

Pagpapatupad ng Mandatory Housing Affordability sa Buong Lungsod. (MHA)

Pag-atas sa development na mag-ambag sa abot-kayang pabahay habang umaasenso ang Seattle

Tinitiyak ng Mandatory Housing Affordability (MHA) na makakaambag ang mga bagong commercial at multifamily residential development sa abot-kayang pabahay. Magbibigay ang MHA ng hindi bababa sa 6,000 bagong tahanan na rent-restricted at income-restricted para sa mga taong mababa ang kita. Magkakabisa ang mga kinakailangan sa abot-kayang pabahay kapag nagpatupad ang Seattle City Council ng bagong zoning na magdaragdag ng kapasidad sa pag-develop. Sa pamamagitan ng sabay na pagpapatupad ng mga kinakailangan sa abot-kayang pabahay at pagdaragdag ng kapasidad sa pag-develop, sumusunod ang MHA sa isang diskarteng inaprubahan ng estado na ginagamit sa iba pang lungsod sa Washington.

Pagkatapos ipatupad ang MHA sa anim na kapitbahayan sa Seattle noong 2017, iminumungkahi ng Lungsod na ipatupad ang MHA sa buong lungsod. Tina-target ng aming panukala ang higit pang pamimiliang pabahay na malapit sa mga asset ng komunidad, tulad ng (regular) mas madalas na transportasyon, parke, at mga trabaho. Ipinapanukala namin ang mga mas maliit na pagbabago sa mga lugar na may mas mataas na panganib ng displacement, lugar na maselan ang kapaligiran, at lugar na mas kaunti ang mga asset ng komunidad. Ang mga mapa ng mga ipinapanukalang pagbabago sa zoning na kailangan upang ipatupad ang MHA sa buong Seattle ay available sa www.seattle.gov/hala.

Ang panukalang ito ay produkto ng mahigit dalawang taon ng pakikipag-ugnayan at ipinapakita nito ang marami sa mga temang narinig namin mula sa komunidad:

- Gumawa ng higit pang abot-kayang pabahay na rent-restricted para sa mga taong mababa ang kita.
- Bawasan ang (displacement) ng mga kasalukuyang residente.
- Magsuporta ng higit pang pamimilian sa pabahay, kabilang ang pagmamay-ari ng tahanan at pampamilyang pabahay.
- Mag-develop ng higit pang oportunidad para sa mga tao na mabuhay malapit sa mga parke, paaralan, at transportasyon.
- Bawasan ang mga epekto ng bagong development sa kasalukuyang (character) katangian ng kapitbahayan.
- Itugma ang paglago sa mga pamumuhunan sa imprastraktura.



Ang MHA ay bahagi ng Housing Affordability and Livability Agenda (HALA) ng Seattle na nagsisikap na gumawa ng 50,000 bahay bago ang 2025, kabilang ang 20,000 abot-kayang tahanan. Mahalagang diskarte ang pag-develop ng parehong abot-kayang pabahay at market-rate na pabahay sa pagpapabagal ng pagtaas ng gastos sa pabahay at pagbigay ng mas maraming pamimilian sa pabahay.

Pagbuo sa Aming Panukala

Hinubog ng pakikipag-ugnayan sa komunidad at pagtuon sa panlahi at panlipunang pagkakapantay-pantay ang aming panukalang ipatupad ang MHA. Kabilang sa mahalagang elemento ng panukala ang:

- Maglapat ng mga kinakailangan sa abot-kayang pabahay sa lahat ng multifamily at commercial zone, at lahat ng urban village, alinsunod sa Komprehensibong Plano ng Seattle para sa taong 2035 na ipinapatupad ng City Council.
- Dagdagan ang mga pamimilian sa pabahay sa buong Seattle, kung saan mas marami ang pabahay sa mga lugar na may mababang panganib ng (displacement) pagpapalayas at maraming access sa oportunidad (transportasyon, mga parke, trabaho, at iba pang mahalagang resource).
- Sa mga lugar na mataas ang panganib ng (displacement) pagpapalayas ng mga taong mababa ang kita at mga community of color, tuunan ang mas maraming pamimiliang pabahay at trabaho sa lugar na malalakad sa loob ng 5 minuto papunta (regular) sa may mas madalas na transportasyon.
- Magpalawak ng mga 10 urban village upang magbigay ng higit pang opsyon sa pabahay na malalakad sa loob ng 10 minuto papunta sa (regular) sa may mas madalas na transportasyon.
- Bawasan ang mga epekto sa mga lugar na maselan ang kapaligiran at magpanukala ng mas kaunting pagbabago sa loob ng 500 talampakan mula sa mga major freeway.

Mga Urban Village ng Seattle

Noong 1994, nagpatupad ang Seattle ng urban village na estratehiya upang gabayan ang paglago at mga pamumuhunan sa mga itinalagang komunidad sa buong lungsod. Sinuri ng Pagsusuri sa Paglaki at Equity ng Komprehensibong Plano ng Seattle para sa taong 2035 ang mga demograpiko, ekonomiko, at pisikal na (salik) kadahilanan upang maunawaan ang kasalukuyang panganib ng (displacement) pagpapalayas at access sa oportunidad sa mga urban village ng Seattle.

Panganib ng (Displacement) Pagpapaalis/Pagpapalayas

	MALIIT (MABABA) ←	→ MALAKI (MATAAS)
Access sa Oportunidad	MALAKI (MATAAS)	<ul style="list-style-type: none"> • Admiral • Ballard • Crown Hill • Eastlake • Fremont • Green Lake • Greenwood-Phinney Ridge • Madison-Miller • Ravenna • Roosevelt • Upper Queen Anne • Wallingford • West Seattle Junction
	MALIIT (MABABA)	<ul style="list-style-type: none"> • 23rd & Union-Jackson • Columbia City • First Hill-Capitol Hill • Lake City • North Beacon Hill • North Rainier • Northgate
	<ul style="list-style-type: none"> • Aurora-Licton Springs • Morgan Junction 	<ul style="list-style-type: none"> • Bitter Lake Village • Othello • Rainier Beach • South Park • Westwood-Highland Park

- Magsama ng mga bagong standard ng disenyo para sa mga gusali upang bawasan ang mga epekto sa (character) katangian ng kapitbahayan.
- Pahasayin ang Green Factor at mga kinakailangan sa puno upang suportahan ang mga pangkalikasang layunin.
- Huwag gumawa ng mga pagbabago sa zoning sa mga makasaysayang distritong federal na itinalaga at kritikal na baybayin.

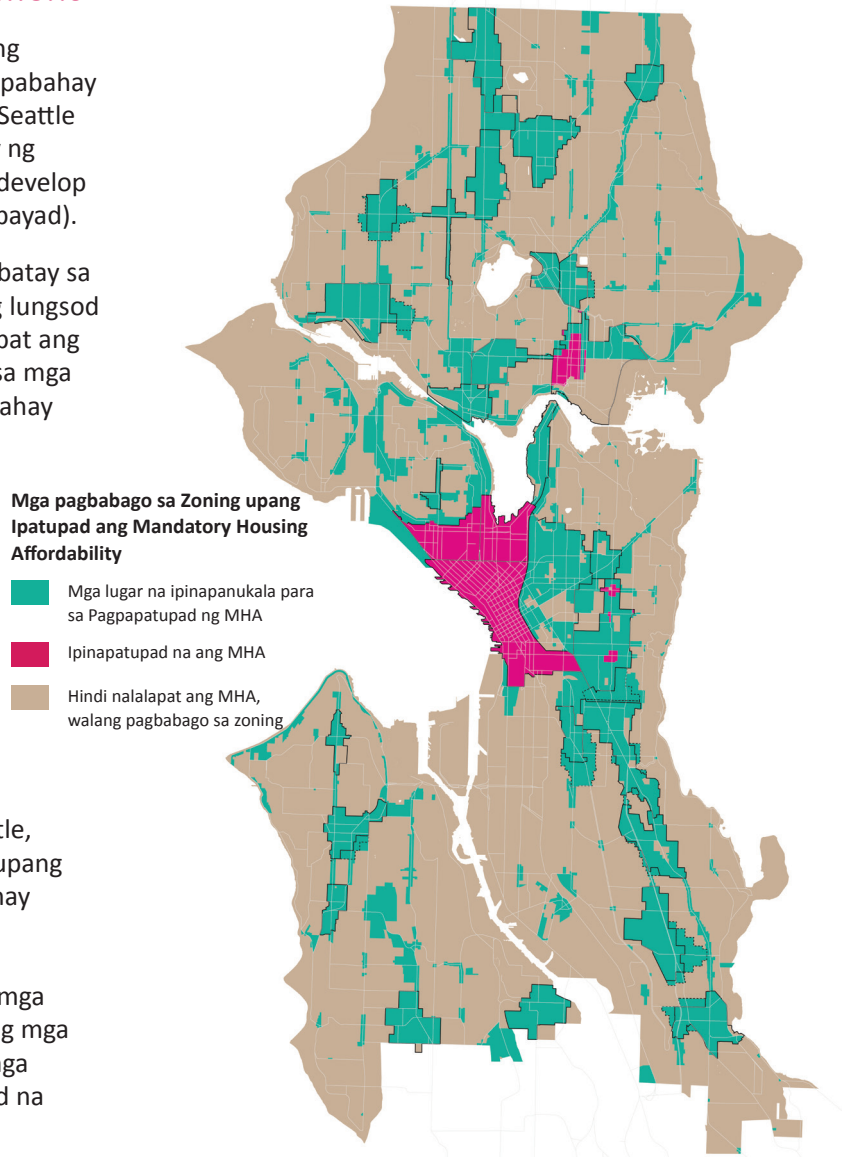
Mga kinakailangan sa abot-kayang pabahay sa development

Sa pamamagitan ng MHA, ang mga bagong building ay dapat mayroong abot-kayang pabahay (opsyong performance) o mag-ambag sa Seattle Office of Housing (Tanggapan ng Pabahay ng Seattle) fund upang suportahan ang pag-develop ng abot-kayang pabahay (opsyong pagbabayad).

Nag-iiba ang mga kinakailangan sa MHA batay sa mga gastos sa pabahay sa bawat lugar ng lungsod at lawak ng pagbabago sa zoning. Nalalapat ang mas matataas na kinakailangan sa MHA sa mga lugar na mas matataas ang gastos sa pabahay at mas malalaki ang pagbabago sa zoning. Sa pamamagitan ng opsyong performance, naka-reserve ang 5 porsyento hanggang 11 porsyento ng mga tahanan sa mga bagong multifamily residential building sa mga sambahayang mababa ang kita. Sa pamamagitan ng opsyong pagbabayad, mag-aambag ang development ng \$5.00 hanggang \$32.75 bawat square foot.

Tulad ng Pagpapataw sa Pabahay ng Seattle, ginagamit ang mga pagbabayad sa MHA upang gumawa ng higit pang abot-kayang pabahay na mataas ang kalidad na mahahanap sa buong Seattle. Sumusuporta rin ito sa iba pang benepisyo, tulad ng paglilingkod sa mga taong mas mababa ang kita, pagbibigay ng mga pampamilyang tahanan, at pag-alok ng mga pagkakataon para sa mga pangkomunidad na espasyo at serbisyo sa unang palapag.

Saan malalapat ang MHA?



Sino ang kwalipikado para sa abot-kayang pabahay na nagawa sa pamamagitan ng MHA

Mga Limitasyon sa Kita at Upa sa 2017



Indibidwal

Ang kumikita nang mas mababa sa \$ 40,320 ay magbabayad nang hindi hihigit sa \$1,008 para sa isang silid-tulugan



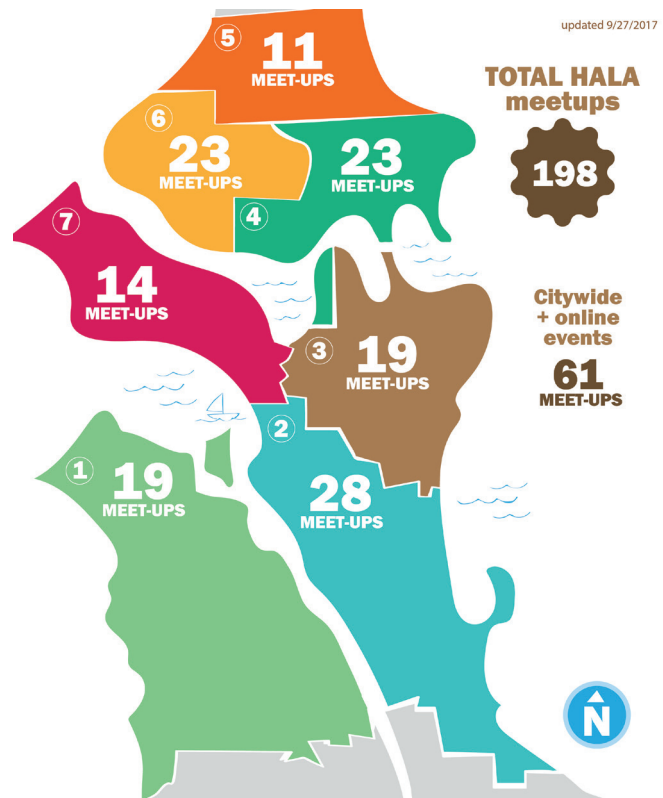
Pamilya ng Apat

Ang kumikita nang mas mababa sa \$57,600 ay magbabayad nang hindi hihigit sa \$1,296 para sa dalawang silid-tulugan.

Dalawang taon ng pakikipag-ugnayan sa komunidad

Hinubog ang MHA ng halos dalawang taon ng pakikipag-ugnayan sa komunidad sa pamumuno ng Department of Neighborhoods (DON, Departamento ng Mga Kapitbahayan). Ang mga prinsipyong binuo ng komunidad, tulad ng paggawa ng mas mahusay na paglipat sa pagitan ng mga lugar na mas marami at mas kaunti ang tao, ang gumabay sa aming unang draft na panukala na inilabas noong Oktubre 2016. Mula noon, hinubog ang pinal na panukala ng karagdagang pakikipag-ugnayan at pagsusuring pangkapaligiran. Kabilang sa aming mga tradisyonal at makabagong diskarte sa pakikipag-ugnayan sa komunidad ang:

- Interactive na online na usapan sa hala.consider.it kasama ang mahigit 2000 miyembro ng komunidad
- Mga telephone town hall na umabot sa higit sa 70,000 sambahayan sa Seattle
- Isang mailer sa 90,000 sambahayan upang magbahagi ng impormasyon at mag-imbitha ng mga residente sa mga pampublikong pulong
- Pagbisita sa higit sa 10,000 tahanan kung saan ipinapanukala ang mga pagbabago sa zoning
- Isang email newsletter sa 4,700 tao



Mga Susunod na Hakbang

Mula 2015-2017, unanimous na bumoto ang City Council na magtatag ng mga kinakailangan sa MHA at muling pag-zone sa mga sumusunod na komunidad: University District, Downtown, South Lake Union, Chinatown-International District, sa 23rd Ave sa Central Area, at Uptown.

Sa 2018, patuloy na makikipag-ugnayan ang Council, sa suporta ng City staff, sa mga komunidad habang pinag-iisipan nito ang pagpapatupad ng MHA sa buong lungsod. Nag-anunsyo ang Council ng mga open house at pagdinig sa buong lungsod hanggang Agosto 2018 upang mas maraming boses sa komunidad ang makakahubog sa panukala.

Matuto pa tungkol sa proseso ng City Council para sa MHA sa Buong Lungsod sa www.seattle.gov/council