



الحاكمة كاثيري هو كول

للتنشر فوراً: 2025/1/14

الحاكمة هو كول مبادرات جديدة لمعالجة أزمة الإسكان وجعل الإيجار والرهن العقاري أكثر بأسعار معقولة
تقترح أول تشريع على مستوى الولاية لمعالجة التواطؤ في تحديد أسعار الإيجار من خلال الخوارزميات
استثمار جديد بقيمة 100 مليون دولار في صندوق المجتمعات الداعمة للإسكان سيدعم البنية التحتية الأساسية للإسكان
إنشاء أول صندوق قروض متجددة على الإطلاق في نيويورك لتحفيز تطوير الإيجارات ذات الدخل المختلط خارج مدينة
نيويورك
يقوم باستثمارات جريئة للحفاظ على الإسكان الداعم في جميع أنحاء الولاية
يعزز الأدوات اللازمة لإطلاق العنان لتنمية الإسكان، بما في ذلك إعادة تطوير العقارات الشاغرة والتاريخية
خطة الحاكمة الخمسية 5 لبناء أو الحفاظ على 100,000 وحدة سكنية ميسورة التكلفة اكتملت بنسبة 50% — قبل
الموعد المحدد

اقترحت الحاكمة Kathy Hochul (كاثيري هو كول) اليوم خطة جريئة لجعل امتلاك واستئجار منزل أكثر تكلفة كجزء من خطاب حالة الولاية لعام 2025. واقترحت الحاكمة تعزيز برنامج المجتمع المؤيد للإسكان من خلال استثمار 100 مليون دولار لدعم مشاريع البنية التحتية للإسكان الحيوية، وإنشاء أول صندوق قروض متجددة في الولاية لتحفيز تطوير الإيجارات ذات الدخل المختلط خارج مدينة نيويورك، وتمرير التشريعات لمعالجة تواطؤ أصحاب العقارات في تحديد أسعار الإيجار. وتستند هذه المقترحات إلى إعلان الحاكمة الأسبوع الماضي عن خطوات جديدة لجعل امتلاك المساكن أكثر سهولة وبأسعار معقولة لجميع سكان نيويورك.

"إن العامل الرئيسي وراء أزمة القدرة على تحمل التكاليف هو ارتفاع تكاليف الإيجار والرهن العقاري، ويحتاج سكان نيويورك إلى مساعدتنا،" قالت الحاكمة Hochul (هو كول). "بعد إقرار اتفاقية الإسكان التاريخية العام الماضي، حان الوقت لمواصلة النضال من خلال اتخاذ تدابير جديدة لجعل الحياة أكثر تكلفة بالنسبة للمستأجرين وأصحاب المنازل."

عملت الحاكمة Hochul (هو كول) مع الهيئة التشريعية على صفقة إسكان تاريخية في ميزانية العام الماضي، مع حوافز للبناء الجديد وتعزيز حماية المستأجرين. تعتمد صفقة الإسكان على خطة الإسكان التاريخية التي وضعتها الحاكمة Hochul (هو كول) على مدى خمس سنوات بتكلفة 25 مليار دولار لإنشاء أو الحفاظ على 100,000 منزل ميسور التكلفة على مستوى الولاية، والتي وصلت إلى معلم مهم يتمثل في إنشاء 50,000 منزل ميسور التكلفة قبل الموعد المحدد. كما تعهدت الحاكمة Hochul (هو كول) أيضاً بتخصيص 1 مليار دولار لمساعدة مدينة نيويورك على أن تصبح "مدينة نعم لفرص الإسكان"، وهي أكبر عملية إعادة تقسيم مناطق لصالح الإسكان في تاريخ المدينة.

إطلاق العنان للتنمية المحلية

إنشاء صندوق دعم الإسكان في ولاية نيويورك بقيمة 100 مليون دولار

وقعت الحاكمة Hochul (هوكول) على الأمر التنفيذي رقم 30 في يوليو/ تموز 2023 لإنشاء برنامج المجتمع المؤيد للإسكان، والذي يعترف ويكافئ البلديات التي تعمل بنشاط على إطلاق العنان لإمكاناتها الإسكانية ويشجع الآخرين على أن يحذوا حذوها. في ميزانية الولاية للعام المالي 2025، جعلت الحاكمة Hochul (هوكول) تصنيف "المجتمع المؤيد للإسكان" شرطاً للوصول إلى ما يصل إلى 650 مليون دولار في برامج الولاية التقديرية. حتى الآن، تم اعتماد 270 منطقة، مع تقديم أكثر من 420 خطابات نوايا من جميع أنحاء ولاية نيويورك. لمزيد من الدعم للمناطق التي تقوم بدورها في معالجة أزمة الإسكان، ستعمل الحاكمة Hochul (هوكول) على إنشاء صندوق دعم الإسكان بقيمة 100 مليون دولار للمجتمعات المعتمدة المؤيدة للإسكان للمساعدة في مشاريع البنية التحتية الحيوية اللازمة لإنشاء مساكن جديدة، مثل تحديثات البنية التحتية للصرف الصحي والمياه.

توفير المساعدة الفنية للمجتمعات المحلية لتصبح داعمة للإسكان

بدون الموارد، قد لا تتمتع بعض المجتمعات بالقدرة على تصميم وتبني سياسات الإسكان مثل الخطط الرئيسية، وتحديثات نصوص تقسيم المناطق، وإجراءات التصاريح المبسطة. للمساعدة في ضمان قدرة المزيد من المجتمعات التي ترغب في تعزيز نمو الإسكان على القيام بذلك، سيقدم الحاكمة Hochul (هوكول) تمويلًا جديدًا للمنح لتقديم المساعدة الفنية للمجتمعات التي تسعى إلى تعزيز نمو الإسكان والتنمية البلدية المرتبطة به.

تبسيط المراجعة البيئية لتنمية الإسكان المتواضع

تعمل نيويورك على تبسيط القواعد التنظيمية لتسريع بناء المزيد من المنازل للعائلات والأفراد مع تنفيذ الضمانات البيئية. ستقدم الحاكمة Hochul (هوكول) لائحة مقترحة للسماح بتطوير المنازل ذات الحجم المتواضع، مثل بعض المساكن متعددة العائلات التي لا تزيد مساحتها الإجمالية عن 10,000 قدم مربع، للمضي قدمًا في "النوع 2"، والذي يوفر مسارًا أبسط نحو الإنجاز. ولا يعمل هذا النهج على تسريع بناء المنازل التي تشتد الحاجة إليها فحسب، بل يعالج أيضاً النقص الحاد في الإسكان بأسعار معقولة الذي يواجهه سكان نيويورك العاديون. ومن خلال تبسيط العملية التنظيمية بشكل مدروس، يمكننا تسهيل التطوير السريع للإسكان، مما يجعله أكثر سهولة في الوصول إليه بالنسبة للأسر والأفراد.

تعزيز الاستثمار في المجتمعات المحلية

إطلاق أول صندوق قروض متجددة متعددة الدخل في ولاية نيويورك

مع الاستثمارات الاقتصادية الكبرى القادمة في شمال ولاية نيويورك، مثل استثمار Micron بقيمة 100 مليار دولار في كلاي، تظل الولاية بحاجة إلى نهج شامل لتوفير المساكن لمعالجة الاحتياجات الحادة للإسكان واستيعاب نمو الوظائف. لكن في كثير من الأحيان، لا تمتلك مجتمعات الجزء الشمالي من الولاية الأدوات اللازمة لإنشاء مساكن للإيجار لأصحاب الدخل المختلطة، وهو ما يجعل العديد من مشاريع التطوير جاهزة للحصول على التصاريح ولكنها غير قادرة على تأمين التمويل. ولسد هذه الفجوة وإتاحة المزيد من المساكن، ستطلق الحاكمة Hochul (هوكول) أول صندوق قروض متجددة في الولاية لتحفيز تطوير الإيجارات ذات الدخل المختلط خارج مدينة نيويورك. وسوف يعمل الصندوق على سد فجوات تمويل البناء من خلال توفير شكل أقل تكلفة وأكثر مرونة من رأس المال مما هو متاح عمومًا في تمويل السوق. سيتم تدوير التمويل واستدامة نفسه بمرور الوقت من خلال سداد الأقساط بمجرد تحويل المشاريع إلى تمويل دائم بعد البناء.

انتماءات الإسكان المزدوجة لذوي الدخل المنخفض في ولاية نيويورك

تم تصميم برنامج الائتمان الضريبي للإسكان منخفض الدخل في ولاية نيويورك (State Low Income Housing Tax Credit, SLIHC) على غرار برنامج الائتمان الضريبي الفيدرالي للإسكان منخفض الدخل (Low Income Housing Tax Credit Program)، وقد تم توقيعه كقانون في عام 2,000 وكان له دور حاسم في دعم تطوير الإسكان للأسر ذات الدخل المنخفض والمتوسط. وسوف تبني الحاكمة Hochul (هوكول) على هذا النجاح من خلال اقتراح مضاعفة مبلغ الاعتمادات الضريبية المتاحة من خلال برنامج الائتمان الضريبي للإسكان منخفض الدخل في ولاية نيويورك (SLIHC)، مما يجعله أكبر برنامج ائتمان ضريبي للإسكان منخفض الدخل في الولايات المتحدة. إن هذا الإجراء وحده من شأنه أن يولد ما يزيد عن 210 مليون دولار من الاستثمارات الخاصة في الإسكان بأسعار معقولة سنويًا.

إطلاق العنان للانتماءات الضريبية التاريخية من خلال فصل الأهلية وتوسيعها

في الوقت الحالي، يتطلب قانون ولاية نيويورك ربط الاعتمادات الضريبية التاريخية الفيدرالية والولاية معاً لنفس المستثمر وتكون متاحة فقط في مناطق إحصائية معينة. وتؤدي هذه العوامل إلى خفض القيمة الاقتصادية للائتمانات الضريبية وتحويل الاستثمار دون داع بعيداً عن مشاريع الإسكان، وهي مشكلة حادة بشكل خاص في مجتمعات شمال ولاية نيويورك. ستقترح الحاكمة Hochul (هوكول) تشريعاً يمكنه فتح القيمة القصوى للائتمانات الضريبية وإلغاء شرط أهلية منطقة التعداد السكاني.

تمكين المجتمعات من إعادة تطوير العقارات الشاغرة وتحويلها إلى مساكن

تواجه العديد من البلديات صعوبة في الاستحواذ على المباني الشاغرة والمهجورة وإعادة تطويرها. العديد من هذه العقارات في حالة سيئة للغاية نتيجة لسنوات من الإهمال وتقع في أحياء تفنقر إلى الظروف الاقتصادية المحلية اللازمة لتحفيز إعادة التطوير من قبل القطاع الخاص. وبالتالي، فإن الاستثمار المطلوب لإعادة تطوير هذه العقارات قد يتجاوز قيمتها، وفجوة التمويل الناتجة عن ذلك تمنع إعادة تأهيل العقار. سوف تعمل الحاكمة Hochul (هوكول) على تجهيز المجتمعات بشكل أفضل لمحاربة الآفات مع خلق المزيد من فرص الإسكان بأسعار معقولة، سواء من خلال اقتراح تعزيز السلطة البلدية الحالية للاستحواذ على المباني الشاغرة والمهجورة أو من خلال اقتراح تفويض المحليات في جميع أنحاء الولاية لتبني إعفاء ضريبي لتشجيع إعادة تطوير هذه العقارات إلى منازل بأسعار معقولة.

حماية القدرة على تحمل تكاليف السكن

حظر التواطؤ في تحديد أسعار الإيجار باستخدام الخوارزميات

تستخدم خدمات برامج إدارة العقارات معلومات خاصة من قاعدة عملاتها لدفع أصحاب العقارات بقوة إلى رفع الإيجارات حتى عندما يؤدي زيادة العرض أو ضعف السوق إلى خفض الأسعار بشكل عضوي. تشير البيانات الأخيرة إلى أن خوارزميات تحديد الأسعار كلفت المستأجرين في جميع أنحاء البلاد ما يقدر بنحو 3.8 مليار دولار إضافية في الإيجارات المتضخمة في العام الماضي وحده. ولا تخفي شركات البرمجيات أن الخوارزميات تهدف إلى رفع الإيجارات، حيث تعلن بعضها صراحة عن قدرتها على مساعدة أصحاب العقارات على التفوق على السوق، مما يؤدي إلى تشويه سوق الإسكان والإضرار بالمستأجرين خلال أزمة تاريخية في المعروض من الإسكان والقدرة على تحمل التكاليف. ستتخذ الحاكمة Hochul (هوكول) إجراءات لحماية المستأجرين من هذه الممارسات من خلال اقتراح حظر على مستوى الولاية على بيع أو استخدام برامج تحديد أسعار الإيجار.

خفض ضرائب إيجار مأوى لسكان ميتشل لاما

يدعم برنامج Mitchell-Lama (ميتشل لاما) 105,000 وحدة سكنية بأسعار معقولة للأسر ذات الدخل المنخفض والمتوسط. في الوقت الحالي، يمكن لمشاريع Mitchell-Lama (ميتشل لاما) الحصول على تخفيض ضريبي على إيجار الملاجئ لتقليل حصتها من ضرائب الممتلكات المحلية. ومع ذلك، فإن التخفيضات الضريبية الحالية غالباً ما تكون غير كافية لمعالجة الزيادات المتصاعدة في التأمين والمرافق والضرائب التي تعرض جودة البناء والصحة المالية لهذا العرض الحاسم من الإسكان بأسعار معقولة للخطر. لتوفير الإغاثة المطلوبة بشدة، ستقترح الحاكمة Hochul (هوكول) تشريعاً من شأنه أن يقلل ضرائب إيجار مأوى ميتشل لاما بمقدار النصف على الأقل في مدينة نيويورك ويسمح بنفس الشيء من خلال الاشتراك المحلي في بقية الولاية.

توسيع رأس المال للحفاظ على المساكن الداعمة وتحسينها

كان برنامج إسكان المشردين ومساعدتهم (Homeless Housing and Assistance Program, HHAP) من بين البرامج الأولى في البلاد منذ أكثر من أربعة عقود من الزمان التي تخصص موارد رأسمالية كبيرة لإنشاء المساكن، بما في ذلك المساكن الدائمة الميسورة التكلفة والداعمة، وخاصة للأفراد المشردين. لقد تم بناء عشرات الآلاف من الوحدات منذ إنشائها، واليوم، فإن طلبات التمويل تفوق ما هو متاح. لتلبية الطلب المتزايد على السكن الداعم والحفاظ على الوحدات القائمة التي توفر مكاناً آمناً للعيش للعديد من سكان نيويورك الأكثر تعرضاً لانعدام الأمن السكني والضعف، ستعمل الحاكمة Hochul (هوكول) على زيادة التمويل لبرنامج إسكان المشردين ومساعدتهم (HHAP).

زيادة التمويل للإسكان الداعم

قامت الحاكمة Hochul (هوكول) باستثمارات بارزة لتوسيع نطاق الإسكان الداعم في جميع أنحاء ولاية نيويورك، مع إدراكه أن الإسكان المستقر هو الأساس للصحة المستقرة والحياة المستقرة. يستخدم مقدمو الإسكان الداعم برنامجين رئيسيين تمويلهما الولاية لتوفير خدمات حيوية لعشرات الآلاف من سكان نيويورك، مثل الأشخاص الذين يعانون من أمراض عقلية خطيرة واضطرابات تعاطي المخدرات والذين لولا ذلك لكانوا بلا مأوى. قامت مبادرة إمباير ستيت لدعم الإسكان (Empire State Supportive Housing Initiative, ESSSHI) بتمويل الخدمات الداعمة وتكاليف التشغيل لأكثر من 9,600 وحدة من الإسكان الآمن والدائم للأفراد والأسر المحتاجة، كما يدعم برنامج الإسكان الداعم لولاية نيويورك (State Supportive Housing Program, NYSSHP) أكثر من 20,000 شخص يعيشون بأمان واستقرار في مساكن بأسعار معقولة. ومع ذلك، لم يكن مقدمو الإسكان الداعم بمنأى عن تأثير ارتفاع التكاليف، مما يهدد عمليات الاستحواذ على المساكن في المستقبل وقدرتهم على توفير الخدمات الداعمة التي تجعل هذه البرامج فريدة وناجحة في مساعدة الناس على البقاء في مساكن مستقرة. ولضمان بقاء مخزون الإسكان والخدمات الداعمة في ولاية نيويورك قابلاً للاستمرار ومتاحاً لمن هم في أمس الحاجة إليه، سوف تتخذ الحاكمة Hochul (هوكول) خطوات لتحقيق الاستقرار في كلا البرنامجين.

توسيع نطاق حماية الوديعة الأمنية لتشمل المستأجرين الخاضعين لقواعد الإيجار
في عام 2019، قدمت ولاية نيويورك للمستأجرين بسعر السوق في جميع أنحاء الولاية حماية للودائع الأمنية، بما في ذلك مطالبة إعادة الودائع الأمنية المتبقية خلال 14 يوماً من إخلاء الوحدة والسماح للمستأجرين بطلب التفتيش لتحديد ما يجب معالجته لاسترداد وديعة الأمن بالكامل. لقد تم استبعاد المستأجرين الخاضعين لتنظيم الإيجار عن طريق الخطأ من الحصول على هذه الحماية المهمة. ستقترح الحاكمة تشريعاً لمنح المستأجرين الخاضعين لتنظيم الإيجار نفس الحماية لودائعهم الأمنية مثل جميع المستأجرين الآخرين.

المساعدة في توفير السكن بأسعار معقولة من خلال التأمين الأسير لخفض التكاليف
لقد ارتفعت تكاليف التأمين على المساكن بأسعار معقولة بشكل كبير، حيث أفاد العديد من المالكين أنهم يدفعون أقساطاً أعلى مقابل تغطية أقل، ويتحمل المستأجرون حصة متزايدة من التكاليف. وفي السنوات الأخيرة، تم إنشاء شركات تأمين خاصة، تشبه التأمين الذاتي وتسمح بإدارة المخاطر بشكل مصمم خصيصاً لأصحاب المساكن بأسعار معقولة. ومع ذلك، فإن هذه الشركات التأمينية غالباً ما تكون لديها معايير أهلية للمشاركة، والتي قد تكافح المنظمات غير الربحية من أجل استيفائها. ستقدم الحاكمة Hochul (هوكول) المساعدة لأصحاب المساكن الميسورة التكلفة غير الربحية للقيام بالإصلاحات والخطوات الأخرى اللازمة ليكونوا مؤهلين لمثل هذه الأسرى.

قالت RuthAnne Visnauskas (روث آن فيسناوسكاس)، مفوضة تجديد المنازل والمجتمعات في ولاية نيويورك، (New York State Homes and Community Renewal) "إن نيويورك تظل ملتزمة بمكافحة أزمة الإسكان. من صندوق قروض متجدد جديد متعدد الدخل إلى المبادرات الرامية إلى زيادة العرض وخفض التكاليف بالنسبة للمستأجرين، فإن هذه السياسات المبتكرة والتزامات التمويل سوف تساعد الأسر في العثور على منازل بأسعار معقولة في المجتمعات في جميع أنحاء الولاية. ونحن نشكر الحاكمة Hochul (هوكول) على رؤيتها الجريئة بشأن الإسكان ونتطلع إلى العمل مع شركائنا في هذه السياسات."

قالت Barbara C. Guinn (باربرا سي غوين)، مفوضة مكتب ولاية نيويورك للمساعدات المؤقتة ومساعدات الإعاقة (Office of Temporary and Disability Assistance)، "نشكر الحاكمة Hochul (هوكول) على الاستثمار المتزايد بشكل كبير في الإسكان الميسور والداعم للحفاظ على سكان نيويورك المعرضين للخطر الذين عانوا من التشرد بصحة جيدة وأمنين ومستقرين في السكن. إن الاستثمارات الجديدة والمستمرة في تطوير وحفظ وتشغيل الإسكان الداعم سيكون لها تأثير إيجابي ملموس على جهودنا المستمرة لمعالجة مشكلة التشرد والاستفادة من المجتمعات في جميع أنحاء الولاية."

###

تتوفر أخبار إضافية على www.governor.ny.gov
ولاية نيويورك | الغرفة التنفيذية | press.office@exec.ny.gov | 518.474.8418
سجل للحصول على تحديثات من مكتب الحاكمة: ny.gov/signup | أرسل NEW YORK في رسالة نصية إلى 81336

[إلغاء الاشتراك](#)