



خطة East Portland Action Plan

عمل لمنطقة لشرق بورتلاند

منع النزوح الغير طوعي

توصيات مستقبلية لمنطقة شرق بورتلاند

عملية المشاركة المدنية ل يتم تطبيقها عند تنفيذ جميع الأدوات الموصى بها:

بالرغم من أن أدوات منع النزوح غير الطوعي لمنطقة شرق بورتلاند يتم تطبيقها الآن، إلا أنه من الضروري على المجتمع البقاء معني و مشارك لتوفير القيادة والتوجيه الاستراتيجي حول كيفية معالجة ومعرفة القضايا وتحديد الموارد المجتمعية.

العملية التالية* سوف يتم من خلالها مشاركة المجتمع وبنشاط كشركاء في السعي للحصول على نتائج مسؤولة وعادلة في العمل من أجل الحيلولة دون النزوح الغير طوعي في منطقة شرق بورتلاند:

1. توفير فرص المشاركة على نطاق واسع مع سهولة الوصول للأماكن المستهدفة والإدراج في صنع القرار لأولئك الذين لديهم الإمكانية في التأثير عكسياً ضد الفئه الراضية في سياسة التحسين والتطوير على حساب الفقراء.
2. رعاية استمرار العلاقات الإيجابية بين المجتمعات والمجالس البلدية من خلال ضمان المساءلة عن تحسين الرفاهية والإندماج المجتمعي، وضمان الالتزام باتفاقيات المنفعة المدنية والتي يجب أن تنشئ لتعود بالمنفعة لصالح منطقة شرق بورتلاند والتي تأثرت من سياسة التحسين والتطوير المعيشي على حساب الفقراء، كلما أمكن ذلك.
3. أعتراف المجالس البلدية بأن عليها مسؤولية التخطيط للمحتاجين و محرومي المشاركة و محدودي الموارد و المجتمعات الممثلة تمثيلاً ناقصاً وتحديد أولويات سياستها على أساس الحاجة من أجل تحقيق قدر أكبر من العدالة لأولئك الذين تأثروا تأثيراً سلبياً من خلال سياسة تحسين وتطوير المناطق على حساب الفقراء.
4. توسيع فرص المشاركة المجتمعية على نحو مُعبر والمطالبة بالشفافية والتصميم الجيد والمدروس، وتحديد الثقافة ولغة معينة و التمثيل لذات صلة و إجراءات علنية تستجيب للأدوات الموصى بها : من خلال تحديد المشكلة وتحليلها، وتحديد نطاق طيلة تنفيذ المشروع و فرض الرقابة والتقييم والمساءلة والإلزام.
5. بناء قدرات المجتمع المحلي لزيادة المشاركة الهادفة والإبتكار في صنع الحل وصنع قيادة من خلال تخصيص الموارد الكافية لتحقيق نتيجة مشاركة مجتمعية محلية واقعية.
6. الاستفادة من الملاحظات العامة كجزء من إنصاف المجتمع القائم على حقوق المساهمين لتعزيز دراسة متأنية والتخفيف من السياسات التي طالما تسبب بتأثيرات متباينة سلبية، بغض النظر عن القصد.

* هذه التوصيات هي إعادة النظر في "التوصيات لمكافحة النزوح المجتمعي والتي تصدرها العديد من منظمات المجتمع المحلي ولقد قدمت كمدخل لتحديث "خطة بورتلاند" الشاملة: فبراير 2015.

أدوات العمل للتنفيذ (ليست بالترتيب حسب الأولوية) *

أداة المنح المالية من "خطة عمل لمنطقة شرق بورتلاند" للتفاعل المدني

أداة تعديل قوانين الأجور المعيشية

أي دخل إضافي يُمكن الناس على تحمل عبء زيادة الإيجارات والسكن. وهذه الزيادة في الدخل سوف تزيد دخل الناس الذين لديهم وظائف عمل، ولكن يمكن أن يؤدي هذا إلى توظيف عدد أقل من العمال من قبل أرباب العمل، ولكن هذه النظرية لم تكن صحيحة في الماضي. وهذا لن يكون مفيداً لذوي الدخل الثابتة أو أولئك الذين ليس لديهم وظائف عمل، ولكنه سيكون من المفيد للأغلبية السكانية وخاصة الفقراء العاملين منهم. وتعكس الإحصائيات إلى أن سكان "منطقة شرق بورتلاند" يكسبون أجوراً أقل من غيرهم من المناطق الأخرى، لذلك يعتقد أن هذا سيؤثر على العديد من سكان "منطقة لشرق بورتلاند".

أداة لتوظيف المحلي

وهذا يتطلب من العقاريين والمقاولين تحديد أولويات التوظيف المحلي (كما هو موضح من شرق بورتلاند)، فضلاً عن العمل على توظيف عاملات نساء وعمال من الأقليات. وهذا المطلوب هو من أحد مكونات "اتفاقية منفعة المجتمع (CBA)"، والتي تؤيدها وتدعمها "خطة العمل لمنطقة شرق بورتلاند" كفائدة تعطي سكان منطقة شرق بورتلاند القدرة على الحصول على أجور لدعم العائلة. فمديرية مدرسة David Douglas كانت قد تعاقدت مع ما نسبته 26% من العمالة الأقلية للعمل في مشروع Earl Boyles. ونظراً للتطور المتوقع في "منطقة شرق بورتلاند"، يمكن أن يكون لهذا تأثيراً كبيراً على أجور وظائف دعم العائلة في المنطقة.

أداة تعاقبات عمل مع الأقلية

شرق مدينة بورتلاند لديها العدد الأكبر من السكان ذوي الأقليات، وذلك من شأنه أن يساعد على توظيف والتعاقد مع الأقلية العمالية من سكان شرق بورتلاند والحصول على أجور ووظائف تدعم العائلة وبالتالي منع النزوح. ليس هناك أي ضمان بأن الأقلية المقاولين من العمال في الواقع ستفيد سكان منطقة شرق بورتلاند. فمن أجل ذلك، سوف نحتاج إلى أن يفترن التوظيف المحلي و "اتفاقية منفعة المجتمع" مع بعضهما البعض.

أداة تحقيق الاستقرار التجاري و الأستقرار التجاري

و هذا يشمل على أستعمال العديد من أدوات "ازدهار الحي السكني (NPIs)" ومشاريع "الشارع الرئيسي" للتنمية الاقتصادية، بما في ذلك تحسين الواجهات الأمامية للمتاجر والمساعدة في الأعمال التجارية المستهدفة، والتحسينات الرأس مالية وجذب الأعمال التجارية، وكذلك، التنمية التجارية التي يسيطر عليها المجتمع. ويتم استخدام أداة تحقيق الاستقرار التجاري و الأستقرار التجاري لمنع نزوح الشركات القائمة، كما سوف يتم جذب شركات جديدة إلى المنطقة المتطورة.

أداة قانون إعادة الإستثمار في المجتمع المحلي

يجب على البنوك والمستشفيات إعادة الإستثمار في المجتمعات المحلية ضمن 3 إلى 5 أميال بين كل مرفق و مرفق. وقد تم تطوير هذا البرنامج عبر الحكومة الاتحادية لتوجيه البنوك لتقديم قروض واستثمارات أخرى متاحة للجميع المجتمع، وخاصة على الصعيد المحلي. وعادة ما تحرم مجتمعات ذوي البشرة الداكنة والأقليات من الحصول على قروض بنكية. فيمكننا الدفاع عن هذه الأداة للإستفادة المحلية وللدفاع عن النساء ولتحقيق الاستقرار والنمو التجاري للأقليات. فيمكننا منع النزوح من خلال الإستفادة من منح التنمية الاقتصادية وتطوير الشراكة عبر تحسين المنطقة وتمويل نوعية الإسكان لذوي الدخل المحدود في أن واحد وأيضاً حضارة الأعمال التجارية أو المشروعات المجتمعية الأخرى.

****** عندما نعني "بالدخل المنخفض"، نحن نشير إلى الأسر التي تعيش على 60% أو أقل من متوسط الدخل.

أداة التجارة الموجهة نحو التنمية (TOD)

يتم تمويل المشاريع المستحقة للحصول على حوافز الدعم المالي لزيادة الوصول المحلي إلى وسائل النقل العام، وغالبا ما تشمل تصاميم واستخدام الأراضي عدة ميزات لتشجيع الركاب لركوب مركبة واحدة والحد من استخدام عدة مركبات في الطرق العامة. فتوفر "التجارة الموجهة نحو التنمية (TOD)" الحوافز التي من شأنها أن تؤدي لإستمرارية الأعمال التجارية والنمو بالقرب من وسائل النقل العام الحالية والمخطط لها في المستقبل، وهذا من شأنه تعزيز التنمية وفرص العمل بالمنطقة. ومع ذلك، "فالتجارة الموجهة نحو التنمية (TOD)" غير موصى بها للأغراض السكنية التي تتلقى التخفيضات الضريبية أو التي تكون عليها ألتزام المحدود لدفع التكاليف، الا اذا لم يكن تمويل التنمية يهدف من وراءه الربح والذي من شأنه المحافظة على تحمل التكاليف.

أداة إتفاقية منفعة المجتمع (CBA)

"إتفاقية منفعة المجتمع (CBA)" هي عقد مع الحكومة و مطور عقاري أو جهة ذو صلاحية أخرى لتوفير فوائد محددة للمجتمع المحلي أو الحي مقابل بعض الشروط من المجتمع المحلي أو الحي . ففي المشاريع العامة، يمكن "إتفاقية منفعة المجتمع (CBA)" التفاوض مع الجهة الحكومية البادءه و تكون شروط التفاوض مشموله في "طلب تقديم العروض (RFP)" مع المقاولون. فهناك إمكانية التفاوض مع عقاريون القطاع الخاص على الفوائد المرجوة وإنشاء العقود مع فئات المجتمع الذين لديهم القدرة على قبول (و لا يتعارضوا) على تعديلات المشروع. ولقد مولت "إتفاقية منفعة المجتمع (CBA)" تدريب القوى العاملة وعملية التوظيف المحلي والحصول على رعاية الأطفال ومشاريع المنفعة العامة، والتي بدورها تعزز الوصول إلى أجور وظائف دعم العائلة.

أداة إستقرار الأيجارات

تماما فولاية أوريغون لديها قانون الحماية من زيادة الضرائب، فقانون حماية "إستقرار الأيجارات" يحمي المستأجرين في العقارات السكنية ذات الأسر المتعددة من زيادة الأيجارات المفترطة من خلال إتباع إجراءات معقولة لزيادة الأيجارات التدريجية، كما في نفس الوقت، الضمان لملاك العقارات على عائد عادل لإستثماراتهم.

أداة إنصاف سبب الطرد (JCE) ، تنفيذ القوانين و تثقيف المستأجر

ضوابط "إنصاف سبب الطرد" هي قوانين لحماية المستأجر من خلال الضمان بأن مالك العقارات يمكن ان يطرد المستأجر فقط من خلال سبب وجيه للطرد، مثل: فشل المستأجر في دفع الأيجار المستحق عليه أو بسبب تدميره للممتلكات. بينما توفر "إنصاف سبب الطرد (JCE)" هذه الحماية للمستأجر، فإن صاحب العقارات يحتفظ بحقه الكامل لطرد المستأجر لخرقه عقد الأيجار.

أداة "تنفيذ القانون" تجبر الملاك على تحسين ظروف البناء الغير آمن للسكن. تستطيع أداة "تنفيذ القانون" أن تضمن بأن مساكن الأسر المتعددة، مملوكة و تدار بطريقة مسؤولة. فعندما يتم العثور على انتهاكات لقانون الإسكان ولم يتم تصحيحها، يمكن للحكومة أن تفرض عقوبات صارمة على أصحاب هذه العقارات.

فالحقوق والواجبات التثقيفية للمستأجر يجب ان تكون مشمولة كجزء فعال في "إنصاف سبب الطرد (JCE)" و "تنفيذ القانون" لضمان بأن النظام مراقب ومشروع.

أداة تحليل فعل مقاومة النزوح

"تحليل فعل مقاومة النزوح"، هي الأداة التي تفرض على أنشاءات الأسر المتعددة والتنمية التجارية إلى تقديم تقييم لمرحلة ما قبل البناء من أجل معرفة مدى سيكون تأثير هذه التنمية على عملية النزوح في المنطقة (عادة ما تكون المسافة، ميل واحد لنصف قطر الدائرة).

أداة تأهيل إستملاك السكن لضمان القدرة على تحمل التكاليف

هذه الاداة تنطبق على أموال الإسكان العام لشراء وتطوير المنازل متعددة الأسر الموجودة والتي هي في حالة سيئة و بحاجة إلى إعادة تأهيل مرافقها وإستخدامها كمساكن للسكن وبأسعار معقولة و تدار من قبل هيئة عامة أو منظمة غير ربحية لتخدم السكان ذوي الدخل المحدود.

أداة لا للخسائر الصافية / المحافظة على قوانين الإسكان منخفضة التكاليف لتوفير السكن

أداة "لا للخسائر الصافية" هي عندما تقوم بلدية المدينة بصيانة كميات محددة من المساكن منخفضة التكاليف من أجل المحافظة عليها وإضافة أبنية جديدة إليها أو استبدال الشقق الغير صالحة بغيرها. وأداة "المحافظة على قوانين الإسكان منخفضة التكاليف لتوفير السكن"، هي لإرساء القانون و لتأكد من أن نسبة كمية عدد المساكن ذات الكاليف المنخفضة لمتوسطي الدخل لا تنخفض مع مرور الوقت.

أدوات توسيع ملكية المنزل والملكية التعاونية

أسس هذا البرنامج من أجل زيادة الفرص للأسر ذات الدخل المحدود لإمكانية شراء المنازل. وهذا يعني، إزالة بعض العقبات لأصحاب المنازل أو تلك الفئة من الناس (غالباً ما تكون غير قادرة على شراء المنازل لأنفسها) بحيث تصبح قادرة على تملك المنازل الخاصة بها.

وأداة "الملكية التعاونية" لتطوير المنازل متعددة الأسر، تحدث عندما تقوم مجموعة من الناس بتشكيل شركة تجارية جماعية لتبادل ملكية العقار. و يعمل أعضاء "الملكية التعاونية" معا للوصول إلى الأهداف المشتركة على أساس المراقبة الديمقراطية وصنع القرار. فلجنة أعضاء "الملكية التعاونية" قد تكون أو لا تكون من سكان مبنى الملكية التعاونية نفسها.

أداة تحديد المناطق

أداة "تحديد المناطق" تتطلب دوماً من المقاولين العقاريين، جعل نسبة من الوحدات السكنية في المشروعات السكنية الجديدة متوفرة للأسر ذات الدخل المحدود والمتوسط. في المقابل يحصل المقاولين العمرانيين على تعويضات غير نقدية والتي تكون عادةً على شكل مكافآت كزيادة بناء عدد الشقق السكنية وإختيارات لنوعية المناطق المقسمة وتصاريح بناء سريعة أو القوانين الشبيهة لتلك التي تقلل من تكاليف البناء أو لتعزيز أهداف المقاولين العمرانيين. ويمكن أن تُطبق هذه الأدوات على التطورات العمرانية ذات الشقق السكنية للأسرة الواحدة أو في التطورات العمرانية لذات الأسر المتعددة.

ملكية أصحاب الأملاك - المأهولين لذوي الدخل المحدود

مع ارتفاع قيمة المساكن ترتفع الضرائب والناس الذين يعيشون على الدخل المحدود أو الثابت ليسوا قادرين على تحمل دفع الضرائب. على الرغم من الاستفادة من وقت البيع، فلا يستطيع الناس البقاء في السكن على المدى الطويل ولا يستطيعون أيضاً إيجاد منزل آخر في المنطقة التي لا تتوفر فيها نفس الظروف .

لمزيد من المعلومات حول أدوات منع النزوح، الرجاء مراجعة المواقع التالية:

PolicyLink:

<http://www.policylink.org/equity-tools/equitable-development-toolkit/all-tools;>

‘Not In Cully Anti-Displacement Strategies’ report:

http://www.pdx.edu/usp/sites/www.pdx.edu.usp/files/A_LivingCully_PrinterFriendly_0.pdf;

‘Mitigating Displacement Due to Gentrification: Tools for Portland, Oregon’

https://wikis.uit.tufts.edu/confluence/download/attachments/37718593/The_sis_Eunice_Kim_2011_final.pdf?version=1&modificationDate=1321809955000;

2013 Gentrification and Displacement Study:

[http://www.portlandoregon.gov/bps/article/454027 .](http://www.portlandoregon.gov/bps/article/454027)

EAST PORTLAND ACTION PLAN

www.eastportlandactionplan.org

East Portland Neighborhood Office 1017 NE 117th Ave. Portland, OR 97220
503.823.4035 or lore.wintergreen@portlandoregon.gov