

**የአር 1 ኤስ (R1S) አቅምን ያገናዘበ ቤት ስትራቴጂ (ስልት) ረቂቅ — ቅጽ 7 7.13.18 የተሻሻለ ረቂቅ**

**ምዕራፍ 1: አላማ**

የደቡብ መስመር Route 1 South) 1 አቅም ያገናዘበ ቤት ስትራቴጂ (ስልት) የደቡብ መስመር 1 (Route 1 South) ተከትሎ በደቡባዊ ምዕራብ ማዕዘን በአነስተኛ ቦታ (Southwest Quadrant Small Area) ያሉ ነዋሪዎችን የተሻሻለ ኑሮ ሁኔታ ለማግለጠትና የተለያዩ አይነት ወይም አማራጭ ቤቶችን ጠብቆ ለማቆየት የሚያስችል ክትትል ለማድረግ ማዕቀፉን ያወጣል። ይህም የወቅቱ ፈታኝና ግዙፍ የሰብአዊና የኢኮኖሚ ዋጋ የሚያስከፍል ይህም ማለትም አልድ ታውን (OLD Town) ቅርስና በምራብ III አልድ ታውን (OLD Town West III ) ውስጥ ያሉ አቅምን ያገናዘበ የ 215 መኖሪያ ቤቶችን የማጣት ስጋት ችግር ለመፍታት የከተማ አስተዳደሩ ወይም ከንቲባው ከማህበረሰቡና ከንብረት ባለቤቶች ጋር በአውንታዊ መልኩ በንቃት በጋራ ለመስራት ይህ ልዩ አጋጣሚ ወይም ዕድል ነው። የነዋሪዎችን ፍላጎት ያገናዘበ ወይም ተስማሚ፣ የጎረቤቶች ክብር የጠበቀ፣ ዘለቄታዊ የፋይናንስ አመንጪ የሆነ ስትራቴጂ ለማውጣት አካታችና አውንታዊ ይዘት ያለው እቅድ ማውጣትና መተግበር ወሳኝ ነው።

ይህ ስትራቴጂ የቆመው ወይም አጋርነቱ ለህዝብ ነው፤ ይህም ማለት አልድ ታውን ቅርስ (The Heritage at OLD Town) ና አልድ ታውን ምዕራብ III (Olde Towne West III) ላሉ የአሁኑም ሆነ የወደፊት ነዋሪዎችን፣ ጎረቤቶቻቸውንና ማህበረሰቡ ሁሉም ነዋሪ የሚባሉትን ይመለከታል። ስትራቴጂካዊ/ስልታዊ ማሻሻያና ተገቢውን ማበረታቻዎች በማድረግ የረጅም ጊዜ የአሌክሳንደሪያ ነዋሪዎች ከጎረቤቶቻቸው ጋር እንዲቆዩ፣ የተፈናቀሉ ነዋሪዎች በጊዜያዊ መፈናቀል ጊዜ ተገቢውን እንክብካቤ እንዲያገኙ፣ ጠቃሚ የሆኑ የፌዴራል የኪራይ ድጎማ ውሎችን በማስቀጠል አቅምን ያገናዘበ ቤቶችን በብቃት ለመጠበቅ ይረዳል። ከሁሉም በላይ፣ ወደፊት የሚደረጉ ግንባታዎች በአሁኑ ጊዜ ካሉ ጎረቤቶች ጋር የተጣጣመ ለማድረግም ሆነ ለማጠናከር ብሎም ለማረጋገጥ ይህ ስትራቴጂ የተጠና ማሻሻያዎች፣ ተገቢ ዲዛይንና የቁመት/ከፍታ ምክረ ሀሳቦችን አስፈላጊነት ማዘናዊ በሆነ መልኩ ያቀርባል። በተጨማሪም የጉርብትናን ትስስርና ምቹት የማሻሻያ ዕድሎችን፣ ማራኪ የመሰብሰብ ቦታዎችን ለመፍጠር አጋጣሚዎችን፣ በደቡብ መስመር 1 (route 1 South) ለከተማው የተዋበ መግቢያ እንዲሆን የራዕይ ክለሳ ለማድረግ የሚያስችል መልካም አጋጣሚዎችን ይለያል።

**አሁን ማቀድ ለምን አስፈለገ?**

በአሁኑ ወቅት በ አልድ ታውን ቅርስ (The Heritage at OLD Town) አልድ ታውን ምዕራብ III (OLD Towne West III) የሚገኙ 215 አቅም ያገናዘቡ ክፍሎች ከሶስት አስርተ አመታት በላይ ከአነስተኛ እስከ መካከለኛ ገቢ ግለሰቦችን ቤተሰቦች ይህም ጠረተኞችንና ሌሎች በውሱን ገቢ ላይ ጥገኛ የሆኑ፣ እንዲሁም በፌዴራል የቤቶች ድጋፍ ስምምነት/ውል አማካኝነት (የፕሮጀክት ላይ የተመሰረተ ሰነድ/ደረሰኝ ስምምነት ተብሎ ይታወቃል) ተጠቃሚ ለሆኑ ቤተሰቦች ሲያገለግል ነበር። ለነዚህ አቅምን ያገናዘቡ ክፍሎች የኪራይ ድጎማ ውሎች በፈቃደኝነት አመታዊ ዕድሳት በአሮጌ ከተማ ቅርስ (The Heritage at Old Town) ይከናወናል። እንዲሁም በአሮጌ ከተማ ምዕራብ III (Olde Towne West III.) በ2019 መጨረሻ ወይም በ2020 መጀመሪያ ይጠናቀቃል ተብሎ ይጠበቃል።

ሁሉም የንብረት ባለቤቶች የአስተዳደር ክፍፍልና የልማት መብቶች አላቸው፤ ይህም የንብረት ባለቤቶችን እንደ ከተማ ቤቶች ንብረታቸውን መልሶ ማልማት እንዲችሉ ያስችላቸዋል። የንብረት ባለቤቶች በቂ ቅድመ ማስጠንቀቂያ ከሰጡ የኪራይ ድጎማ ውሎችን የመቀጠል ህጋዊ ግዴታዎች የለባቸውም። ያለ ተግባራዊ እቅድ፣ ማበረታቻና አፈጻጸም የ215 ክፍሎች አቅም ያገናዘበ ሁኔታ ለዘላለሙ ሊቀር ይችላል፤ በተለይም የንብረት ባለቤቶች መልሶ ልማት ወይም ከውሎች ውጭ የሚመርጡ ከሆኑ። ይህም በድጎማ ክፍሎች ወስጥ የሚኖሩ የ215 ቤተሰቦች መፈናቀል ከማምጣቱም ባሻገር የከተማውን አቅምን ያገናዘበ ቤቶች እጥረት ያባብሰዋል፤ የቤተሰብ መጠን ተኮር ክፍሎች ቁጥር ይቀንሳል፤ በተጨማሪም አቅም ያገናዘቡ ክፍሎች ቁጥር/ብዛት ይመናመናል/ይቀንሳል።

**የስትራቴጂው አላማዎች፤**

- አልድ ታውን ቅርስ (The Heritage at OLD Town) አልድ ታውን) ምዕራብ III (OLD Town West III) የሚገኙ የ 215 አቅም ያገናዘቡ ክፍሎችን አጋርነትን በመመስረት፣ የህዝብና የግል ሀብቶችን በማስተሳሰር፣ በስትራቴጂው/ስልቱ ውስጥ እንደተጠቀሰው በከፍታም ሆነ በመጠን ተገቢውና ስልታዊ ጭማሪ በማድረግ ተመጣጣኝነታቸውን ለረጅም ጊዜ ማስቀጠል፤
- ንብረቶች ተሻሻለው ሲሰሩ በስኬታማነትና በፋይናንስ ዘለቄታዊ በተለያዩ የገቢ መጠን/ማዕቀፍ ስር ያሉ ሰዎችን የሚያገለግሉ መሆናቸውን ማረጋገጥ፤
- በአሁኑ ወቅት ያሉትን ከስረ መሰረቱ ተመጣጣኝ ወይም አቅም ያገናዘቡ የፌዴራል የኪራይ ድጎማ ውሎችን ማስቀጠል፤
- ወደ ጎረቤት መመለስ ለሚፈለጉ ሁሉም የሚመለከታቸው ነዋሪዎች መመለስ እንደሚችሉ፣ እንደዚሁም በቋሚነት ቦታ ለሚቀይሩና ወይም በጊዜያዊነት ለለቀቁ ድጋፍ ማግኘታቸውን፤ ማረጋገጥ፤
- አሁን ካለው ጎረቤት ጋር የተጣጠመ መሆኑን ለማረጋገጥ በአጠቃላይ በጎዳና 1 (Route 1) ያሉ ህንጻዎች ከፍታ/ቁመት ትኩረት ማድረግና የተለያዩ የህንጻዎችን ከፍታ/ቁመት ማረጋገጥ፤

- አዲሱ ማሻሻያ ህዝባዊ ቦታዎችን፣ የከፍተኛ ጥራት ህንጻ ዲዛይንና የመንገድ ገፅታ በማጠናከር ለጎረቤት አስተዋጽኦ ማድረጉን ማረጋገጥ፤
- መስመር 1 ( route 1) ላይ የጎዳናውን ገጽታና የጎረቤት ጎደናዎች ላይ ተገቢውን ማሻሻያ ማድረግ፤
- ወደ ጎረቤት በእግር ተደራሽ እንዲሆን ማጠናከርና ማስቀጠል፤ ይህም የቸርቻሮ ወይም የንግድ፣ የህዝብ አገልግሎት ሰጪ ተቋማትና ሌሎች የጎረቤት አገልግሎቶችን የበለጠ ተደራሽ እንዲሆኑ ለማድረግ ይረዳል፤
- ወደ ከተማው የመግቢያ በር ለማግለጥ ሲባል በፍራንክሊን ጎዳና (Franklin Street )ና በመስመር 1 (Route 1 ) መገናኛ ቦታ ላይ ህንጻና የከፍት ቦታ የያዘቸውን መስጠት፤
- የመልሶ ልማት አካል በማድረግ በሁሉም ዕድሜና ችሎታ ለሚገኙ ጎረቤቶች የበለጠ እንዲጠቀሙበት በዊክስ ጎዳና የሚገኘውን የህዝብ መናፈሻ ማጠናከር ወይም ማሻሻል፤
- የተሽከርካሪዎችን የትራፊክ ፍሰት የተረጋጋ በማድረግ መስመር 1 ( route) 1 ለእገረኛ መንገዶች፣ ለባለ ሁለት እግር ተሽከርካሪ አሽከርካሪዎች የጎዳና ገጽታ፣ ለእግረኛ መንገደኞችና ለአሽከርካሪዎች እንዲሁም በአጠቃላይ የመንገድ ትርጉም የሚያቅፋቸውን በማሻሻል የመንገድ ተደራሽነትና ምቹትን መጨመር፤
- የወደፊት ግንባታ ወይም ማሻሻያ የአካባቢው ወይም የቦታውን አካባቢው ዘሌቄታማነት ለማሻሻል የሚያስችል የጎርፍ ውሀና የንጽህና ፍሳሽ መፋሰሻ መስረተ ልማት መኖሩን ማረጋገጥ፤
- የትምህርት ቤት የወደፊት የመቀበል አቅም ከህንጻ ምስረታው አማካኝነት ሊመጡ የሚችሉ ተማሪዎችን ከግምት ውስጥ ያስገባ መሆኑን ማረጋገጥ፤
- የስትራቴጂውን አፈጻጸም አካል የሆኑ የአጭር፣ የመካከለኛና የረጅም ጊዜ ስራዎች ማዘጋጀት፤

አጠቃላይ ፍሬ ነገሩ ወይም ይዘቱ ምንድን ነው?

የዚህ ስትራቴጂ/ስልት በዋናነት የሚያተኩረው በደቡብ ምዕራብ ክፍል አነስተኛ ቦታ ዕቅድ (Southwest Quadrant Small Area Plan (SAP) ስር በዋና/ትኩረት ቦታዎች (ምስል 1.1) ሲሆን የሚያካትታቸውም 215 አቅምን ያገናዘቡ ክፍሎችና እንዲሁም በመስመር 1 (Route 1) በደቡባዊ ጊቦን ጎዳና (south of Gibbon Street) ያሉ የንግድ ንብረቶችን ነው። ስትራቴጂው ከደቡብ ምዕራብ ክፍል አነስተኛ ቦታ ዕቅድ (Southwest Quadrant Small Area Plan (SAP) ጋር ይደራረባል ፣ በመሆኑም በስትራቴጂው በቀጥታ የሚዳሰሱትን በአነስተኛ ቦታ ዕቅድ (SAP ) የተካተቱትን ብቻ ማሻሻል (የመልሶ ማሻሻያው ወሰን እስካካተታቸው ድረስ)። ስትራቴጂው ደረጃ በደረጃ ተፈጻሚ የሚሆን የ15 አመት መርህ ግብር/ቢጋር ይይዛል። የስትራቴጂው ምክረ ሀሳብ ይፋ የተደረገው በሰላ የማህበረሰብ ስብሰባ ሂደት ሲሆን ይህም በዲዛይን ስብሰባ፣ በበርካታ የማህበረሰብ ስብሰባዎች፣ የንብረት ባለቤት ጋር በተደረገው ወይም ትኩረት ለተደረገባቸው ለተደራሽ ነዋሪዎች፣ የስራ ስብሰባ፣ በራስ ተከፋች ቤቶችና በኢንተርኔት መስመር ቀጥታ ተሳታፊዎችን በተደረገ ስብሰባ ነው። የወደፊት የግል ግንባታዎች ወይም ለውጦችና የህዝብ ማሻሻያዎች በተመለከተ በስትራቴጂው የተቀመጡ ምክረሀሳቦች ወደፊት ለክለሳ በሚቀርቡበት ጊዜ ማህበረሰቡ ግብር መልሶችን የመስጠት እድል ይኖራቸዋል። ((የማህበረሰብ አቀፍ ስብሰባ ሂደት በተመለከተ ተጨማሪ መረጃ በቅጥያ ሀ.1 ማግኘት ይችላሉ)።

ከከተማው ዕቅዶች ጋር መጣጣም

በርካታ የከተማው ዕቅዶችና ፓሊሲዎች በዚህ ስትራቴጂ መሪ መርሆችና አላማዎች ላይ ተንፀባርቋል። የከተማው ስትራቴጂክ ዕቅድ ፍላጎትና ምኞት አሌክሳንደሪያ “ ለሁሉም ማህበረሰቦች በአቅማቸው እንዲኖሩ ተንከባካቢ፣ ቀና፣ ትኩረት ሰጪ/ደጋፊ፣ ሚዛናዊ፣ በአኩል አይን የሚይዩ መሆን ነው።”<sup>1</sup> ይህ ስትራቴጂ ከአካታች ከተማ እንዲሁም ለሁሉም ነዋሪዎችና ጎብኚዎች ምቹ የሆነ ንቁና ልዩ ጎረቤቶች አላማዎች ጋር የተጣጣመ ወይም የማይጣረስ ነው። ስትራቴጂው በጥልቅ ተደጋጋሚ አቅምን ያገናዘቡ ክፍሎችና አቅምን ያገናዘቡና ተደራሽ ክፍሎችን ጠብቆ ለማስቀጠል እንዲሁም የመሬት መጠቀሚያ መሳሪያዎችን በመጠቀም ተደራሽና አቅም ያገናዘቡ ክፍሎችን ለመስራትም ሆነ ለማስቀጠል ማበረታታትን በተመለከተ መርህ ግብር ወይም ቢጋር ይዟል። በተጨማሪም፣ ስትራቴጂው በተለያየ የገቢ መጠን፣ ችሎታና የህይወት ደረጃ ያሉ አሌክሳንደራውያንን የቤቶች እድልን ጠብቆ በማቆየትና አሁን በቅረቡ ከፀደቀው መንገዶችን ለሁሉም ምቹ ለማድረግ፣ ከቦታና ከህንጻ ዲዛይን፣ የመንገድ ገፅታና ለእግር ጉዞና ለባለሁለት ተሽከርካሪ አሽከርካሪዎች የተሻለ አማራጭ ለማቅረብ ጋር በተያያዘ የከበባዊ የተግባር ዕቅድ ምዕራፍ ዜሮ የተግባር ዕቅድና ከቤቶች ማስተር ዕቅድ (Housing Master Plan ) ጋር የተስማማ ነው።

<sup>1</sup> የአሌክሳንደሪያ ከተማ ስትራቴጂክ ዕቅድ፣ 2017-2022

**ምዕራፍ 2፣ አቅምን ያገናዘበ ቤት**

**መሪ መርሆች፤** በደቡብ አካባቢ መስመር 1 ( route 1) ውስጥ አቅምን ያገናዘበ ቤትና ህብረ-ዊነቱን ወይም ስብጥሩን ወይም የተለያዩ አይነት ቤቶች መካተታቸውን መጠበቅ

አቅምን ያገናዘበ ቤት በሁሉም የገቢ ደረጃ፣ ችሎታና የህይወት ደረጃ ላሉ ሰዎች የማቅረብ የከተማው 2013 የቤቶች መሪ ዕቅድ ዋና ትኩረት ሲሆን እንዲሁም በከተማው ስትራቴጂክ ዕቅድ በግልጽ እንደተጠቀሰው የአሌክሳንደሪያ የህብረ-ዊነት/የስብጥር ትኩረት መሰረት ነው። ይህም የቤተሰብ ደህንነትና ሰላም/መረጋጋት መሰረት ነው። ልጆች/ህፃናት በተመቻቸና ጤናማ ቤት የሚኖሩ ልጆች የተሻለ የትምህርት ውጤት ያስመዘግባሉ። ጡረተኞችና ሌሎች በውስን ገቢ የሚኖሩ ሰዎች አቅምን ባገናዘበ፣ በተደራሽና ምቹ ቤቶች በሰላም የመኖር እድል ይኖራቸዋል።

ለአንድ ከተማ ኢኮኖሚያዊ ህይወትና ውድድር አቅምን ያገናዘበ ቤት እጅግ ወሳኝ ነው። ንግድ ስራዎች በከተማው ውስጥ የሚሰሩበትን ቦታ ለመወሰን፣ ለማስፋት ወይም ለመቀጠል ቋሚ የሰው ሀይልና ስብጥር የሰው ሀይል መኖሩን ያያሉ። አቅምን ያገናዘበ ቤት የሚኖሩ ግለሰቦች የረጅም ጊዜ የቅጥር ስራተኛ የመሆናቸው እድል የተሻለ ነው፤ ምክንያቱም በየጊዜው የመንቀሳቀስ እድል ጠባብ ነው ወይም የተንዛዛ ያልተገመተ ውሱን የመሾሾ አማራጭ ያለው ጉዞ ስለሚያጋጥማቸው። ንግድ ስራዎች ደግሞ አስተማማኝ የሰው ሀይል ስለሚያገኙ በመሆኑም በሰራተኛ በየጊዜው መልቀቅ ሊከሰት የሚችለውን የስልጠና ወጪ በመቀነስ ተጠቃሚ ይሆናሉ።

*አቅምን ያገናዘበ መኖሪያ ቤትና ተያያዥ ትርጉሞችን/የቃላት ፍቺዎችን በተመለከተ ተጨማሪ መረጃ በቅጥያ/አባሪ ሀ.2 ማግኘት ይቻላል።*

አቅምን ያገናዘበ ቤት ምንድን ነው?

አቅምን ያገናዘበ ቤት ማለት ወጪው የአንድን ቤተሰብ አጠቃላይ ገቢ ከ30% ያልበለጠ ነው። ይህ የመነሻ ወጪ መጠን ለዝቀተኛና ለመካከለኛ ገቢ አሌክሳንደሪያ ነዋሪዎች ጠቃሚ ነው፤ ምክንያቱም ቤተሰቡ ለኪራይ ወይም ለሌሎች መሰረታዊ ነገሮች ማለትም ለግርስሪዎች፣ ለጤና ክብካቤ፣ ለመሾሾ ወይም ለልጅ ክብካቤ ወይም ለትምህርት ወጪና ቁጠባ የመከፋፈል ውሳኔውን ይቀንሳል።

አቅምን ያገናዘበ የቤት ኪራይ ለበርካታ አሌክሳንደሪያን ማለትም ወሱን ገቢ ካላቸው ማለትም ጡረተኞችን፣ አካል ጉዳተኞችን፣ እስከ ከአካባቢው አማካይ ገቢ 60% ከሚያገኙ ሰራተኛ ቤተሰቦች (ወይም \$70,000 ለአንድ አራት አባላት ያሉት ቤተሰብ)።

በአሌክሳንደሪያና በሀገር ግዛት ውስጥ አቅምን ያገናዘበ ቤት

በሀገር ግዛትና በክልል ውስጥ እንደሚገኙ በርካታ ማህበረሰብ ሁሉ በተመሳሳይ መልኩ ከተማው በአስከፊ አቅምን ያገናዘበ ቤት እጥረት እያጋጠመው ነው። ይህም ሁኔታ በኪራይ ጭማሪ፣ አነስተኛ ደመወዝ ወይም ክፍያ ያላቸው የስራ ዘርፍ መስፋፋት (ማለትም ችርቻሮ፣ መስተንግዶና የጤና ክብካቤ ) ጋር ተዳምሮ እንዲሁም በአሁኑ ወቅት ያሉትን የሽያጭ ቤቶችና ወይም ድጎማዎችን ለማስቀጠል ውሱን የፌዴራል የቤት መዋጮ መሆን ችግሩን የከፋ አድርጎታል።

የከተማው የገበያ አቅም ቆጠራ፣ የቤቶች አይነት ስብጥር በመነሻ መረጃ ምንጭነት የሚታወቀው፣ በግምት በ16,000 ክፍሎች ወይም ከ2000 እስከ 2018 ጊዜ ውስጥ በ88% ቀንሶአል፤ ይህ በእንዲህ እንዳለ አቅምን ያገናዘበ ክፍሎች ክፍሎች ላይ የታየው ለውጥ ኢምፕት ነው። በተመሳሳይ ወቅት በከተማው ውስጥ ባለ ሁለት መኝታ ክፍል አማካይ ኪራይ በእጥፍ ጨምሮአል፤ የአማካይ የመኖሪያ ምዘና በሶስት እጥፍ አድራሽ፤ ይህ በእንዲህ እንዳለ የክልሉ አማካይ ገቢ የጨመረው በ 42% ብቻ ነው።

ይህ ሰፊ ልዩነት በግልጽ የሚያሳየው ለበርካታ ከአነስተኛ እስከ መካከለኛ ገቢ ላላቸው አሌክሳንደሪውያን የመኖሪያ ቤቶች ውጪ ጫና ከፍተኛ መሆኑን ነው። ከ15,500 በላይ ከአነስተኛ እስከ መካከለኛ ገቢ ያላቸው ቤተሰቦች በአመት የሚያገኙት ገቢ \$75,000 ነው። ከዚህም ገቢ ውስጥ 30% ወይም በላይ የሚሆነውን ከመኖሪያ ቤት ጋር ተያያዥ ለሆነ ወጪ ያውሉታል። የመኖሪያ ቤት ወጪ ጫና በተለይ በአመት ከ \$50,000 ገቢ ለሚያገኙ ቤተሰቦች የበለጠ የከፋ ነው። ከዚህ ውስጥ 7,000 የሚሆኑ ቤተሰቦች ግማሽና ከዚያ በላይ የሚሆን ገቢያቸውን የሚያወጡት ከመኖሪያ ቤት ጋር ተያያዥ ለሆኑ ወጪዎች ነው።

በደቡብ ምዕራብ ንፍቀ ክብብ/አካባቢ (South West Quadrant) ቤት የማግኘት ዕድሎች

የደቡብ ምዕራብ ንፍቀ ክብብ/አካባቢ (ኤስ ደብሊው ኪው) የተለያዩ ደረጃ ያላቸው አማራጭ ቤቶችን ያቀርቡ ነበር። ሆኖም ግን፣ በቦታው ተፈላጊነትና በሀገር ግዛቱ ባለው የመኖሪያ ቤት ፍላጎት ማደግ፣ የመኖሪያ ቤት ወጪዎች ማሻቀብ፣ ለአሌክሳንደሪውያን ከአቅም በላይ ሆኖአል። ለምሳሌ፣ አልድ ታውን (OLD Town) ቅርስ አካባቢ የክፍሎች ኪራይ መክፈል አቅም ሊኖራቸው የሚችል ከአካባቢው አማካይ ገቢ (AMI) 65% የሚያገኙ ቤተሰቦች ናቸው፤ ከአስር አመት በፊት ግን ከአካባቢው አማካይ ገቢ 55% የሚያገኙ መክፈል ይችሉ ነበር። በክሌይቦርን ባሉ መኖሪያ ክፍሎች ወይም አፓርትመንት ባለ አንድ መኝታ ክፍል የመከራየት አቅም የሚኖራቸው በአመት ከ\$100,000 በላይ የሚያገኙ ቤተሰቦች ናቸው። በአንጻሩ ደግሞ በገንሰቶን አዳራሽ ወይም በኤስ አልፍርድ፣

ግሪንና ጀፈርሰን ጎዳና መስመር ባሉ የመኖሪያ ክፍሎች/አፓርትመንት ህንፃ ባለ አንድ ክፍል መኝታ ለመከራየት የሚያስፈልገው የገቢ መጠን በአመት \$56,000 ይደርሳል። ይህም የገቢ መጠን የከተማው መምህራንና የፓሊስ መኮነኖች የመነሻ ደመወዝ ጋር እኩል ነው። : ይህ አዝማሚያ በ አሮጌ ከተማ ቅርስ (The heritage at Old Town) በአሮጌው ከተማ ምዕራብ III (Old Town West III) የሚገኙ የ 215 አቅምን ያገናዘበ የኪራይ ክፍሎች የአካባቢውን የኢኮኖሚ፣ ማህበራዊና ባህላዊ ስብጥርና ህብር ለማስቀጠል ወሳኝ ሚና እንደሚጫወቱ ለማሳየት ይረዳል።

በአሁኑ ሰአት የ ዕቅድ አስፈላጊነት

በአሁኑ ወቅት በ አልድ ታውን ቅርስ (The Heritage at OLD Town) አልድ ታውን ምዕራብ III (OLD Towne West III) የሚገኙ 215 አቅም ያገናዘቡ ክፍሎች ከሶስት አስርተ አመታት በላይ ከአነስተኛ እስከ መካከለኛ ገቢ ግለሰቦችና ቤተሰቦች ይህም ጡረተኞችንና ሌሎች በውስጥ ገቢ ላይ ጥገኛ የሆኑ፣ እንዲሁም በፌዴራል የቤቶች ድጋፍ ስምምነት/ውል አማካኝነት (የፕሮጀክት ላይ የተመሰረተ ሰነድ/ደረሰኝ ስምምነት ተብሎ ይታወቃል) ተጠቃሚ ለሆኑ ቤተሰቦች ሲያገለግል ነበር። በዚህ ውል/ስምምነት አማካኝነት ገቢያቸው ከአካባቢው አማካይ ገቢ ከ20% እስከ 40% የሚያገኙ (ወይም በቁጥር እንደ ቤተሰብ መጠን ከ\$16,000-\$54,000 የሚያገኙ) የኪራይ ድጋግ ስለሚያገኙ ቤተሰቦችን እነዚህ ክፍሎችን የመከራየት አቅማቸውን አሳድገዋል።

አልድ ታውን ቅርስ (The Heritage at OLD Town) ውስጥ ያሉ 140 አቅም ላገናዘቡ ክፍሎች የኪራይ ድጋግ ስምምነት የንብረት ክንውን የባለቤት ምዘና በፊት በፈቃደኝነት አመታዊ እድሳት እንዲደረግ ያስገድዳል። አልድ ታውን ምዕራብ III (Old Towne West III) አቅምን ያገናዘበ 75 ክፍሎች ውል ወይም ስምምነት የታቀደው በ 2019 ማለቂያ ወይም በ2020 መጀመሪያ ነው። ሁሉም የንብረት ባለቤቶች ንብረቶቻቸውን እንደ ከተማ ቤቶች መልሰው እንዲያለሙ የሚያስችላቸው አሁን እየተሰራበት ያለው አስተዳደራዊ ክፍፍልና የልማት መብት አላቸው፤ እናም በቂ ቅደመ ማሳወቂያ ካደረጉ የኪራይ ድጋግ ስምምነት የመቀጠል ህጋዊ ግዴታ አይኖርባቸውም።

ያለ ተግባራዊ፣ ስልታዊና አካታች እቅድና አፈፃፀም የነዚህ ክፍሎች አቅም ያገናዘበ መሆን ሙሉ በሙሉ ይቀራል በተለይም የንብረት ባለቤቶች ምርጫ መልሶ ማልማትና ወይም ሌላ ስምምነት ከሆነ፣ ይህም አሁን ባለው ንብረት የሚኖሩት 215 ቤተሰቦች መፈናቀል መንስኤ ይሆናል። እነዚህ ነዋሪዎች ከተፈናቀሉ በከተማው ውስጥ ጥቂት አማራጭ ቤቶች ይቀራሉ። ውሎችን ከጎረቤት ጋር ለማቆየት መሪ እቅድ ማውጣት የዩኤስ የቤቶችና የከተማ ልማት ክፍል (HUD) ጋር ለመስራት ወሳኝ ከመሆኑም ባሻገር ለደቡብ አካባቢ መስመር 1 (the Route 1 South area) አቅም ማገናዘቢያ የሚያረጋግጠውን የኪራይ ድጋግ ስምምነት ለማራዘምና ለወደፊቱ የቅይጥ ገቢ ልማት ራዕይ ለመትላም ያስችላል።

አቅምን ያገናዘበ መኖሪያ ቤት የማቆየት ወይም የማስቀጠል ኢኮኖሚያዊ ፋይዳ

““አቅም ያገናዘበ መኖሪያ ቤትን ማቆያ ሌሎች አማራጮች ወይም መንገዶች አሉን?”

አቅም ያገናዘበ መኖሪያ ቤቶችን ለማቆየት የተለያዩ መንገዶች አሉ።

የሚከተሉት ታሳቢ ሁኔታዎች ጉልህ ልዩነቶችን ማለትም በ አሮጌው ከተማ ቅርስ (The Heritage at Old Town )ና በአሮጌው ከተማ ምዕራብ III (Olde Towne West III ) ነዋሪዎች ላይ የሚያመጣው ተጽእኖና በከተማው ላይ ስለሚፈጥረው የኢኮኖሚ ወጪ/ጫና ፍንትው አድርጎ ያሳያል፤ ከዚህም ባሻገር አቅም ያገናዘበ ቤትን የማስቀጠል ወይም የመጠበቅ የሚያስችሉ የተለያዩ ስልቶችን ያመለክታል። በመስመር 1 አካባቢ Route 1) ጥልቅ አቅምን ያገናዘበ ለረጅም ጊዜ ስኬታማ በሆነ ሁኔታ ለማስቀጠል ተጨማሪ መጠን በማበረታቻነት አስፈላጊነትን በምሳሌ ለማስደገፍ ይረዳል።

ታሳቢ ሁኔታ 1፤ በዚህ ታሳቢ ሁኔታ ውስጥ፣ አሁን ባለው አስተዳደራዊ ክፍፍል የብዙ ቤተሰቦች ንብረቶች መልሰው ይለማሉ። ይህ መልሶ ማልማት የሚያተኩረው ገቢያ መር የከተማ ቤቶች፣ ከከፍተኛ የመሬት ዕቅዶችና ከጠንካራ የገበያ ፍላጎት ጥቅም ማግኘት ሊሆን ይችላል። አሁን ያሉት አቅምን ያገናዘቡ ቤቶችና ተያያዥ የኪራይ ድጋግ ስምምነቶች ለዘላለሙ ከጥቅም ውጭ ይሆናሉ፤ ይህም ሁኔታ 215 ቤተሰቦች እንዲፈናቀሉ ከማድረጉም ባሻገር በደቡብ ምእራብ ንፍቀ ክብብ/ከባቢ ውስጥ (the Southwest Quadrant) አቅምን ያገናዘበና የተለያዩ ወይም ስብጥር ቤቶች የመኖር ተስፋ ይሸረሸራል። ከቦታው ውጭ አቅምን ያገናዘቡ ክፍሎችን ለመተካትና መሰረታዊ አቅም ባገናዘበ ደረጃ ከሆነ አመታት በላይ ለማቆየት ከተማውን በግምት \$43-\$72 ሚሊዮን ገንዘብ ያስወጠዋል። ይህ ከፍተኛ የሆነ የመዋዕለ ንዋይ ፍላጎት ከ5 እስከ 10 አመታት ለሚደርስ ጊዜ አቅምን ያገናዘበ መኖሪያ ቤት ላይ መዋዕለ ንዋይ ለማፍሰስ አስቸጋሪ ይሆናል። : የዚህ ታሳቢ ሁኔታ ስኬት የተንጠለጠለው በከፍተኛ ደረጃ ተጨማሪ የሆነ የታክስ እፎይታ ወይም ማበረታቻ የፋይናንስ ምንጭ መኖርና በአካባቢው ለአገልግሎት፣ ለስራና ለመጠን በአንጻራዊ ደረጃ ቅርብ የሆነ ሊለማ የሚችል መሬት አቅርቦት አነስተኛ መሆን ናቸው።

ታሳቢ ሁነት 2፣ በዚህ ታሳቢ ሁነት፣ የባለብዙ ቤተሰቦች ንብረት በመልሶ ልማት አማካኝነት አሁን ባላቸው መጠን ወይም እድሳት “ወደ ሌላ ይዘወራሉ” በዚህ የተነሳም የኪራይ ድጎማ ውል/ስምምነት ይቀራል። በቤተሰብ መጠን ተመጣጣኝ የሆኑ ክፍሎች ላይኖር ይችላሉ ብሎ በማሰብ በአሁን ነዋሪዎች ላይ ክፍል መፈናቀል ይኖራል። የአሁኑ ነዋሪዎችን ባሉበት እንዲቆዩ ለማድረግና አቅም ያገናዘበ ቤቶችን ወይም ክፍሎችን በቦታው ከ20 አመታት በላይ ለመጠበቅ ወጪው ለከተማው ከ\$72-\$98 ሚሊዮን በላይ ይገመታል (ይህም ባለቤቶቹ የሚያመጣውን ክፍተኛ ገቢ ትተው በምትኩ ድጎማውን ለመቀበል ፈቃደኛ ከሆኑ ነው)። ይህ የመዋዕለ ንዋይ ፍላጎት ከፍተኛ በመሆኑ በከተማው ውስጥ አቅም ያገናዘበ መኖሪያ ቤት ላይ ለሚቀጥሉት 10-15 አመታት የመዋለ ንዋይ ፍላጎት ለማድረግ አዳጋች ይሆናል።

ታሳቢ ሁነት 3 በዚህ ታሳቢ ሁነት ውስጥ፣ አቅምን ያገናዘቡ መኖሪያ ክፍሎች ተጨማሪ መጠንና ክፍታ በማድረግ በመልሶ ማልማት መንገድ እዚያው በቦታቸው ይተካሉ። የኪራይ ድጎማ ውሎች/ስምምነቶችና አቅምን ያገናዘበ መኖሪያ ቤቶች ፕሮጀክቱ የሚያመጣው ገቢ ላይ ምንም ተጽዕኖ ሳያደርጉ ይቀጥላሉ። አቅም ያገናዘበ ክፍሎችን ግንባታ ጋር የተያያዘ አብዛኛው ወጪና ነዋሪዎችን በጊዜያዊነት ማስፈር ምክንያት የሚያዘው ሂሳብ የሚሸፈነው በባለቤቶችና ወይም በፌዴራል የድጎማ ምንጮች ነው። አዲስ ባለ ቅይጥ ገቢ ማህበረሰብ አባላትን ዘላቂታዊነትን ለማጠናከር፣ በቦታው የማህበረሰብ አገልግሎቶችን ለመጨመር፣ ወይም በአሁኑ ወቅት በ104 ገበያ መር ክፍሎችን የሚገኙ ከዝቅተኛ እስከ መካከለኛ ገቢ ነዋሪዎች ለአካባቢው በገንዘብ ለመመለስ አቅም እንዲኖራቸው ለመርዳት የተወሰነ የከተማ የፋይናንስ ክፍተት መሙያ ሊሰጥ ይችላል።

**አቅም ያገናዘበ ቤት ማዘጋጀትና መጠበቅ ወይም ማቆየት**

አቅም ያገናዘበ ቤት ማዘጋጀትና መጠበቅ በሙሉ በከተማው በመስመር 1 (Route 1) ያለውን አካቶ አሁን ያሉትንና አዲስ የሚመጡ ስኬታማ ባለ ቅይጥ ገቢ ማህበረሰቦች ለመደገፍ አስፈላጊ ነው። አቅምን ያገናዘበ ቤት ጠብቆ ማቆየት በራሱ ውስብስብ ሂደት ያለው ሲሆን ይህም በርካታ መሳሪያዎችን/ቁልፎችን በማጣመር የተመሰረተ ነው። ከነዚህም መሳሪያዎች ውስጥ በአጋርነት፣ በባለብዙ ተደራራቢ የፋይናንስ ምንጭና የከተማው ያልሆኑ ንብረቶች ትስስር እንዲሁም ህጋዊ መንገዶች መጠቀም ላይ የተመሰረተ ውስብስብና ረጅም ሂደት ያለው ነው። የቤቶችን እድሎች ማቆየትን ለማረጋገጥ እያንዳንዱ የመስመር 1 ደቡብ (Route 1 South) አቅምን ያገናዘበ ንብረቶች በተለያዩ ደረጃና መጠን እነዚህን መሳሪያዎች ይጠቀማሉ ወይም ስራ ላይ ያውላሉ።

**አጋርነት፤**

ትብብር፣ ዘላቂ አጋርነት አቅምን ያገናዘበ ቤት በዘላቂታ ለማስቀጠል በጣም ወሳኝ ናቸው። ከተማው ቀለል ባሉ ፕሮጀክቶች መዋለ ንዋይ ማፍሰስና የከተማው ድጋፍ (በቴክኒካዊ ድጋፍ መልክ፣ የፋይናንስ ክፍተት መሙላትና ወይም የህዝብ መሬት) ሌሎች ህዝባዊና የግል መዋጮዎችንና የታክስ ዕጩታ ወይም ማበረታቻ ለማስተሳሰር ከማገዝም ባሻገር ለትርፍ ያልቆሙ አቅምን ያገናዘበ ቤት አቅራቢዎች፣ የእምነት ተቋማትና ገበያ ተኮር አልሚዎች ዘንድ ያለውን ግንኙነት ያፋጥናል።

**ተደጋጋሪ መዋጮ/ድጋፍ**

የገበያ ተመኑ የቤት ኪራይ መጠንና ባለ አነስተኛ እስከ መካከለኛ ገቢ ቤተሰቦች ለቤት ኪራይ መክፈል የሚችሉት መጠን በተመለከተ ልዩነቱ ሰፊ ነው። በዚህ ልዩነት ምክንያት፣ የተለመዱ አበዳሪዎች የኪራይ መጠን ገደብ ላላቸው አቅም ላገናዘቡ የቤቶች ፕሮጀክት ልማት ወይም ለመግዛት የሚያስችል ሙሉ የገንዘብ መጠን አያበደሩም። ምክንያቱም ከእነሱ የሚገኘው የኪራይ ገቢ የብድር ክፍያውን ወጪ መሸፈን አይችልም። በሚመለሰው ወይም በከፍተኛው አይነት በመመሰረት፣ አቅምን ያገናዘበ ቤቶች ግብይት በተመለከተ አማራጭ የመዋጮ/ድጋፍ ምንጮች መካተት ይኖርባቸዋል። ይህም ፕሮጀክቱ በአጠቃላይ ከሚወስደው አጠቃላይ ወጪና አበዳሪዎች ከሚሰጡት ብድር መጠን ያለውን ልዩነት ለመሸፈን ያስችላል። ይህም የግብር ወጪ ድርሻ፣ የፌዴራልና የመንግስት መዋጮና ስጦታ (የመንግስትና የፌዴራል የቤቶች ድርጅት መዋጮ)፣ እና የከተማ ክፍተት መዋዕለ ንዋይ ይይዛል።

**ህጋዊ ወይም መቆጣጠሪያ መሳሪያዎች**

ከተማው በልማት ሂደት አማካኝነት አቅምን ያገናዘበ ቤቶች ለመስራት ዋና መሳሪያው ወይም መሰረቱ የአስተዳደራዊ አወቃቀር ደንብ ክፍል 7-700 በተለምዶ ተጨማሪ ወርድና ክፍታ መርህ ግብር (Bonus Density and Height Program) ተብሎ ይታወቃል። ይህ አስተዳደራዊ አከፋፈል ስርአት ለዝቅተኛና ለመካከለኛ መጠን ገቢ ቤተሰቦች ይህ የአስተዳደራዊ አወቃቀር መሳሪያ ለዝቅተኛና ለመካከለኛ ገቢ ቤቶችን ሲያቀርቡ በምላሹ ወይም በልዋጩ “እንደ ጉርሻ ወይም እንደ ማበረታቻ” በአዲስ ልማት (እስከ 30%) መጠን/ወርድና ወይም ክፍታ (እስከ 25 ጫማ) ያገኛሉ። በዚህም ተቀባይነት ያገኘው ቢያንስ የጉርሻው ወይም የማበረታቻው አንድ ሶስተኛ ወይም ሲሶው አቅምን ያገናዘበ መሆን አለበት። የአሮጌ ከተማ ቅርስ (The Heritage at Old Town) ና የአሮጌው ከተማ

ምዕራብ III (Olde Towne West III) ስንመለከት በክፍል 7-700 የተፈቀደው የማበረታቻ መሳሪያ አሁን ያሉትን አቅም ያገናዘቡ ክፍሎችን ለማስቀጠል ወይም ለመያዝ የሚያስፈልገው ወርድ ወይም መጠን በቂ አይደለም።

በታላቁ ሁነት ቁጥር 3 እንደተገለጸው ብቸኛው ተግባራዊ አማራጭ ለንብረት ባለቤቶች በታለመው የአስተዳደር አወቃቀር/ክፍል ተጨማሪ ወርድ/መጠን መስጠት፣ከትንሽ ተጨማሪ ክፍታ ማጣመድ፣ ይህም የፕሮጀክት ገቢውን ሳይጎዳ ወይም ከፍተኛ የጥራት ዲዛይን ሳይጎዳ እንዲሁም ሌሎች ማህበረሰቡን የሚያገለግሉ አገልግሎቶችን ሳይፋለስ ወይም ሳይጎዳ አቅም ያገናዘቡ ክፍሎችን ለማቆየት ያግዛል ማለት ነው። ይህም በነዚህ የግንባታ ቦታዎች የሚፈለገውን የከተማ መዋጮ/ፈንድ ይቆጥብልናል፤ በዚህም ከእነዚህ ውሱን የህዝብ ሀብቶች/ቁሶች ወደ ሌሎች የማህበረሰብ አገልግሎቶችና መሰረተ ልማት ማዋል ይቻላል፤ እንዲሁም አቅምን ያገናዘቡ ክፍሎችን የማስፋት/የመጨመርና ወደ ከተማው ሌሎች ክፍሎች ለማስፋት ያስችላል።

**በአስተዳደራዊ አወቃቀር/ክፍል በተቀመጡ ማበረታቻዎች አቅም ያገናዘበ ቤቶችን ማስቀጠል/ማቆየት**

የገበያ ተመን ምጣኔ ከአቅምን ያገናዘቡ ክፍሎች ለመገንባት ከሚያስፈልገው የፋይናንስ መጠንና ፕሮጀክቱን ለማስቀጠል ድርሻ የበርካታ ጉዳዮች ውህድ ነው፤እነዚህም አቅምን ላገናዘበና ገበያ መር/ገበያ ተመን የክፍል ይዘታ/ባለቤትነት (ኪራይ ከሽያጭ ጋር ሲነጻጸር) ፣ የባለሀብት የገቢ ግብና የጊዜ ስሌዳ፣ የገበያ ሁኔታ ይህም የመሬት ዋጋ በማጠቃለልና ለቤቶች ልማት በከተማው የተመደበው መዋለንዋይ ያካትታል። እንደሚታወቀው ድርሻ ወይም ምጣኔ ከፍ ሲል፣ የከተማው የገንዘብ መዋጮ ጉድለት ወይም ከፍተኛ ፍላጎት ይቀንሳል። አስፈላጊ በሆነበት ጊዜ፣የከተማው ድጋፍ የተለመደው አሰጣጥ በገበያው ላይ ካለው የብድር ወለድ መጠን ማሳነስና ከንብረት የሚገኘው የገንዘብ ገቢ በጊዜ ሂደት መክፈል ናቸው።

በመሬት ዋጋና በወቅቱ የገበያ ሁኔታ በመመስረት የ 2008 ብራዶክ ምስራቅ መሪ ዕቅድ የሚያሳየው እያንዳንዱን የህዝብ መኖሪያ ክፍል ለመተካት የሚያስፈልገውን የመዋጮ ክፍተት ወይም ጉድለት ለማጥበብ ከከተማው የአጭር ጊዜ የከተማው የቦንድ መዋጮና የግብር ወጪ ድርሻ ባሻገር ለሽያጭ የቀረቡ ክፍሎች ወደ1.8-2.5 የገበያ ተመን ሊሆን ይገባል።የከተማው ልምድ በቻታም አደባባይ (Chatham Square) ቀጥሎም በአሮጌው ከተማ (Old Town ) አደባባይ ይህን ምጣኔ ከህዝብ መዋጮ ጋር ሲጣመር ከዚህ መጣኔ ጋር የተጣጣመ ነው።ከኪራይ ፕሮጀክቶች የሚፈለገውን ገቢ መጠን ለማግኘት ከፍተኛ ምጣኔ ተመን ያስፈልጋል። ለምሳሌ፣ ፎክቼዝ አሌክሳንደሪያ ( Foxchase Alexandria) በግል ባለቤትነት የተመሰረተ በዱክ (Duke) ና ሰሜን ጆርጃን ጎዳናዎች (Jordan streets)የሚገኙ 2,113-ለማህበረሰቡ የሚከራዩ ክፍሎችና በገበያ አራት ለአንድ ምጣኔ 423 አቅምን ያገናዘቡ ክፍሎች አሉ።

ለአንደራው አዲስንስ ቦታ (Andrew Adkins site) በብራዶክ የባቡር ውስጥ መስመር (Braddock Metro Station) የመልሶ ማልማት ጽንሰ ሀሳብ ወቅታዊ ትንተና የሚያሳየው ከአምስት የገበያ ተመን የክፍሎች ኪራይ ከአንድ አቅም ላገናዘበ ክፍል ምጣኔ ይበልጣል (በዚህ ሁኔታ፣ ምንም እይነት የከተማ መዋዕለ ንዋይ ፍላጎት አይታሰብም)። ሌሎች የኪራይ ፕሮጀክቶች የቤቶች እድሎች ለማስፋትና ለማቆየት ሲባል ተጨማሪ መጠኑን/ወርዱን ከተደጋጋፊ መዋጮዎችን አቀናጅተዋል። ለምሳሌ ራምሳይ ቤቶች፣ለመልሶ ልማት የሚውሉ 52 ክፍሎች በሰሜን ፓትሪክ ጎዳና አሉ። 15 አቅም ያገናዘበ ህዝብ ተኮር ቤቶች/ክፍሎች ለማቆየት እንዲረዳ ፕሮጀክቱ ከፍተኛ የመክፈል አቅም ላላቸው 37 ተጨማሪ የኪራይ ቤቶች/ክፍሎች የግብር ወጪ ድርሻና የከተማ መዋጮ ጉድለት/ክፍተት በሚገኝ \$3.6 ሚሊዮን ገንዘብ ይሰራል።በወቅቱ የገበያ ሁኔታ የግንባታ ወጪ፣ የሰው ሀይል ወጪ፣የፌደራል መዋጮ ለማግኘት ውሱትነት አቅም ያገናዘበ ቤቶች ለማስፋት ትልቁ ፈታኝ ጉዳይ ነው።

አቅምን ያገናዘቡ ቤቶችን ለማስቀጠል/ለማስቆየት ምን ያህል ክፍሎች ያስፈልጋል?  
ለመልሶ ማልማት ሊያገለግሉ የሚችሉ ቦታዎች ላይ አጠቃላይ የክፍሎች ብዛት ስንት ሊሆን እንደሚችል በትክክል አይታወቅም። ሊታወቅ የሚችለው የልማት ዕቅድ ፕሮጀክቶች ከለሳ ሲደረግ ብቻ ነው።የተለያዩ ጉዳዮች ወይም ነገሮች መስተጋብር ተፅዕኖ አማካኝነት በፕሮጀክት እያንዳንዱ ክፍል ሂሳብ ሊለያይ ይችላል፤ እነዚህም የክፍሉ መጠን፣የእያንዳንዱ አልጋ ክፍሎች ብዛትን፣ የባለ አነስተኛ ገቢ የታከሰ ቅናሽ መስፈርቶች ወይም የቦታ ችግር የመሳሰሉትን ከብዙ በጥቂቱ መጥቀስ ይቻላል። ለአቅድ አላማ፣ እንደተገለፀው የቀድሞ ፕሮጀክቶችን መሰረት በማድረግ በመስመር 1 ደቡብ አካባቢ (Route 1 South area) እያንዳንዱ አቅም ያገናዘበ ክፍል ለማቆየት ከዚህ በታችም እንደተመለከተው በአማካይ በግምት ሶስት ተጨማሪ ክፍሎች ያስፈልጋል።በእያንዳንዱ የግንባታ ቦታ የክፍሎች ጠቅላላ ቁጥር እንደ ፕሮጀክት ልማቱ ተያያዥ ጉዳዮች ሊበዛ ወይም ሊያንስ ይችላል። በተጨማሪም ከላይ እንደተዘረዘረው በልማት ከለሳ ሂደት በሚነሱ ፈታኝ ሁኔታዎችና መስፈርቶች አማካኝነትም ይወሰናል።

**ከቦታ ወደ ቦታ ማዘዋወርና/ወደ ሌላ ቦታ ማስፈርና የመመለስ መብት**

በመስመር 1 ደቡብ (the Route 1 South) ንብረት መልሶ ማልማት መንስኤ አቅምን ላገናዘበ ቤት ነዋሪዎች ላይ ለሚመጡ አሉታዊ ተፅዕኖዎች ማለትም የመፈናቃያ ጊዜ እርዝመት ጨምሮና ሌሎች ተጽዕኖዎችን ለመቀነስ ሲባል ከተማው ከንብረት ባለቤቶችና አቅምን ላገናዘበ ቤት በአሁኑ ወቅት ከሚኖሩ ነዋሪዎች ጋር በፅናት ይሰራል።ሁሉም የተፈቀደላቸው ነዋሪዎች (ይህም ሲባል በጥሩ ቁመና ያሉ ተከራዮች) ከመልሶ ልማት በኋላ ወደ ማህበረሰቡ የመመለስ እንዲሁም ጊዜያዊ የቦታ ዝውውርቻው ጊዜ የተመቻቸ ለማድረግ ድጋፍ ያገኛሉ (ይህም ከHUD የሚቀርብ ከሆነ የተከራዮች ከለላ ሰነድ (tenant protection vouchers) ፣የማንቀሳቀስ ድጋፍ፣ እና

ከከተማው ወኪሎች እንዲሁም ከአሌክሳንደሪያ ከተማ የህዝብ ትምህርት ቤቶች (ACPS) ጋር በመተባበር የተማሪዎችን ማቋረጥ ችግር መፍታት። ከከተማው ከቦታ ወደቦታ ማዘዋወር ፖሊሲ ጋር በተጣጣመ መልኩ የንብረት ባለቤቶች ለሚፈናቀሉ ተከራዮች የምክር አገልግሎት፣ ቢያንስ የ120 ቀናት ጊዜ በጸሁፍ የማሳወቅና የማንቀሳቀሻ ወጪ ክፍያ ይፈፀማሉ። ለወደፊቱ የቤትና የመልሶ ሰፈራ ወይም የቦታ ዝውውር ፍላጎት በመረጃ የተደገፈ ዕቅድ ለማውጣት ይህ ስትራቴጂ/ስልት በምክረ ሀሳብ ደረጃ የሚያቀርበው ከንብረት ባለቤቶች ጋር በመቀናጀት አቅምን ባገናዘበ መኖሪያ ቤት ባለ ብዙ ቤተሰቦች ንብረቶች ነዋሪዎች ላይ በተቻለ አቅም በአፋጣኝ የዳሰሳ ጥናት ማካሄድ። የቢዩሪጋርድ (Beauregard) አነስተኛ ቦታ ዕቅድ ሂደት ለዚህ ጥረት ምሳሌ ሊሆን ይችላል።

**ከቦታ ወደ ቦታ ማዛወር ዕቅድ**

ማፈናቀልን የሚያካትት የልማት ትግበራ ከቦታ ወደ ቦታ ማዛወር ዕቅድን ማካተት ይገባል። በቤቶች ቢሮ ከተመረመረ ወይም ከተከለሰ በኋላ እያንዳንዱ ከቦታ ወደ ቦታ ማዛወር ዕቅድ ለጉዳዩ ባለቤት ለሆኑት ወይም ለተጎጂዎች ተከራዮችና ለአከራይና ተከራይ ግንኙነት ቦርድ ይሰራጫል። ቦርዱ፣ በከተማው ካውንስል የተሾመ የህዝብ አካል፣ እቅዱን ለመከለስ ከባለቤቶችና ከተከራዮች እንዲሁም ከንብረት ባለቤቶች ወይም ስራ አስኪያጆች ጋር በመመካከር ምክረ ሀሳብ ለመስጠት ህዝባዊ ስብሰባ ማካሄድ ይጠበቅበታል። እነዚህን ምክረ ሀሳቦች የእቅድ ኮሚሽኑና የከተማው ካውንስል የልማት ትግበራው በማጽደቅ ሂደትም ሆነ በክለሳ ጊዜ እንደ ግብአት ይጠቀሙባቸዋል።

**“የተፈቀደላቸው ወይም ህጋዊ ነዋሪ” ማለት ምን ማለት ነው?**

የተፈቀደላቸው ወይም ህጋዊ ነዋሪዎች ማለት “በጥሩ ቁመና ” ያሉትን ለማለት ነው። የ“ጥሩ ቁመና” ትርጉም በተመለከተ ደቡብ መስመር 1 (Route 1 South) ንብረቶች ባለቤቶች ጋር ውይይት ስላልተደረገ ትርጉሙን በተመለከተ ንብረቶች እንዲፈረሱ እቅድ ለተያዘላቸው የቢዩሪጋርድ (Beauregard) አነስተኛ ቦታ ዕቅድ የተከራይ ድጋፍና የቦታ ወደ ቦታ ማዛወር ዕቅድ (TARP) የፀደቀውን ትርጉም ተመሳሳይ ይሆናል። እንደ TARP ትርጉም “ጥሩ ቁመና ” ተከራዮች ማለት ፣

1. ተከራይና የ120 ቀናት የኪራይ ውል ማቋረጥ የደረሰባቸውና ጥሩ የክፍያ ታሪክ ያላቸው።
2. ለአንድ አመትና ከዚያም በላይ በክፍላቸው ውስጥ የኖሩ።
3. ላለፉት ሶስት አመታት ከሶስት ክፍያዎች በላይ ያላዘገዩ።
4. ባለፉት ሁለት አመታት ለማስተካከል ወይም ለማረም 21/30 ቀናት ባልበለጠ ማስታወቂያ ወይም ማስጠንቀቂያ ያልተቀበለ።
5. ምክንያታዊ ወይም ተቀባይ በሆነ ማጣሪያ ፖሊሲ ለምሳሌ ሰፊ ያልሆነ፣ ማንኛውንም የወንጀል ነጥብ ያለባቸውን አይላይም፣ በእስር መዘገቦች ብቻ አያተኩርም የወንጀል ነክ ጉዳዮች ነፃ የሆኑ፤ እናም ሁኔታዎችን ለመፍታት አሰራሮችን ያቀርባል።

**ምክረሀሳቦች**

**አልድ ታውን ቅርስና (The Heritage at Old Town) አልድ ታውን ምዕራብ III (Olde Towne West III) የወደፊት መልሶ ልማት፤**

- 2.1 በአሮጌው ከተማ ቅርስና (The Heritage at Old Town)ና በአሮጌ ከተማ ምዕራብ III (Olde Towne West III) ያሉትን ሁሉንም 215 አቅም ያገናዘቡ ቤቶች ለማቆየት በማበረታታቻነት ተጨማሪ መጠን/ወርድንና ክፍታን እንደ ቁልፍ ማስፈጸሚያ መሳሪያ መጠቀም።
- 2.2 የተረጋገጠው አቅምን ያገናዘበ መኖሪያ ቤት ክፍሎችን የያዘውን አቅም ያገናዘበ መኖሪያ ቤቶች ቦታዎችን በአስተዳደራዊ ክፍፍል ላይ ከግንዛቤ ማስገባት። በአስተዳደራዊ ክፍፍል የተዋቀሩ ንብረቶች በሁሉም ሌሎች የስትራቴጂ/ስልት ምክረ ሀሳቦች ተገዢ ይሆናሉ።
- 2.3 በማህበረሰቡ ውስጥ አቅምን ያገናዘበ ቤቶችን ለማስቀጠልና ለማስፋፋት እንዲሁም ባለ ቅይጥ ገቢ ማህበረሰብ በተለያዩ የገቢ ደረጃ ያሉትን ሰዎች ስለሚያካትት ንብረቶችን መልሶ ለማልማት አጋርነትን፣ የፋይናንስ መዋጮና ሌሎች ማበረታቻዎችንና የከተማ የመዋለንዋይ ክፍተት/ጉድለት መመርመርና ትስስር መፍጠር።
- 2.4 የፌዴራል ኪራይ ድጎማ ስምምነት/ውሎችን ለማስፋፋት ከንብረት ባለቤቶች ጋር በመስራት በአሁን ደረጃ ያለውን የመክፈል አቅም ጠብቆ ማቆየት።
- 2.5 አቅምን ያገናዘበ ክፍሎችን የተመጣጣኝ ኪራይ ክፍያን የረጅም ጊዜ እንዲሆን ማድረግ።
- 2.6 የህብረተሰብነትን የአሁኑንም ሆነ የወደፊቱን ፍላጎት ለማሟላት ስብጥር ወይም የተለያዩ አይነት ያላቸው ክፍሎችን ማቅረብ

- 2.7 የተፈቀደላቸው ነዋሪዎች ከመልሶ ልማት በኋላ ወደ ማህበረሰቡ የመመለስ እንዲሁም ከጊዜያዊ መፈናቀል የተያያዙ ችግሮችን ለማስወገድ እርዳታና ድጋፍ መቀበላቸውን ማረጋገጥ (ይህም የፋይናንስና የማግኘት ወይም የማንቀሳቀሻ ድጋፍ እንዲሁም ከACPS፣ የማህበረሰብና የሰብአዊ አገልግሎት ክፍል (DCHS)ና የከተማ ወኪሎች ግንኙነት/ትብብር) መኖሩን ማረጋገጥ።
- 2.8 የፌዴራል መዋጮ ድጋፍ እንደተገኘ ለማግኘት ሲባል ይህ ከሚይዛቸው የተከራይ ከለላ ወይም ጥበቃ ደረሰኝ/ሰነድ ይህም ብልጫ ያለው የቤት ምርጫ ለማቅረብ ከአሌክሳንደሪያ ከተማ ስር በመልሶ ልማቱ ተፅዕኖ የደረሰባቸውን ተከራዮች ጭምር ለመጠበቅ ከንብረት ባለቤቶች ጋር በቅንጅት መስራት።
- 2.9 የነዋሪዎችን የቤት ፍላጎት ዳሰሳ ጥናት ለማካሄድ ማለትም የቤቱን መጠንና የገቢ አይነትና የተደራሽነት ፍላጎት ብሎም አዋጭ የልማት ዕቅዶችን ለመጠቀምና የወደፊቱን ከቦታ ማዛወርና መመለስ ሂደቱን በተመለከተ ዝግጅት ለማድረግ ከንብረት ባለቤቶች ጋር በትብብር መስራት።
- 2.10 የከተማውን ሆነ የማህበረሰብን ሀብት ተደራሽነትን ማጠናከር ይህም ሲባል የሰው ሀይል ልማት፣ መኖሪያ ቤት በተመለከተ ምክር (ካውንሰሊንግ) (ማለትም የመኖሪያ ባለቤትነት ዝግጅት)ና ስልጠና ይመለከታል፣ ደህንነትና ራስ መቻል ለማሳደግ ከቤቶችና ሌሎች የከተማ ወኪሎች ቢሮ ጋር በትብብር መስራት።
- 2.11 የጋራ የማህበረሰብ ሀብት፣ ቦታዎችና የመሰብሰብ ቦታዎችን እንደ ሁኔታው አመቺነት ማጠቃለል፣ በተጨማሪም የማህበረሰቡ ሁሉም ነዋሪዎች በቦታው ያሉትን የማህበረሰብ አገልግሎቶች በእኩል ደረጃ መዳረሱን ማረጋገጥ።

**ሁሉም ንብረቶች፤**

- 2.12 በተቻለ አቅም ተደራሽነትን፣ በግልፅ የሚታይና ሁለንተናዊ የንድፍ ገጾችን ማካተት፤ ይህም ነዋሪዎች በማህበረሰቡ ውስጥ በሁሉም እድሜ እርከን ያሉ በምችት እንዲቆዩና አዲስ ቤቶችም ለሁሉም ግለሰቦች ያለ ምንም የአካል ብቃት ልዩነት ተደራሽ መሆናቸውን ማረጋገጥ።
- 2.13 የነዋሪዎችን የቤት ወጪዎች ለመቀነስ፣ የመኖሪያ የውስጥ ክፍል ወይም ከበባዊ ሁኔታ ጤናና ጥራት ለማሻሻል የሀይል ብቃት ወይም ውጤታማነት አረንጓዴ ህንፃ ዕቃዎችን ማካተት።

**አቅምን ላገናዘቡ ክፍሎች አቅም ያገናዘቡ ሲባል ምን ማለት ነው?**

በከተማው የሚደገፉ አቅምን ያገናዘቡ ፕሮጀክቶችና በህዝብ ፓሊሲ ግብ ከተጠቀሱት ማህበረሰቡን አጋዥ ስራዎችን የሚሰማሩ አልሚዎችን በዚህ ተግባራቸው እንደ ማበረታቻ በንብረታቸው ልማት በከፍተኛ ደረጃ ጭማሪ እንዲያደርጉ የሚፈቅድ ሲሆን (ክፍል 7-700 አስተዳደራዊ ክፍፍል ደንብ) አጠቃላይ የጊዜ ርዝመት 40 አመታት ነው። በኤች ዩ ዲ (HUD) የሚረዳ የቤት ድጋፍ ክፍያ የቤቶች ፕሮጀክት (HAP) ውሎች (እንደ አሮጌው ከተማ ቅርስ ( The Heritage at Old Town) ና አሮጌ ከተማ ምዕራብ III ( Olde Towne West III) የታወቀው የመጨረሻው የጊዜ ገደብ 20 አመታት ነው። ከተማው ስምምነቱ ወይም ውሉ ከማለቁ በፊት የንብረት ባለቤቶች ለነዋሪዎች የሚሰጡትን አቅም ያገናዘቡ ቤት አገልግሎት ስምምነቱን ለማደስ ወይም ለማራዘም ማለትም እስከ 40 አመት ለማድረስ ከንብረት ባለቤቶች ጋር ይሰራል።



**አባሪ ሆኖ አቅምን ያገናዘበ ቤት**

የከተማውን ሶስት ህንፃ ማስፋት፣ በካርታው እንደሚታየው አሮጌ ከተማ ቅርስ (The Heritage at Old Town) የያዛቸው መካከለኛ ቁመት አፓርትመንት ህንፃና 12 የጋርደን አይነት አፓርትመንት ህንፃ ነው። የጋርደን አፓርትመንት የፊት ገጽ የመስመር 1 ደቡብ (Route 1 South) በቀድሞው የሚታወቀው አሮጌ ከተማ ምዕራብ I ስ II (Olde Towne West I and II)፣ የአሮጌ ከተማ ቅርስ (The Heritage at Old Town) የተገነባው በሁለት ምዕራፍ ነው (የልማቱ ሶስተኛው ምዕራፍ አሮጌው ከተማ ምዕራብ III (Olde Towne West III) በልዩ ባለቤትነት ስሙን ይዟል)። የመጀመሪያው ደረጃ የተገነባው በ1976 ውስጥ ነው፤ ይህም ባለ መካከለኛ ቁመት 100 ክፍልና 72 ጋርደን አፓርትመንት/ጭቆች ያሉት ነው። በመጀመሪያ በክፍል 236 የኪራይ ድጋፍ መርህ ግብር ስር ከነዚህ ውስጥ በዚህ ምዕራፍ ውስጥ 68 ክፍሎች ፕሮጀክትን መሰረት ያደረገ ሲሆን፣ አሁን ክፍል 8 ሰነድ (vouchers) ከትርፍ ወደ ገበያ መርህ ግብር ላይ ይሰራል። የነዚህ ክፍሎች ውል በፈቃደኝነት በእያመቱ በጥር አመታዊ ዕድሳት እዲያደርጉ ይደረጋል። ቀሪዎቹ 104 ክፍሎች ከአማካይ ገቢ (AMI) ከ70% እስከ 75% ለሚያገኙ ቤተሰቦች ክፍያው ተመጣጣኝ ነው። እነዚህ ክፍሎች ለከተማው በጣም አስፈላጊ ናቸው፤ ምክንያቱም የቤተቶች ምርጫ ሰነድ (Housing Choice Vouchers) ያላቸውን ነዋሪዎችን ለንብረቱ ተቀባይነት ስለሚኖራቸውና በቦታው የቤቶች አማራጭን ለማስፋት ያስችላል። የማህበረሰቡ የልማት ሁለተኛ ምዕራፍ ክፍል የሆነው ተጨማሪ 72 ጋርደን አፓርትመንት የተገነባው በ1978 ነው። የነዚህ ክፍሎች የፕሮጀክት መሰረት ክፍል 8 ውል ከትርፍ እስከ ገበያ መር መርህ ግብር በፈቃደኝነት አመታዊ ዕድሳት ይደረጋል። ሁሉም ፕሮጀክት መሰረት ያደረገ ሰነድ ውል የሚተዳደረው በዩኤስ የቤትና የከተማ ልማት ክፍል ( U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD) ነው።

አሮጌ ከተማ ምዕራብ III (Olde Towne West III) በሶስት የተለያዩ ቦታዎች የተገነቡና ያልተያያዙ አቅም ያገናዘቡ የኪራይ ከተማ ቤቶች 75 ናቸው (ሁለት ተጨማሪ ክፍሎች ከውጪ ሲሆኑ እነሱም የኪራይ ቢሮና የጥገና አገልግሎት ናቸው)። ከ2009 ጊዜ ጀምሮ በጎረቤት አልፈርድ ጎዳና መጥመቅዊያን ቤተክርስቲያን (neighboring Alfred Street Baptist Church (ASBC)) ባለቤትነት የተያዙት ክፍሎች የሚሰሩት በክፍል 8 ፕሮጀክት ተኮር ሰነድ ውል ሲሆን የአስተዳደር ስራውን የሚሰራውም የቨርጅኒያ የቤቶች ልማት ባለስልጣን (Virginia Housing Development Authority (VHDA)) ሲሆን ይህም በ2019 ማብቂያ ወይም በ2020 መጀመሪያ ይጠናቀቃል ተብሎ ይጠበቃል። በሰሜን በደቡብ ምዕራብ ንፍቀ ክበብ ድንበር ሆኖ ሁለት ክፍሎች ሲኖሩ እነሱም በ ASBC አማካኝነት በመልሶ ልማት ትገበራ የተያዙ ነው። በዚህም አማካኝነት ቤተክርስቲያኑ የእምነት ቦታውን ለማስፋትና አሁን ካለው ህንፃ በስተደቡብ የሚሰጡ አገልግሎቶች ላይ ድጋፍ ለመስጠት ሀሳብ አቅርበዋል። ይህ ትግበራ ከደቡብ መስመር 1 (the Route 1 South) እቅድ ሂደት በተለየ ሁኔታ ይቀጥላል። (የታቀደው የመልሶ ልማት በ22 ቤተሰቦች ላይ የሚያመጣውን ተጽዕኖ ለመቅረፍ ፣ ASBC ከአገር በቀል ለትርፍ ያልቆመ አልሚ፣ የአሌክሳንደሪያ የቤቶች ልማት ኮርፖሬሽን (the Alexandria Housing Development Corporation (AHDC)) ጋር ይሰራል። ይህም ተጎጂ ቤተሰቦችን በከተማው ውስጥ በተመሳሳይ አቅም ያገናዘቡ ቤቶች ላይ ማዛወር፣ አግባብና ትክክለኛ ከቦታ የማዛወር ድጋፍና ሀብቶች/ቁሶች መስጠትና በከተማው ወይም በጎረቤት ውስጥ አዲስ 22 ምትክ ቤቶችን መለየት ናቸው። ቀሪዎቹ በ ASBC የተያዙት 55 ክፍሎች በተመሳሳይ መልኩ ለመልሶ ልማቱ የተካተቱ ሲሆን ይህ የሆነውም የገበያው ፍላጎት እየጨመረ መሆኑና የአሁኑ አቅምን ያገናዘበ ጊዜ ገደብ ያለፈ መሆኑ ነው። ልብ ሊባል የሚገባው አሮጌ ከተማ ምዕራብ III (Olde Towne West III) አቅምን ያገናዘበ በቤተሰብ መጠን ልክ 35 የሚሆኑ ባለ3ና 4 አልጋ ክፍሎች ያቀርባል።

**የተከራይ ንብረቶች ወይም ቁሶች**

በአሮጌ ከተማ ቅርስ (The Heritage at Old Town)ና አሮጌ ከተማ ምዕራብ III (Olde Towne West III) ያሉ ተከራዮችን የእቅዱንና የመልሶ ልማት ሂደት ግንዛቤያቸውን ለማዳበር ከተማው ስለ ተደራሽነት፣ ትምህርትና ስልጠና ይሰጣል። ተከራዮችም በተከታታይ በሚካሄደው የማህበረሰብ ትስስር ጥረት እንዲሳተፉ ይበረታታሉ። በተጨማሪም የቤቱሰቦችን ራስ መቻልና ደህንነት ለማጠናከር የቤቶች ቁሶች/ሀብቶች፣ ድጋፍ ያስፈልጋል።

መረጃዎች ለተከራዮች በተለያዩ መንገዶች ማለትም በኢሜይል፣ በበራሪ ወረቀት፣ በስልክ ጥሪና በተቻለ መጠን በስልክ መልእክት እንዲደርሳቸው ይደረጋል። እቅድን፣ መልሶ ልማትንና ከቦታ ወደ ቦታ ማዛወርን ወይም መልሶ ማስፈርን በተከታታይ ለሚነሱ ጥያቄዎች በተመለከተ ተከራዮች በትክክል መረጃው እንዲደረሳቸው ለማድረግ በሚፈልጉት ቋንቋ እንዲደርሳቸው ይደረጋል በተለይ የእንግሊዘኛ ቋንቋ ችሎታቸው ውሱን ወይም አነስተኛ ለሆኑት። በትኩረት አካባቢ አመቺ በሆኑ ቦታዎች ወይም በንብረቶች አካባቢ በማህበረሰብ ውይይት፣ በቡድን ውይይት፣ አውደ ጥናትና በትክክለኛ የቢሮ ሰአት፣ የጥንድ ውይይት አማካኝነት ወቅታዊና ግልፅ መልሶችን ወይም መረጃዎችን እንዲያገኙ ያስችላቸዋል።

**የተከራዮች ፍላጎት ዳሰሳ ጥናት**

ተከራዮችን መልሶ ከማስፈር በፊት የተከራዮች ፍላጎት ዳሰሳ ጥናት ይካሄዳል። ይህ ዳሰሳ ጥናት ለከተማ መር እቅድና ለወጪ ግመታ አላማ ይውላል፤ ነገር ግን ይህ በእያንዳንዱ የቦታ ዝውውር ወይም የመልሶ ማስፈር መጀመሪያ የሚካሄዱትን ጥልቅ የፍላጎት ዳሰሳ ጥናትን አይተካም። ዳሰሳ ጥናቱ የተከራዩን የቤት ፍላጎት አይነትና መጠንና እንዲሁም የድጋፍ አገልግሎት ፍላጎት ለማቀድ ይረዳል። በተጨማሪም ምን ያህል ቤተሰቦች መመለስ እንደሚፈልጉ ለማወቅ እንደ መነሻ ጠቋሚ ነው።

የመጠይቁ ቅርፅና ይዘት ከተከራዮች ከሚገኝ የሀሳብ ግብአት፣ በነዋሪዎች አማካሪ ቡድን ከለሳ አማካኝነት ይዘጋጃል ወይም ይቀረጻል። መጠይቁን የሚያካሂደው የከተማ ስራተኞች ሲሆን እነሱም የተሰበሰበውን መረጃ በምስጢር ጠብቆ መያዝ የከተማው ስራተኞች ሚና ነው።

ይህ መጠይቅ ሊይያዛቸው የሚችለው ዋናና መሰረታዊ ጥያቄዎች የሚከተሉት ናቸው፤

- ነዋሪዎች አሁን በሚገኙበት አድራሻ ወይም በጎረቤት ለምን ያህል ጊዜ ኖረዋል?
- የእያንዳንዱ ቤተሰብ ብዛትና ስብጥር ምን ይመስላል?
- ለትምህርት የደረሱ ልጆች፣ ሽማግሌና ወይም አካል ጉዳተኞች ቤተሰቦች ምን ያህል ናቸው?
- የእያንዳንዱ ቤተሰብ አባወራ ወይም እማወራ ማን ነው?
- ባለ ብዙ ቤተሰቦች ወይም በርካታ ትውልድ ወይም ዘመድ ያካተቱ ቤተሰቦች ምን ያህል ናቸው?
- ለሚቀጥለው አመት ምን ያህል ቤተሰቦች ተጨማሪ ቤተሰቦች ይጨምራሉ ተብሎ ይገመታል?
- ምን ያህል ቤተሰቦች ቢያንስ አንድ በቅጥር ስራ ያሉ ጎልማሳ ያላቸው አሉ?
- እያንዳንዱ ቤተሰብ ምን ያህል ገቢ ያገኛል? ምን ያህል ቤተሰቦች ባለ ከፍተኛ ዝቅተኛ ገቢ ናቸው (ከአካባቢው አማካይ ገቢ በ30 በመቶ ያነሱ)? በጣም ዝቅተኛ ገቢ (ከአካባቢው አማካይ ገቢ በ50 በመቶ ያነሱ) ወይም ዝቅተኛ ገቢ ((ከአካባቢው አማካይ ገቢ በ80 በመቶ ያነሱ)?
- ምን ያህል ነዋሪዎች የቤት ምርጫ ሰነድ አላቸው?
- ነዋሪዎች ምን አይነት የድጋፍ አገልግሎቶች ነው የሚፈልጉት (ለምሳሌ፣ የቤት ባለቤትነት ምክር፣ የብድር ምክር፣ የሽማግሌዎች አገልግሎቶች፣ የስራ ምደባ፣ ወዘተ.e.g.)?
- ምን ያህል ነዋሪዎች በግል ሁኔታ ድንገተኛ ወይም የተፋጠነ የመልሶ ስፈራ ወይም ከቦታ ወደ ቦታ መዘዋወር የሚፈልጉ ስንት ናቸው ?
- በዝውውር ጊዜ ልዩ ድጋፍ ያስፈልገናል የሚሉ ምን ያህል ነዋሪዎች ናቸው?
- ከቤት ጋር በተያያዘ ለኪራይ ወይም ለአገልግሎቶች ክፍያ እያንዳንዱ ቤተሰብ ምን ያህል ገንዘብ ይከፍላል?
- አጋጣሚው ከተገኘ ምን ያህል ነዋሪዎች የቤት ባለቤትነት አይነት ወይም ደረጃቸውን መለወጥ ይፈልጋሉ (ለምሳሌ፣ ተከራዮች የቤት ባለቤት የመሆን ምኞት ወዘተ)?
- አግባብነት ያለው ቤት የሚገኝ ከሆነ ምን ያህል ነዋሪዎች ወደ ጎረቤት ለመመለስ ፍላጎት አላቸው?

**የመልሶ ማስፈር ወይም ከቦታ ወደ ቦታ መዘዋወር መስፈርትና ፓሊሲዎች**

ከፌዴራል ድጋፍ የሚቀበሉ የመልሶ ማስፈር ወይም ከቦታ ወደ ቦታ መዘዋወር ፕሮጀክቶች መደበኛ የነዋሪዎች ፀረ-ማፈናቀልና የመልሶ ማስፈር ድጋፍ እቅድ ማዘጋጀትና መስራት ይኖርባቸዋል። ይህም የነዋሪዎችን መፈናቀል ችግር የመቀነስ አሰራሮችና በመፍረስ ምክንያት ከቦታ ወደ ቦታ በማዘዋወር ሂደት የሚያስፈልጉ ዝርዝር የድጋፍ መጠንና አይነት ለመለየትና የሚወሰዱ ርምጃዎች ለመለየት ይረዳል። በተለይም፣ የፌዴራል ወጥ ከቦታ ወደ ቦታ ማዘዋወር ደንብና የከተማ አካባቢ የመልሶ ማስፈር ወይም ከቦታ ወደ ቦታ ማዘዋወር የሚያመለክተው፤

1. መቼና በምን ሁኔታ ነው የተፈናቀሉ ወገኖች ስለ መፈናቀል ሁኔታ የሚነገራቸው፤
2. ከቦታ ወደ ቦታ የመዘዋወሩን ወይም የመፈናቀሉን ፍላጎትና የተፈናቃይ ሰዎችን ምርጫ ለመወሰን የምክር አገልግሎትና ከቦታ ወደ ቦታ እንቅስቃሴ ጊዜ የሚሰጡ ድጋፎችንና የምክርና የፈራራ አገልግሎት እንዲሁም ተተኪ ቤትን የማግኘት በተመለከተ ገለፃ ማድረግ፤
3. የማንቀሳቀሻ ወጪዎችን ሂሳብ ማወራረድና
4. የተፈናቀሉ ቤተሰቦች ለተተኪ ቤት የሚቀበሉት ክፍያ

ከቦታ ወደ ቦታ ማዘዋወር እቅድና ሌሎች አግባብ ያላቸው የመንግስት ህጎች ለተከራዮች መቅረብ ያለበት በቀላል አቀራረብ ነው። ከቦታ ወደ ቦታ ማዘዋወር ሂደትና የጥቅም ድርሻ ስብሰባ ቢያንስ ከሶስት እስከ አራት ወራት ባሉት ጊዜያት ይካሄዳል፤ የመልሶ ማልማት እየተፋጠነ ሲሄድ የተከራዮች ስብሰባና የህሳብ መጋራት ወይም የመረጃ ልውውጥ እየጨመረ ይሄዳል።

ከቦታ ወደ ቦታ ማዘዋወር ወይም የመልሶ ማስፈር እቅድ ከሚያካትታቸው ውስጥ፤

1. የመግቢያ ክፍል ይህም የሚይዘው ከቦታ ወደ ቦታ ማዘዋወር እቅድ አላማና ከቦታ ወደ ቦታ ማዘዋወር ግብን ይዘረዝራል፤
2. ሰፊ የመልሶ ልማት ፕሮጀክት መግለጫና ተግባራዊ የፌዴራል መንግስትና የአካባቢ ከቦታ ወደ ቦታ መዘዋወር ደንብ፤
3. ቅድመ ከቦታ ወደ ቦታ መዘዋወር ዳሰሳጥናት በመመስረት መልሰው የሚሰፍሩ ቤተሰቦች አጭር መግለጫ፤
4. ከቦታ ወደ ቦታ የማንቀሳቀስ ድጋፍና የሚሰጡ ጥቅማጥቅሞች ይህም ዝርዝር የተፈናቃይ ጥቅማጥቅሞች ስለት በተመለከተ ገለጻ ማድረግ፤
5. ከቦታ ወደ ቦታ የማዘዋወር ሂደት ደረጃ በደረጃ ገለጻ ማካሄድ፤
6. ከቦታ ወደ ቦታ የማዘዋወር ዕቅድ አሰራር ገለጻ ማካሄድ ይህም የሚያካትተው የህዝብ ወኪሎችና የግል ኮንትራተሮች ትብብር ፣ ጊዜውንና በጀትን በተመለከተ ገለጻ ማድረግ፤
7. በጊዜያዊነት ከቦታ ወደ ቦታ ለሚዘዋወሩ ነዋሪዎች የሚገኙ የቤት ቁሶች ወይም ሀብቶች ዝርዝር ማቅረብ፤ ይህም ለመጪ ለሚሰፍሩ ጎረቤቶች፣ የክፍሎች ዝርዝርና የቤቶች ቆጠራ ዝርዝር ሁኔታ ማሳወቅ፤
8. የማህበረሰቡን ስብሰባዎች፣ የህዝብ ቅሬታ የሚሰሙበትንና ሌሎች የሚደረጉ ስራዎችን የጊዜ ሰሌዳም ሆነ ገለጻ ለማድረግ የማህበረሰብ ምክክርና የመረጃ ልውውጥ ማድረግ።
9. መዛግብትም ሆነ ሰነዶች በምስጢር እንዴት እንደሚያዙና እንደሚጠበቁ ገለጻ ማድረግ።

**ሌሎች አገልግሎቶችና መርሀ ግብሮች**

የነዋሪዎችን የህይወት ጥራት ለማጠናከርና ራሳቸውን እንዲችሉ እድል ለመስጠት ከከተማው ክፍሎችና ለትርፍ ካልቆሙ ድርጅቶች ጋር በትብብር መስራት አስፈላጊ ነው። የመረጃው አይነትና የስልጠናው መርሀ ግብር በተከራዮች ፍላጎት ዳሰሳ ጥናት ጊዜ ተከራዮች እንዲያውቁት ይደረጋል፤

1. የንግድና የቤት ባለቤትነት እድሎች፤
2. የሰራ ስልጠናና የሰው ሀይል ልማት አገልግሎትና መርሀ ግብር ዝግጁነትነት፤
3. የማህበረሰብና የሰብአዊ አገልግሎት ቁሶች/ሀብቶችና መርሀ ግብርና
4. ብድርና የፋይናንስ ምክር

**አጋዥ አድራሻዎች፡**

የቤቶች ቢሮ 703-746-4990

- የአከራይና የተከራይ ግንኙነት ክፍል—ከቦታ ወደ ቦታ ማዘዋወርና የቤት አገልግሎት
- የአፈፃፀም ክፍል—የቤት ባለቤትነትና የኪራይ አቅርቦት መርሀ ግብር

የማህበረሰብና የሰብአዊ አገልግሎቶች ክፍል 703-746-5700

- የህጻናትና የቤተሰብ ማዕከል
- የጎልማሶች አገልግሎት ማዕከል
- የኢኮኖሚ ድጋፍ ማዕከል

የአሌክሳንደሪያ ኢኮኖሚ ልማት አጋርነት 703-739-3820

- አሌክሳንደሪያ አነስተኛ የንግድ ልማት ማዕከል
- በጦር ሰራዊት ወይም በውትድርና ሲያገለግሉ የነበሩና ባለቤቶቻቸውን ጭምር እንዴት የንግድ ሰው መሆን እንደሚቻል የሚያሰለጥን (Capitol Post)
- ለትርፍ ያልቆመ ድርጅት ሲሆን ዋና ተግባሩም ባለ ረጅም ልምድ ባለሙያዎችን ንግድ እንዲጀምሩና እንዲያበለጹ የሚያደርግ (Bunker Labs DC)
- የንግድ ማሳለፊያዎችን ማሳደግ

የአሌክሳንደሪያ የሰራ ሀይል ልማት ማዕከል—የተረጋገጠ/የተፈቀደለት ባለ አንድ ቦታ/ቢሮ ማዕከል 703-746-5940

- የሰራ እንጂ የደህንነት ያልሆነ መርሀ ግብር (VIEW) ፈጠራ
- የሰራ ሀይል ፈጠራና እድል ደንብ

- ተጨማሪ የስነምግብ ድጋፍ መርሀ ግብር ስራ ስልጠና (SNAPET)
- የወጣቶች ስራ!
- የስደተኞች ቅጥር መርሀግብር
- የአካል ጉዳተኞች ቅጥርና የረጅም ጊዜ ባለሙያተኞች/አዋቂዎች አገልግሎት