

Thực Hiện Chương Trình Gia cư Bất buộc có Khả năng chi trả (MHA), Trên toàn thành Phố

Yêu cầu phát triển qua góp công sức vào chương trình về nhà ở có giá thích hợp trên đà phát triển của Seattle

Chương trình Bất buộc Xây dựng Gia cư (MHA) có giá thích hợp đảm bảo rằng việc phát triển mới về nhà ở thương mại và nhiều hộ gia đình sẽ phải đóng góp vào việc xây dựng nhà ở có giá thích hợp. MHA sẽ cung cấp ít nhất 6,000 ngôi nhà mới có giá thuê rẻ, lợi tức có hạn giúp cho những cư dân có thu nhập thấp.

Các yêu cầu về nhà ở có giá thích hợp có hiệu lực khi Hội Đồng Thành Phố Seattle thông qua phân khu mới làm gia tăng khả năng phát triển. Bằng cách ban hành các yêu cầu về nhà ở có giá thích hợp và tăng khả năng phát triển cùng một lúc, MHA tuân thủ đường lối được tiểu bang phê duyệt và đã được áp dụng trong các thành phố khác của Washington.

Sau khi thực hiện MHA trong sáu khu phố của Seattle vào năm 2017, Thành Phố đang đề xuất để thực hiện MHA trên toàn thành phố. Đề xuất của chúng tôi hướng đến các lựa chọn về nhà ở gần với các tài sản cộng đồng, như điểm chuyển tuyến thường xuyên, các công viên, và cơ sở làm việc. Chúng tôi đang đề xuất những thay đổi nhỏ tại các khu vực có nguy cơ di dời cao, các khu vực môi trường nhạy cảm và các khu vực ít tài sản cộng đồng hơn. Bản đồ về những dự kiến thay đổi phân vùng cần thực hiện trong Seattle có sẵn tại www.seattle.gov/hala.

Đề xuất này là sản phẩm của hơn hai năm gắn kết và phản ánh nhiều chủ đề mà chúng tôi đã lắng nghe từ cộng đồng:

- Xây dựng nhiều hơn nhà ở có giá thích hợp nghĩa là tiền thuê có hạn để giúp cho những người có thu nhập thấp
- Giảm thiểu việc di dời của các cư dân hiện tại.
- Hỗ trợ nhiều lựa chọn về nhà ở hơn, bao gồm cả sở hữu nhà ở và nhà ở cho đại gia đình.
- Phát triển nhiều cơ hội hơn cho cư dân sống gần các công viên, trường học và điểm chuyển sinh sống gần công viên, trường học, và khu chuyển tuyến
- Giảm thiểu những ảnh hưởng của phát triển mới về đặc tính hiện có của khu phố.
- Phối hợp tăng trưởng với đầu tư cơ sở hạ tầng.



MHA là một phần trong Chương Trình Nghị Sự về Nhà ở có giá thích hợp và Sống thoải mái của Seattle nhằm phấn đấu xây cất 50,000 căn nhà vào năm 2025, bao gồm 20,000 căn nhà có giá thích hợp. Sự phát triển của cả nhà ở có giá thích hợp và nhà ở giá thị trường là một chiến lược quan trọng để làm chậm lại việc tăng chi phí gia cư và cung cấp một phạm vi nhiều hơn về những lựa chọn gia cư.

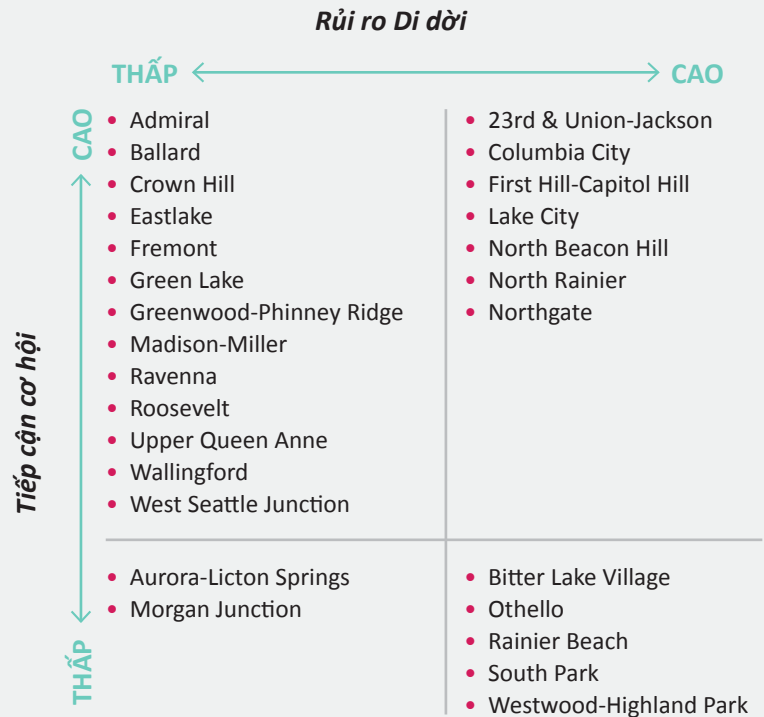
Thẩm định Đề xuất Của Chúng tôi

Trung thành với cộng đồng và cam kết về bình đẳng xã hội và sắc tộc đã hình thành đề xuất của chúng tôi để thực hiện MHA. Các yếu tố chính của đề xuất bao gồm:

- Áp dụng các yêu cầu về nhà ở có giá thích hợp trong tất cả các khu vực đa hộ và thương mại, và tất cả các khu quanh đô thị, tuân thủ Kế Hoạch Toàn Diện Seattle 2035 đã được Hội Đồng Thành Phố thông qua.
- Gia tăng các lựa chọn về nhà ở trên khắp Seattle, với nhiều nhà ở tại các khu vực có nguy cơ di dời thấp và khả năng tiếp cận cao với cơ hội (điểm chuyển tuyến, công viên, cơ sở làm việc và các nguồn lực quan trọng khác).
- Tập trung gia tăng các lựa chọn về nhà ở và công việc trong phạm vi 5 phút đi bộ từ điểm chuyển tuyến thường xuyên ở những khu vực người thu nhập thấp có nguy cơ di dời cao và các cộng đồng người da màu.
- Mở rộng 10 làng đô thị để cung cấp nhiều lựa chọn về nhà ở trong phạm vi 10 phút đi bộ từ điểm chuyển tuyến thường xuyên.
- Giảm thiểu tác động ở các khu vực môi trường nhạy cảm và đề xuất các thay đổi nhỏ trong phạm vi 500 feet (khoảng hơn 150 mét) từ các đường cao tốc chính.
- Kết hợp các tiêu chuẩn thiết kế mới cho các tòa nhà để làm giảm ảnh hưởng đến đặc tính của khu phố.
- Cải thiện Yếu tố Xanh và các yêu cầu về cây xanh để hỗ trợ các mục tiêu môi trường.
- Không thay đổi phân vùng trong các quận có tính lịch sử được chỉ định bởi liên bang và các bờ biển trọng yếu.

Các Làng Đô Thị Của Seattle

Năm 1994, Seattle đã thực hiện một chiến lược làng đô thị để hướng dẫn sự tăng trưởng và đầu tư cho các cộng đồng được chỉ định trên toàn thành phố. Bản Phân tích Tính Công Bằng và Tăng Trưởng của Kế Hoạch Toàn Diện Seattle 2035 đã kiểm tra các yếu tố về nhân khẩu, kinh tế và vật chất để nắm bắt được nguy cơ di dời hiện tại và khả năng tiếp cận cơ hội tại các làng đô thị của Seattle.



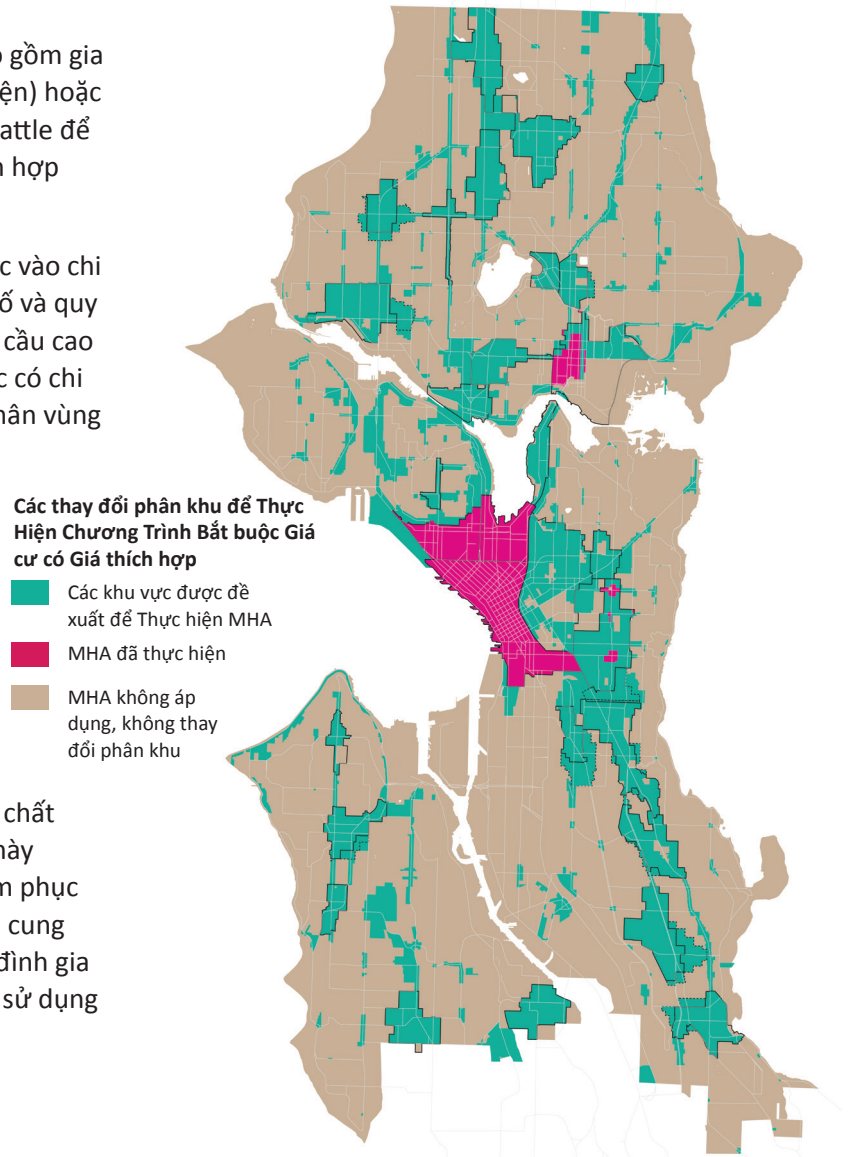
Các yêu cầu về nhà có giá thích hợp đối với việc phát triển

Với MHA, các khu tòa nhà mới phải bao gồm gia cư với giá thích hợp (phương án thực hiện) hoặc đóng góp cho Văn phòng quỹ Gia Cư Seattle để hỗ trợ việc phát triển gia cư có giá thích hợp (phương án chi trả).

Các yêu cầu của MHA thay đổi tùy thuộc vào chi phí nhà ở tại mỗi khu vực của thành phố và quy mô của sự thay đổi phân vùng. Các yêu cầu cao hơn của MHA áp dụng ở những khu vực có chi phí nhà ở cao hơn và những thay đổi phân vùng lớn hơn. Với phương án thực hiện, từ 5% đến 11% các căn hộ trong các tòa nhà ở mới nhiều hộ gia đình được dành cho các gia đình có thu nhập thấp. Với phương án chi trả, kế hoạch phát triển sẽ đóng góp từ \$5 đến \$32.75 mỗi bộ vuông.

Giống như Thuế Gia Cư Seattle, các khoản chi trả của MHA được tận dụng để đem lại nhà ở có giá thích hợp chất lượng cao hơn trên khắp Seattle. Điều này cũng hỗ trợ các quyền lợi khác, bao gồm phục vụ những người có thu nhập thấp hơn, cung cấp nhà ở dựa theo số người trong gia đình gia đình, và mang lại cơ hội cho cộng đồng sử dụng các tầng trệt và những dịch vụ khác.

MHA sẽ áp dụng ở đâu?



Ai đủ tiêu chuẩn được nhà ở với Chi trả thích hợp xây dựng thông qua MHA

Những giới hạn Thu Nhập và Thuê Nhà 2017



Cá nhân

Thu nhập ít hơn \$40,320 sẽ không phải trả nhiều hơn \$1,008 cho loại nhà một phòng ngủ



Gia đình có Bốn người

Thu nhập ít hơn \$57,600 sẽ không phải trả nhiều hơn \$1,296 cho loại nhà hai phòng ngủ.

Hai năm gắn kết cộng đồng

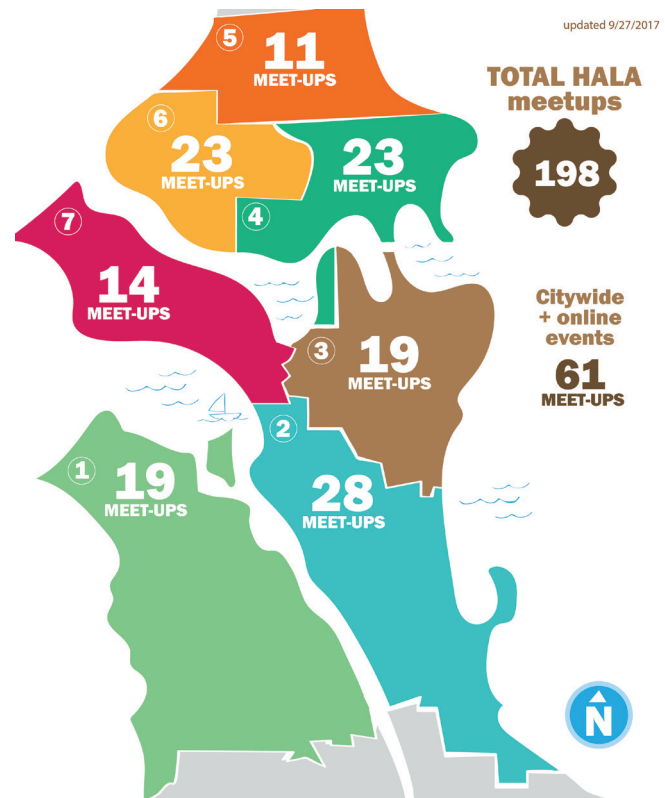
MHA đã được hình thành bởi gần hai năm gắn kết cộng đồng do Bộ Khu Phố lãnh đạo (DON). Các nguyên tắc do cộng đồng tạo ra, như tạo ra những chuyển tiếp tốt hơn giữa các khu vực có mật độ dân cư cao hơn và thấp hơn, đã đề xuất dự thảo ban đầu của chúng tôi được đưa ra vào tháng 10 năm 2016. Kể từ đó, việc gắn kết bổ sung và duyệt lại môi trường đã hình thành đề xuất cuối cùng. Các cách thức truyền thống và cách tiếp cận sáng tạo của chúng tôi đối với việc gắn kết cộng đồng bao gồm:

- Trò chuyện tương tác trực tuyến tại hala.consider.it với hơn 2000 thành viên trong cộng đồng
- Các cuộc họp qua Điện thoại từ Tòa Thị Chính đã tiếp cận được với hơn 70,000 hộ gia đình trong Seattle
- Thư từ đã gửi đến 90,000 hộ gia đình để chia sẻ thông tin và mời cư dân tham gia vào các cuộc họp công cộng
- Gỡ cửa hơn 10,000 gia đình nơi có những thay đổi phân khu đã được đề xuất
- Một bản tin điện thư tới 4,700 người

Các Bước Tiếp Theo

Từ năm 2015-2017, Hội Đồng Thành Phố đã nhất trí thông qua việc thiết lập các yêu cầu của MHA và những tái phân khu trong các cộng đồng sau: University District, Downtown, South Lake Union, Chinatown-International District, dọc theo 23rd Ave tại Central Area và Uptown.

Vào năm 2018, với sự hỗ trợ của nhân viên Thành phố, Hội Đồng sẽ tiếp tục gắn kết các cộng đồng khi xem xét việc thực hiện MHA trên toàn thành phố. Hội Đồng đã công bố một loạt các buổi tham quan và các phiên điều trần trên khắp thành phố qua suốt tháng 8 năm 2018 để tiếng nói từ phía cộng đồng có thể góp phần vào việc tạo nên đề xuất này.



Tìm hiểu thêm về quy trình của Hội Đồng Thành Phố đối với Chương trình MHA trên toàn Thành phố tại www.seattle.gov/council