacant then, and it was lined with dilapidated buildings. But when others saw what Mr. Calvert and his neighbors were accomplishing at 212 West 105th Street, more homesteaders began to follow suit. With the assistance of UHAB, The 105th Street Homesteaders was formed and seven adjoining tenements were also completely renovated and transformed into affordable co-ops.

Despite the eventual success of these steadfast residents in turning around their neighborhood, the journey was never easy. Drug dealers had to be faced down. Street crime was rampant. They had to negotiate with city government and complete renovations on a sweat-contractor-sweat basis, employing a combination of resident “sweat equity” and professional labor. “We had to do a gut renovation on our apartment over a period of six months before we could even move in,” Mr. Calvert continued.

“My wife and I, every night, were coming here straight from work. On weekends we had building workdays to upgrade the public hallways, basement, and fire escapes; on weeknights everyone worked on their own apartments. It was a beehive of activity in those years. It was all about housing. If you know anything about the local movements in New York, the housing movement has always been active, and during that period, it was the top concern in our communities. Getting a decent place to live was worth all that effort.”

Thirty-five years later, new arrivals and visitors to 212 West 105th Street are immediately indoctrinated by the old-timers so that they will know and appreciate the history and contribute to the community spirit. The sense of community that carried these residents through their toughest times is the strength and beauty of this co-op’s story. As Mr. Calvert put it, “People get the feeling right away that this is a shared environment, that the only way it works well is if everybody contributes to it.”



JOIN THE HDFC SHAREHOLDERS FORUM TODAY!

**Manhattan Shareholders Forum
Wednesday, November 18th 6:30pm-
8pm 2023 Lexington Avenue
UHAB Harlem Office**

MORE ON PAGE 8

Saving Affordable Co-ops

FROM PAGE 3 It continues to fight for the future of what it helped build. As Andy Reicher put it, “We want to see the existing 30,000 units of HDFC co-ops preserved among the 200,000 units of affordable housing that Mayor De Blasio has proposed, so that we can help secure better lives for another generation.”

UHAB is an active member of the Task Force, alongside other affordable housing advocates including Urban Justice Center, Brooklyn Law School – Corporate & Real Estate Clinic, Association for Neighborhood and Housing Development (ANHD), Goldstein Hall PLLC, Housing Conservation Coordinators, St. Nicholas Neighborhood Preservation Corporation, Legal Aid Society Community Law Office, and Brooklyn Legal Services Corp A.

Join the HDFC Shareholders Forum Today!

After a brief summer break, UHAB's Shareholders Forum is back to meeting once a month in both Manhattan and Brooklyn. The Forum was created in December 2014 to bring together HDFC shareholders from across the city to tackle the most important issues that these limited-equity co-ops face. The Forum strives to create a strong co-op community, where HDFC residents can look to one another for support and discuss their concerns in a safe space. Engaging shareholders in facilitated conversations leads to taking collective action that will benefit all affordable co-op residents.

The creation and preservation of HDFCs is at the heart of UHAB's mission, but in order to provide assistance to the HDFC community, we need to hear directly from shareholders. Only you have the power to ensure the future success of your HDFCs. So add your voice to the Shareholders Forum to help continue to improve your building and your neighborhood.

At previous Shareholders Forums, we focused on the specific issues that have brought affordable co-op

residents to these meetings and what we can do to help and support each other. At the Forum this year, we plan to tackle problems such as structural challenges, the responsibilities of board members and other shareholders, when and how to take legal action in your building, how to support the needs of elderly shareholders, and much more. Please come to our next meeting:

- **Manhattan Shareholders Forum – Wednesday, November 18th (always the third Wednesday of each month), 6:30pm-8pm, 2023 Lexington Avenue – We will be joined by special guest Umbrella House HDFC to hear about their rooftop garden, as well as discuss affordability and price caps.**
- **Brooklyn Shareholders Forum -- December forum date and location TBD. Contact Kyla and join our email list to stay updated.**

To RSVP for the next Forum or to sign up for future events, contact Kyla at (212) 479-3337 or alterman@uhab.org and leave your name, building, borough, and phone number.

Stay in touch with UHAB

CONTACT EMILY AT 212.479.3318 OR
NG@UHAB.ORG FOR MORE INFORMATION ON BECOMING A
UHAB MEMBER.

FOLLOW US!

[Facebook.com/NYCHomesteading](https://www.facebook.com/NYCHomesteading)

Twitter: [@NYCHomesteading](https://twitter.com/NYCHomesteading)



¡SÍGUENOS!

[Facebook.com/NYCHomesteading](https://www.facebook.com/NYCHomesteading)

Twitter: [@NYCHomesteading](https://twitter.com/NYCHomesteading)

Manténgase en contacto con UHAB

CONTACTE A EMILY A 212.479.3318 O
NG@UHAB.ORG PARA MÁS INFORMACIÓN SOBRE LOS
BENEFICIOS DE MEMBRESÍA A UHAB.



UHAB Noticias de Miembros

For English turn to page 1

Otoño 2015 | Papel 58

Luchando por la seguridad de los Inquilinos

Luchando por la seguridad de los Inquilinos La lluvia no impidió la reunión del Soporte para La Coalición de Seguridad del Inquilinos. (Stand for Tenant Safety - STS) desde las escaleras del Ayuntamiento de la Ciudad (City Hall) el Miércoles, 30 de septiembre. Los Miembros de la Misión - STS—hicieron 22 propuestas sobre las organizaciones de inquilinos, incluido UHAB, Organizaciones Legales, y otros defensores de la vivienda—estaban demasiado decididos a luchar contra la negligencias de los Dueños de Edificio. Los Organizadores de STS y los inquilinos se alinearon detrás de la plataforma donde varios Miembros Consejles.



Municipales presentaron un paquete de reforma legislativas dirigidas al Departamento de Edificios (Dept. of Buildings). Estas doce propuestas están diseñadas para hacer El Departamento de Edificio más efectivo en la regulaciones y los desarrollos de la construcción. Además de responder a los informes de violaciones de construcción. El propósito de esto es para evitar que los Dueños de Edificio usen materiales peligrosos de construcción y utilicen esos para presionar los inquilinos abandonar sus apartamentos de renta estabilizada.

continúa a la página 11

Un Paragua que continúa Creciendo



© Marlis Momber, 1988

Hoy Umbrella House (Casa de Paragua) en el bajo del Este de la ciudad, no se parece a la propiedad abandonada que pertenecía a la ciudad y que los ocupantes ilegales entraron y tomaron posesión de esta edificio en la década de los 1980. Convertida en una cooperativa HDFC con la ayuda de UHAB, continúa su metamorfosis: El 17 y 18 de Octubre, los residentes de Umbrella House mostraron su jardín en la azotea durante el fin de semana anual Casa Abierta (Open House) de Nueva York.

continúa a la página 10

Umbrella House

CONTINUADO DE LA PÁGINA 9 Este acontecimiento le dio la bienvenida al público y ha decenas de edificios de la Ciudad de Nueva York para charlas y observar, y además dando a la gente la oportunidad de conocer a los diseñadores, constructores, y la persona que preservar nuestra ciudad.

Completado en Diciembre de 2014, el jardín de la azotea (Roof-Top) de 820 pies cuadrados en Umbrella House sirve como una fuente de productos frescos para el HDFC, así como una herramienta para el manejo de lluvia torrenciales. Los accionistas residentes (Corporación de Capital Limitado) co-op están profundamente orgullosos de la forma en que fueron capaces de construir su jardín y mantenerlo para una comunidad.

Esta primavera, durante su primera estación de crecimiento, que se cosechó acelga, brócoli, cebolla, berenjena, okra, espinaca, calabacín, albahaca, guisantes de azúcar, chiles jalapeños, tomates, y numerosas plantas medicinales. La siembra y el cuidado del jardín son hecho por voluntarios y los productos está disponible para todos los que viven en Umbrella House.

Además Ellos les gustaría que otros accionistas de HDFC aprendan de su éxito. Ya sea que su edificio quiere dotar a su techo con un jardín, paneles solares, o tomar en otro proyecto de mejora para su edificio. Los residentes de Umbrella House están dispuestos a contestar preguntas acerca de cómo buscaron el dinero, planearon y llevaron a cabo la construcción, y los beneficios de su proyecto no sólo para su edificio, sino para la comunidad entera.

Este otoño, el Foro de UHAB (Shareholder Forum)

Accionistas serán los anfitriones de una presentación por los miembros de Umbrella House en el éxito de su jardín y cómo HDFC pueden ser líderes en esfuerzos similares.

Pronto tendrá un correo electrónico y volante para el próximo evento!

¿Preguntas? Póngase en contacto con Kyla Alterman al (212) 479-3337 o alterman@uhab.org

Compartiendo Buenas Prácticas: la Conferencia de CNYC de Viviendas

¿Quiere asegurarse de que su HDFC está en conformidad con las leyes de vivienda de la ciudad? ¿Necesitas consejos sobre cómo mejorar su asequible cooperativa? Acompañe a UHAB en la 35 Anual CNYC Conferencia de Viviendas el 15 de Noviembre 2015, Domingo, en el Colegio de Baruch. Cada año, esta conferencia, patrocinada por el Consejo de Cooperativas y Condominios en Nueva York, ofrece a los propietarios de sus viviendas de Nueva York la oportunidad de aprender y compartir mejores prácticas para mejorar sus edificios. De las 75 clases programadas, UHAB va a conducir tres interactivos talleres diseñados especialmente para HDFC cooperativas:

- **Pregúntale a UHAB: Gobernabilidad y Cumplimiento de las Normas de la ciudad, Leyes y Reglamentos** - Co-op Preservación Directora Asociada Charlotte Bell y ex Directora Asociada Ann Henderson hablarán de la gobernanza y el cumplimiento de los códigos, así como los acuerdos de regulación y supervisión.
- **Grupo de Discusión Para Pequeños Edificios que se Auto-manegan** - UHAB Asociada de Proyecto Hilary Glaus conducirá una conversación acerca de los retos y beneficios de las pequeñas cooperativas que no usan externas compañías de manejo.
- **Pregúntale a UHAB: Reventa, Asequibilidad, y Selección de Residentes** - Director Ejecutivo Andy Reicher hablará de los temas sensibles que su equidad limitada cooperativa está enfrentando acerca la selección a nuevos residentes, los precios de reventa, y el mantenimiento de la asequibilidad para los presentes accionistas y los del futuro.

Visita www.cnyc.org para ver la lista completa de las clases de conferencias. Póngase en contacto con Emily a (212) 479-3318 o ng@uhab.org para registrarse y obtener más información acerca de la membresía y los beneficios.

La Seguridad de los Inquilinos

CONTINUADO DE LA PÁGINA 9 Apollado por “ Dueños Varisiosos,” estos dueños de edificios han estado tratando de empujar un largo plazo los inquilinos de bajos ingresos, de modo que se puede llevar en alto pago las residencia.

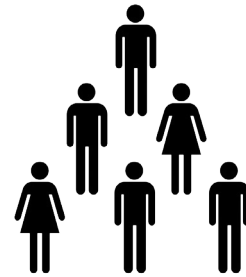
El Consejero de la Ciudad propuso incluir un aumento a las multas por infracciones, fraude de colección, limitar la auto-certificaciones, aumentar la supervisión, enforzar el tiempo de construcion, y formar un equipo de inspectores especializados. Publicado junto a las propuestas del el informe de STS, que detalla los resultados de las encuestas tomadas de 150 renta estabilizada a los inquilinos y ademas de los registros de 57 edificios en el Departamento de Edificio. Las conclusiones muestran hasta la fecha que el Dept. de Edificio esta increíble de tanta negligencias a los inquilinos de las llamadas al 311. Ademas así como la variedad de peligrosos que muchos inquilinos están obligados a vivir en el edificio debido a las negligencias de contrucciones de sus dueños. Los inquilinos estaban gristando en español y en inglés, sosteniendo carteles hechos a manos que expresaban su indignaciones por los peligros e intolerables condiciones de vivienda.

Antes de que los Miembros Consejales presentaran sus propuestas, varias personas compartieron historias de vivienda en la agitación del ruido de la construcción en la noche, polvo toxicos, derrumbe el techos y los residuos de aguas contaminada debido a la rotura de las tuberías alrededor de los apartamentos y todos estos fue perdonado por el Departamento de Edificio (Department of Buildings).

Uniendo fuerzas con los Miembros del Concejeros Municipales, Margaret Chin, Rafael Espinal, Daniel Garodnick, Corey Johnson, Ben belleza integral, Esteban Levin, Mark Levine, Rosie Méndez, Carlos Menchaca, Antonio Reynoso, y Helen Rosenthal, STS esperan eliminar los Dueños Varicisoso de edificios y los acosos a los inquilinos a través de la construcciones.

Para mas informacion en los talleres de STS visite www.standfortenantsafety.com.

Una comunidad de defensores: Preservando Las Cooperativas Asequibles



La Fuerza Especial de las Propiedades Poseídas por la Ciudad es una coalición antigua, casi tan antigua como UHAB de cuarenta y pico anos y tan persistentes en la preservación de las cooperativas asequibles de Nueva York. Formado en 1978, la coalición consta de organizaciones sin fines de lucro, grupos comunitarios, oficiales elegidos y otros defensores de la vivienda para gente de bajo ingreso. Hoy, el equipo de organizaciones comprometidas sigue reuniendo con regularidad y defendiendo cambios a la política, mantenimiento del edificio y la organización de las cooperativas de bajo ingreso por toda la ciudad.

“La fuerza especial siempre ha desempeñado el papel de vigilancia y abordaron temas variadas,” explica Andy Reicher, el director ejecutivo de UHAB. Un resultado de su trabajo más conocido fue el establecimiento de la división de programas de gerencia alternativa (conocido como DAMP por sus siglas en inglés). DAMP inició como propuesta a la ciudad durante la crisis de gerencia cuando la ciudad tenía miles de propiedades (todavía inhabitadas pero soladas). DAMP es una sección del departamento de vivienda preservación y desarrollo (HPD) que desarrolla y vende propiedad de la ciudad a propietarios privados. DAMP fue creado para albergar programas como TIL y programas de gestión comunitaria, y después el DAMP tax cap fue creado para proveer un beneficio de tasa a los que participaban en estos programas así manteniendo los costos bajos y preservando la asequibilidad. Con casi 40 años de edad, no hay indicación que la fuerza especial vaya a parar. La coalición ha crecido a incluir miembros del foro de accionistas de UHAB, grupos de servicios legales y abogados.

continua a la página 15

UHAB: Un Recuerdo Del Pasado

Creando un Futuro Para Ellos Mismos- 132 West 169 Street, Bronx



Hace tres décadas, pocos inquilinos quedaban en 132 West Street 169th que ni siquiera podían pagar la factura de la petrolera. “¡Había carámbanos en los apartamentos del primer piso tan grandes que eran como el tamaño de los árboles de cien años!” un accionista recordó. Sin embargo, los residentes de este Bronx edificio de 24 unidades ignoraron los avisos en el pasillo que les dirigían que abandone sus deteriorados apartamentos y se reubiquen. En vez, se mantuvieron firmes y con la ayuda de UHAB, iniciaron el largo y arduo proceso de salvar sus hogares.

“Cuando digo que sufrimos en este edificio, nosotros sufrimos”, dijo otro residente. “Estábamos viviendo en el edificio y por dos años no teníamos agua caliente, ni electricidad. Teníamos que quemar velas en esas escaleras por la noche, parar entrar en el edificio. Y teníamos que travesar por ahí, para obtener agua de la boca de incendio para traer adentro.”

En 1983 el edificio entró el programa de la ciudad “Tenant Interim Lease” (TIL), para prepararse para convertirse a un co-op asequible. Después de cuatro años de ahorros, los residentes finalmente compraron el edificio en 1988, convirtiéndose en un HDFC co-op (o cooperativa de capital limitado). A través de una gran cantidad de mucho trabajo y sacrificio, los residentes se aseguraron de que su edificio sea renovado, y bien mantenido y manejado. Hoy en día, todos de las 24 unidades están ocupadas.

“Co-op significa trabajando juntos”, explicó Bernice Walker, el tesorero del el HDFC. “Co-op significa que todos pone sus dos centavos y creo que esto es lo que los ha llevado tan lejos.... Aunque nosotros peleamos y discutimos y a veces estamos en desacuerdo”.

“Siempre había un grupo de personas que mantenía la cosas moviéndose, que querían mantener el edificio si pudieran”, digo Howard Brown, el Presidente del HDFC. “Nos paso tantas cosas, que eso en fin nos unió...y lo que nos mantuvo juntos.” ¡Estos residentes pasaron por dificultades, pero encontraron una manera de hacer un futuro para ellos mismos!

La Temporada de Calefacción: Revísalo

La temporada de calefacción (1 de Octubre hasta 31 de Mayo) ha llegado, el tiempo cuando los gastos de mantenimiento se pueden hacer una difícil carga en las cooperativas HDFC. La mayoría de nosotros sabemos algunas cosas que podemos hacer para mantener costos de combustible bajos en nuestros edificios durante el otoño y el invierno: bajar los termostatos a 68 grados, si lo permite la, usar calcetines de lana y capas de ropa suficiente, beber bebidas calientes, usar mantas y calentador espacial, poner botellas de agua caliente en las camas, y usar el horno para cocinar en vez de la estufa y así calentar la casa al mismo tiempo. Pero hay más cosas que puede hacer, ambas en sus apartamentos individuales y como una comunidad de edificio. Recuerde que si todos ayudamos a reducir la cantidad de calefacción que se usa, los costos de mantenimiento de todos se mantendrán bajos. Así que sea concienzudo!

Aquí una lista de tener en mente para invierno que muchos HDFCs han encontrado útil:

1) Cheque su caldera. Antes que comience el frío, revise el sistema de calefacción y si es necesario ajústelo. ¿Esta su caldera funcionando en una manera óptima? Una caldera sucia o intercambiador de calor agrietado o roto causa que el equipo funcione en manera menos segura y eficiente. Arreglando estos problemas pronto puede ahorrar cientos de dólares.

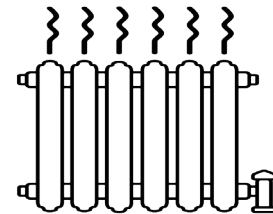
2) Asegúrese de que el calor de su edificio se distribuye adecuadamente. Hable con los otros accionistas en su edificio. ¿Están algunos apartamentos tan calientes que personas tienen las ventanas abiertas mientras otros accionistas están llevando abrigos dentro del apartamento? Si es así, tenga su sistema de calefacción evaluado lo antes posible y llama su compañía de la caldera y pida una limpieza de tubo de caldera o una prueba de eficiencia de combustión.

3) Calafatea las grietas. El edificio debe invertir en una pistola de calafateo, de esta manera los residentes pueden sellar fácil las grietas (como cerca la puerta y ventanas y agujeros para los alambros de teléfono y cable) que están permitiendo que el frío entre.

4) Cubre las ventanas. El Cierre de las ventanas puede no ser suficiente para asegurar que el aire frío no entre a su apartamento. Cortinas gruesas pueden ayudar a mantener el aire frío afuera y la calefacción dentro. Si no tiene cortinas, cubra las ventanas con materiales baratos como tela de lana, mantas, sábanas de franela o plástico transparente.

5) No olvide las puertas. El aire caliente siempre es perdido bajas las puertas. Entonces para ayudar mantener el apartamento cálido, instale barredor de puerta o una pieza que pare el escape de la calefacción la cual puede comprar a precio económico en cualquier ferretería. También puede poner una cortina en la puerta.

6) Mantenga sus radiadores. Asegúrese de que no tiene muebles bloqueando los radiadores y absorbiendo el calor para el resto del cuarto. Mantenga su radiador sin polvo ya que cualquier polvo encima de los radiadores absorberá una parte del calor. Una forma para prevenir perdida de calor es usando superficie reflectora detrás de los radiadores tal como papel aluminio para esparcir el calor en el cuarto.



7) Cubre los pisos descubiertos. Puede perder hasta un 10% de calor en su apartamento a través de los pisos descubiertos (especialmente si estos tienen grietas entre las maderas) perder hasta Puede perder tanto como 10% de calor en su apartamento entre sus suelos desnudos (especialmente si tienen grietas). Alfombras son sus mejores amigos durante los meses frío de invierno.

Para obtener más información, visite,
www.energy.gov
www.thesimpledollar.com

Busque en enero noticias sobre el Programa de Asistencia de Aceite con CITCO, el cual asiste a cooperativas HDFC que colectivamente han ahorrado más de un millón de dólares cada año.

Palabras Poderosas e Imágenes: Manteniendo Nueva York Asequible

Manteniendo viviendas asequibles en Nueva York, una de las ciudades más caras del país, ha sido mayormente sobre pasado y muy poco entendido por más de un siglo. “Asequible Nueva York: A Housing Legacy”, una exposición durando hasta el medio de Febrero en el Museo de la Ciudad de Nueva York, explora la larga historia de cómo los activistas, reformadores, y los políticos ayudaron a crear y transformar viviendas económicas para los residentes de la ciudad. También examina las iniciativas de viviendas de hoy y del futuro que están diseñadas a promover la justicia, la diversidad y la estabilidad en toda la ciudad.

Porque UHAB es uno de los patrocinadores de la serie de eventos en el Museo, accionistas y sus amigos son invitados a comprar entradas con un descuento: \$10 por seminario (en vez de \$16) usando el código RENT. Marque su calendario para estas próximas discusiones.

Diseñando Mejores Residencias Asequible, Martes, 1 de Diciembre, 6:30 pm - Con Jean-Louis (NYU, Universidad de Nueva York) Cohen y Theo Prudon (Prudon & Partners y Docomomo)

Viviendas Para Una Ciudad en Crecimiento, Martes, 19 de Enero de 6:30 pm - Con Seema Agnani (Nacional CAPACD), Purnima Kapur (NYC Departamento de Planificación Urbana), Ritchie Torres (Miembro del Consejo), Sarah Watson (Ciudadanos de Vivienda y Consejo de Planificación), y Ingrid Gould Ellen (El Furman Centro de Bienes Raíces y Política Urbana)

Viviendas, Barrios y Comunidades Asequibles, Jueves, 4 de Febrero de 6:30 pm - Con Sam Marcas (LISC Ciudad de Nueva York)

Para más información o para registrarse, visite <http://www.mcny.org/affordablyny>.

Esperamos verte en uno de estos eventos especiales.

Accionista - DAVID CALVERT 212 WEST DE LA CALLE 105 HDFO



Para muchos accionistas, la historia de viviendas asequible en la ciudad de Nueva York es una historia personal. David Calvert, por ejemplo, es uno de los residentes que paso por la experiencia de las luchas y de los triunfos de esos primeros días, cuando construyendo casas era el centro del movimiento de viviendas, David y otros decían que “de veras transformo nuestra ciudad.”

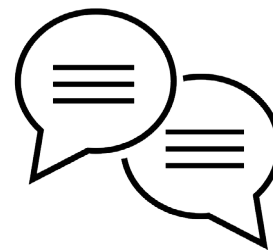
El Señor Calvert se interesó en viviendas durante el final de la época de 1970, cuando estaba enfrentando condiciones horrendas en su vivienda. Recordándose, David dijo: “Necesitaba un nuevo lugar de vivir desesperadamente. Yo estaba viviendo en un apartamento en East Harlem que estaba infestado de cucarachas, de ratas, y que solo había agua fría. El casero era la ciudad, y las condiciones estaban tan mal que ni siquiera los cobrara la renta. Así que él y su esposa, Teresa, se unieron a un grupo de gente que hicieron algo que sería imaginable hoy en día: Se apoderaron de un edificio vacío y se convirtieron en invasores de la propiedad. En ese tiempo, él explicó, esta opción era posible y realística: “Cualquier persona viviendo en Nueva York en los últimos años de la época de los 70s, y entrando la época de los 80s, podía ver miles de viviendas abandonadas, casi todas eran propiedades de la ciudad. La ciudad estaba hipotecando cientos de edificios cada año. Un pequeño grupo de activistas había identificado un edificio de 10 unidades que se había reducido a sólo dos ocupados apartamentos y en 1978 tomaron el edificio en sus manos. La mitad de la cuadra estaba vacía, y estaba en un bloque de edificios en ruina.

continua a la página 15

CONTINUADO DE LA PÁGINA 14 Pero cuando otros vieron lo que el Sr. Calvert y sus vecinos estaban logrando en el edificio 212 West de la calle 105 más genta comen zaron a seguir su ejemplo. Con la asistencia de UHAB, el grupo “The 105th Street Homesteaders” se formaron y siete edificios fueron completamente renovados y transformado en cooperativas asequibles.

A pesar del éxito de cambiar su comunidad, estos residentes pasaron por un viaje que no fue fácil. Los traficantes de drogas tuvieron que ser enfrentados. El crimen de la calle estaba alto. Tuvieron que negociar con el gobierno de la ciudad y completar renovaciones completamente, dividiendo el trabajo por residentes y contratadores, una combinación de “trabajo manual del residente” y de profesionales que contractaban. “Tuvimos que hacer una renovación completamente de nuestro apartamento durante un período de seis meses antes de que podíamos mudarnos”, continuó el Sr. Calvert. “Mi esposa y yo, cada noche, veníamos directamente aquí desde nuestros trabajos. Los fines de semana tuvimos días de trabajo de construcción para mejorar los pasillos públicos, el sótano, y las escaleras de incendios; durante la semana todos trabajaban en las renovaciones en sus propios apartamentos. Era una colmena de actividad en esos años. El trabajo estaba totalmente enfocado en la vivienda. Si usted sabe algo de los movimientos locales en Nueva York, el movimiento de la vivienda siempre ha sido activo, y durante ese período, era la principal preocupación en nuestras comunidades. Conseguir un lugar decente para vivir, el esfuerzo valía la pena.

Treinta cinco años han pasado, y los nuevos residentes y visitantes de 212 West de la calle 105 son inmediatamente adoctrinados por los veteranos del edificio para que puedan saber y apreciar la historia de cómo esta cooperativa empezó y que continúen la contribución del espíritu de comunidad. El sentido de comunidad lleva a estos residentes a superar sus momentos más difíciles; es la fuerza y la belleza de la historia de esta cooperativa. Como el Sr. Calvert dijo, “La gente sienta inmediatamente la comunidad del espacio cuando entran, y la única forma en que puede funcionar bien es si todos siguen contribuyendo a crear ese sentimiento.”



¡ÚNASE CON EL FORO DE ACCIONISTAS HOY!

Foro de Accionistas en Manhattan
Miércoles el 18 noviembre
6:30pm–8pm
2023 Avenida Lexington

MÁS EN LA PÁGINA 16

Preservando Las Cooperativas Asequibles

CONTINUADO DE LA PÁGINA 11 Sigue la lucha para el futuro de lo que se ayudó a crear. Como dice Andy Reicher, “queremos ver las 30,000 unidades cooperativas de HDFC que ya existen preservados como parte de las 200,000 unidades de vivienda asequible que el alcalde De Blasio ha propuesto para ayudar a asegurar vidas mejores para un siguiente generación.”

UHAB es un miembro activo de la fuerza especial, junto con otros defensores de la vivienda asequible, lo cuales incluyen Urban Justice Center (Centro del juicio urbano), Brooklyn Law School Corporate and Real Estate Clinic (La escuela del derecho de Brooklyn- División de corporativos y bienes raíces), La Asociación del desarrollo del barrio y viviendo, Goldstein Hall PLLC, Coordinadores de la conservación de la vivienda, La Corporación de la Preservación del Barrio de St Nicholas, Oficina del Derecho Comunitario de la sociedad de Asistencia Legal, y Servicios Legales de Brooklyn Corporación A.

All icons courtesy of The Noun Project.

All images courtesy of UHAB unless otherwise noted.

© UHAB 2015

¡Únase con el foro de accionistas hoy!

Tras un breve descanso, El Foro de Accionistas de UHAB ha vuelto a reunir una vez al mes en Manhattan y Brooklyn. El foro fue creado en diciembre 2014 para unir accionistas en HDFC por toda la ciudad para abordar los temas más importantes que enfrentan estas cooperativas de equidad limitado. El foro lucha por la creación de una fuerte comunidad cooperativa, donde los residentes de los HDFC pueden buscar apoyo de uno al otro y discutir sus preocupaciones en un espacio seguro. Se comprometen accionistas en discursos facilitados resulte en tomar acción colectiva que beneficia todos los residentes de las cooperativas asequibles.

La creación y preservación de los edificios HDFC está en lo más profundo de la misión de UHAB, pero para proveer la asistencia a la comunidad HDFC, se necesita la contribución de los accionistas. Solo usted tiene el poder de asegurar el futuro éxito de los HDFCs. Así añade su voz al foro de accionistas para ayudar a continuar a mejorar su edificio y su barrio.

En los foros de accionistas antecedentes, se ha enfocado en los temas específicos que pertenecen a la

asequibilidad y lo que se puede hacer para ayudar y apoyar de uno a otro. Este año en el foro, se va a abordar problemas como desafíos estructurales, las responsabilidades de la junta directiva y otras accionistas, cuando y como tomar acción legal en su edificio, y como apoyar a las necesidades de las accionistas mayores y mucho más. Por favor, venga a la próxima reunión:

- **Foro de Accionistas en Manhattan – Miércoles el 18 noviembre (se toma lugar el tercer miércoles del mes) 6:30pm–8pm, 2023 Avenida Lexington – Nosotros daremos la bienvenida a invitado especial Umbrella House HDFC (Casa de Paragua) a oír sobre sus jardín en la azotea, y también a discutir asequibilidad y casquillos del precio.**
- **Foro de Accionistas en Brooklyn – Diciembre, el lugar y la hora por determinar – Contacta Kyla a unirse la lista de correo electrónico para mantenerse actualizado.**

Por favor, confirmar asistencia para el próximo foro o si quieres más información sobre eventos en el futuro contacte a Kyla a (212) 479-3337 o alterman@uhab.org.