



الحاكمة كاثيري هوكون

للنشر فوراً: 2023/1/10

الحاكمة هوكون عن استراتيجية على مستوى الولاية لمعالجة أزمة الإسكان في نيويورك وبناء 800,000 منزل جديد سيحدد اتفاق الإسكان في نيويورك أهداف الإسكان المحلية بما في ذلك المشاركة المحلية لتحقيق نمو الإسكان في كل مجتمع

تتضمن اقتراحات لإزالة العوائق أمام الموافقات وتنمية فرص التطوير في مدينة نيويورك وتحفيز البناء

ستعمل الخطة أيضاً على تعزيز توفير الإسكان الحالي وزيادة الدعم للمستأجرين وأصحاب المنازل في نيويورك

أعلنت الحاكمة كاثيري هوكون اليوم عن إستراتيجية على مستوى الولاية لمعالجة أزمة الإسكان في نيويورك وبناء 800,000 منزل جديد خلال العقد المقبل لمواجهة النقص التاريخي ودعم المستأجرين وأصحاب المنازل في نيويورك كجزء من ولاية 2023. تتضمن اتفاقية نيويورك للإسكان وهي استراتيجية شاملة ومتعددة الجوانب متطلبات المشاركة المحلية والحوافز لتحقيق نمو الإسكان في كل مجتمع بحيث يكون كل جزء من الولاية شريكاً في حل هذه الأزمة الملحة. ستتطلب الخطة أيضاً من البلديات التي لديها محطات سكة حديد هيئة النقل الحضرية (Metropolitan Transportation Authority, MTA) إعادة تقسيمها محلياً لتطوير سكني عالي الكثافة.

قالت الحاكمة هوكون، "تواجه نيويورك أزمة سكن تتطلب إجراءات جريئة ونهجاً شاملاً. يجب على كل مجتمع في نيويورك القيام بدوره لتشجيع نمو الإسكان لدفع ولايتنا إلى الأمام والحفاظ على اقتصادنا قوياً. اتفاق إسكان نيويورك هو خطة شاملة لتحفيز التغييرات اللازمة لإنشاء المزيد من المساكن وتلبية الطلب المتزايد وجعل ولايتنا مكاناً أكثر إنصافاً واستقراراً وبأسعار معقولة للعيش فيه."

تواجه ولاية نيويورك حالياً أزمة إسكان حادة تحدث مرة واحدة في الجيل. وحسب مكتب المراجع السكانية فإن أكثر من نصف المستأجرين في نيويورك يتحملون عبء الإيجار مما يعني أنهم يدفعون أكثر من 30 بالمائة من دخلهم على الإيجار - ثاني أعلى معدل في البلاد. ففي منطقة المترو في مدينة نيويورك ارتفعت الإيجارات بنسبة 30 بالمائة منذ عام 2015 وارتفعت أسعار المنازل بنسبة 50 بالمائة خلال نفس الفترة. وخارج مدينة نيويورك ارتفعت الإيجارات بنسبة 40 إلى 60 في المائة منذ عام 2015 بينما ارتفعت أسعار المنازل بنسبة 50 إلى 80 في المائة.

سيدعو اتفاق إسكان نيويورك جميع مستويات الحكومة لمواجهة الأزمة المستمرة.

أهداف الإسكان على مستوى الولاية

سيطلب اتفاق إسكان نيويورك من كافة المدن والبلدات والقرى تحقيق أهداف إنشاء منازل جديدة في دورة مدتها ثلاث سنوات. البلديات الواقعة في وسط المدينة والتي تخدمها هيئة النقل الحضرية حيث تكون الحاجة إلى الإسكان أكثر إلحاحاً بما في ذلك مدينة نيويورك سيكون لديها ثلاثة بالمائة من المنازل الجديدة المستهدفة على مدى ثلاث سنوات. بالنسبة للبلديات في المقاطعات الواقعة شمال الولاية سيكون هدف المنازل الجديدة واحد بالمائة على مدى ثلاث سنوات.

وبموجب الاتفاق ستقرر المجتمعات المحلية أفضل طريقة لتحقيق أهداف بناء منازلها الجديدة. من إعادة توظيف الحدائق المكتئبة والمراكز التجارية غير المستغلة إلى حد كبير إلى تقديم حوافز جديدة نحو المباني متعددة العائلات يمكن للمجتمعات اختيار كيفية تصميم استراتيجياتها لزيادة المعروض من المساكن. لتشجيع إدراج الإسكان الميسور التكلفة كجزء من النمو الجديد سيتم تخصيص وزن إضافي للوحدات ذات الأسعار المعقولة في حساب تقدم المجتمعات المحلية نحو أهدافها.

يمكن أن تحقق المناطق المحلية التي لا تحقق الأهداف حالة الملاذ الآمن لدورة واحدة مدتها ثلاث سنوات من خلال تنفيذ بعض إجراءات حسن النية - أو "الإجراءات المفضلة" - التي تخلق قدرة تقسيم المناطق لتحقيق أهداف النمو.

البنية التحتية وصناديق التخطيط

سيوفر اتفاق إسكان نيويورك صندوق بنية تحتية بقيمة 250 مليون دولار وصندوق تخطيط بقيمة 20 مليون دولار لدعم إنتاج المساكن الجديدة على مستوى الولاية. قد تقدم البلديات طلبات لتخطيط التمويل لإجراء عمليات إعادة تقسيم التنمية الموجهة نحو قطاع النقل أو الإجراءات المفضلة لمساعدتهم على تحقيق أهداف النمو الخاصة بهم. ستنتشى الخطة أيضاً مكتباً جديداً لتخطيط الإسكان داخل وكالة نيويورك لتجديد المنازل والمجتمعات لتزويد البلديات بالدعم والتوجيه.

تركيز جديد على التنمية الموجهة نحو قطاع النقل

سيطلب ميثاق إسكان نيويورك أن تقوم المناطق التي بها محطات سكة حديدية تديرها (MTA) بإجراء إعادة تقسيم محلي أو تطوير متعدد العائلات بكثافة أعلى ضمن نصف ميل من المحطة ما لم تكن تلي بالفعول مستوى الكثافة. من خلال توسيع إمكانات الإسكان في هذه المجتمعات التي تعتمد على النقل العام سيتمكن المزيد من الأسر من التمتع بفرص أفضل للوصول إلى الوظائف وازدهار المجتمعات المستدامة.

تسهيل الموافقة على الإسكان عند عدم تلبية الأهداف

بعد 3 سنوات في المناطق التي لا تحقق أهداف النمو أو لا تتخذ خطوات لتنفيذ الإجراءات المفضلة قد تستفيد مشاريع الإسكان المقترحة التي تفي بمعايير القدرة على تحمل التكاليف ولكنها قد لا تتوافق مع تقسيم المناطق الحالي من المسار السريع عملية الموافقة على السكن إذا رفضت المنطقة التصريح. يمكن تقديم الاستئناف إلى مجلس الولاية الجديد للموافقة على الإسكان أو من خلال المحاكم. سيتم الموافقة على المشاريع المستأنفة ما لم تثبت المنطقة سبباً صحيحاً أو أمناً لرفض الطلب.

لا يزال بإمكان البلديات التي لم تحقق أهدافها اتخاذ الإجراءات المفضلة بحسن نية لتحفيز التطوير لدورة أخرى مدتها 3 سنوات لن يتم فيها تطبيق عملية الموافقة السريعة. في البلديات التي لا يوجد فيها طلب في السوق على المساكن الجديدة لن يكون هناك أي تأثير عملي إذا لم تحقق المحليات أهدافها.

إزالة العوائق أمام موافقات الإسكان

لتسريع إعادة تقسيم وتطوير منازل جديدة سيتم تضمين إعفاء محدد من المراجعة البيئية في أهداف المنازل الجديدة ومقترحات التنمية الموجهة نحو قطاع النقل. ستواصل الولاية ممارسة الضمانات الحاسمة التي تمنع الضرر البيئي وتضمن بقاء الصحة العامة على رأس أولوياتها.

تزويد مدينة نيويورك بالأدوات الحيوية لزيادة الإسكان

طرح الحاكمة هوكول العديد من مقترحات الإسكان الخاصة بمدينة نيويورك لمعالجة التأثير الضخم لأزمة الإسكان في الأحياء الخمس. ستقترح الحاكمة عكس قانون الولاية القديم الذي يقيد الكثافة القصوى لمساحة الأرضية السكنية. سيسمح هذا الإجراء لمدينة نيويورك بالقدرة على السماح بالتنمية السكنية الأكثر كثافة حيث يراه مسؤولو المدينة مناسباً.

ستقترح الحاكمة هوكول أيضاً تشريعات لتوسيع عالم المباني التجارية المؤهلة للتحويل إلى استخدام سكني وتوفير الإغاثة التنظيمية اللازمة مما يجعل حوالي 120 مليون قدم مربع إضافية مؤهلة للتحويل.

إضافةً إلى ذلك، ستقترح الحاكمة هوكول منح مدينة نيويورك سلطة تقديم عفو بموجب القانون المحلي عن وحدات الطابق السفلي الحالية التي تلي معايير الصحة والسلامة التي تحددها المدينة.

الحوافز الأساسية لبناء وإعادة تأهيل المساكن

كشفت الحاكمة هوكول النقاب عن سلسلة من المقترحات الجديدة لتحفيز بناء المساكن الجديدة وإعادة تأهيل المساكن القائمة. ويتضمن ذلك إعفاءات ضريبية جديدة على الممتلكات لتشجيع تطوير المساكن ذات الدخل المختلط بالقرب من محطات القطار وتحفيز الإسكان الميسور التكلفة في المباني التجارية التي يتم تحويلها إلى استخدام سكني في مدينة نيويورك. ويتضمن هذا أيضاً الإعفاءات الضريبية المحدثة للممتلكات التي يقدمها الخيار المحلي لدعم مالكي المنازل الذين يبنون وحدات سكنية ملحقة ولأصحاب العقارات الذين يحتاجون إلى دعم لإجراء بعض التجديدات في مدينة نيويورك.

لدمج تطوير المساكن ذات الدخل المختلط خارج مدينة نيويورك ستوجه الحاكمة هوكول وكالة نيويورك لتجديد المنازل والمجتمعات لتوفير 5 ملايين دولار من ائتمانات ضريبة الإسكان ذات الدخل المنخفض في الولاية.

ستجري الحاكمة هوكول أيضاً التغييرات اللازمة لضمان عدم معاقبة المناطق التي تستخدم فيها مشاريع سكنية جديدة الدفع بدلاً من اتفاقيات الضرائب في حسابات الحد الضريبي.

ستعمل الحاكمة مع الهيئة التشريعية للولاية لتطوير خليفة لبرنامج الإعفاء الضريبي على الممتلكات 421-a الذي انتهى العام الماضي لتحفيز إنتاج المساكن المؤجرة الجديدة في مدينة نيويورك.

تعزيز إمدادات الإسكان الحالية في نيويورك

أعلنت الحاكمة عن مقترحات إضافية لزيادة إمداد الولاية بالمساكن الآمنة والمستقرة والمريحة لجميع سكان نيويورك.

ستقترح الحاكمة هوكول تشريعات لإنشاء برنامج يعتمد على نماذج مثبتة للحد بشكل كبير من مخاطر التعرض للرصاص في المساكن المستأجرة خارج مدينة نيويورك واستهداف المناطق المصنفة على أنها "عالية الخطورة" للتعرض للرصاص بناءً على معدل وجود أطفال يعانون من ارتفاع مستويات الرصاص في الدم. سيتطلب هذا خضوع وحدات الإيجار متعددة الأسر في مثل هذه المناطق التي تم بناؤها قبل عام 1980 لتقييم مخاطر الرصاص كل ثلاث سنوات - إذا تم العثور على مخاطر الرصاص سيطلب من المالك معالجة الوحدة السكنية. سيكون هناك تمويل منح لأصحاب العقارات المؤهلين للمساعدة في تغطية تكلفة هذه التقييمات ومعالجة المخاطر المحددة.

ستقترح الحاكمة أيضاً تشريعاً من شأنه تحديث القانون الحالي الذي يمكّن الحكومات المحلية من الحصول على ملكية بعض العقارات الخطرة المهجورة. سيساعد هذا التشريع المحليات على تقليل مخاطر الصحة العامة وتحسين قيمة الممتلكات لأصحاب المنازل المجاورة وزيادة عائدات ضريبة الأملاك وخلق فرص إسكان جديدة.

دعم المستأجرين وأصحاب المنازل

إضافة إلى مقترحات لبناء منازل جديدة كشفت الحاكمة هوكول النقاب عن مقترحين جديدين لمعالجة آثار أزمة الإسكان على المستأجرين وأصحاب المنازل الحاليين في نيويورك. ستقترح الحاكمة هوكول مبادرة مستهدفة على غرار برنامج مساعدة ملكية المنازل في بوفالو إيست لتمويل إصلاحات المنازل في المجتمعات على مستوى الولاية التي تم تحديدها على أنها تتضمن مستويات مرتفعة من أصحاب المنازل ذوي الدخل المنخفض من أصحاب المنازل الملونة.

ستقترح الحاكمة أيضاً زيادة التمويل لوحدة حماية المستأجرين بالولاية مما يمكنهم من فتح مكتب إضافي تابع. وستكون القدرات المتزايدة للوحدة ذات فائدة خاصة لمن يسكنون في الوحدات المصنعة في الحدائق المنزلية وستحسن الوصول إلى المنح والقروض المتاحة للبلديات من أجل إسكان عمال المزارع.

قالت روث آن فيزناوسكاس مفوضة وكالة نيويورك لتجديد المنازل والمجتمعات، "يؤثر النقص الحاد في المساكن في نيويورك على كافة المجتمعات الكبيرة والصغيرة والريفية والحضرية. إن ميثاق إسكان نيويورك الذي اقترحه الحاكمة هوكول هو استراتيجية واسعة وبعيدة المدى لزيادة إنتاج المساكن بشكل كبير في كافة أنحاء الولاية بطريقة تفيد مناخنا وتستوعب القوى العاملة المتزايدة لدينا وتوسع الوصول العادل إلى فرص الإسكان الجيد لكافة سكان نيويورك. تتضمن هذه الإجراءات الشاملة حصول مجتمعاتنا على الدعم الذي تحتاجه لتحقيق أهداف إنشاء المساكن وتنفيذ استراتيجيات النمو الذكية التي ستجعل دولتنا في نهاية المطاف مكاناً أفضل وأكثر شمولاً وأكثر تكلفة للعيش فيه."

خطة الإسكان لعام 2022 من الحاكمة هوكول

يُكمل ميثاق إسكان نيويورك خطة الإسكان الشاملة للحاكمة التي تبلغ قيمتها 25 مليار دولار والتي تم الإعلان عنها في خطاب حالة ولاية الولاية العام الماضي لإنشاء أو الحفاظ على 100,000 منزل ميسور التكلفة في جميع أنحاء نيويورك بما في ذلك 10,000 تتضمن خدمات الدعم للسكان المعرضين للخطر إضافة إلى كهربية 50,000 منزل إضافي.

###

تتوفر أخبار إضافية على www.governor.ny.gov
ولاية نيويورك | الغرفة التنفيذية | press.office@exec.ny.gov | 518.474.8418