

الأسئلة والأجوبة حول اتفاقية مزايا المجتمع
3 مارس 2021

الاختصارات

AMI: متوسط الدخل للمنطقة
BWI: ابتكارات القوى العاملة في بروكلين
CBA: اتفاقية مزايا المجتمع
CBO: منظمة مجتمعية
CB: مجلس المجتمع
FAC: لجنة التجمع الخامس
HPD: إدارة المحافظة على المساكن والتنمية بمدينة نيويورك
MIH: السكن الشامل الإلزامي
OBT: فرص لغد أفضل
SBIDC: شركة جنوب غرب بروكلين للتنمية الصناعية
أولرب: الإجراء الموحد لمراجعة استخدامات الأراضي

الإسكان والاقتصاد

1) س: ما هو الجدول الزمني التقديري الذي يجب أن يكتمل بناء المبنى؟

ج: إذا تمت الموافقة على المشروع في ULURP، فسوف ندخل في عملية تصميم 24-18 شهرًا، يتبعها ما يقرب من 18-24 شهرًا من الإنشاء. في المجموع، نتوقع أن يستغرق الأمر حوالي 3-4 سنوات.

2) س: هل يمكنك توضيح عدد الوحدات ذات التكلفة المعقولة 1، 2 و 3 BR في العرض (ليس من حيث النسبة المئوية ولكن من حيث عدد الوحدات الخام)؟

ج: من بين 33 وحدة ميسورة التكلفة، سيتم حجز 40% - أو 12 إلى 13 وحدة - لـ 30% AMI بمستويات القدرة على تحمل التكاليف العميقة.

3) س: كم عدد الشقق المخصصة للمقيمين ضعاف الحركة؟

ج: المبنى بأكمله يمكن الوصول إليه من قبل المعاقين. وستخصص على وجه التحديد 5% إسكان للوحدات التي تعاني من إعاقة حركية و 2% مخصصة لضعاف البصر والسمع. سيحصل سكان التنقل على مساحة للكراسي المتحركة وغيرها من الميزات التي يمكن الوصول إليها بينما سيكون لدى المقيمين المرثيين أضواء وامضة وبرائل من بين عناصر أخرى. ستكون إمكانية الوصول للمعاقين مطلوبة في الاتفاقية التنظيمية مع المدينة.

الأسئلة أدناه تشير إلى الشريحة التالية:

4) س: في الشريحة التي تحتوي على نسب إيجار السوق ، في المستطيل الأحمر على اليمين، ما معنى عمود 30% وعمود 60%؟

5) س: هل يمكنك شرح 46% من شريحة AMI مرة أخرى؟ لم أكن واضحًا ما إذا كنت تشير إلى جميع الوحدات، أو وحدات MIH فقط.

Housing: Inclusion of Family-Sized Units

Unit Type	Market Rate**	Option 1 Rents (Avg of 60% AMI)		737 4 th Avenue (Avg of 46% AMI)	
		40% AMI	80% AMI	30% AMI	60% AMI
0 BR	\$1,650	\$732	\$1,528	No Studios	
1 BR	\$1,750	\$781	\$1,634	\$503	\$1,207
2 BR	\$2,000	\$931	\$1,955	\$598	\$1,443
3 BR	\$2,200	\$1,067	\$2,250	\$683	\$1,658

*Assumes tenant pays electricity, no electric stove. Rents are approximate and have been calculated at 30% of annual gross income of the target 2020 AMI. For low-income bands, rents are based on 30% of 27%, 37%, 47%, 57%, 67%, and 77% of AMI. All rents are subject to program requirements.

**Based on January 2021 rental numbers - http://www.mns.com/pdf/brooklyn_market_report_jan_21.pdf

ج: يُظهر المخطط الوردي في هذه الشريحة الالتزام الميسور التكلفة لهذا المشروع. هذا المشروع ميسور التكلفة بدرجة أكبر مما هو مطلوب في برنامج الإسكان الاحتوائي الإلزامي الموضح في المنتصف بواسطة الخيار 1. على حد علمنا، هذه هي المرة الأولى التي يوافق فيها مطور على خفض متوسط AMI إلى 46% AMI بدون دعم حكومي. هذا يعني أنه في هذا المبنى، ستدفع العائلات التي تحصل على 30% من AMI ما بين 500 دولار و 700 دولار شهرياً لشقة من غرفة نوم واحدة وغرفتين وثلاث غرف نوم، بينما تدفع العائلات التي لديها نسبة 60% من AMI ما بين 1200 دولار إلى 1700 دولار للشقة 1 و 2 و شقة 3 غرف نوم. لا تمثل جميع الإيجارات أكثر من 30% من دخل الأسرة.

(6) س: كيف يتم التقديم على هذه الشقق؟

ج: تبدأ القرعة حوالي 6 أشهر قبل أن يكتمل البناء المتوقع. ستستضيف لجنة الجادة الخامسة جلسات معلومات مجتمعية متعددة بلغات متعددة كجزء من جهد تسويقي لضمان معرفة السكان المحليين باليانصيب.

(7) س: ما هي تكلفة البناء المتوقعة لهذا المشروع؟ بمجرد اكتمال ما هي التكلفة التشغيلية الشهرية الإجمالية المتوقعة للمشروع (بما في ذلك جميع النفقات، مثل مدفوعات الرهن العقاري، ونفقات التشغيل، وخدمة الديون)؟ ما هو إجمالي الإيجار الشهري المتوقع أن يجلبه المشروع، على افتراض أن جميع المساحات الإيجارية تولد إيجاراً بالمعدلات المتوقعة؟ ما مقدار الدعم الإضافي الذي سيحتاجه Totem حتى يتم تمديد مستويات MIH الحالية للمشروع إلى 50 بالمائة من الوحدات في المشروع؟

ج: بالشراكة مع FAC، اتصل فريق المشروع بـ HPD لمعرفة ما إذا كان من الممكن تقديم قدرة إضافية على تحمل التكاليف، لكن لم يكن لديهم الموارد للقيام بذلك. لسوء الحظ، ليس لدى HPD حالياً برنامج لسد الفجوة بين 25% إلى 100% بأسعار معقولة. لتغطية تكلفة البناء، تبلغ تكلفة بناء كل وحدة إضافية حوالي 500000 دولار؛ وسيطلب توفير 25% إضافية للمبنى 17-20 مليون دولار لدعم المدينة الإضافي. في هذه المرحلة من المشروع، من المستحيل الوصول بدقة إلى تكاليف المشروع لأن المبنى غير مصمم ومن المستحيل تأمين المتغيرات المتعلقة بالبناء والتمويل والتكاليف الأخرى في هذه المرحلة. ومع ذلك، نناقش أدناه بعض الافتراضات الأساسية التي توجه توقعات الميزانية.

(8) س: هل يمكن لـ "توتيم" أن يشرح كم يتوقعون تحقيق ربح من هذا المشروع؟ هل قدمت هذا التحليل المالي المفصل مع CM Menchaca؟

ج: لم يتم تصميم المبنى بالكامل حتى الآن مما يعني أنه ليس لدينا رسومات إنشائية، والتكاليف غير واضحة فيما يتعلق بالبناء والعمالة والتمويل وما إلى ذلك، ومن ثم فإن العملية المقلوبة التي نمر بها على ULURP حيث يُطلب منا تقييم المبنى قبله تم تصميمه بالكامل. لكن هذا هو النظام الذي نواجهه. ومع ذلك، تبلغ تكاليف تطوير الملعب بالكامل حوالي 100 مليون دولار (البناء، استخدام الأراضي، إلخ). تقدر مشاريع التنمية النموذجية في المدينة عوائد تتراوح بين 7 و 9% على مدى عمر المشروع. هنا، نظراً لأننا خفضنا مستوى AMI إلى متوسط 46% AMI، فإن فريق المشروع يتوقع عوائد التطوير في الأرقام الفردية المنخفضة حالياً. 33 وحدة من الوحدات ذات الأسعار المعقولة ميسورة التكلفة بشكل دائم مع عدم وجود دولارات دافعي الضرائب للحفاظ على تلك الوحدات البالغ عددها 33 وحدة. عمق القدرة على تحمل التكاليف يؤثر على العوائد.

9) س: كم تبلغ تكلفة المكتبة FAC الآن؟ يبدو أن Totem سيكسب 3 ملايين دولار في السنة، وأنا أعلم أن تكلفة المكتبة كانت تقترب من 15 مليون دولار، فلماذا تكلف 4th Avenue 737 أكثر من ذلك بكثير؟

ج: مشروع المكتبة 49 وحدة. سيكون 4th Avenue 737 تقريبًا ثلاثة أضعاف حجم مشروع المكتبة. سيكلف الجزء السكني والخارجي للمكتبة حوالي 38 مليون دولار، لذا فهو يتماشى مع ما حدده فريق التطوير.

10) س: هل يمكن أن يكون لدينا مبرر لماذا كان الطلب في العقد على الموقع الجديد ليس به مأوى للمشردين؟

ج: كان هذا طلبًا من "مجلس إدارة المجتمع". كان في الحي العديد من الفنادق في المنطقة التي تم تحويلها إلى ملاجئ، وكان CB لديه مخاوف بشأن عدد الملاجئ الموجودة. ومع ذلك، من المهم أن نميز هنا أن الطلب كان لإنشاء سكن دائم بأسعار معقولة هنا يختلف عن السكن المؤقت الموجود في الملجأ. كانت الرسالة الموقعة تدور حول تحول العقار إلى مأوى للمشردين، وليس حول الإسكان الميسور للأشخاص المشردين سابقًا.

11) س: كيف نحصل على المزيد من المشاريع مثل هذه، في حين أن المدينة لا تقدم الدعم؟

ج: كلما كان من الواضح أن مجلس المجتمع يمكن أن يكون في المقدمة بشأن ما يود الحي أن يقدمه المشروع، فهذا أمر أساسي. في هذه الحالة، كان من الواضح أن القدرة على تحمل التكاليف والسكن الأعمق هي الأولوية التي سمعناها، وكان قرار CB للعمل مع المطور للتوصل إلى حل أمرًا مهمًا. كان لدى Sunset Park أيضًا قدر كبير من المشاركة في هذا المشروع والتطورات الأخرى في المنطقة. لتكرار هذا النموذج، يجب على المجتمع أن يستمر في التنظيم والدعوة لما يحتاجه المجتمع ويريده. لجعل المشاريع الممولة من القطاع الخاص تقدم مزايا عامة إضافية، من الضروري للمدينة أن تفكر خارج الصندوق، ومن المهم لمجموعات المجتمع أن تدع المدينة تعرف ما تريده وتحتاجه.

12) س: هل عالج طوطم قلق المجتمع من التحسين؟ كيف يمكن تحميل "توتيم" المسؤولية عن تهجير آلاف العائلات؟

ج: لا أحد يتم تهجيره بشكل مباشر من خلال هذا المشروع. الزوج الثانوي في الحي هو نتيجة نقص المساكن ذات الأسعار المعقولة في المنطقة، ويظهر تقرير حديث صادر عن FAC خسارة صافية في المساكن في المنطقة بينما يزايد عدد السكان. هناك حاجة لبناء مساكن بشكل دائم. سيضيف هذا المشروع المزيد من المساكن باستخدام أحد الخيارات الثلاثة لإنشاء مساكن ميسورة التكلفة الموضحة في تقرير الإسكان الأخير (والتي يمكن الوصول إليها [هنا](#)؛ تتوفر حلقة نقاش من قبل خبراء على مستوى المدينة لمناقشة التوصيات [هنا](#)). بالإضافة إلى المشروعين اللذين تقوم شركة FAC ببنائهما، فإن هذا هو حقًا الشكل الوحيد من المساكن الجديدة ذات الأسعار المعقولة التي يتم إضافتها إلى المنطقة في المستقبل المنظور.

التوظيف والشركات الصغيرة

13) س: هل سيكون هناك تدريب وتطوير مهني وفرص نمو لهذه الوظائف؟ كما نعلم، فإن العديد من هذه المشاريع توظف مناصب على مستوى الدخول، ولكن هل هناك ضمان بأنها ستحصل على فرص النمو والتنمية؟

ج: فيما يتعلق بوظائف البناء، على الرغم من عدم وجود ضمان بأن العمال في موقع واحد سيتم نقلهم إلى وظائف مستقبلية، ستعمل منظمات القوى العاملة بجد لتحديد المرشح المناسب لجميع فرص العمل ومعرفة أن التدريب الذي يتلقونه على هذا يساعدهم المشروع على أن يصبحوا قادرين على المنافسة على الوظائف المستقبلية في المدينة. تظل موارد OBT و SBIDC و FAC و BWI للمرشحين الذين تم تعيينهم. فيما يتعلق بالوظائف الدائمة، يوفر إدراج 32BJ خط أنابيب مدمجًا للوظائف المستقبلية والأكثر ديمومة. بالإضافة إلى ذلك، التزم المشروع بتحديد الشركات المحلية الصغيرة للمساحات التجارية، وتأمل مجموعات القوى العاملة في تحديد التطابقات الجيدة للتوظيف طويل الأجل مع تلك الشركات.

14) س: هل سيتم توفير هذه الوظائف للأشخاص المهمين غير الإنجليز مثل أعضاء الجيل الأول من المهاجرين اللاتينيين وأعضائنا الصينيين في الغالب؟

A: نعم. يحتوي كل من OBT و FAC على متحدثين ببرامج لغات أخرى. لدى FAC على وجه التحديد برنامج Bridge حيث يعمل FAC مع سكان نيويورك الذين لديهم مهارات لغوية محدودة لتحديد الوظائف لهم، وتعليمهم اللغة الإنجليزية، وتوفير التدريب لفرص العمل هذه. يخدم الاتحاد الدولي للبناء والأخشاب (BWI) و OBT عددًا كبيرًا من المتحدثين غير الأصليين في فرص التدريب الوظيفي.

15) س: كيف وصلوا إلى معيار 35% للتوظيف المحلي؟ هل الإيجار التجاري الميسور للشركات مكتوب في الاتفاقية؟

ج: 35% هو هدف قياسي في مشاريع الإسكان الميسور التكلفة في جميع أنحاء المدينة. طلب 50% أو 60% قد يثقل كاهل المقاول ويمنعه من تسليم العمل في الوقت المحدد. هذا هو المعيار المستخدم عبر تحليلات المجتمع المحلي الأخرى وهو القاعدة في البنية التحتية للإسكان الميسور التكلفة.

16) س: بصفتنا صاحب مشروع صغير، كيف يمكننا التقدم بطلب لأخذ أحد المواقع التجارية في هذا المشروع؟

ج: لقد مرت بضع سنوات، لكننا نود تحديد الشركات الصغيرة في المجتمع لتوسيع هذه الفرص. سوف نعتمد أيضًا على شبكة المنظمات المجتمعية لاستهداف تلك الشركات والمؤسسات الصغيرة في المنطقة. إذا كنت ترغب في البقاء على اتصال معنا بشأن فرص التأجير، في حالة الموافقة على المشروع والمضي قدمًا في التطوير، فيرجى القيام بذلك.

17) س: نريد الاحتفاظ بـ Dunkin' Donuts لأنه يوفر الوظائف والفرص. هل يمكننا الاحتفاظ بـ Dunkin' Donuts في الموقع؟

ج: أثناء البناء، سيحتاجون إلى التحرك وبمجرد اكتمال التطوير، نفضل استهداف الشركات الصغيرة وليس سلسلة وطنية. ومع ذلك، إذا رغب Dunkin' Donuts في العودة كمستأجر في المبنى الدائم، فنحن منفتحون على المناقشة.

18) س: هل هناك أي طريقة يمكن للمجتمع من خلالها التحقق من البناء لمعرفة الوظائف المتاحة وكيف يمكننا التقدم؟

أ: Crescent هي المنظمة التي ستدير هذا في فريق المشروع. يود SBIDC و BWI العمل مع أي شخص يتم اختياره ليكون جزءًا من الفريق وسيعمل أيضًا عن فرص العمل قبل 6 أشهر من الفرصة.

19) س: للعمل مع الشركات المحلية، بدلاً من السلاسل الكبيرة، هل هناك أي ضمانات بعدم رفع الإيجارات؟

ج: سيعمل المشروع على تصميم تجارة التجزئة في مساحات صغيرة بحيث تكون المساحات متاحة وميسورة التكلفة للمحلات التجارية والتجزئة المحلية. ضمن عقود إيجار التجزئة، سيكون هناك توجيه لتجار التجزئة للتعيين محليًا وسيعمل فريق المشروع عن كثب مع المنظمات المجتمعية المحلية للمساعدة في تحديد المستأجرين والموظفين المحتملين لمساحات البيع بالتجزئة هذه.

4 - النقل والهيكل الأساسية

20) س: وقوف السيارات تحت الأرض باهظ الثمن، وكل شخص في المبنى سيمتلك سيارة. هل يمكن إزالة الموقف وبناء مساكن ميسورة التكلفة؟ ماذا ستفعل لمساعدة الجمهور على السير في المنطقة بالبناء؟

ج: لا نتوقع أن يكون لدى الجميع سيارة، ولكن بموجب القانون يلزم المشروع بتوفير 40 Crescent من عدد الوحدات بسعر السوق لمواقف السيارات بما يعادل 45-50 مكانًا لوقوف السيارات في الموقع. سيشجع المشروع أقل قدر ممكن من حركة مرور المركبات، مما يوفر للناس مواقف دراجات هوائية وسهولة الوصول إلى مترو الأنفاق. سيعمل فريق المشروع مع الشركاء المحليين ومدبري الإنشاءات لإبلاء مزيد من الاهتمام عن كثب لحالة المشاة، لا سيما بالنظر إلى قربها من محطة القطار.

21) س: كيف تعمل شراكتك مع Oonee وخزائن الدراجة مع المبنى؟

ج: خلال العامين المقبلين من البناء، ستعمل Oonee مع Totem لضمان تنفيذ وصيانة مرفق وقوف الدراجات للجمهور بشكل صحيح. ستكون هذه المواقف مجانية للجمهور مع إعطاء الأولوية لأفراد المجتمع المباشر بما في ذلك عدد العمال الأساسيين وعمال الخدمة الذين يعيشون ويعملون في الحي.

22) س: هل هناك أي خطط لمزيد من البنية التحتية، أو أي شيء سيستفيد منه غير أعضاء المجتمع؟

ج: سيقوم المشروع ببناء البنية التحتية الخضراء بما في ذلك الأراضي الحيوية ومناطق مستجمعات الأمطار. هناك تراكم كبير لمياه الأمطار في المنطقة، وستساعد البنية التحتية للمبنى على التخفيف من حدته. تشمل التحسينات الأخرى مواقف لركوب الدراجات متعددة الوسائط وتجارة التجزئة الموجهة للمجتمع.

إنشاء CBA والمساءلة

23) س: كيف تحدد المجتمع من حيث علاقته بآليات المشاركة والمساءلة؟

وافق مجلس المجتمع 7 على المشروع مع توصيات محددة. جاءت غالبية المحتوى في CBA مباشرة من تلك التوصيات. التركيز الأساسي لهذه الوثيقة هو CB7 وعلى وجه التحديد Sunset Park، والتي ستستفيد حقًا من الإسكان الميسور التكلفة والتحسينات الأخرى. سيتم تطبيق نفس التفضيل على القرعة. سيتم التركيز على الكثير من أنشطة التوعية والتسويق التي تقدمها FAC حول يانصيب الإسكان الميسور التكلفة في Sunset Park.

24) س: أفهم أن اتفاقية CBA هي اتفاقية ملزمة قانونًا. هل يمكنك أن تشرح كيف يتم فرض ذلك ومن قبل من؟

ج: اتفاقية مزاي المجتمع قابلة للتنفيذ من خلال عدد من الآليات. CBA هو عقد ملزم. على الرغم من أنه كان هناك دائمًا قلق من عدم إمكانية تطبيق CBAs، إلا أن هذا الأمر مختلف. نظرًا لوجود أربع منظمات مجتمعية قائمة على CBA هذا، يمكن للجميع مساءلة المطور، بشكل فردي أو جماعي. الفقرة الرئيسية التي يجب الرجوع إليها في تحليل التكلفة المنفردة هي القسم 8 ب. بالإضافة إلى ذلك، سيكون تحليل التكلفة المنفردة هذا مستندًا مسجلًا في الموافقة على المشروع. ستكون التزامات CBA مطلبًا ملزمًا للعقار، وليس المطور فقط. تتمتع كل منظمة بالسلطة المستقلة للذهاب إلى المحكمة وإنفاذها. ومع ذلك، يمكن لعضو المجلس و HPD بالإضافة إلى وكالات المدينة الأخرى المساعدة في تطبيق هذه الوثيقة.

25) س: ما هو تواتر متطلبات تقديم التقارير؟ ولكي نكون واضحين، فإن آلية التنفيذ الوحيدة هي أن تقوم واحدة أو أكثر من هذه المنظمات غير الربحية المحلية الصغيرة بشكل استباقي برفع قضية إلى المحكمة؟

ج: يدعو CBA إلى تقديم تقارير رسمية إلى المجتمع كل 6 أشهر على الأقل. بالنسبة للإسكان الميسور التكلفة، ستعمل إدارة الإسكان والتنمية البشرية على تنظيم ما إذا كانت جميع التزامات الإسكان الميسور التي تم التعهد بها سيتم الالتزام بها أم لا، بينما ستقدم FAC تقارير إدارية سنوية عن الوحدات ذات الأسعار المعقولة. سوف نعتد أيضًا على المنظمات المجتمعية القائمة على أربعة، والتي تتمتع بعلاقات وسمعة قوية في المجتمع، لفرض CBA. يمكن تقديم التماس لوكالات المدينة، بالإضافة إلى إدارة شؤون الموظفين، للمشاركة أيضًا.

26) س: هل يمكنك شرح العملية الكامنة وراء CBA وكم من الوقت كانت قيد التقدم؟
ج: بعد عملية مشاركة لمدة عامين تقريبًا مع مجلس المجتمع المحلي، صوتوا للموافقة على المشروع مع 9 شروط لفريق التطوير للنظر فيها في خريف عام 2020. بعد ذلك، قدم رئيس Brooklyn Borough أيضًا رأيًا إيجابيًا عن المشروع مع بعض الشروط الإضافية. يمكن العثور على هذه الآراء [هنا](#) في الصفحة 17 والصفحة 22، على التوالي. من أجل إظهار الاستجابة لأولويات المجتمع هذه، قمنا بصياغة اتفاقية CBA ملزمة قانونًا لضمان تنفيذ هذه الالتزامات في هذا المشروع. وقد لجأنا إلى أربع منظمات غير ربحية في الأحياء، مع خبرة في أحكام CBA تتراوح من الإسكان الميسور التكلفة إلى الوظائف إلى البنية التحتية للحج للتوقيع على الوثيقة ومساءلة فريق التطوير عن التنفيذ. إلى جانب بعض الطلبات الإضافية التي وضعتها المدينة و MTA، تعد هذه الوثيقة ترجمة مباشرة لتلك الأولويات التي حددها CB وأعضاء المجتمع أثناء عملية ULURP إلى عقد ملزم قانونًا.

متنوع

27) س: ما الفرق بين مساعدة مجتمع صغير في أمريكا الوسطى وهذا المشروع؟

ج: الاختلاف الرئيسي عن هذا ومشروعنا في السلفادور هو الأرض التي كانت هناك مملوكة ملكية عامة وعمل توتيم كمستشار لرئيس البلدية والمدينة لإعادة التفكير في استخدام الأراضي المملوكة ملكية عامة. هذه الأرض في Sunset Park مملوكة ملكية خاصة.

البنية التحتية

28) س: هل سيتم تسجيل جلسة المعلومات هذه ومشاركتها مع أفراد المجتمع؟

ج: يتم تسجيلها وسيتم مشاركتها من قبل مكتب عضو المجلس Menchaca على هذا الرابط: <https://council.nyc.gov/carlos-menchaca/737-4th-avenue-rezoning>