

دراسة تقييم الإسكان

مقاطعة جونسون، أيوا

١٢ نوفمبر ٢٠٢٥



مقياس المجتمع

دراسة تقييم الإسكان مقاطعة جونسون

إقرار

شارك أكثر من 120 من السكان وأصحاب المصلحة وموظفي الحكومة المحلية والمسؤولين المنتخبين من جميع أنحاء المقاطعة، بما في ذلك المدن الصغيرة الست، في مجموعات التركيز والاجتماعات وورش العمل لتقديم معلومات وأفكار جوهرية لهذه الدراسة. بالإضافة إلى ذلك، تم إكمال 90 استبيانًا. نشكر جميع المشاركين على وقتهم وخبرتهم واهتمامهم. لمزيد من التفاصيل حول المشاركة العامة، بما في ذلك قائمة المشاركين في مجموعات التركيز، يُرجى الاطلاع على الملاحق: ملخص المشاركة المجتمعية.

نُشر في نوفمبر ٢٠٢٥

يتوفر محتوى النظرة العامة أيضًا على لوحة معلومات الإسكان الإلكترونية
للمشروع: <https://communityscale.github.io/JohnsonCounty/>

مقاطعة جونسون وكوميونيتي سكيل © 2025

جميع الحقوق محفوظة.

مقاطعة جونسون



تقع مقاطعة جونسون في شرق وسط ولاية أيوا، ويسكنها أكثر من 156,000 نسمة، وتضم 11 مدينة. تتميز المقاطعة بمزيج من المجتمعات الحضرية والريفية، مع مجموعة واسعة من الأنشطة التجارية، بما في ذلك الزراعة، والسياحة الزراعية، وتجارة التجزئة، والتصنيع، والرعاية الصحية، والتكنولوجيا الطبية، والمؤسسات الأكاديمية.

توفر الحكومة المحلية لمقاطعة جونسون خدمات أساسية، بما في ذلك التخطيط والتطوير والاستدامة؛ والخدمات الاجتماعية والصحية العامة؛ وصيانة الطرق والجسور؛ والانتخابات والترخيص؛ وإنفاذ القانون والاستجابة للطوارئ؛ والمتنزهات والموارد الطبيعية.

CommunityScale

مقياس المجتمع

شركة استشارات تخطيط حضري تُركز على مساعدة المجتمعات المحلية في جميع أنحاء البلاد على تحسين مجموعة من CommunityScale المساواة، والتنقل الاقتصادي، وإمكانية الحصول على السكن. تُقدم الخدمات ومنتجات التحليلات المُصممة لمساعدة عملائنا على اتخاذ قرارات أكثر وعيًا ودقة بشأن السياسات والاستثمار، بدءًا من تقييمات فرص التطوير، مرورًا بمراجعات تقسيم المناطق، وصولًا إلى تقييم احتياجات الإسكان. تشمل قائمة عملاء الشركة البلديات، والمقاطعات، ووكالات التخطيط الإقليمي، والمطورين في جميع أنحاء البلاد.

محتويات

	ملخص	4
	النتائج الرئيسية	8
	التوصيات	31
	لمحات عن المدن الصغيرة	48
	الملاحق	66
	توقعات الإسكان	68
	مراجعة الأدبيات	78
	مراجعة اللوائح والتأثيرات	85
	ملخص المشاركة المجتمعية	95





الغرض من هذا الجهد التخطيطي.

أحد أهداف الخطة الشاملة لمقاطعة جونسون هو توفير فرص متساوية للحصول على مساكن آمنة وبأسعار معقولة. تشمل هذه الأولوية تلبية الحاجة إلى توفير مساكن بأسعار معقولة، وتحسين جودة وسلامة المساكن الحالية والمستقبلية للسكان.

بقيادة إدارة التخطيط والتنمية والاستدامة إلى جانب إدارة الخدمات الاجتماعية، تهدف دراسة تقييم الإسكان هذه إلى المساعدة في إعلام قرارات الإسكان واستخدام الأراضي والنقل وربما قرارات السياسة الأخرى للمسؤولين المنتخبين المحليين بالإضافة إلى إعلام وثائق التخطيط الشاملة أو غيرها من وثائق التخطيط للمنطقة غير المدمجة ولكل مدينة صغيرة حسب تقدير تلك المدن.

ملاحظة: في هذه الدراسة، يشير مصطلح "المقاطعة" (بحرف صغير) إلى كامل المنطقة الجغرافية لمقاطعة جونسون حيث يعيش الناس ويعملون ويديرون أعمالهم وما إلى ذلك؛ ويشير مصطلح "المقاطعة" (بحرف كبير، بمفردها) إلى الحكومة المحلية ككيان حاكم وخدمي.

أهداف هذه الدراسة:

Assess equity needs such as housing stability, economic security, supportive community, and inclusion.

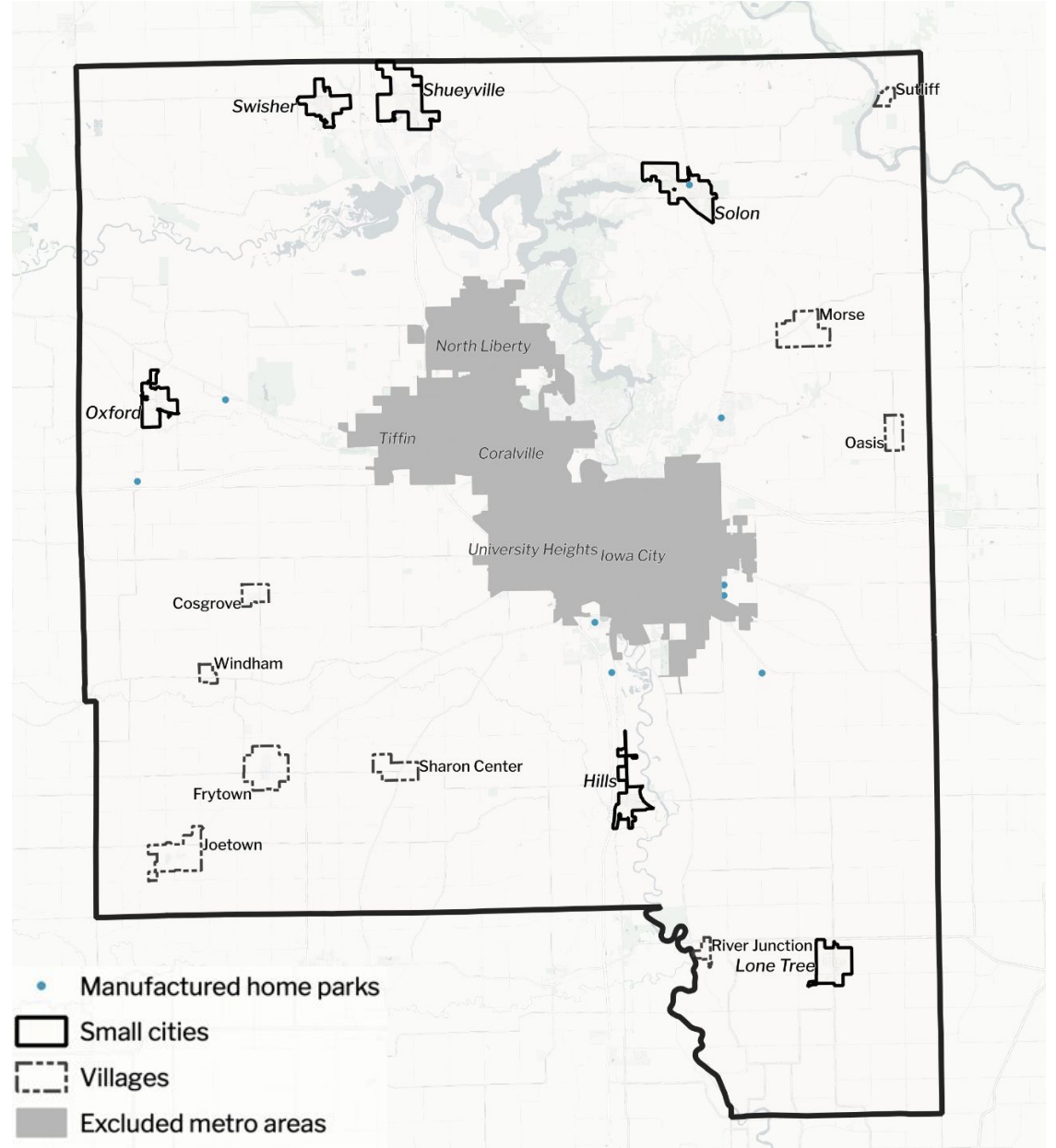
Recommend housing needed to satisfy future demand in the unincorporated area and each small city.

Identify gaps, barriers and housing needs, and potentially preferences.

Recommend feasible and attainable actions for local elected officials to consider and implement.

تركز الدراسة على المناطق غير الحضرية في المقاطعة.

تركز هذه الدراسة على مقاطعة جونسون غير المُدمجة (بما في ذلك تسع قرى) بالإضافة إلى ست مدن صغيرة هي هيلز، ولون تري، وأكسفورد، وشوفيل، وسولون، وسويشر. ويُشار إلى هذه المناطق مجتمعة باسم "المنطقة غير الحضرية". ما لم يُنص على خلاف ذلك، فإن بيانات هذه الدراسة لا تشمل مدن كورالفيل، وأيو سيتي، ونورث ليبرتي، وتيفين، ويونيفرستي هايتس. وتتضمن الدراسة أيضاً التركيز على حدائق المنازل المصنعة في بما في ذلك تلك الموجودة داخل المنطقة الحضرية، (MHPs) المقاطعة.



النتائج الرئيسية والمستفادة من الدراسة.

تتكون دراسة تقييم الإسكان من الأقسام التالية، والتي سيتم تقديمها أدناه مع النقاط الرئيسية لكل منها

● النتائج الرئيسية: ملخص للملاحظات والنتائج الأساسية للدراسة

- وتحتاج المنطقة غير الحضرية إلى حوالي 950 وحدة سكنية جديدة خلال السنوات العشر المقبلة لمواكبة النمو واستقرار السوق.
- مع تقدم السكان في السن وتقلص حجم الأسر، تحتاج المنطقة غير الحضرية إلى خيارات سكنية أكثر تنوعاً تناسب الأفراد والأزواج والمستأجرين وكبار السن الذين يتقدمون في العمر أو ينتقلون إلى مساكن أصغر حجماً.
- تشمل العوائق التي تعترض إنتاج المساكن محدودية توفر الأراضي، ونقص تغطية المياه والصرف الصحي، وخيارات النقل المحدودة.

● التوصيات: وضع سياسات واستراتيجيات استثمارية وشراكات لتعزيز إنتاج الإسكان والوصول إليه.

- تتمتع المقاطعة بموقع جيد لإضافة المزيد من الاستثمارات المباشرة في الإسكان خارج المناطق الحضرية.
- من خلال دعم الموظفين وتحديثات السياسات، يمكن للمقاطعة تعزيز أهداف الإسكان بعيدة طرق.
- تقدم الوكالات المحلية والإقليمية والولائية والمنظمات غير الربحية والبرامج مجموعة واسعة من فرص الشراكة والتمويل للمقاطعة والمدن الصغيرة.
- هناك العديد من الطرق التي يمكن للمقاطعة وغيرها من الجهات من خلالها التعاون مع المدن الصغيرة لتحقيق أهداف الإسكان المحلية.

● ملفات تعريف المدن الصغيرة: تحليل مفصل للتركيبة السكانية وظروف السوق واستخدام الأراضي لكل مدينة صغيرة.

- تتميز كل مدينة صغيرة بظروفها الحالية، واتجاهاتها الحديثة، وأهدافها الإسكانية.
- توفر العقارات متعددة الاستخدامات والمتعددة العائلات بشكل عام إيرادات ضريبية أكبر لكل فدان مقارنة بالإسكان ذي الكثافة المنخفضة.
- يمكن أن تساعد التغييرات في تقسيم المناطق المحلية في تعزيز المزيد من تنوع الإسكان إذا رغبت مجتمعات المدن الصغيرة في ذلك.

● الملاحق: التحليلات التكميلية وأنشطة المشاركة المجتمعية الداعمة للدراسة.

- توفر توقعات الإسكان ومراجعة الأدبيات تحليلاً وسياقاً إضافياً لإعلام الدراسة.
- تقوم المراجعة التنظيمية والتأثيرات بتقييم سياسات الإسكان المحلية، وتقسيم المناطق، والإيرادات المالية، وظروف متنزهات الإسكان المصنع.
- يصف ملخص المشاركة المجتمعية عملية التواصل المكثفة مع أصحاب المصلحة في الدراسة ونتائجها.

الموارد الرقمية للدراسة: لوحة القيادة الإلكترونية والخريطة التفاعلية

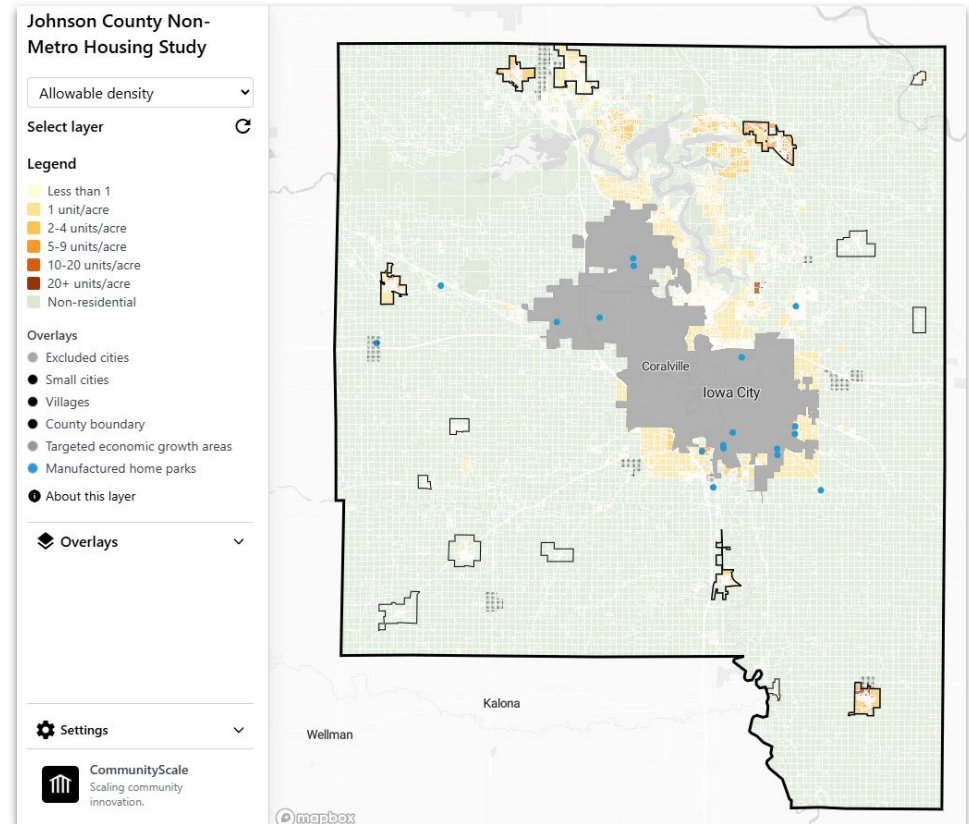
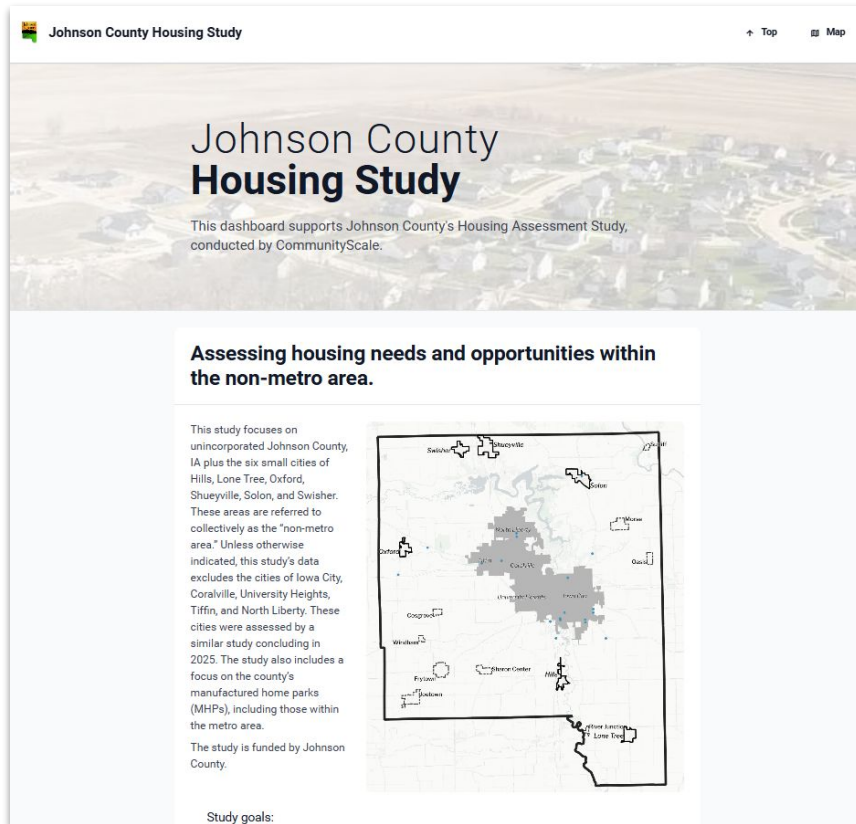
بالإضافة إلى وثيقة التقرير هذه، تتضمن نتائج الدراسة لوحة معلومات إلكترونية وخريطة تفاعلية. توفر هذه الموارد الرقمية طرقًا إضافية لمشاركة نتائج الدراسة والتفاعل معها.

لوحة معلومات المشروع

يعرض النتائج الرئيسية مع مخططات تفاعلية ورسومات قابلة للتنزيل للحصول على طريقة أكثر سهولة لعرض نتائج الدراسة.

الخريطة التفاعلية

توفر فرصة لاستكشاف تحليل الدراسة بالتفاصيل المكانية، بما في ذلك أنواع وكثافات الإسكان الحالية والمسموح بها في جميع أنحاء المنطقة غير الحضرية.





ملخص النتائج الرئيسية

2023: المصدر: ACS 5-Year, CommunityScale

تتضمن النتائج الرئيسية لدراسة تقييم الإسكان ملاحظات حول اتجاهات النمو في المناطق غير الحضرية، والتحويلات الديموغرافية، والتغيرات في بنية الأسرة والمنزل. تؤثر هذه التغيرات على احتياجات وفرص الإسكان في المناطق غير الحضرية على سبيل المثال، تحتاج المنطقة غير الحضرية إلى المزيد من خيارات الإسكان لاستيعاب عدد متزايد من كبار السن وزيادة عدد الأسر والأسر الصغيرة. تنمو المنطقة غير الحضرية بشكل أبطأ من المقاطعة بشكل عام، مما يشير إلى وجود فرصة للاستفادة من هذا النمو الإقليمي الأسرع لدفع المزيد من إنتاج الإسكان والتنمية الاقتصادية في المناطق غير المدمجة والمدن الصغيرة.

• عناوين النتائج الرئيسية

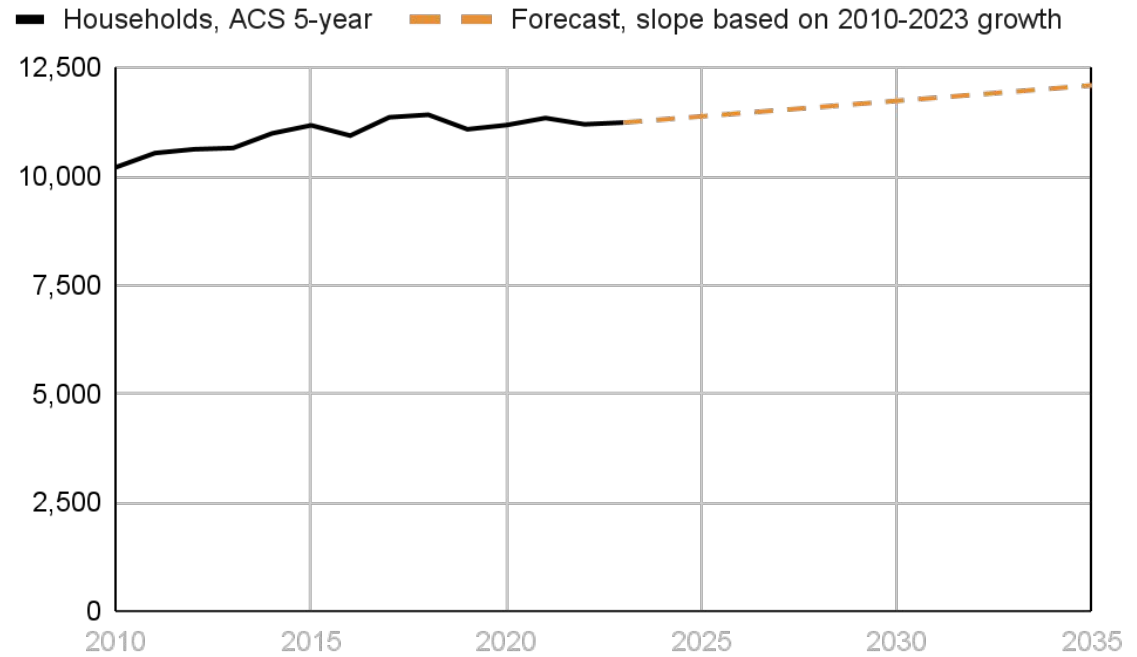
- من المتوقع أن تستمر المنطقة غير الحضرية في مقاطعة جونسون في النمو بوتيرة ثابتة.
- تحتاج المنطقة غير الحضرية إلى حوالي 950 وحدة سكنية جديدة خلال السنوات العشر القادمة لمواكبة النمو.
- إن سكان المنطقة غير الحضرية يتقدمون في السن بسرعة، مما يشكل مسؤولية محتملة للنمو على المدى الطويل.
- لا يوجد تنوع كافٍ في الإسكان ليعكس تفضيلات السوق الحالية والناشئة.
- إن المخزون السكني الذي يتكون في معظمه من أسر فردية لا يلبي احتياجات الأسر ذات الدخل المنخفض.
- تشير الاتجاهات إلى نمو بين أصحاب الدخل المرتفعة والمنخفضة وتقلص "الطبقة المتوسطة".
- أصبحت المنطقة غير الحضرية موطنًا لعدد أقل من العائلات التي لديها أطفال. وعدد أكبر من الأشخاص العزاب مقارنة بما كانت عليه قبل 10 سنوات.
- تعتبر تكاليف السكن في المناطق غير الحضرية معقولة نسبيًا، ولكنها مخصصة فقط لأصحاب الدخل المتوسط والعالي.
- تشكل حدائق المنازل المصنعة خيارًا سكنيًا مهمًا لبعض المجموعات في مقاطعة جونسون.
- يتباطأ بناء المساكن تدريجيًا منذ ذروته في تسعينيات القرن العشرين.
- تنمو مقاطعة جونسون بشكل أسرع.
- بشكل عام، أفضل من المنطقة غير الحضرية بمفردها.
-

من المتوقع أن تستمر المنطقة غير الحضرية في مقاطعة جونسون في النمو بوتيرة ثابتة.

2023: المصدر: ACS 5-Year, CommunityScale

شهد عدد سكان مقاطعة جونسون من الأسر غير الحضرية نموًا مطردًا على مدار الخمسة عشر عامًا الماضية. وإذا استمر هذا الاتجاه، فمن المتوقع أن تشهد المنطقة غير الحضرية في المقاطعة إضافة أكثر من 700 أسرة جديدة صافية خلال العقد المقبل، بزيادة تتراوح بين 6% و7% (2035-2025). يعد هذا النمو المحرك الرئيسي لحاجة المقاطعة إلى 950 وحدة سكنية إضافية كما هو مفصل في الصفحة التالية.

اتجاهات وتوقعات نمو الأسر في المناطق غير الحضرية



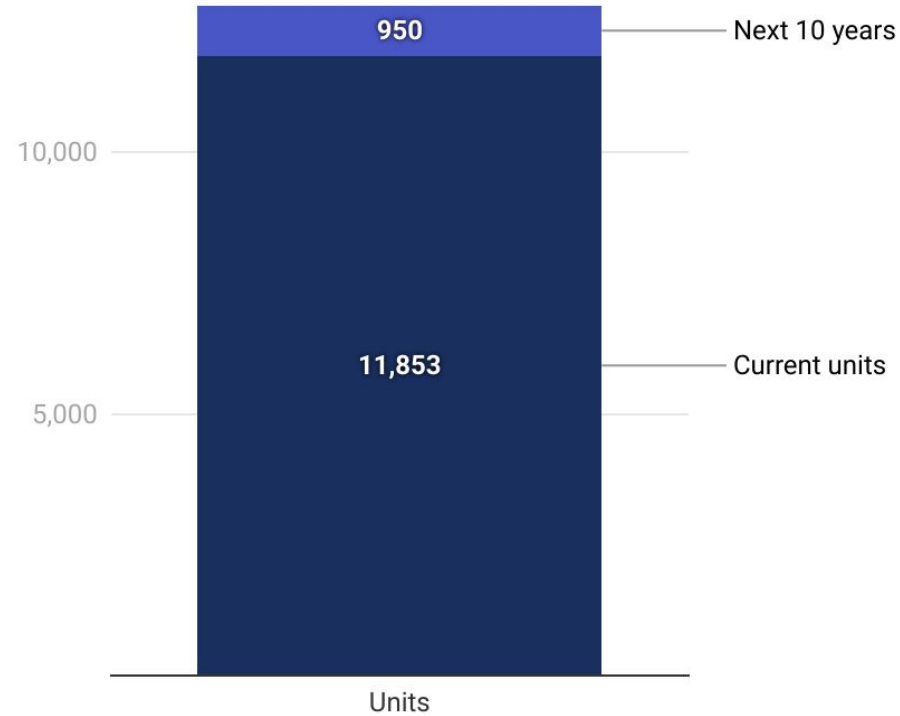
تحتاج المنطقة غير الحضرية إلى حوالي 950 وحدة سكنية جديدة خلال السنوات العشر القادمة لمواكبة النمو.

CommunityScale، لمدة 5 سنوات ACS المصدر: تعداد السكان

إن هدف إنتاج 950 وحدة سكنية مدفوع بمزيج من توقعات النمو في المنطقة غير الحضرية (700 وحدة) وعوامل أخرى تتعلق بالحفاظ على مخزون صحي من الإسكان وتخفيف ضغوط السوق الأساسية مثل الطلب المكبوت على ملكية المساكن (250 وحدة).

يعكس هذا الهدف الإنتاج اللازم للحفاظ على معدل النمو الحالي للمنطقة غير الحضرية، والذي يُعد أبطأ من معدل النمو في مقاطعة جونسون عمومًا. ستحتاج المنطقة غير الحضرية إلى إضافة وحدات إضافية تتجاوز هذا الهدف لمواكبة معدلات النمو على مستوى المقاطعة.

Johnson County non-metro 10-year housing production target

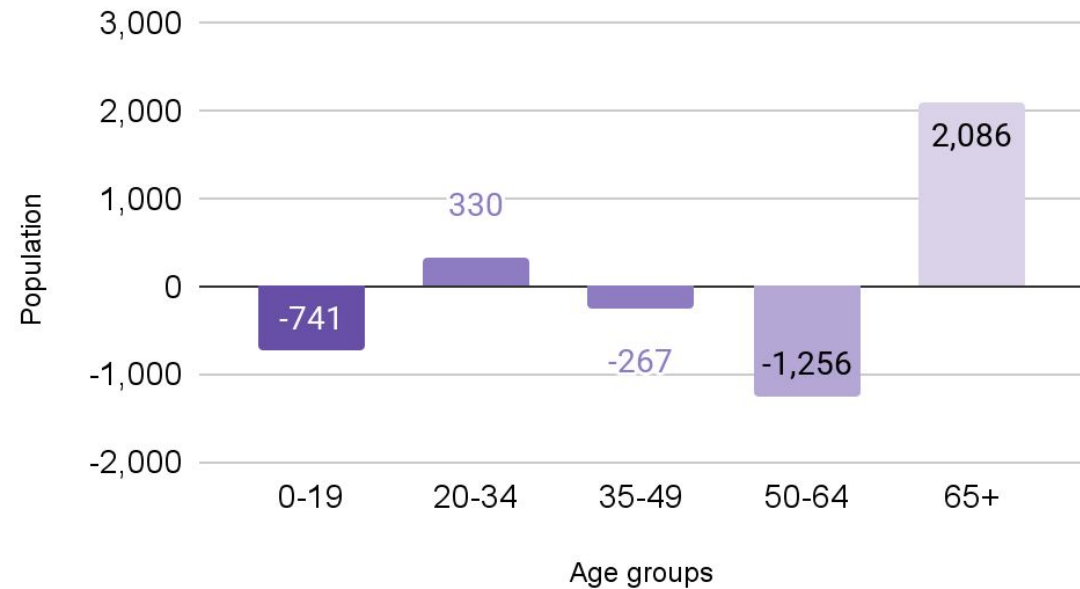


يتقدم سكان المنطقة غير الحضرية في السن بسرعة، مسؤولية محتملة عن النمو على المدى الطويل.

2023: المصدر ACS 5-Year، CommunityScale

كما هو الحال مع العديد من أجزاء البلاد، شهد سكان مقاطعة جونسون غير الحضرية شيخوخة كبيرة خلال السنوات الأخيرة. تشير الاتجاهات الحالية إلى أن الفئة العمرية 65 عامًا فأكثر ستكون الأسرع نموًا بفارق كبير، مع انخفاض عدد سكان معظم الفئات الأخرى خلال العقد المقبل. تحتاج المنطقة غير الحضرية إلى مواصلة جذب الشباب والعائلات الجديدة للحفاظ على استدامة المجتمع على المدى الطويل.

Net population change (2025-2035)

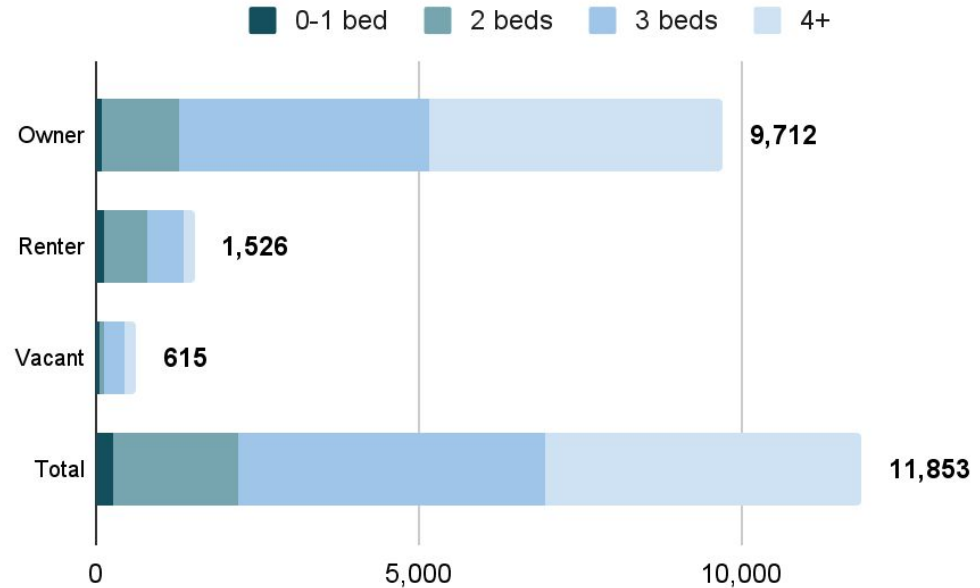


لا يوجد تنوع كافٍ في الإسكان ليعكس تفضيلات السوق الحالية والناشئة.

المصدر: ACS 5-Year، CommunityScale 2023

في حين أن المنطقة غير الحضرية في مقاطعة جونسون لديها عدد كبير من المنازل المملوكة لأصحابها، إلا أنه لا توجد خيارات كافية للأسر المهتمة بالخيارات البديلة على سبيل المثال، للمساعدة في زيادة عدد الشباب، تحتاج المناطق غير الحضرية إلى حصة أكبر من وحدات الإيجار، والتي غالبًا ما تكون بمثابة مدخل للأسرة الجديدة إلى المجتمع قبل شراء منزل. ومع تزايد عدد سكان المناطق غير الحضرية الذين تزيد أعمارهم عن 65 عامًا، سيبحث الكثيرون عن فرص لتقليص حجم مساكنهم دون مغادرة المجتمع، بالانتقال من منازلهم الأكبر إلى خيارات تملك أصغر مثل الشقق والمنازل المتجاورة. كما هو موضح في الرسم البياني على اليمين، حاليًا، من بين 11,853 مبنى سكني في المنطقة غير الحضرية، فإن معظمها مملوكة لأصحابها (82%) و19% فقط هي منازل تحتوي على غرفتي نوم أو أقل (2,209 وحدة إجمالية).

وحدات سكنية خارج المناطق الحضرية حسب الحيازة وعدد غرف النوم



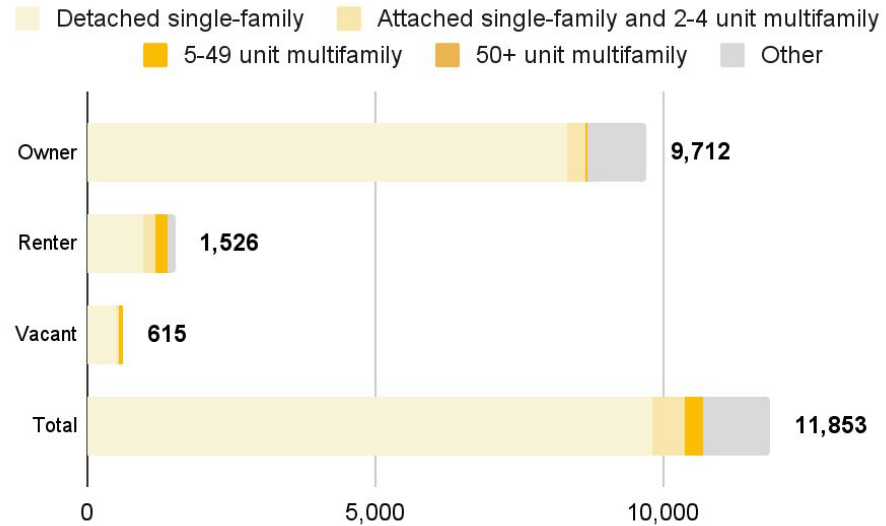
إن المخزون السكني الذي يتكون في معظمه من أسر فردية لا يلبي احتياجات الأسر ذات الدخل المنخفض.

2023: المصدر: ACS 5-Year CommunityScale

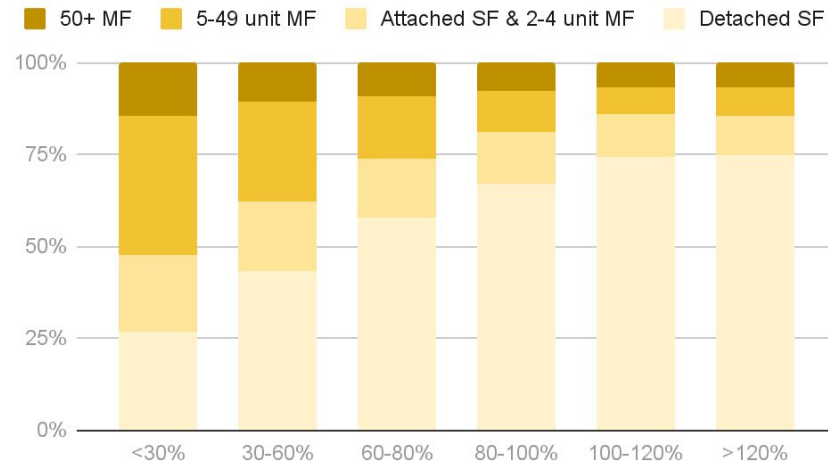
يتألف معظم مخزون المساكن في المنطقة غير الحضرية من منازل عائلية واحدة. ويتوفر عدد قليل نسبيًا من المنازل العائلية المتصلة (مثل المنازل المتجاورة والشقق المزدوجة) والوحدات السكنية متعددة العائلات. وبينما يتماشى هذا المزيج مع تفضيلات الأسر ذات الدخل المرتفع في المنطقة، إلا أنه لا يوفر خيارات كافية للأسر ذات الدخل المتوسط والمنخفض، التي تميل إلى تفضيل مجموعة أوسع من أنواع المساكن، بما في ذلك الوحدات السكنية متعددة العائلات.

توضح الرسوم البيانية على اليمين هذا التباين. يُلخص الرسم البياني العلوي الوحدات المتاحة حسب نوع الهيكل في المنطقة غير الحضرية. بينما يُشير الرسم البياني السفلي إلى ما تبحث عنه الأسر في السوق حاليًا. ويمثل الفرق بين الرسمين فرصة المنطقة غير الحضرية الضائعة في استقطاب قطاعات من السوق المحتملة.

وحدات سكنية خارج المناطق الحضرية حسب نوع المبنى



تفضيلات سوق مقاطعة جونسون حسب الدخل ونوع الهيكل (المنتقلين حديثًا فقط)



يتم تنظيم العديد من تحليلات الدراسة للأسر حسب مجموعات الدخل.

2023: المصدر: ACS 5-Year, CommunityScale

تعتمد العديد من مؤشرات هذه الدراسة على عدد سكان الأسر مقارنةً بمتوسط دخل المنطقة. يُحدد الجدول على اليمين فئات الدخل الست في الدراسة من حيث عدد الأسر، ونطاق دخلها، وأقصى مستويات الأسعار أو الإيجار التي يمكن لكل منها تحقيقها.

يعتبر السكن عادة "ميسور التكلفة" إذا كانت تكاليف السكن الإجمالية لا تتجاوز 30% من الدخل الشهري للأسرة.

تشمل تكاليف امتلاك المنزل أقساط الرهن العقاري، بالإضافة إلى ضريبة العقار والتأمين والمرافق. أما تكاليف الإيجار فتشمل الإيجار الأساسي بالإضافة إلى المرافق.

الأسر غير الحضرية حسب الدخل وعتبات القدرة على تحمل تكاليف السكن

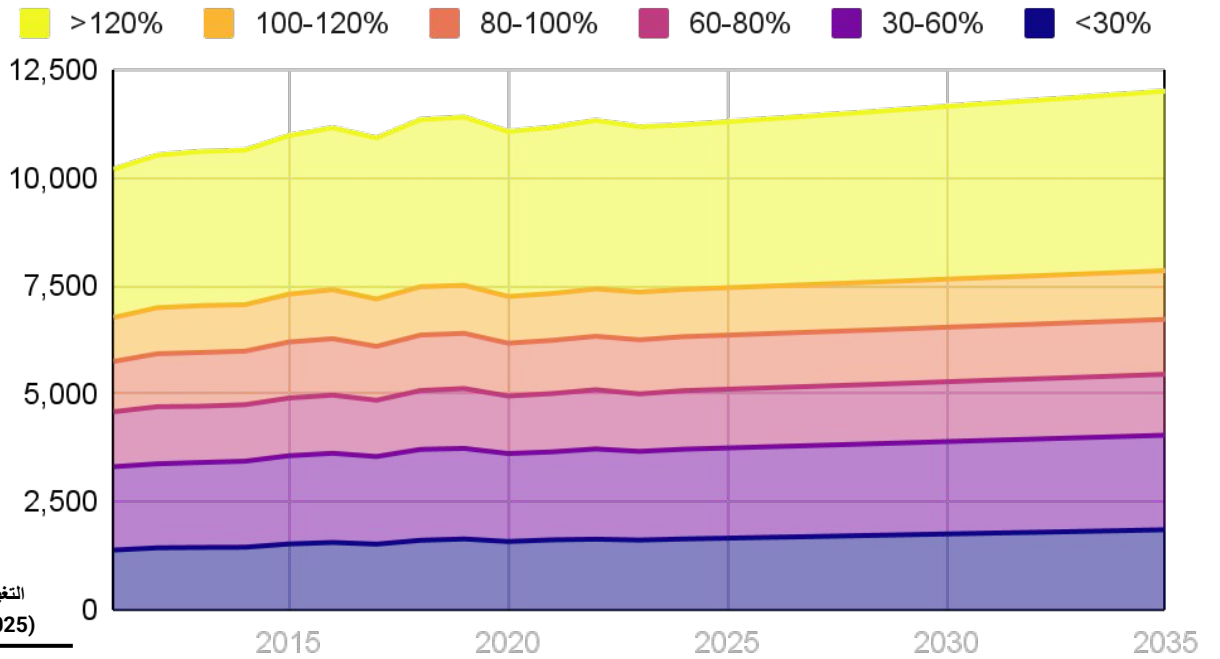
الحد الأقصى للإيجار الذي يمكن تحقيقه	الحد الأقصى لسعر المنزل الذي يمكن تحقيقه	نطاق دخل الأسرة	إجمالي الأسر	AMI مستوى
أقل من 800 دولار	أقل من 114,000 دولار	أقل من 35,460 دولارًا	1,683	%أقل من 30
دولار أمريكي - 114,000	دولار أمريكي - 114,000	دولارًا أمريكيًا - 35,460		
دولار 800-1600	227,500 دولار أمريكي	70,920 دولارًا أمريكيًا	2,099	30-60%
دولارًا 1600-2150	دولار أمريكي - 227,500	دولارًا 70,920-94,560		
أمريكيًا	303,500 دولار أمريكي	أمريكيًا	1,366	60-80%
دولارًا 2,150-2,650	دولار أمريكي - 303,500	دولارًا أمريكيًا - 94,560		
أمريكيًا	379,500 دولار أمريكي	118,200 دولارًا أمريكيًا	1,255	80-100%
دولار 2,650-3,200	دولار أمريكي - 379,500	دولار أمريكي - 118,200		
أمريكي	455,000 دولار أمريكي	141,840 دولار أمريكي	1,101	100-120%
دولار >3200	دولار >455,000	دولارًا >141,840	3,875	>120%

تشير الاتجاهات إلى نمو بين أصحاب الدخل المرتفعة والمنخفضة وتقلص "الطبقة المتوسطة".

2023: المصدر: ACS 5-Year, CommunityScale

مع نمو المنطقة غير الحضرية في مقاطعة جونسون، أصبح مزيج الدخل فيها أكثر استقطاباً، مما أدى إلى إضافة أسر بين مستويات الدخل الأعلى والأدنى بمعدل أسرع من تلك الموجودة في مستويات الدخل المتوسط. إن النمو عند مستويات الدخل الأعلى قد يترجم إلى فرص لشراء مساكن جديدة بأسعار السوق، أو زيادة المنافسة على المساكن ذات الأسعار المعتدلة إذا ظل العرض الإجمالي محدوداً للغاية. يُفاقم ازدياد الأسر ذات الدخل المنخفض الضغط على مخزون المساكن بأسعار معقولة، ويزيد الطلب على وحدات سكنية مدعومة. ومن المتوقع أن تزداد حصة الأسر ذات الدخل المتوسط مع إضافة خيارات سكنية بأسعار معتدلة.

اتجاهات نمو الأسر في المناطق غير الحضرية والتوقعات حسب الدخل (%)
من متوسط الدخل السنوي



مجموعة أيه إم أي	2015	2025	2035	التغيير المتوقع (2035-2025)
30-60%	2,066	2,099	2,202	4.9%
60-80%	1,347	1,366	1,415	3.6%
80-100%	1,308	1,255	1,274	1.5%
100-120%	1,135	1,101	1,132	2.8%
>120%	3,751	3,875	4,191	8.2%
المجموع	11,174	11,380	12,093	6.3%

تختلف معدلات الدخل والنمو السكاني بشكل كبير بين المدن الصغيرة في المقاطعة.

الخمسة 2010-2023، مقياس المجتمع ACS المصدر: دراسة

متوسط دخل سكان المناطق غير الحضرية في مقاطعة جونسون أعلى من إجمالي دخل المقاطعة والولاية والبلد ككل. ومع ذلك، لا تتوزع الدخول ومعدلات النمو بالتساوي داخل المناطق غير الحضرية. وكما هو مُلخّص على اليمين، تختلف الظروف في المدن الست الصغيرة اختلافاً كبيراً من حيث متوسط دخل الأسرة واتجاهات النمو السكاني على مدى عشر سنوات.

سويشر

متوسط الدخل 100 ألف دولار

%نمت بنسبة 22

أكثر من 10 سنوات

شوفيل

دولار متوسط الدخل 129 ألف

تقلص بنسبة 7% على مدى

10 سنوات

أكسفورد

متوسط الدخل 69 ألف دولار

تقلص بنسبة 31% على مدى

10 سنوات

سولون

دولار متوسط الدخل 115 ألف

نمت بنسبة 47% على مدى

10 سنوات

التلال

متوسط الدخل 82 ألف دولار

نمت بنسبة 30% على مدى

10 سنوات

شجرة وحيدة

متوسط الدخل 83 ألف دولار

نمت بنسبة 6% على مدى

10 سنوات

متوسط الدخل
لمدة ACS (2023
5 سنوات)

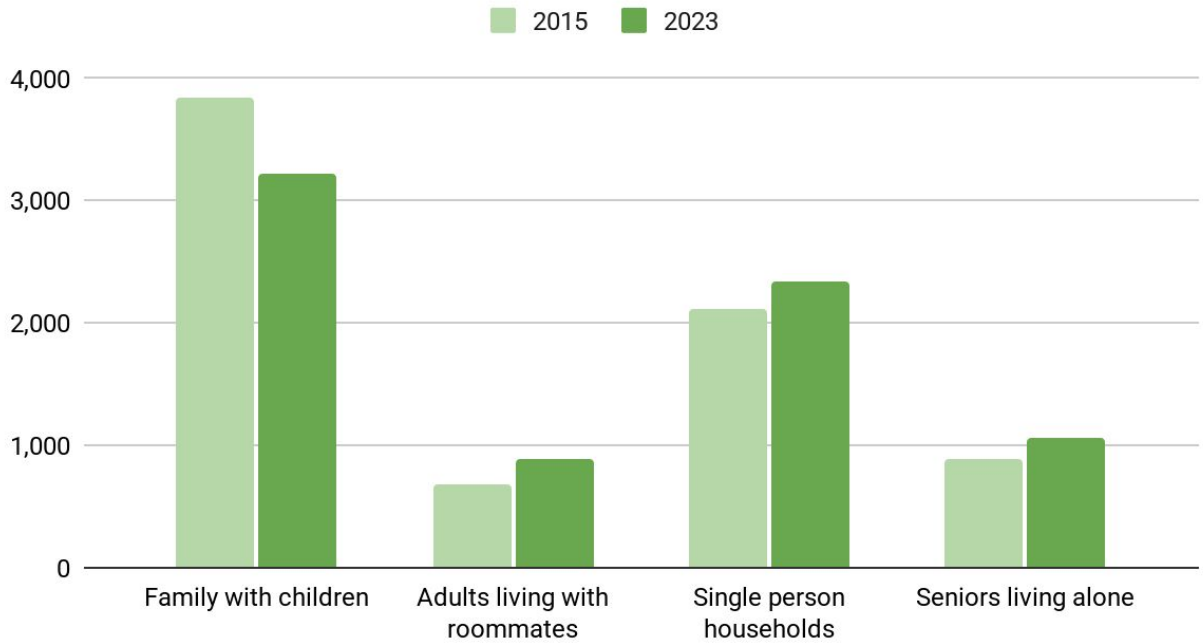
دولاراً 101,410	مقاطعة جونسون غير الحضرية
دولاراً 74,721	جميع أنحاء مقاطعة جونسون
دولاراً 73,147	أيوا
دولاراً 78,538	الولايات المتحدة

أصبحت المنطقة غير الحضرية موطنًا لعدد أقل من العائلات التي لديها أطفال وعدد أكبر من الأشخاص العزاب مقارنة بما كانت عليه قبل 10 سنوات.

الخمسة 2010-2023، مقياس المجتمع ACS المصدر: دراسة

مقارنة بعام ٢٠١٥، شهدت منطقة مقاطعة جونسون غير الحضرية انخفاضًا بنسبة ١٦٪ في عدد العائلات التي لديها أطفال. في الوقت نفسه، ازداد عدد البالغين الذين يعيشون مع رفقاء سكن، والأسر المكونة من فرد واحد، وكبار السن الذين يعيشون بمفردهم.

التغير في بنية الأسرة والمنزل خارج المناطق الحضرية



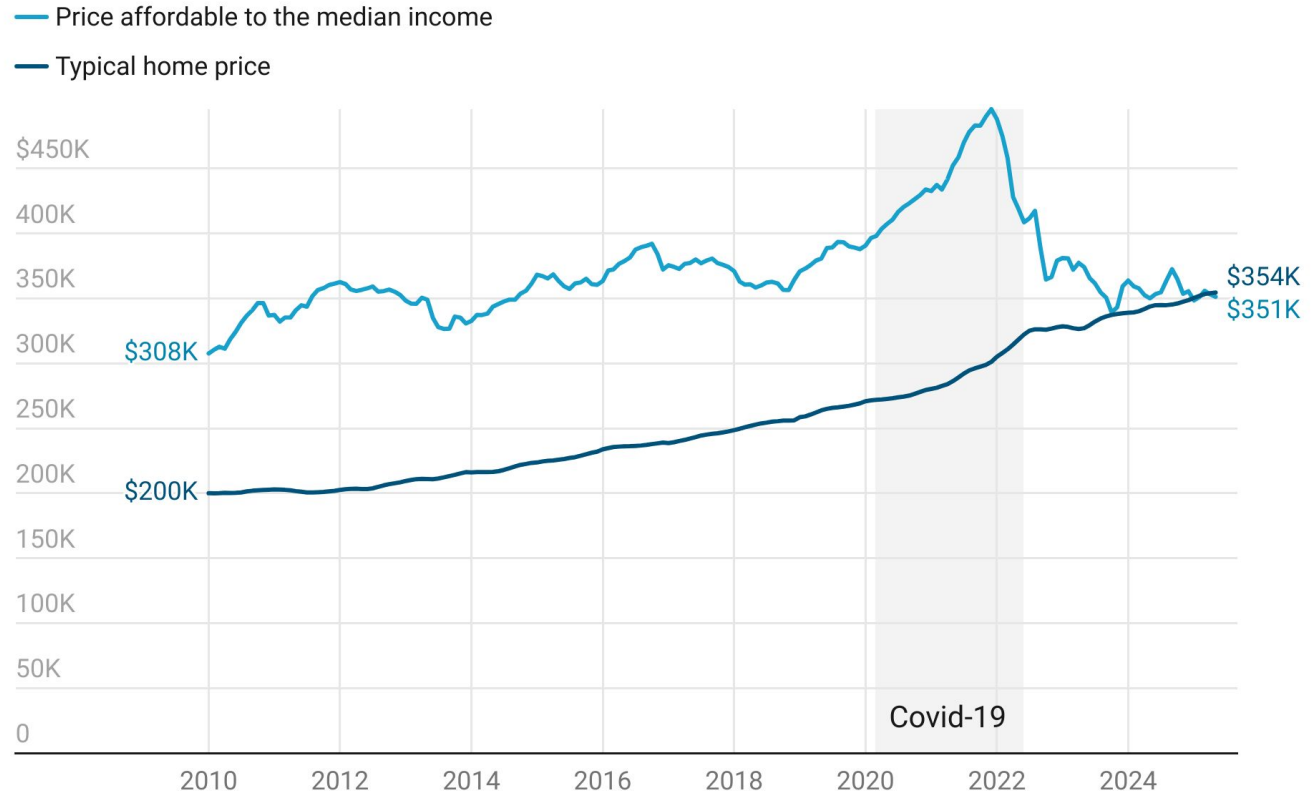
تعتبر تكاليف السكن في المناطق غير الحضرية معقولة نسبيًا، ولكنها مخصصة فقط لأصحاب الدخل المتوسط والعالي.

2023 : المصدر: ACS 5-Year, Zillow ZHVI, FRED, CPI, CommunityScale

تاريخيًا، كانت منطقة مقاطعة جونسون غير الحضرية مكانًا مناسبًا نسبيًا لشراء المنازل. لسنوات عديدة قبل عام ٢٠٢٢، كان بإمكان الأسر ذات الدخل المتوسط شراء منازل بأسعار أعلى بكثير من متوسط سعر المنزل. ومع ذلك، في السنوات الأخيرة، ومع ارتفاع الأسعار وارتفاع أسعار الفائدة، أصبح متوسط الدخل كافيًا بالكاد لشراء منزل بسعر متوسط، وأصبحت الأسر ذات الدخل المنخفض خارج السوق بشكل متزايد بسبب ارتفاع أسعار المساكن.

How affordable is non-metro Johnson County?

Can the median household income afford the typical home price?



Affordability calculation assumes a maximum housing cost of 30% household income, including the following factors: current interest rate, 20% down payment, mortgage insurance (PMI), property tax, property insurance.

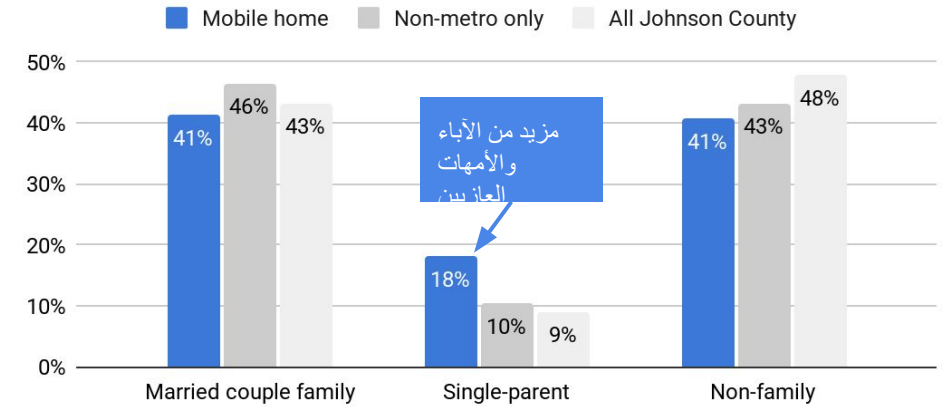
Chart: CommunityScale • Source: Zillow, Census ACS 5-year, CPI, FRED, CommunityScale

تشكل حدائق المنازل المصنعة خيارًا سكنيًا مهمًا لبعض المجموعات في مقاطعة جونسون.

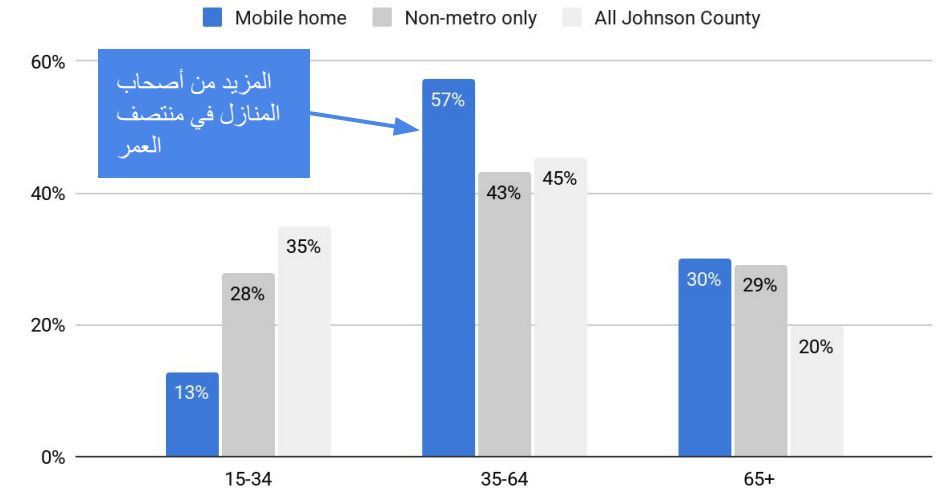
2023: المصدر: ACS 5-Year, CommunityScale

يشير تحليل الأسر التي تعيش في هذه الوحدات السكنية متعددة الاستخدامات إلى أن هذه الوحدات توفر بديلاً سكنياً مهماً لبعض المجموعات التي تعيش في مقاطعة جونسون. تزيد احتمالية إسكان هذه المجتمعات لأب أو أم عزباء (أو أم عزباء) بمرتين تقريباً مقارنةً بالأنواع الأخرى في مقاطعة جونسون. وهذا يشير توفر خيار سكن أقل تكلفة (MHPs) إلى أن برامج الإسكان الاجتماعي للأسر ذات العائل الواحد والأطفال عادةً ما تكون الأسر التي تعيش في منازل متنقلة أكبر سناً وتضم عدداً أقل من الأشخاص مقارنةً بالأنواع الأخرى. وهذا يشير أيضاً إلى أن هذه المنازل توفر خياراً سكنياً أكثر مرونة وأقل تكلفة للأشخاص الذين يمرون بمراحل انتقالية في حياتهم و/أو ذوي الدخل المحدود.

الأسر حسب نوع الأسرة في برامج الرعاية الصحية الأولية في مقاطعة جونسون مقارنة بالمناطق غير الحضرية ومقاطعة جونسون بشكل عام



الأسر حسب عمر رب الأسرة في برامج الرعاية الصحية متعددة التخصصات في مقاطعة جونسون مقارنة بالمناطق غير الحضرية ومقاطعة جونسون بشكل عام



يتباطأ بناء المساكن تدريجياً منذ ذروته في تسعينيات القرن العشرين.

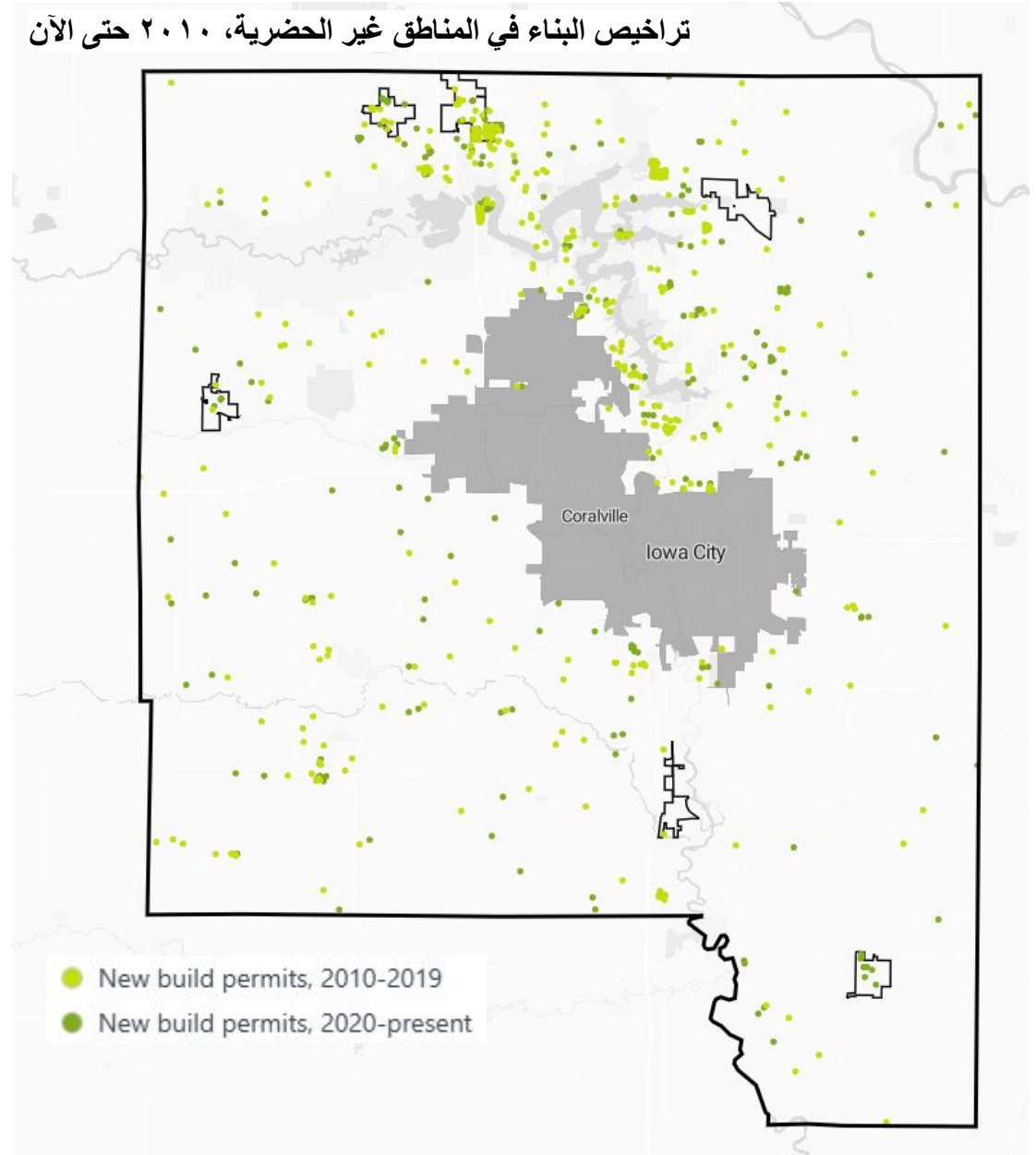
2023: المصدر: ACS 5-Year, CommunityScale

تم بناء أو ترخيص ما يقرب من نصف مخزون المساكن في المنطقة غير الحضرية منذ عام 1990. وكان النشاط في ذروته خلال التسعينيات، ثم تراجع تدريجياً منذ ذلك الحين، مع إصدار عدد قليل نسبياً من تصاريح بناء وحدات سكنية جديدة هذا العقد مقارنة بالعقود السابقة. تركزت معظم عمليات البناء الحديثة في المنطقة غير الحضرية في الجزء الشمالي الأوسط من المقاطعة.

الوحدات القائمة حسب سنة البناء

سنة البناء	وحدات	يشارك
* مسموح به منذ عام ٢٠٢٠	299	2%
بني من عام ٢٠١٠ إلى عام ٢٠١٩	1,131	9%
بني من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٠٩	1,594	13%
بني من عام ١٩٩٠ إلى عام ١٩٩٩	2,387	20%
بني من عام ١٩٨٠ إلى عام ١٩٨٩	1,011	8%
بني من عام ١٩٧٠ إلى عام ١٩٧٩	1,676	14%
بني من عام ١٩٦٠ إلى عام ١٩٦٩	961	8%
عدد "المسموح به منذ عام 2020" غير مكتمل - التحديث قيد التقدم * بني من عام ١٩٥٠ إلى عام ١٩٥٩	559	5%
بني من عام ١٩٤٠ إلى عام		

تراخيص البناء في المناطق غير الحضرية، ٢٠١٠ حتى الآن



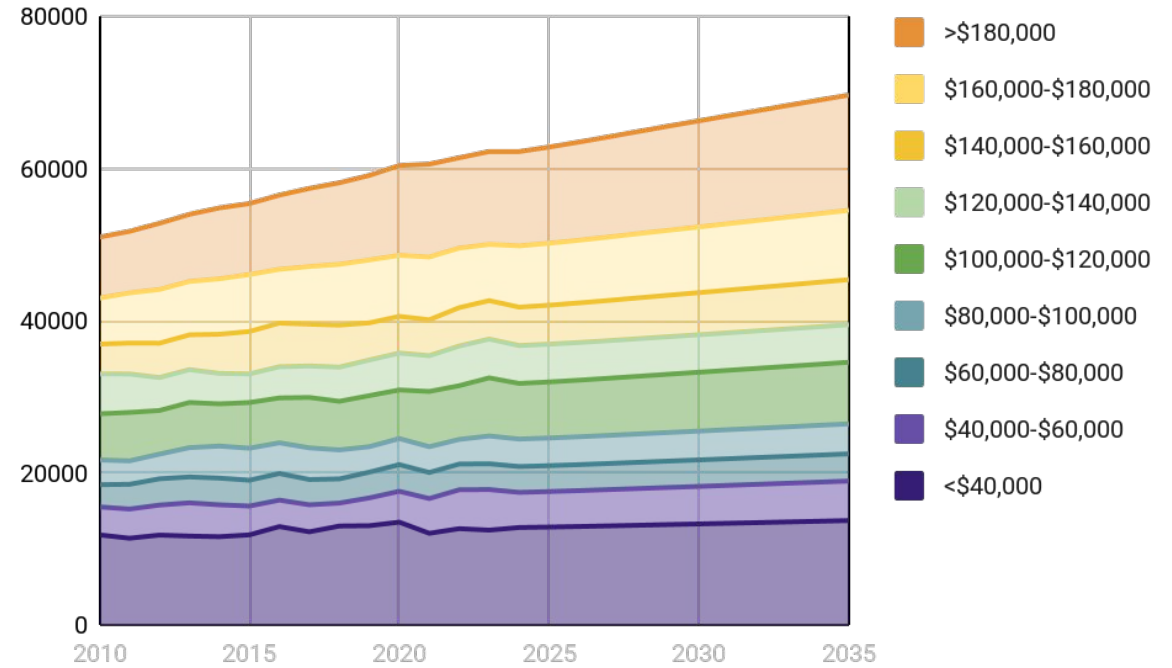
تنمو مقاطعة جونسون بشكل أسرع بشكل عام من المنطقة غير الحضرية بمفردها.

الخمسة 2010-2023، مقياس المجتمع ACS المصدر: دراسة

بناءً على الاتجاهات الحديثة، من المتوقع أن ينمو سوق مقاطعة جونسون بنحو 11% بين عامي 2025 و2035، أي ما يقارب ضعف سرعة نمو المنطقة غير الحضرية بمفردها. باتباع سياسات استخدام الأراضي واستراتيجيات الإسكان المناسبة، يمكن للمنطقة غير الحضرية أن تستحوذ على حصة أكبر من إجمالي نمو المقاطعة مستقبلاً.

على نحو متزايد، أصبح النمو في مقاطعة جونسون مدفوعاً بالأسر ذات الدخل المرتفع التي يمكنها دعم البناء بسعر السوق.

اتجاهات النمو في مقاطعة جونسون والتوقعات حسب دخل الأسرة



عوائق أمام تطوير الإسكان الجديد.

البنية التحتية للمياه والصرف الصحي: لا يمكن بناء مساكن كثيفة إلا في المناطق التي تخدمها شبكات المياه والصرف الصحي.

معايير الصرف الصحي: بدون اتصال بشبكة الصرف الصحي العامة، لا يمكن أن تكون كثافة المساكن عمومًا أكثر من وحدة واحدة لكل فدان.

تكاليف البناء: ارتفاع أسعار المواد ونقص العمالة يؤديان إلى ارتفاع تكاليف السكن.

قيمة الأرض: تختلف أسعار الأراضي حسب المكان ولكنها مرتفعة ومتزايدة بشكل عام.

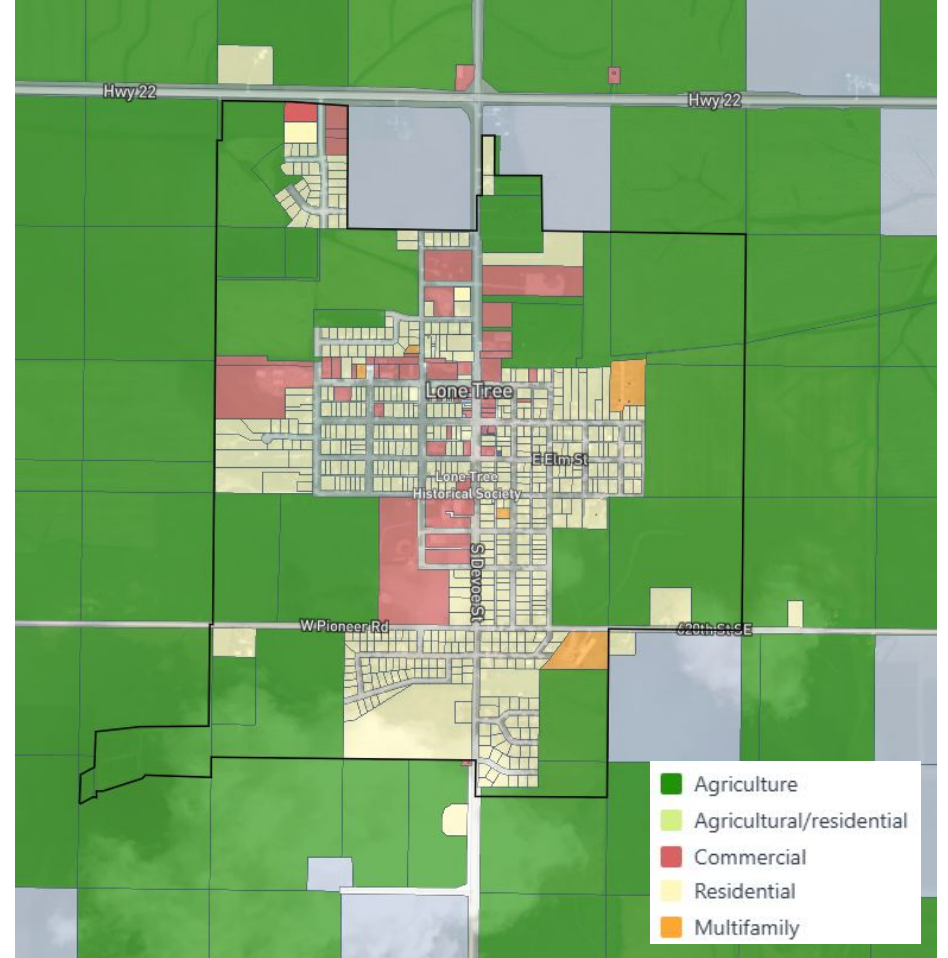
مواقع التطوير القليلة: خاصة داخل المدن، هناك عدد قليل جدًا من المواقع المتاحة للبناء عليها.

التكلفة المرتبطة بالحفاظ على الأراضي الزراعية والبيئية: إن توجيه التنمية بعيدًا عن الأراضي الزراعية الرئيسية والمناطق الحساسة بيئيًا يأتي على حساب وجود عدد أقل من الأقدنة القابلة للتطوير.

خيارات النقل المحدودة: هناك عدد قليل من خيارات النقل والتنقل، باستثناء السيارات الشخصية، التي تخدم السكان خارج المنطقة الحضرية.

نقص المرافق والخدمات:

في حين أن بعض المدن تحظى بخدمات جيدة، إلا أن العديد من أجزاء المنطقة غير الحضرية تقتصر إلى إمكانية الوصول بسهولة إلى الموارد الرئيسية مثل محلات البقالة والمرافق الطبية.



خريطة استخدام أراضي لون تري توضح كيفية استخدام معظم الطرود مع وجود عدد قليل من المواقع المتاحة لتطوير الإسكان.

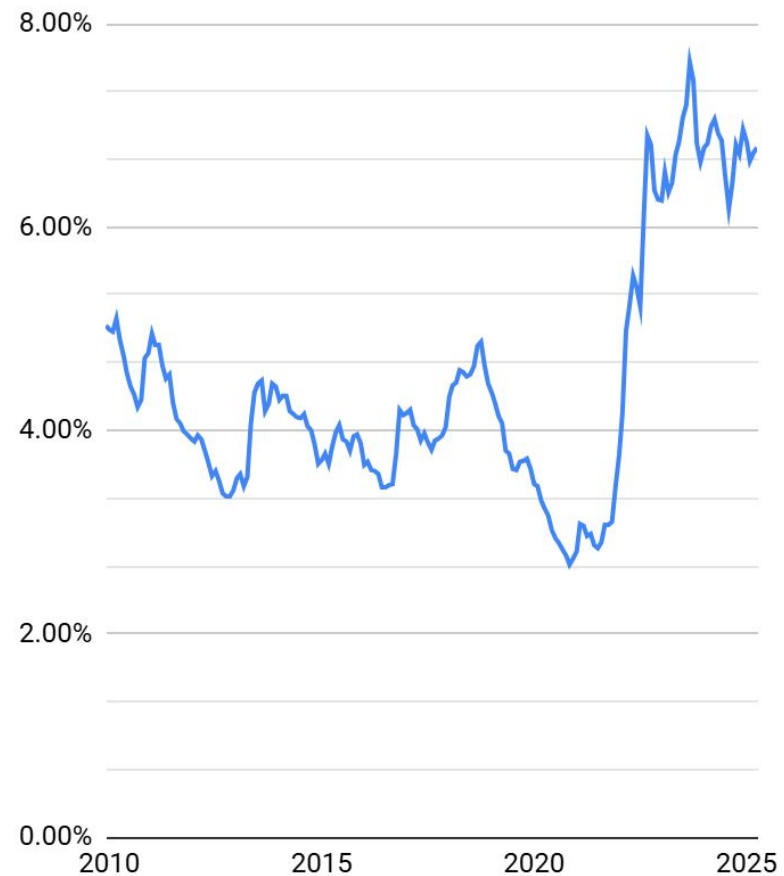
عوائق تملك المسكن.

ارتفاع الأسعار: خاصة منذ جائحة كوفيد، ارتفعت أسعار المساكن بمعدل متسارع. أسعار الفائدة المرتفعة: تؤدي أسعار الفائدة المرتفعة إلى انخفاض القدرة الشرائية، وخاصة بين مشتري المنازل لأول مرة دون احتياطات نقدية كبيرة أو حقوق ملكية في منزل سابق.

العرض المحدود: هناك عدد أقل من المنازل المعروضة في السوق بسبب انخفاض نشاط التطوير وبقاء المزيد من أصحاب المنازل في أماكنهم بسبب ظروف السوق ونقص البدائل.

تكاليف التأمين: في السنوات الأخيرة، ارتفعت أسعار تأمين المنازل بشكل كبير، ويرجع ذلك جزئيًا إلى زيادة تحديات الطقس القاسي والقدرة على الصمود، كما أصبحت معايير التغطية أكثر صرامة، مما أدى إلى زيادة التكاليف وتعطيل معاملات العقارات.

تقلبات أسعار الفائدة على الرهن العقاري منذ عام ٢٠١٠



متوسط سعر الفائدة على الرهن العقاري الوطني
المصدر: الاحتياطي الفيدرالي

عوائق الشيخوخة في مكانها.

إمكانية الوصول: العديد من المنازل القائمة، وخاصة الوحدات القديمة، ليست في متناول الأشخاص ذوي الإعاقة والقيود على الحركة، مما يتطلب عمليات تجديد مكلفة لكبار السن الذين يرغبون في البقاء في منازلهم مع تقدمهم في السن.

مصاريف الصيانة: خاصة إذا كان صاحب المنزل يحصل على دخل ثابت، فإن تكاليف الصيانة المنزلية الروتينية وغير المتوقعة قد تشكل عبئاً مالياً.

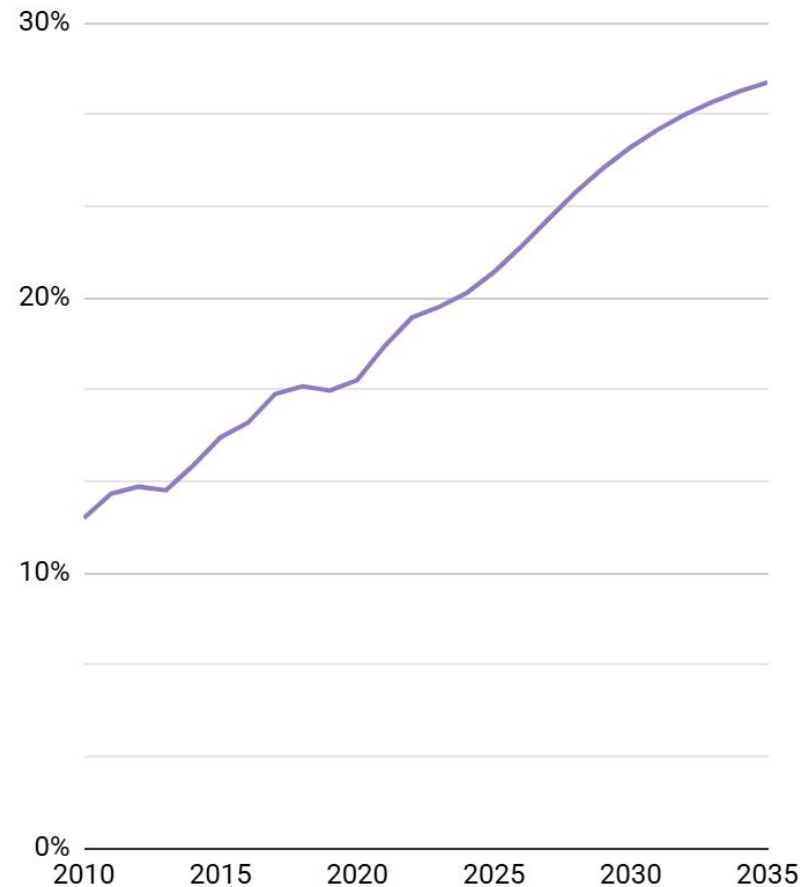
التكاليف المتغيرة: خاصة بالنسبة لكبار السن المتقاعدين الذين يعيشون بميزانية محدودة، فإن الزيادات المفاجئة في تكاليف السكن مثل الطاقة والتأمين والضرائب يمكن أن تخلق عدم استقرار مالي.

الوصول إلى الخدمات: العديد من أجزاء المنطقة غير الحضرية بعيدة نسبياً عن خدمات الرعاية الصحية والمجتمع التي قد يعتمد عليها كبار السن للحفاظ على استقلاليتهم بدائل التنقل: باستثناء استخدام المركبات الشخصية، هناك خيارات نقل محدودة للغاية في المناطق غير الحضرية.

مجتمعات المعيشة لكبار السن

لا تتوفر في جميع المدن الصغيرة مرافق محلية للمعيشة لكبار السن حيث يمكن للمقيمين الانتقال إليها في سن متقدمة، مما يؤدي إلى نزوح محتمل لكبار السن بمجرد عدم قدرتهم على العيش في منازلهم الحالية.

كبار السن الذين تبلغ أعمارهم 65 عاماً فأكثر كنسبة من إجمالي سكان المناطق غير الحضرية منذ عام 2010 والمتوقعة حتى عام 2035



المصدر: ACS 5-year 2010-2023، CommunityScale

.عوائق استقرار الإسكان في حدائق المنازل المصنعة

في (MHPs) الملكية من خارج الولاية: هناك عدد قليل من حدائق المنازل المصنعة مقاطعة جونسون مملوكة محليًا، مما يؤدي إلى علاقات معقدة بين السكان والحكومة المحلية وملكية الأسهم الخاصة.

ارتفاع رسوم الأراضي: أبلغ سكان العديد من مشاريع الإسكان الاجتماعي عن ارتفاع سريع في رسوم الأراضي، مما يؤثر سلبيًا على قدرتهم على تحمل تكاليف السكن.

زيادة العقوبات:

العدوانية التي تفرض رسومًا وعقوبات MHP عن تكتيكات إدارة MHP أبلغ سكان مفرطة بطرق تخلق القلق والخوف من الإخلاء.

عدم القدرة على نقل الوحدات: في كثير من الحالات، لا يمكن نقل المنازل المصنعة للسكان (أو لا يستطيعون تحمل تكاليف النقل)، مما يدفع السكان إلى التخلي عن هياكلهم وحقوقهم عندما يغادرون الحديقة.

مخالفات القوانين والتصاريج: في بعض وحدات الإسكان الاجتماعي، قام السكان بإصلاح وتجديد وحداتهم السكنية دون الحصول على تصاريح البناء أو عمليات التفتيش اللازمة، مما أدى إلى ظروف غير آمنة. (بدأت بالفعل معالجة هذه المشكلة بشكل تعاوني من خلال البروتوكولات القائمة).



MHVillage: منازل جاهزة تقع شرق حدود مدينة أيوا سيتي. المصدر

فرص البناء عليها: الأصول المدمجة

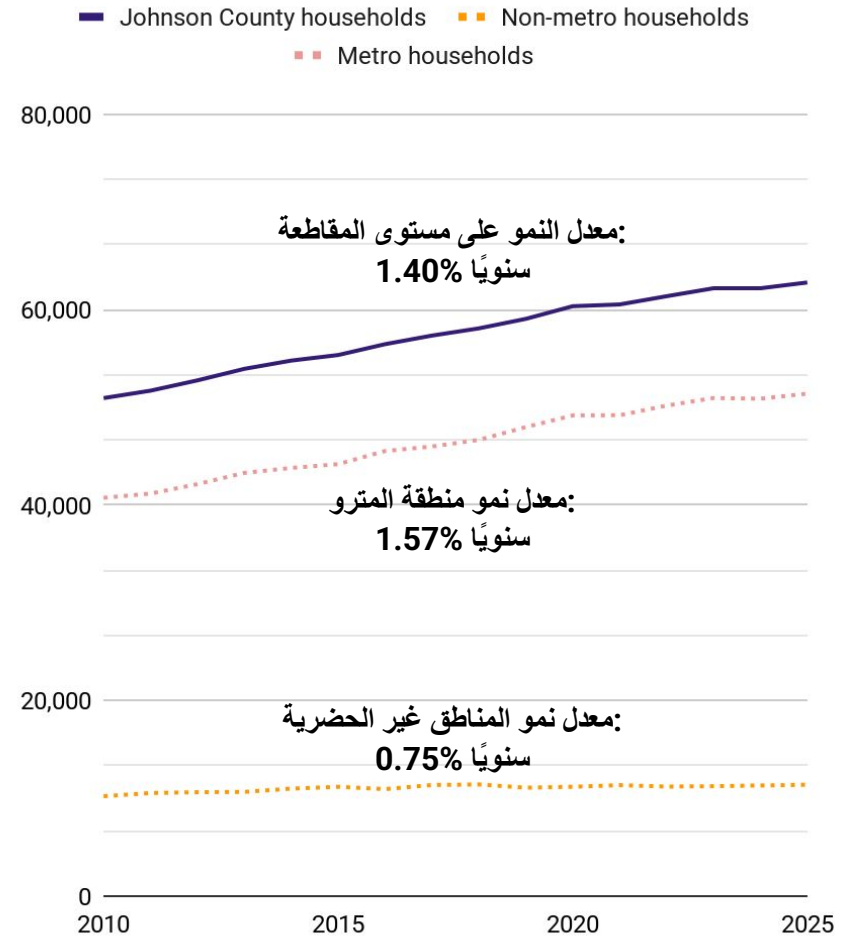
إمكانات نمو غير مستغلة: تشهد المقاطعة ككل نموًا أسرع (1.4% سنويًا) من المنطقة غير الحضرية (0.75%)، مما يشير إلى أن المنطقة غير الحضرية لديها القدرة على الاستحواذ على حصة أكبر من هذا النمو باتباع الاستراتيجيات والسياسات المناسبة، بالإضافة إلى إنتاج المساكن. في غضون ذلك، تنمو المنطقة الحضرية بمعدل أسرع بكثير (1.57%).

موقع جيد: تقع معظم أجزاء المنطقة غير الحضرية ضمن مسافة تنقل يمكن التحكم فيها من معظم مراكز العمل الرئيسية في المقاطعة، مما يسمح للعاملين عمومًا بالعيش حيث يريدون بناءً على تفضيلات نمط الحياة (على افتراض أنهم يستطيعون العثور على سكن مناسب).

تقسيم المناطق المرنة

يدعم قانون تقسيم المناطق في المقاطعة عمومًا مجموعة متنوعة من أنواع السكن، بما في ذلك وحدات الإسكان الإضافية وخيارات "السكن المتوسط المفقود" في المناطق غير المدمجة. (يلزم تشريع حكومي حديث جميع الولايات القضائية بالسماح بإنشاء وحدات الإسكان الإضافية بموجب قوانين تقسيم المناطق المحلية). الشراكات بين القطاعين العام والخاص: تتمتع المقاطعة بالقدرة على الاستثمار المباشر، مع توفر فائض من سندات الدين للقيام بذلك.

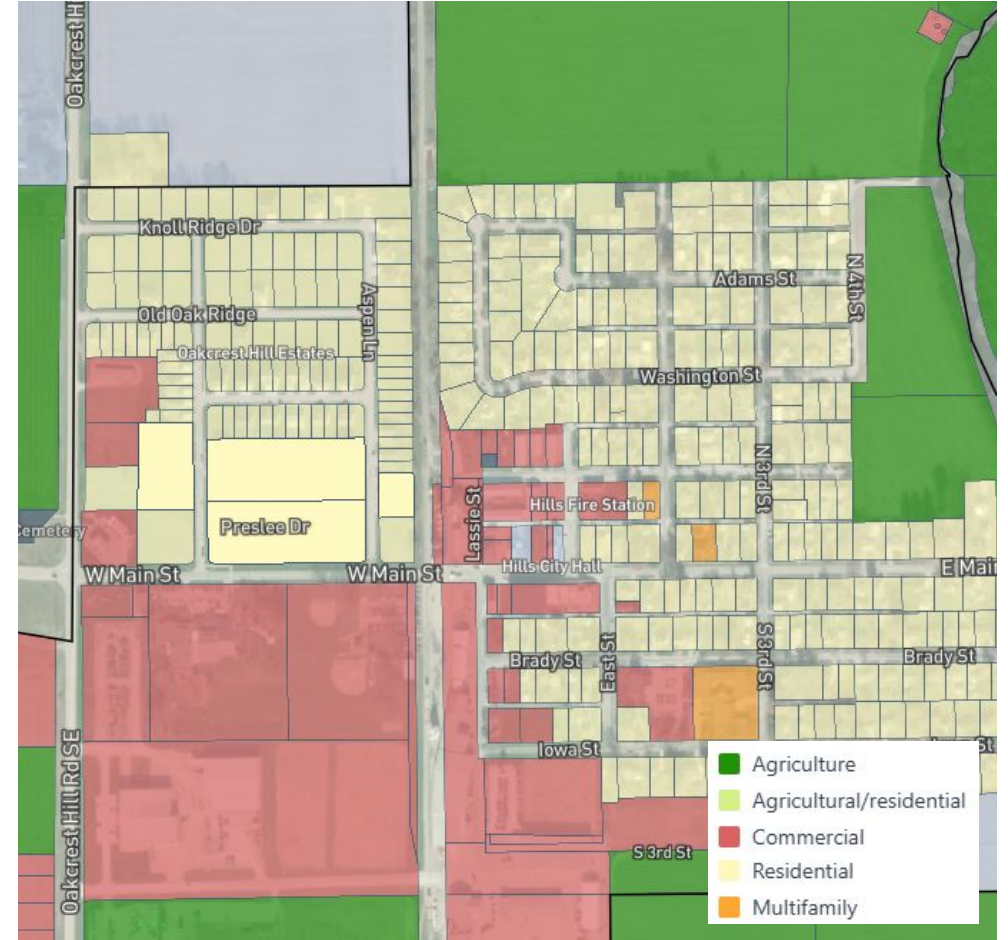
نمو الأسر خارج المدن الكبرى مقارنة بالاتجاهات على مستوى المقاطعة والمنطقة الكبرى، 2010-2025



المصدر: ACS 5-year 2010-2023، CommunityScale

فرص البناء على: توافق المجتمع

الرغبة في النمو: على الرغم من أن كل مدينة صغيرة تتخذ قراراتها الخاصة بشأن كيفية تحقيق ذلك، إلا أن جميع المدن الصغيرة تهدف إلى النمو بالطرق التي تناسبها. تنشيط مراكز المدن: تدعم معظم المدن وأصحاب المصلحة التنمية متعددة الاستخدامات والإسكان الداخلي كاستراتيجية لتعزيز مراكز المدن الصغيرة. خيارات السكن لكبار السن: يدرك المجتمع الحاجة إلى دعم الشيخوخة في مكانها وإضافة وحدات سكنية لكبار السن، خاصة في المدن التي لا يوجد بها مرافق الحشوة الوسطى المفقودة: هناك اهتمام بين بعض أفراد المجتمع بأنواع المساكن الأكثر كثافة (وحدات سكنية إضافية، ووحدات سكنية عائلية واحدة متصلة، ووحدات دوبلكس، ووحدات سكنية متصلة، ووحدات سكنية متعددة العائلات)، خاصة إذا تم بناؤها مع مراعاة سياق الحي وشخصيته. السكن في متناول الجميع: يدرك السكان وأصحاب المصلحة الحاجة إلى خيارات سكنية بأسعار معقولة للأشخاص من مختلف مستويات الدخل. برامج إعادة التأهيل والتحديث: يدعم المجتمع الاستراتيجيات التي تساعد على تحسين مخزون الإسكان الحالي وتحديثه لتحقيق الكفاءة والمرونة وإمكانية الوصول. **الشراكة مع المقاطعة:** أعربت العديد من المدن الصغيرة عن اهتمامها بالشراكة مع المقاطعة بشأن مبادرات الإسكان.



خريطة استخدام أراضي التلال توضح كيفية استخدام معظم الطرود مع وجود عدد قليل من المواقع المتاحة لتطوير الإسكان.

أهداف وأولويات الإسكان في مقاطعة جونسون

بناءً على مدخلات السكان وأصحاب المصلحة

تم تحديد الأهداف والأولويات الموضحة على اليمين بناءً على مشاركة المجتمع في الدراسة، ومقابلات أصحاب المصلحة، ومراجعة الأدبيات، وعمليات التحليل الكمي.



استيعاب المزيد من النمو



تلبية احتياجات كبار السن



جذب المزيد من الشباب والعائلات



تنويع مخزون الإسكان



التركيز على النمو حول البنية التحتية والخدمات



تعزيز الطابع الريفي والبلدات الصغيرة



ادعم الشركات المحلية والشوارع الرئيسية



التوصيات



شمال شرق مقاطعة جونسون

توصيات السياسة

توصية	النتيجة الرئيسية	عنوان
تعزيز إنتاج المزيد من خيارات وموارد الإسكان لكبار السن	يتزايد عدد السكان المتقدمين في السن بسرعة، ولكن خيارات السكن لكبار السن ليست متاحة في جميع المجتمعات	الشيخوخة في المكان
تحديد الفرص المتاحة للمقاطعة للمساعدة في خفض تكلفة امتلاك المساكن، وخاصة بالنسبة للأسر ذات الدخل المنخفض، ومشتري المنازل لأول مرة، وكبار السن	إن ارتفاع تكاليف امتلاك المساكن يهدد استقرار السكن للسكان، مثل كبار السن الذين يحصلون على دخل ثابت	تكلفة امتلاك المنزل
تحديد الاستراتيجيات الكفيلة بتعظيم خدمات التنقل والوصول إليها ضمن الموارد المحدودة المتاحة؛ وجذب مقدمي خدمات رعاية الأطفال المحليين؛ وزيادة المعروض من المساكن الإيجارية في المناطق غير الحضرية	يؤدي النقص في خدمات النقل والتنقل ورعاية الأطفال والسكن الإيجاري في المناطق غير الحضرية إلى زيادة تكلفة المعيشة والوصول إلى الخدمات	تكلفة المعيشة والوصول إلى الخدمات
تحديد الفرص لتوسيع استراتيجيات الاستثمار الحالية	تتمتع المقاطعة بتاريخ طويل من الاستثمار في تطوير الإسكان والرغبة في بذل المزيد من الجهود	الاستثمار المباشر
المساهمة بوقت وخبرة وموارد موظفي المقاطعة لتعزيز تطوير الإسكان كآلية لتنشيط واستقرار مراكز المدن، بما في ذلك جذب السكان وكذلك أصحاب العمل الصغار والكبار	تُعد مراكز المدن النابضة بالحياة محركات أساسية للتنمية الاقتصادية، وجذب القوى العاملة، وتحسين جودة الحياة، وتعزيز الهوية المحلية. ومع ذلك، لا تزال بعض مراكز المدن الصغيرة غير مستغلة بالشكل الكافي، وقد تحتاج إلى دعم لتعزيز زخم الاستثمار	إحياء وسط المدينة
تعزيز تطوير الإسكان في مناطق النمو المحددة في المنطقة غير المدمجة كما هو محدد في خريطة استخدام الأراضي	تدعو خطة التنمية الاقتصادية للمقاطعة (2022) والخطة الشاملة (2018/2024) إلى توفير المزيد من المساكن ولكنها لا تحدد مواقع محددة قابلة للبناء	الإسكان كتنمية اقتصادية
الاستمرار في استخدام أدوات تقسيم المناطق للنظر في إضافة وحدات سكنية في المواقع الزراعية مع تقليل التأثيرات على الأراضي والممارسات الزراعية، وتقييم النتائج بشكل دوري	لا يتم حاليًا تشجيع التنمية السكنية في المناطق الزراعية؛ ومع ذلك، يحتاج المزارعون الشباب إلى فرص جديدة ويحتاج جميع المزارعين إلى المزيد من الفرص لتوليد الإيرادات	السكن على الأراضي الزراعية
؛ عند الحاجة، مساعدة السكان المهممين (MHPS) استكشاف استراتيجيات لتحسين الظروف في حدائق المنازل المصنعة على الانتقال إلى خيارات سكنية بديلة	لا يحصل العديد من السكان ذوي الدخل المنخفض على خدمات جيدة من نموذج أعمال منتزهات المنازل المصنعة	حدائق المنازل المصنعة
تعزيز ملء الفراغات في منتصف الملعب من خلال حملة توعية، ومساعدة فنية، وحوافز مالية	تُتيح لوائح الولايات والمقاطعات الآن فرصًا أكبر للمساكن الإضافية، مثل وحدات الإسكان الإضافية و"المناطق الوسطى المفقودة"، ولكن لم يُبنَ الكثير منها بعد. إضافة إلى ذلك، وبينما تُشجع المدن الصغيرة عمومًا على أنماط التنمية المُدمجة، لا تُؤَقَر أيُّ منها أحكامًا بشأن الإسكان بأسعار معقولة أو لكبار السن، أو حوافز أو مكافآت للكثافة السكانية	سكن وسطي مفقود
والخدمة الاجتماعية أو المنظمات الأخرى التي تدعم تمويل الإسكان ECICOG استكشاف طرق إضافية للتعاون مع الوصول إليه وإعادة التأهيل وأهداف الإنتاج على مستوى المقاطعة والمدينة الصغيرة	وإدارات مقاطعة جونسون، وغيرها من المنظمات، (ECICOG) يقدم مجلس حكومات شرق وسط ولاية أيوا المحلية والولائية والوطنية العديد من المهارات والخدمات التكميلية التي يمكن الاستفادة منها على نطاق أوسع في غيرها من المنظمات الخدمية أو غير الربحية	شراكات مع ECICOG
ولجذب السكان الجدد والمطورين والاستثمار، ينبغي للمناطق غير الحضرية (وخاصة المدن الصغيرة) الاستفادة من الأصول والبرامج التي تعمل على تحسين نوعية الحياة، وترحب بالمزيد من الزوار، وتخلق شعوراً فريداً بالمكان	تواجه العديد من أجزاء المنطقة غير الحضرية صعوبة في التنافس مع وجهات المنطقة الحضرية في جذب السكان والاستثمار	صناعة المكان وجودة الحياة
استكشاف استراتيجيات لزيادة القدرة الاستيعابية للسكن في الطرود التي تخدمها أنظمة الصرف الصحي	تحد اللوائح الخاصة بالصرف الصحي من الكثافة السكنية المحتملة على الأراضي التي لا تخدمها شبكة الصرف الصحي العامة	لوائح الصرف الصحي
استكشاف الفرص المتاحة للاستفادة من أموال وموارد المقاطعة لتوسيع الكفاءة التشغيلية للمدن الصغيرة وقدرتها على النمو	إن المدن الصغيرة لديها قدرة مالية وبشرية محدودة لدعم مبادرات النمو	شراكات المدن الصغيرة

الشيخوخة في المكان

العثور على

يتزايد عدد السكان المتقدمين في السن بسرعة، ولكن خيارات السكن لكبار السن ليست متاحة في جميع المجتمعات.

توصية

تعزيز إنتاج المزيد من خيارات وموارد الإسكان لكبار السن.

التفاصيل والخطوات التالية

يساعد في جذب خيارات السكن لكبار السن في المدن التي تفتقر حاليًا إلى مرافق المعيشة المدعومة أو المرافق ذات الصلة.

استكشف برامج تجديد المنازل التي تعمل على تحسين إمكانية الوصول لكبار السن في سنهم إلى منازلهم، بما في ذلك ربط السكان بالبرامج الحالية وإضافة برامج جديدة حيث توجد فجوات.

حافظ على الحوار مع مقدمي الخدمات المحليين ومناصري كبار السن لتحديد المزيد من الفرص للمقاطعة لتوسيع خيارات الإسكان كبار السن. كما تناقش توصية "الوسط المفقود" الإجراءات التي تدعم إسكان كبار السن.

الشركاء

المدن الصغيرة، JC PDS

يكلف

منخفض (الدعوة) إلى متوسط أو مرتفع (المساعدة المالية)

خطط الدعم

خطة شاملة لمقاطعة جونسون

دعم الوصول الميسور والعادل إلى السكن الجيد

خطة التنمية الاقتصادية

البنية التحتية للإسكان والشراكات وتوزيع الموارد

تكلفة امتلاك المنزل

العثور على

إن ارتفاع التكاليف يجعل امتلاك المسكن أكثر صعوبة ويهدد استقرار السكن للسكان، مثل كبار السن الذين يحصلون على دخل ثابت.

توصية

تحديد الفرص المتاحة للمقاطعة للمساعدة في خفض تكلفة امتلاك المساكن، وخاصة بالنسبة للأسر ذات الدخل المنخفض، ومشتري المنازل لأول مرة، وكبار السن.

التفاصيل والخطوات التالية

فكر في تقديم برامج لمشتري المنازل لأول مرة والتي تعمل على تعزيز الثقافة المالية وتقليل الحواجز التي تحول دون امتلاك المنزل.

توسيع نطاق الدعم لإعادة تأهيل المساكن، وإصلاح المنازل في حالات الطوارئ، وتحسينات المنازل الموفرة للتكاليف والمُخففة للمخاطر، مثل كفاءة الطاقة والعزل الحراري. ويشمل ذلك إيجاد مصادر تمويل جديدة، حيث سٌستنفد أموال برنامج الداعمة للمساعدات الحالية بحلول 30 يونيو/حزيران 2026 ARPA.

استكشاف ما إذا كان من الممكن تحسين قانون البناء للمنطقة غير المدمجة لتعزيز تصنيف التأمين في المقاطعة وكيفية القيام بذلك.

جرد وتعزيز البرامج الحكومية والفيدرالية الحالية التي تساعد على تقليل تكلفة امتلاك المساكن لسكان مقاطعة جونسون.

الشركاء

المدن الصغيرة، JC Social Services و JC PDS

يكلف

منخفض (التعليم) إلى متوسط أو مرتفع (المساعدة المالية)

خطط الدعم

خطة شاملة لمقاطعة جونسون

دعم الوصول الميسور والعادل إلى السكن الجيد

خطة التنمية الاقتصادية

الاستدامة والمرونة

تكلفة المعيشة والوصول إلى الخدمات

العثر على

يؤدي النقص في خدمات النقل والتنقل ورعاية الأطفال والسكن الإجباري في المناطق غير الحضرية إلى زيادة تكلفة المعيشة للسكان الذين يحتاجون إلى هذه الخيارات.

توصية

تحديد الاستراتيجيات الكفيلة بتعظيم خدمات التنقل والوصول إليها في ظل الموارد المحدودة المتاحة؛ وجذب مقدمي خدمات رعاية الأطفال المحليين؛ وزيادة المعروض من المساكن الإجبارية في المناطق غير الحضرية.

التفاصيل والخطوات التالية

توجيه خدمات النقل والتنقل نحو المناطق التي توجد بها أو يتم التخطيط لكثافة أعلى في الإسكان والخدمات المجتمعية (إدارة تحدي "البيضة والدجاجة" المتمثل في تخطيط تطوير الإسكان وخدمة التنقل بشكل غير متزامن).

استكشف خيارات السكن والإيجار ذات الكثافة السكانية العالية حيث تتوفر خدمات النقل ورعاية الأطفال وغيرها من الخدمات بشكل أكبر.

تعزيز حركة المشاة والدراجات والاتصالات، مثل الأرصفة والمعابر التي يمكن الوصول إليها داخل المدن الصغيرة ومسارات الدراجات بينها.

Hills و Lone Tree وتحديد التمويل لتوسيع التغطية إلى Trip Connect السعي لتحقيق الاستفادة المالية لبرنامج.

استكشاف الفرص لجذب المزيد من مقدمي خدمات رعاية الأطفال إلى المناطق المحتاجة داخل المنطقة غير الحضرية.

الشركاء

مقدمو JC PDS، JC Social Services، SEATS، المدن الصغيرة، (وغيرها ECICOG) خدمات النقل

يكلف

منخفض (الدعوة) إلى متوسط أو مرتفع (المساعدة المالية)

خطط الدعم

خطة شاملة لمقاطعة جونسون

اتخاذ القرارات المتعلقة بالنقل واستخدام الأراضي والبنية التحتية التي تشجع على تقليل السفر المعتمد على السيارات.

خطة التنمية الاقتصادية

البنية التحتية للإسكان والشراكات ونشر الموارد

الاستثمار المباشر

العثور على

تتمتع المقاطعة بتاريخ طويل من الاستثمار في تطوير الإسكان والرغبة في بذل المزيد من الجهود

توصية

تحديد الفرص لتوسيع استراتيجيات الاستثمار الحالية

التفاصيل والخطوات التالية

توسيع مشاركة المقاطعة في صندوق الإسكان في مقاطعة جونسون

النظر في فرص القيام باستثمارات مباشرة أكبر، مثل شراء الأراضي للتنمية العامة والخاصة التي تلبي أهداف القدرة على تحمل التكاليف في المجتمع

استكشاف فرص الشراكة بين القطاعين العام والخاص، مثل تقديم الدعم المالي للاستثمارات في البنية التحتية العامة اللازمة لتمكين تطوير الإسكان الخاص الذي يدعم الأهداف المحلية وأهداف المقاطعة

الشركاء

المدن الصغيرة، JC PDS، JC، مجلس المشرفين في مجتمع التنمية

يكلف

مرتفع (الاستثمار المباشر)

خطط الدعم

خطة شاملة لمقاطعة جونسون

الشركاء المتعاونون

خطة التنمية الاقتصادية: البنية التحتية للإسكان، والشراكات، وتوزيع الموارد

إحياء وسط المدينة

العثور على

تُعدّ مراكز المدن النابضة بالحياة محركات أساسية للتنمية الاقتصادية، وجذب القوى العاملة، وتحسين جودة الحياة، وتعزيز الهوية المحلية. ومع ذلك، لا تزال بعض مراكز المدن الصغيرة غير مستغلة بالشكل الكافي، وقد تحتاج إلى دعم لتعزيز زخم الاستثمار.

توصية

المساهمة بوقت وخبرة وموارد موظفي المقاطعة لتعزيز تطوير الإسكان كآلية لتنشيط واستقرار مراكز المدن، بما في ذلك جذب السكان وكذلك أصحاب العمل الصغار والكبار.

التفاصيل والخطوات التالية

تحديد الفرص المتاحة لإنشاء مشاريع تطوير متعددة الاستخدامات ومساكن في الطوابق العليا في الشوارع الرئيسية للمدن الصغيرة وربط المدن وأصحاب العقارات بالمساعدة الفنية والحوافز المتاحة.

استكشاف فرص إضافة مساكن أكثر كثافة في مراكز المدن وحولها بتنسيقات تدعم طابع التصميم المحلي مع تقديم خيارات سكنية جديدة (على سبيل المثال، لمستويات الدخل المختلفة، وموظفي الأعمال الحاليين والجدد، والمعلمين في المدارس المحلية، وما إلى ذلك).

مواصلة جهود برنامج توزيع المواد الغذائية للمساعدة في جذب متاجر البقالة إلى المدن الصغيرة، وإضافة مرافق من شأنها أن تجعل العيش والعمل في وسط المدينة وما حولها أكثر جاذبية وقابلية للتطبيق بالنسبة للمقيمين الحاليين والجدد.

الشركاء

المدن الصغيرة، JC PDS

يكلف

منخفض (الدعوة) إلى متوسط أو مرتفع (المساعدة المالية)

خطط الدعم

خطة شاملة لمقاطعة جونسون

دعم الوصول الميسور والعادل إلى السكن الجيد

خطة التنمية الاقتصادية

الاتصالات والتسويق والتعليم

الإسكان كتنمية اقتصادية

العثور على

تدعو خطة التنمية الاقتصادية للمقاطعة (2022) والخطة الشاملة (2018/2024) إلى توفير المزيد من المساكن ولكنها لا تحدد مواقع محددة لبنائها.

توصية

تعزيز تطوير الإسكان في مناطق النمو المحددة في المنطقة غير المدمجة كما هو محدد في خريطة استخدام الأراضي المستقبلية.

التفاصيل والخطوات التالية

جرد قطع الأراضي المتاحة ضمن مناطق النمو المحددة وحساب إجمالي القدرة السكنية كسياق لسياسة تقسيم المناطق واستخدام الأراضي في هذه المناطق المحددة.

توجيه المطورين والبنائين نحو مناطق النمو المحددة باعتبارها الفرصة الأساسية للتطوير السكني الجديد في المنطقة غير المدمجة.

تبسيط تقسيم المناطق والسياسات ذات الصلة لتشجيع المزيد من الإسكان في مناطق النمو المحددة.

تنسيق أفضل لخطط نمو المقاطعة والمدن الصغيرة.

استخدم عملية الخطة الشاملة التالية لتحسين الجغرافيات والسياسات المتعلقة بمناطق النمو المحددة.

الشركاء

المدن الصغيرة، JC مجلس المشرفين في JC PDS،

يكلف

منخفض (وقت الموظفين)

خطط الدعم

خطة التنمية الاقتصادية

البنية التحتية للإسكان والشراكات وتوزيع الموارد

خطة شاملة لمقاطعة جونسون

دعم طلبات إعادة تقسيم المناطق التي تتوافق مع خريطة استخدام الأراضي المستقبلية وإرشادات تطوير استخدام الأراضي المستقبلية

السكن على الأراضي الزراعية

العشور على

لا يتم حاليًا تشجيع التنمية السكنية في المناطق الزراعية؛ ومع ذلك، يحتاج المزارعون الشباب إلى فرص جديدة ويحتاج جميع المزارعين إلى المزيد من الفرص لتوليد الإيرادات.

توصية

الاستمرار في استخدام أدوات تقسيم المناطق للنظر في إضافة وحدات سكنية في المواقع الزراعية مع تقليل التأثيرات على الأراضي والممارسات الزراعية، وتقييم النتائج بشكل دوري.

التفاصيل والخطوات التالية

استكشف تحديث لائحة تقسيم المزرعة لتوفير فرص إضافية للأراضي القابلة للبناء.

دراسة إمكانية تقديم حوافز كثافة أعلى مقابل حقوق الارتفاق أو الحفاظ الدائم على الأراضي الزراعية ضمن لوائح تطوير الحفظ/تقسيم المجموعات. سيتمنح هذا مرونة أكبر لأسر المزارعين، ويمكنهم من إيجاد مصادر دخل جديدة.

الشركاء

JC مجلس المشرفين في JC PDS

يكلف

قليل

خطط الدعم

الخطوة الشاملة لمقاطعة جونسون

حدائق المنازل المصنعة

العثور على

لا يحصل العديد من السكان ذوي الدخل المنخفض على خدمات جيدة من نموذج أعمال منتزهات المنازل المصنعة.

توصية

؛ عند الحاجة، مساعدة السكان المهتمين على (MHPs) استكشاف استراتيجيات لتحسين الظروف في حدائق المنازل المصنعة. الانتقال إلى خيارات سكنية بديلة.

التفاصيل والخطوات التالية

وأصحاب المصلحة الآخرين، PDS ومؤيديها، ومجلس المشرفين، و MHP مواصلة الحوار المنتظم بين سكان

الحفاظ على التواصل مع مالكي الحدائق والمنتزهات لترسيخ الشعور بالرقابة والمساءلة، بما في ذلك عن طريق كتابة الرسائل وطلب توثيق قواعد الحديقة وشروطها وسجلات رسوم الأراضي وما إلى ذلك.

MHP وتحسين سياسة ولاية MHP دعم جهود الضغط التي تمثل مخاوف سكان

تحديد النفوذ التنظيمي لدعم المفاوضات مع أصحاب المنتزهات نحو تحسين ظروف ومعاملة السكان

استكشاف استراتيجيات لتحويل مساكن الإسكان الاجتماعي القائمة إلى نموذج صندوق استثماري للأراضي المجتمعية، أو لتوفير مساكن ذات كثافة سكانية أعلى وقيمة (RMH) تشجيع إعادة تطويرها، مثل تعديل لوائح تقسيم المناطق السكنية الريفية أعلى في مواقع قابلة للضم. كملاذ أخير، استكشاف استراتيجيات لنقل السكان إلى خيارات سكنية أكثر استقراراً

الشركاء

مجلس المشرفين في مقاطعة جونسون، وخدمات الإسكان الاجتماعي في مقاطعة جونسون، وسكان برنامج الإسكان الميسور في مقاطعة جونسون، وائتلاف الإسكان الميسور في مقاطعة جونسون، وغيرهم من الداعمين

يكلف

منخفض (الدعوة) إلى متوسط أو مرتفع (المساعدة المالية)

خطط الدعم

خطة شاملة لمقاطعة جونسون: دعم الوصول المنصف

والعادل إلى مساكن عالية الجودة بأسعار معقولة

خطة التنمية الاقتصادية: البنية التحتية للإسكان، والشراكات،

وتوزيع الموارد

سكن وسطي مفقود

العثور على

تُتيح لوائح الولايات والمقاطعات الآن فرصًا أكبر للمساكن الإضافية، مثل وحدات الإسكان الإضافية و"المناطق الوسطى المفقودة"، ولكن لم يُبَيَّن الكثير منها بعد. إضافةً إلى ذلك، وبينما تُشجع المدن الصغيرة عمومًا أنماط التطوير المُدمج، لا تُوفر أيُّ منها سكنًا بأسعار معقولة أو لكبار السن، أو حوافز أو مكافآت للكثافة السكانية.

توصية

تعزيز ملء الفراغات في منتصف الجسم من خلال حملة توعية ومساعدة فنية وحوافز مالية.

التفاصيل والخطوات التالية

تطوير وتوزيع دراسات الحالة التي تسلط الضوء على التطوير الناجح في المقاطعة، وعلى مستوى الولاية وعلى مستوى البلاد.

تقديم المساعدة الفنية للمدن الصغيرة لجعل قوانين تقسيم المناطق متوافقة مع أحدث متطلبات وحدات الإسكان الإضافية في الولاية، وتوفير الموارد لأصحاب المنازل لبناء وحدات الإسكان الإضافية، مثل خطط التصميم المعتمدة مسبقًا والروابط مع البناة المتاحين.

استكشاف الطرق التي يمكن أن تدعم بها المقاطعة ماليًا تطوير الإسكان التكميلي، مثل أصحاب المنازل الذين يضيفون وحدات إلى ممتلكاتهم، والمطورين على نطاق صغير الذين يقومون ببناء وحدات تلبي الاحتياجات المحلية، والبنائين الذين ينتجون وحدات مقيمة الدخول.

الحفاظ على التواصل مع أصحاب المصلحة في المقاطعة والبلدية والمحلية لتحديد الفرص الإضافية لتعزيز إنتاج المساكن. المتوسطة المفقودة.

(راجع مراجعة تقسيم المناطق في الملحق للحصول على اقتراحات تنظيمية إضافية)

الشركاء

المدن الصغيرة، JC PDS

يكاف

منخفض (مساعدة فنية) إلى متوسط أو مرتفع (دعم مالي)

خطط الدعم

خطة شاملة لمقاطعة جونسن

دعم الوصول الميسور والعادل إلى السكن الجيد

خطة التنمية الاقتصادية

البنية التحتية للإسكان والشراكات وتوزيع الموارد

وغيرها من المنظمات الخدمية أو غير الربحية ECICOG شراكات مع

العثور على

وإدارات مقاطعة جونسون، وغيرها من المنظمات المحلية، (ECICOG) يقدم مجلس حكومات شرق وسط ولاية أيوا والولاية والوطنية العديد من المهارات والخدمات التكميلية التي يمكن الاستفادة منها على نطاق أوسع في المنطقة غير الحضرية.

توصية

والخدمة الاجتماعية أو المنظمات الأخرى التي تدعم تمويل الإسكان ECICOG استكشاف طرق إضافية للتعاون مع والوصول إليه وإعادة التأهيل وأهداف الإنتاج على مستوى المقاطعة والمدينة الصغيرة.

التفاصيل والخطوات التالية

يمكن لدائرة خدمات التنمية الاجتماعية في مقاطعة جونسون، ودائرة الخدمات الاجتماعية في مقاطعة جونسون، وهيئة: وربما جهات أخرى، التعاون على عدة جبهات، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، ECICOG:

- جذب المطورين المهتمين بتطوير الإسكان في المدن الصغيرة.
- كتابة المنح وإدارتها.
- TIF هيكل مشاريع.
- وإدارتها CDBG الوصول إلى أموال.
- تطوير وإدارة برامج مساعدة ملكية المسكن.
- إنشاء وإدارة برنامج تقييد التصرفات العقارية.
- تطوير برامج للمساعدة في معالجة انتهاكات القانون في حدائق المنازل المصنعة.
- توفير التدريب للأشخاص ليصبحوا مطورين محليين.

الشركاء

ومنظمات الخدمة الاجتماعية، ECICOG، JC PDS، الأخرى

يكلف

منخفض (وقت الموظفين)

خطط الدعم

خطة شاملة لمقاطعة جونسون

الشركاء المتعاونون

خطة التنمية الاقتصادية

البنية التحتية للإسكان والشراكات وتوزيع الموارد

خطة تحسين الصحة المجتمعية في مقاطعة جونسون

صناعة المكان وجودة الحياة

● العثور على

تواجه العديد من أجزاء المنطقة غير الحضرية صعوبة في التنافس مع وجهات المنطقة الحضرية في جذب السكان والاستثمار

● توصية

ولجذب السكان الجدد والمطورين والاستثمار، ينبغي للمناطق غير الحضرية (وخاصة المدن الصغيرة) الاستفادة من الأصول والبرامج التي تعمل على تحسين نوعية الحياة، وترحب بالمزيد من الزوار، وتخلق شعوراً فريداً بالمكان.

● التفاصيل والخطوات التالية

يمكن للمقاطعة مساعدة المدن الصغيرة على تعزيز تصميم الأماكن المحلية وجودة الحياة من خلال البناء على الجهود القائمة: وإضافة مبادرات جديدة، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر:

- الاستمرار في استخدام خبرة موظفي المقاطعة لتعزيز مبادرات تحديد الأماكن والبرمجة، بما في ذلك كتابة المنح للتمويل الداعم وربط المدن الصغيرة بالبرامج والمبادرات التي تقدمها جامعة أيوا.
- استكشف أجزاء جديدة من مسارات الدراجات والاتصالات التي تربط المزيد من المدن الصغيرة بشبكة الدراجات الإقليمية المتنامية والدفع الاقتصادية التي يمكن أن تليها.
- إطلاق برنامج تجريبي لمنح الانتقال التي تدفع للأسر مقابل الانتقال إلى المدن الصغيرة.
- التابعة Catalyst الاستمرار في توفير المطابقات لطلبات المنح للمدن الصغيرة لبرامج تنشيط وسط المدينة، مثل منحة للولاية.
- مواصلة تطوير البرامج المحلية مع المدن الصغيرة التي تجذب الزوار وتعزز الشعور بالهوية المحلية، مثل "فخر المدينة" في هيلز.
- المساعدة في تثقيف المجتمعات الريفية حول أفضل الممارسات والموارد المتعلقة بالإسكان وتطوير وسط المدينة.
-

الشركاء

المدن الصغيرة، JC PDS

يكلف

من منخفض (استشارات) إلى مرتفع (استثمارات رأس المال)

خطط الدعم

خطة شاملة لمقاطعة جونسون

دعم المرافق التي تعزز قابلية العيش وجودة الحياة

خطة التنمية الاقتصادية

الاتصالات والتسويق والتعليم

لوائح الصرف الصحي

العثور على

تحد اللوائح الخاصة بالصرف الصحي من الكثافة السكنية المحتملة على الأراضي التي لا تخدمها شبكة الصرف الصحي العامة.

توصية

استكشاف استراتيجيات لزيادة القدرة الاستيعابية للسكن في الطرود التي تخدمها أنظمة الصرف الصحي.

التفاصيل والخطوات التالية

استكشاف طرق تقليل أحجام القطع المطلوبة حيث يكون ذلك واقعياً وقابلًا للتحقيق من الناحية الفنية والبيئية وقابلًا للتنفيذ.

تقديم المساعدة الفنية (على سبيل المثال قوائم المراجعة والخطط الموصى بها) لبناء وحدات سكنية إضافية على الأراضي التي لا تخدمها شبكة الصرف الصحي العامة.

مواصلة الحوار مع إدارة الصحة العامة والبلديات وأصحاب المصلحة الآخرين لتحديد الفرص الإضافية لزيادة الكثافة السكنية على الأراضي التي تخدمها أنظمة الصرف الصحي مع الحفاظ على معايير حماية البيئة.

الشركاء

JC قسم الصحة العامة في JC PDS،

يكلف

منخفض (وقت الموظفين)

خطط الدعم

خطة شاملة لمقاطعة جونسون

إعطاء الأولوية لممارسات البناء الأخضر والتنمية المستدامة للمشاريع السكنية والتجارية والصناعية الحالية والمستقبلية

خطة التنمية الاقتصادية: البنية التحتية للإسكان، والشراكات، وتوزيع الموارد

شراكات المدن الصغيرة

العثور على

إن المدن الصغيرة لديها قدرة مالية وبشرية محدودة لدعم مبادرات النمو

توصية

استكشاف الفرص المتاحة للاستفادة من أموال وموارد المقاطعة لتوسيع الكفاءة التشغيلية للمدن الصغيرة وقدرتها على النمو

التفاصيل والخطوات التالية

تقديم خدمات التعاقد التي يمكن تنفيذها بكفاءة أكبر وعلى نطاق واسع وبدون دافع الربح، مثل تقديم شهادة إدارة المياه المحلية

لدعم مبادرات التنمية الاقتصادية المحلية و/أو تسهيل الاتصال بخدمات وبرامج PDS الاستمرار في الاستفادة من موظفي الكيانات المحلية والولاية الأخرى

توفير خدمات كتابة المنح لمساعدة المدن الصغيرة على الوصول إلى مجموعة أوسع من فرص التمويل لدعم البرامج والأهداف المحلية

استكشاف الخيارات المتاحة لتوفير خدمات السلامة العامة على مستوى المقاطعة

فكر في تمديد قروض البنية التحتية لدعم تطوير المساكن الجديدة في المدن الصغيرة، مثل توسيع أو توصيل شبكات المياه أو الصرف الصحي

بناءً على طلب المدن الصغيرة، يُرجى توفير الموارد أو أي دعم آخر لتحديث قوانين تقسيم المناطق الخاصة بها لتسهيل الإسكان. (انظر مراجعة تقسيم المناطق في الملحق لمزيد من الاقتراحات التنظيمية)

الشركاء

المدن الصغيرة، JC PDS، JC مجلس المشرفين في

يكلف

من منخفض (استشارات) إلى مرتفع (استثمارات رأس المال)

خطط الدعم

خطة شاملة لمقاطعة جونسون

تعزيز اقتصاد محلي متنوع ومرن

خطة التنمية الاقتصادية: البنية التحتية للإسكان، والشراكات، وتوزيع الموارد

التمويل والموارد الداعمة للوصول إلى السكن

توفر الوكالات والبرامج المدرجة أدناه التمويل وغيره من المساعدات التي تدعم الوصول إلى السكن لمشتري المنازل والمستأجرين وغيرهم.

ملخص	البرنامج أو المصدر	الوكالة أو المصدر الرئيسي
قاعدة بيانات لموارد الإسكان في جميع أنحاء ولاية أيوا مخصصة لسكان أيوا الذين يسعون إلى الحفاظ على أو الحصول على مساكن آمنة وبأسعار معقولة.	Houseiowa.org	Houseiowa.org
منح تُقدّم لأصحاب المنازل المؤهلين بقيمة تقارب 15,000 دولار أمريكي لإجراء الإصلاحات اللازمة. تُقدّم المساعدة على شكل قرض قابل للإعفاء لمدة خمس سنوات، يُسدّد بمعدل 20% سنوياً.	برنامج إعادة تأهيل المساكن	صندوق الإسكان في مقاطعة جونسون
وتديرها هيئة (HUD) برامج متعددة لمساعدة مشتري المنازل والإيجار بتمويل من وزارة الإسكان والتنمية الحضرية (IFA) التمويل في ولاية أيوا.	برنامج المنزل	هيئة التنمية الاقتصادية والمالية في ولاية أيوا (HUD)
متاح لمشتري المنازل لأول مرة المؤهلين حسب الدخل، ويقدم قروضاً عقارية من مقرضين محليين بأسعار فائدة مخفضة، ودفعة أولى بسيطة، وحماية الملكية.	برنامج فيرست هوم	هيئة التنمية الاقتصادية والمالية في ولاية أيوا
متاح لمشتري المنازل المؤهلين حسب الدخل (للمرة الأولى والمتكررة)، ويقدم قروضاً بأسعار فائدة مخفضة، ودفعة أولى بسيطة، وحماية الملكية.	برنامج منازل لسكان أيوا	هيئة التنمية الاقتصادية والمالية في ولاية أيوا
يقدم منحة قدرها 5000 دولار أمريكي للدفعات المقدمة وتكاليف الإغلاق على المنازل المؤهلة لأفراد الخدمة الذين خدموا في الخدمة الفعلية أو أزواجهم.	برنامج مساعدة العسكريين في تملك المساكن	هيئة التنمية الاقتصادية والمالية في ولاية أيوا
يوفر دفعات شهرية لمساعدة المقيمين المؤهلين على العيش في المجتمع حتى يصبحوا مؤهلين للحصول على مساعدات إيجارية أخرى محلية أو حكومية أو فيدرالية.	برنامج دعم الإيجار للخدمات المنزلية والمجتمعية	هيئة التنمية الاقتصادية والمالية في ولاية أيوا
فهرس البرامج والموارد التي تخدم المستأجرين وأصحاب المنازل وسكان منتزهات المنازل المصنعة في مقاطعة جونسون وغيرهم ممن يحتاجون إلى مساعدة سكنية.	للإيجار وتملك المنازل AHC موارد	ائتلاف الإسكان الميسور في مقاطعة جونسون
يُعرف أيضاً باسم برنامج إصلاح المنزل بموجب القسم 504، ويوفر قروضاً لأصحاب المنازل ذوي الدخل المنخفض للغاية لإصلاح منازلهم أو تحسينها أو تحديثها، فضلاً عن منح لأصحاب المنازل المسنين ذوي الدخل المنخفض للغاية لإزالة المخاطر الصحية والسلامة.	قروض ومنح لإصلاح مساكن العائلات الفردية	وزارة الزراعة الأمريكية للتنمية الريفية

التمويل والموارد الداعمة لإنتاج الإسكان

توفر الوكالات والبرامج المدرجة أدناه التمويل والمساعدة الأخرى لدعم المطورين وأصحاب العقارات ومقدمي الإسكان الآخرين.

ملخص	البرنامج أو المصدر	الوكالة أو المصدر الرئيسي
يدعم البرامج والمشاريع التي تخدم السكان الذين يكسبون 80٪ من دخلهم السنوي أو أقل، بما في ذلك بناء أو إعادة تأهيل المساكن المستأجرة بأسعار معقولة والمملوكة للمالك والمؤقتة بالإضافة إلى مرافق المأوى.	برنامج القروض المتجددة	صندوق الإسكان في مقاطعة جونسون
خدمات IFA لدعم مشاريع الإسكان الإيجاري محدودة الدخل. تُقدّم (HUD) دعمًا من وزارة الإسكان والتنمية الحضرية إدارية لوزارة الإسكان والتنمية الحضرية للمساعدة في إدارة هذا البرنامج.	إدارة العقود وفقًا للقسم 8 من المشروع	هيئة التنمية الاقتصادية والمالية في ولاية أيوا (HUD)
خدمات الإدارة والمراقبة لمساعدة المطورين في الحصول على ائتمانات ضريبية فيدرالية للإسكان منخفض IFA توفر الدخل.	برنامج الإعفاء الضريبي للإسكان	هيئة التنمية الاقتصادية والمالية في ولاية أيوا (HUD)
تمويل مرّن لأصحاب العقارات متعددة العائلات والمطورين للمساعدة في الحفاظ على وحدات الإيجار بأسعار معقولة الحالية وتعزيز إنتاج وحدات جديدة بأسعار معقولة في ولاية أيوا.	برنامج قروض الإسكان متعدد الأسر	هيئة التنمية الاقتصادية والمالية في ولاية أيوا
مزايا ضريبية للمطورين لتوفير السكن في مجتمعات ولاية أيوا، مع التركيز بشكل خاص على تلك المشاريع التي تستخدم العقارات المهجورة أو الفارغة أو المتداعية.	ائتمان ضريبي لإسكان القوى العاملة	هيئة التنمية الاقتصادية والمالية في ولاية أيوا
يوفر ما يصل إلى 600 ألف دولار لدعم تحويل مساحات المباني الحالية في وسط المدينة إلى وحدات سكنية جديدة تخدم الأسر ذات الدخل المنخفض والمتوسط.	الإسكان - تحويل الطابق العلوي	هيئة التنمية الاقتصادية والمالية في ولاية أيوا
المسجلين أو المؤهلين للحصول على إعفاءات Medicaid يوفر قروضًا منخفضة الفائدة لأولئك الذين يخدمون أعضاء الإعاقة الفكرية و/أو إصابة الدماغ القائمة على المنزل والمجتمع.	صندوق القروض المتجددة للإسكان المجتمعي	هيئة التنمية الاقتصادية والمالية في ولاية أيوا
برامج متعددة تخصص أموال الدولة لدعم مجموعة متنوعة من أنواع الإسكان المقيمة بالدخل، بما في ذلك المساكن العائلية الفردية والمساكن العائلية المتعددة.	صندوق الإسكان الحكومي	هيئة التنمية الاقتصادية والمالية في ولاية أيوا



لمحات عن المدن الصغيرة



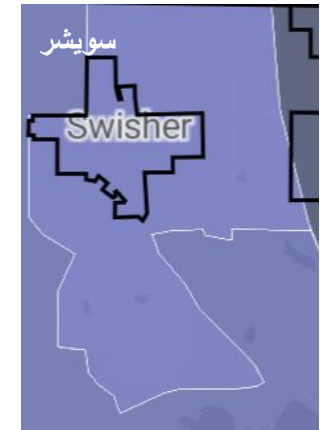
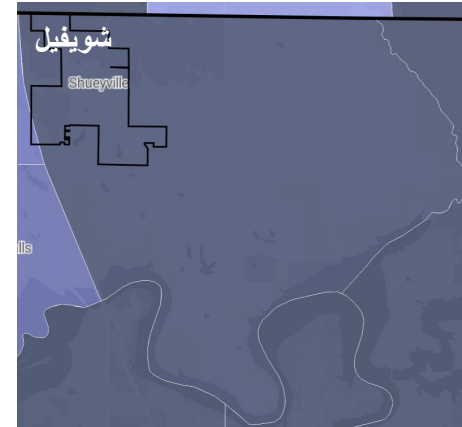
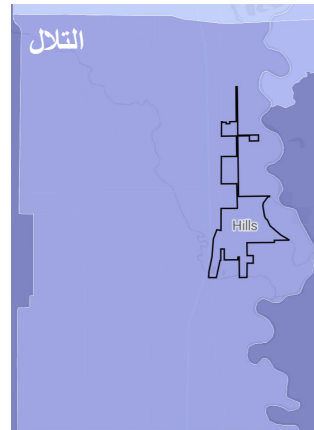
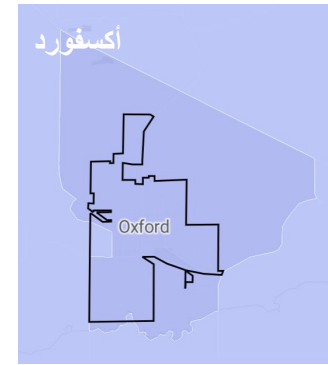
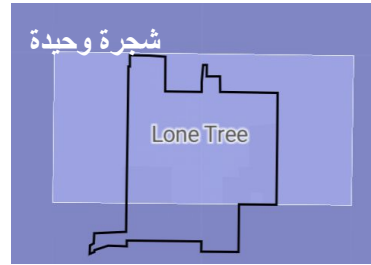
لمحات عن المدن الصغيرة

تُجمّع الشرائح التالية بيانات ديموغرافية واقتصادية مُفصّلة لكل مدينة من المدن الست الصغيرة في مقاطعة جونسون. يشمل التحليل مُقارنات بين المدن الصغيرة، والمنطقة غير المُدمجة، والمقاطعة ككل، للمساعدة في فهم كل مدينة في سياق أوسع. بالإضافة إلى ذلك، تُساعد المُقارنات على ترسيخ حقيقة أن كل مدينة صغيرة تتميز بطابعها الفريد في مجال الإسكان وسياساته. ولذلك، تحتاج كل مدينة إلى نهج مُصمّم خصيصًا لسياسات الإسكان، وإمكانية التعاون مع المقاطعة.

ملاحظة مهمة حول البيانات الديموغرافية للمدينة الصغيرة:

تستخدم هذه الدراسة الإسكانية بيانات التعداد السكاني على مستوى تفصيلي لكل مجموعة سكنية. ولأن معظم المدن الصغيرة أصغر من المجموعة السكنية التي تقع ضمنها، فقد تعكس البيانات الواردة في هذا القسم الظروف داخل بعض المدن والمناطق المحيطة بها إلى حد ما. توضح الخرائط على اليمين كيفية مقارنة حدود المدينة (الخطوط السوداء) بمجموعات الأحياء (الأشكال الزرقاء) التي تقع ضمنها.

حدود المدن الصغيرة ومجموعات التعداد السكاني المشار إليها في هذا التحليل



التغير في عدد السكان حسب العمر، ٢٠١٥ - ٢٠٢٣

Population by age

By Census block group areas, 2015-2023.

19 and under 20-34 35-49 50-64 65+

Swisher



Hills



Lone Tree



Solon



Oxford



Shueyville



Population by age (% distribution)

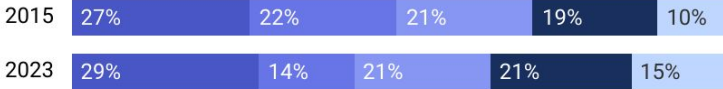
By Census block group areas, 2015-2023.

19 and under 20-34 35-49 50-64 65+

Johnson County



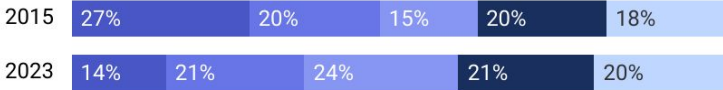
Non-metro



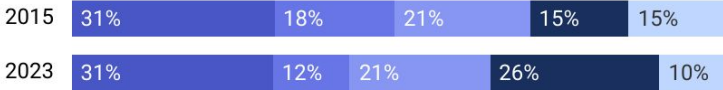
Swisher



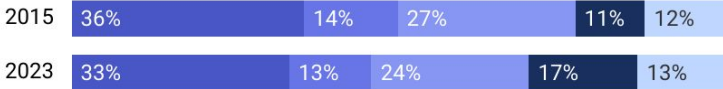
Hills



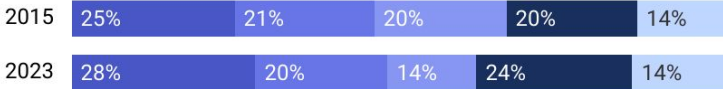
Lone Tree



Solon



Oxford



Shueyville



التغير في متوسط الدخل، ٢٠١٥ - ٢٠٢٣

Median household income

By Census block group areas, 2015-2023.

2015 2015 (adjusted) 2023

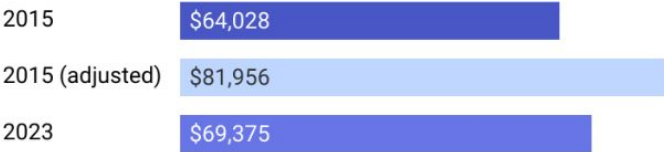
Johnson County



Non-metro



Oxford



Solon



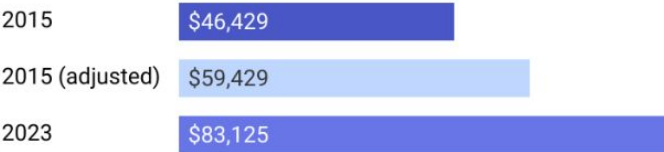
Shueyville



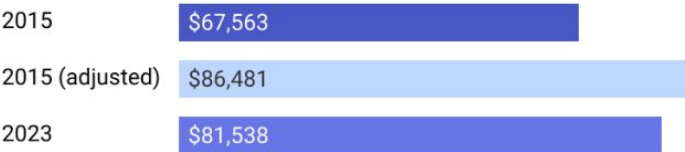
Swisher



Lone Tree



Hills



Unincorporated areas

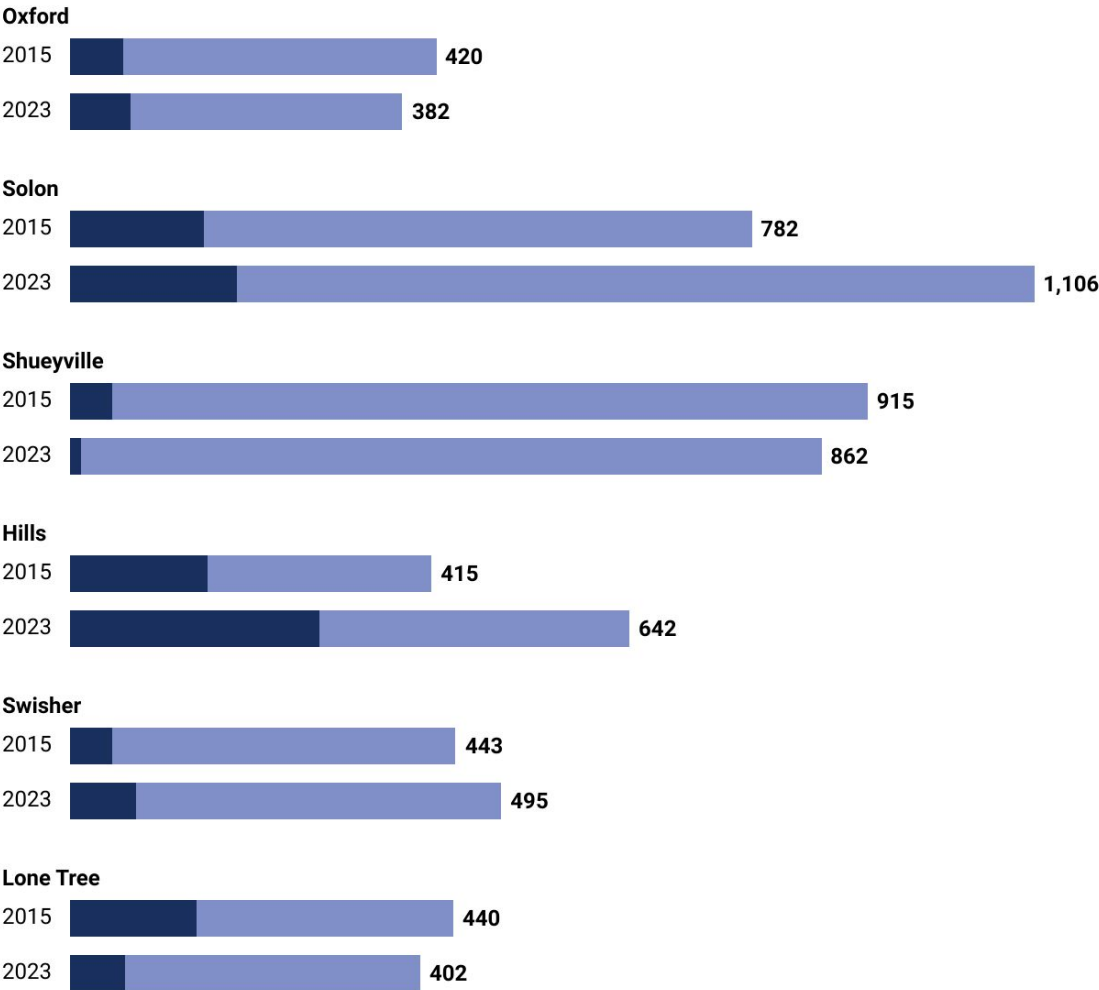


التغير في الوحدات السكنية المشغولة حسب مدة الإيجار، ٢٠١٥ - ٢٠٢٣

Occupied units by tenure

By Census block group areas, 2015-2023.

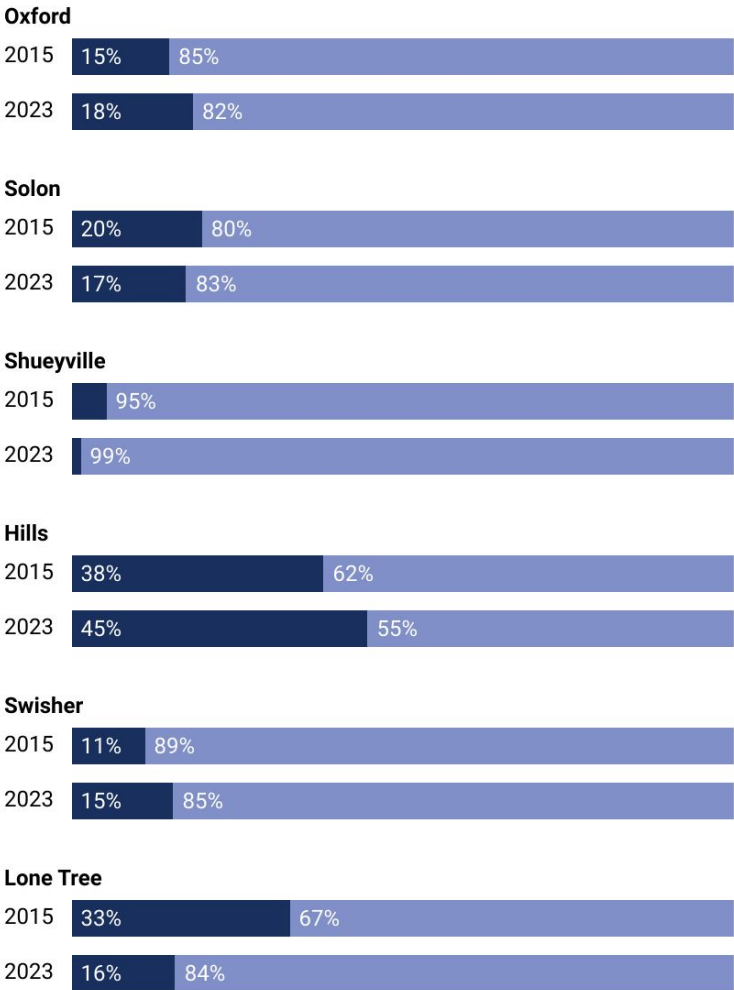
■ Renter-occupied ■ Owner-occupied



Occupied units by tenure (% distribution)

By Census block group areas, 2015-2023.

■ Renter-occupied ■ Owner-occupied



التلال

● ملاحظات تحليلية مختارة:

- أعلى نسب النمو بين الفئة العمرية 35-49 عامًا → نتيجة لتطوير الإسكان وزيادة فرص الإيجار؟
- انخفاض ملحوظ في عدد السكان الذين تقل أعمارهم عن 19 عامًا، بنسبة 34% عن عام 2015
- يشير الاتجاه على مدى عشر سنوات إلى نمو إجمالي، وخاصة بين الفئات العمرية التي تتناقص في أماكن أخرى
- أكبر عدد من المساكن المستأجرة بين المدن الصغيرة الست والمناطق التعدادية المحيطة بها، حيث بلغ عدد الأسر المستأجرة 287 أسرة اعتبارًا من عام 2023
- قدرها يبلغ متوسط دخل الأسرة في هيلز 81,500 دولار أمريكي (2023)، بزيادة 21% عن عام 2015.
-

إحصاءات استخدام الأراضي وقيمة العقارات

الطُرود	فئة الملكية	إجمالي المساحة	متوسط المساحة / قطعة الأرض	متوسط القيمة الإجمالية	متوسط القيمة/فدان
510	ر	562.8	1.1	188,455 دولارًا	686,814 دولارًا
3	أ، م	64.7	21.6	238,967 دولارًا	13,499 دولارًا
2	ج، م	3.0	1.5	1,385,100 دولار	954,300 دولارًا
3	م	2.0	0.7	609,633 دولارًا	1,209,587 دولارًا

شجرة وحيدة

● ملاحظات تحليلية مختارة:

- على الرغم من وجود بعض الحركة في تكوين الفئة العمرية للمدينة، إلا أن أعداد السكان لا تزال مستقرة.
- النمو بين الفئة العمرية 50-64 عامًا والانخفاض بين الفئة العمرية 20-34 عامًا والفئة العمرية 65 عامًا فأكثر
- شهدت منطقة لون تري ومنطقة التعداد السكاني المجاورة لها انخفاضًا طفيفًا - حوالي 9% - في العدد الإجمالي للأسر منذ عام 2015
- خسارة كبيرة في أعداد الأسر المستأجرة (56%)، ونمو أقل حدة في أعداد الأسر المملوكة (15%)
- 80% يبلغ متوسط دخل الأسرة 83000 دولار أمريكي (2023) سنويًا، بزيادة قدرها تقريبًا عن عام 2015.
-

إحصاءات استخدام الأراضي وقيمة العقارات

الطُرود	فئة الملكية	إجمالي المساحة	متوسط المساحة / قطعة الأرض	متوسط القيمة الإجمالية	متوسط القيمة/فدان
565	ر	226.0	0.4	181,325 دولارًا	741,756 دولارًا
3	أ، م	101.1	33.7	310,367 دولارًا	9,188 دولارًا
4	ج، ر	0.3	0.1	159,175 دولارًا	2,669,643 دولارًا
6	م	9.5	1.6	757,992 دولارًا	20,561,345 دولارًا

أكسفورد

ملاحظات تحليلية مختارة:

- تشهد انخفاضًا في عدد السكان، وخاصةً بين الفئات العمرية 20-34 و 34-49 عامًا
- انخفاض إجمالي عدد السكان بنسبة 25% منذ عام 2015
- متوسط قيمة تقييم الأراضي السكنية هو الأدنى بين المدن الصغيرة الست، حيث يبلغ 164,000 دولار أمريكي
- عدد سكاني مستقر نسبيًا لمن هم دون سن 19 عامًا
- أدنى متوسط دخل للأسرة في المدن الصغيرة هو 69,400 دولار أمريكي (2023). يمثل هذا زيادة بنسبة 8% عن عام 2015، إلا أنه لا يواكب التضخم
- شهدت أكسفورد ومنطقة التعداد السكاني المحيطة بها انخفاضًا بنسبة 9% في عدد الأسر منذ عام 2015.

إحصاءات استخدام الأراضي وقيمة العقارات

الطروود	فئة الملكية	إجمالي المساحة	المساحة متوسط / قطعة الأرض	متوسط القيمة الإجمالية	متوسط القيمة/فدان
٣٧٨	ر	200.6	0.5	164,433 دولارًا	606,134 دولارًا
3	أ، م	82.6	27.5	309,000 دولار	12,202 دولارًا
1	ج، ر	0.1	0.1	129,500 دولار	2,590,000 دولار
3	م	1.3	0.4	419,633 دولارًا	948,869 دولارًا

شوفيل

ملاحظات تحليلية مختارة:

- عدد السكان مستقر نسبيًا في شوفيل وما حولها، على الرغم من أنه يشهد انخفاضًا تدريجيًا
- عدد قليل جدًا من الشباب
- أعلى متوسط قيمة تقديرية للقطعة السكنية الواحدة هو 398,300 دولار أمريكي
- أنماط بناء منخفضة الكثافة، ويرجع ذلك على الأرجح إلى متطلبات البنية التحتية والتفضيلات. وهذا يؤدي إلى أكبر عدد من الأفدنة المتوسطة لكل قطعة سكنية
- لا توجد عقارات متعددة العائلات أو متعددة الاستخدامات
- أدنى متوسط قيمة للفدان الواحد للقطع السكنية بين المدن الصغيرة
- لعام 2023 إلى أن شوفيل والمناطق ACS عدد قليل من المستأجرين → تشير دراسة المحيطة بها شهدت انخفاضًا بنسبة 75% في عدد الأسر المستأجرة منذ عام 2015
- عن يبلغ متوسط دخل الأسرة 129,000 دولار أمريكي (2023)، بزيادة قدرها 37% عام 2015.
-

إحصاءات استخدام الأراضي وقيمة العقارات

الطروود	فئة الملكية	إجمالي المساحة	متوسط القيمة / متوسط المساحة / قطعة الأرض	متوسط القيمة الإجمالية	متوسط القيمة/فدان
٣٨٩	ر	1,114.2	2.9	398,322 دولارًا	326,917 دولارًا
5	أ، م	174.9	35.0	417,480 دولارًا	12,466 دولارًا

سولون

● ملاحظات تحليلية مختارة:

- نمو كبير على مدى السنوات العشر الماضية - بشكل عام، زاد عدد سكان الكتلة السكانية %الرئيسية في المدينة بنسبة تقارب 40
- لم يشهد القطاع العمري من 20 إلى 34 عامًا نموًا كبيرًا
- ثاني أعلى متوسط تقييم لقطعة أرض سكنية بقيمة 287,000 دولار أمريكي
- أعلى متوسط قيمة للفدان السكني الواحد يبلغ حوالي مليون دولار
- أكثر المدن الست تنوعًا في مخزون المساكن؛ وأكبر عدد من مشاريع التطوير العقاري متعددة العائلات
- ارتفع عدد الأسر التي تملك مساكن بنسبة 45%، وارتفعت ساعات استئجار المساكن %بنسبة 24
- يبلغ متوسط دخل الأسرة في سولون وما حولها 115,000 دولار أمريكي (2023)، بزيادة قدرها 50% عن عام 2015
-

إحصاءات استخدام الأراضي وقيمة العقارات

الطرد	فئة الملكية	إجمالي المساحة	متوسط المساحة / قطعة الأرض	متوسط القيمة الإجمالية	متوسط القيمة/فدان
1,470	ر	1,585.4	1.1	287,175 دولارًا	984,731 دولارًا
1	أ، م	28.1	28.1	424,000 دولار	15,084 دولارًا
2	ج، م	0.7	0.4	1,870,550 دولارًا	7,609,843 دولارًا
6	ج، ر	0.4	0.1	272,617 دولارًا	4,616,600 دولار
16	م	13.5	0.8	742,794 دولارًا	35,380,916 دولارًا

سويشر

● ملاحظات تحليلية مختارة:

- لقد زاد عدد السكان في سويشر وما حولها في السنوات العشر الماضية، وخاصة بين الفئات العمرية الأصغر والأكبر سنًا → نتيجة لقربها من سيدر رايبذ والتطور خارج حدود المدينة؟
- تعتبر القطع السكنية داخل المدينة معتدلة القيمة والحجم عند مقارنتها بتلك الموجودة في المدن الست الصغيرة
- ارتفع متوسط دخل الأسرة في سويشر وما حولها إلى 100,500 دولار أمريكي (2023)، بزيادة قدرها 27% عن عام 2015
- شهدت المنطقة زيادة في عدد الأسر المستأجرة بنسبة 50% تقريبًا منذ عام 2015؛ %وزاد عدد الأسر المملوكة بنسبة 6
-

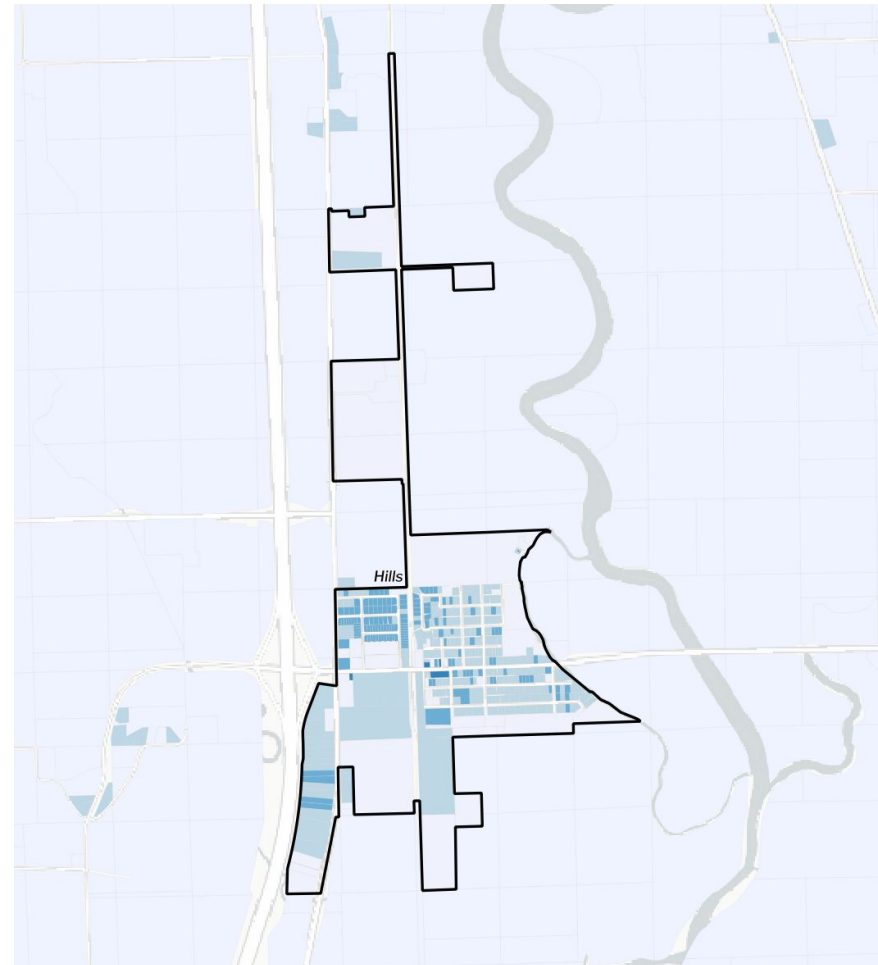
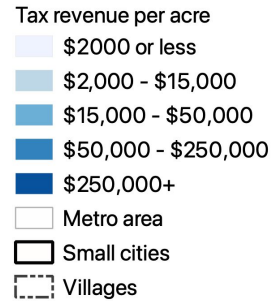
إحصاءات استخدام الأراضي وقيمة العقارات

الطرد	فئة الملكية	إجمالي المساحة	متوسط المساحة / قطعة الأرض	متوسط القيمة الإجمالية	متوسط القيمة/فدان
425	ر	285.9	0.7	233,422 دولارًا	663,773 دولارًا
3	أ، م	74.8	24.9	279,700 دولارًا	13,061 دولارًا
1	ج، م	0.4	0.4	419,100 دولارًا	1,074,615 دولارًا
4	م	1.5	0.4	252,750 دولارًا	726,065 دولارًا

الإيرادات الضريبية لكل فدان: التلال

يقارن الجدول أدناه اتجاهات الإيرادات الضريبية حسب فئات الممتلكات للقطاع الأرضية في حدود مدينة هيلز، باستثناء الاستخدامات الزراعية والتجارية والصناعية.

تحقق العقارات ذات الاستخدام المختلط، على الرغم من فرض الضريبة عليها بمعدل التراجع السكني، أعلى إيرادات ضريبية لكل فدان.

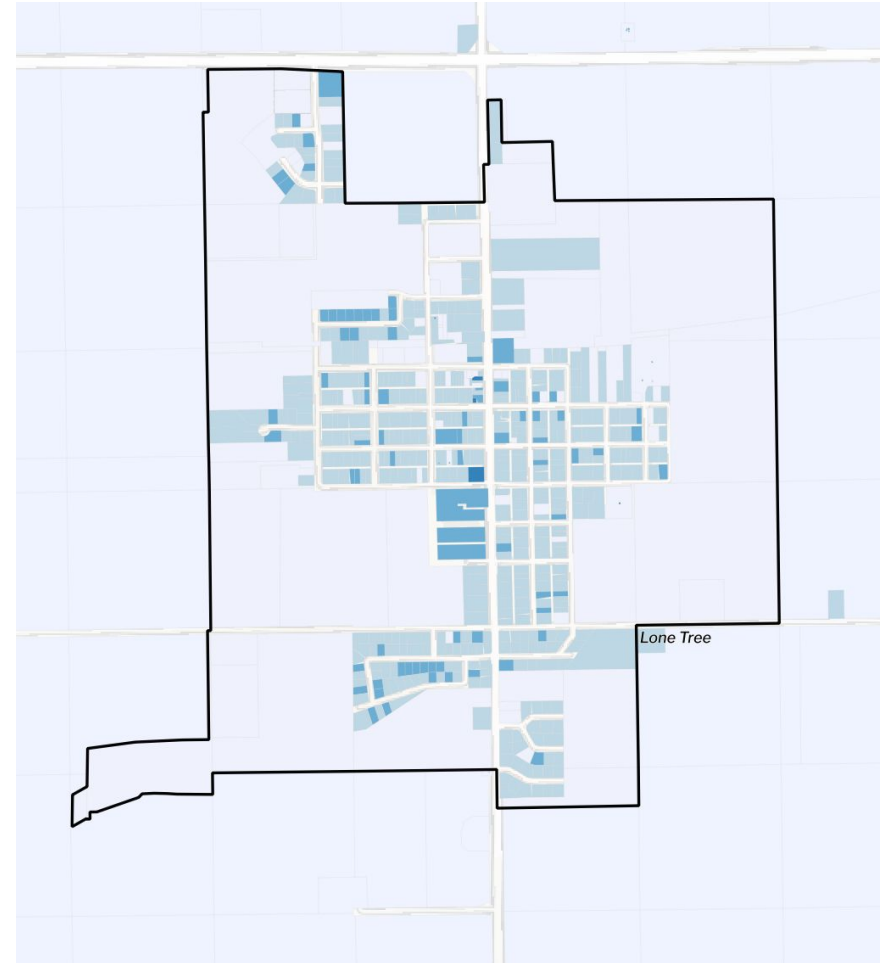
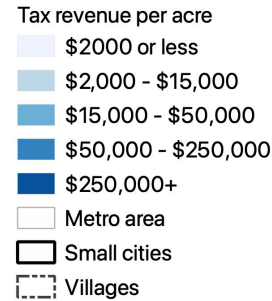


Property class	Avg assessed value	Avg tax bill	Average levy	Avg revenue per acre
Mixed use - multifamily	\$1,385,100	\$38,791	0.033	\$26,737
Mixed use - residential	\$188,200	\$3,461	0.033	\$27,246
Multifamily	\$609,633	\$9,484	0.033	\$18,671
Residential	\$188,455	\$2,826	0.033	\$10,267

الإيرادات الضريبية لكل فدان: لون تري

يقارن الجدول أدناه اتجاهات الإيرادات الضريبية حسب فئات الممتلكات للقطع الأرضية في حدود مدينة لوني تري، باستثناء الاستخدامات الزراعية والتجارية والصناعية.

تحقق العقارات ذات الاستخدام المختلط، على الرغم من فرض الضريبة عليها بمعدل التراجع السكني، أعلى إيرادات ضريبية لكل فدان.



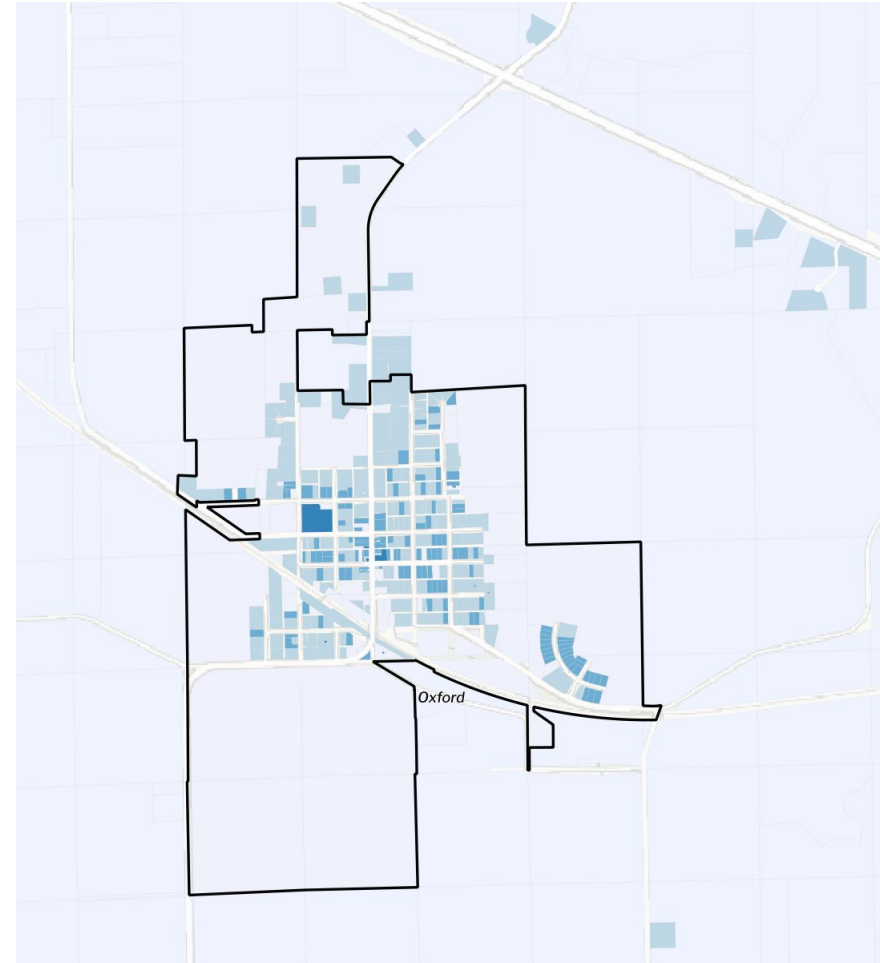
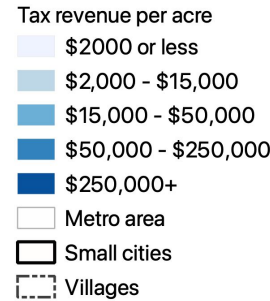
Property class	Avg assessed value	Avg levy	Avg tax bill	Avg tax revenue per acre
Mixed use - residential	\$159,175	0.0290	\$2,301	\$35,175
Multifamily	\$669,180	0.0290	\$9,197	\$8,679
Residential	\$181,325	0.0290	\$2,351	\$9,655

الإيرادات الضريبية لكل فدان: أكسفورد

يقارن الجدول أدناه اتجاهات الإيرادات الضريبية حسب فئات الممتلكات للقطاع الأرضية في حدود مدينة أكسفورد، باستثناء الاستخدامات الزراعية والتجارية والصناعية.

تحقق العقارات ذات الاستخدام المختلط، على الرغم من فرض الضريبة عليها بمعدل التراجع السكني، أعلى إيرادات ضريبية لكل فدان.

كما أن العقارات متعددة العائلات أكثر ربحية بشكل كبير من منظور الإيرادات الضريبية، سواء من حيث فاتورة الضريبة لكل عقار أو متوسط الإيرادات لكل فدان.

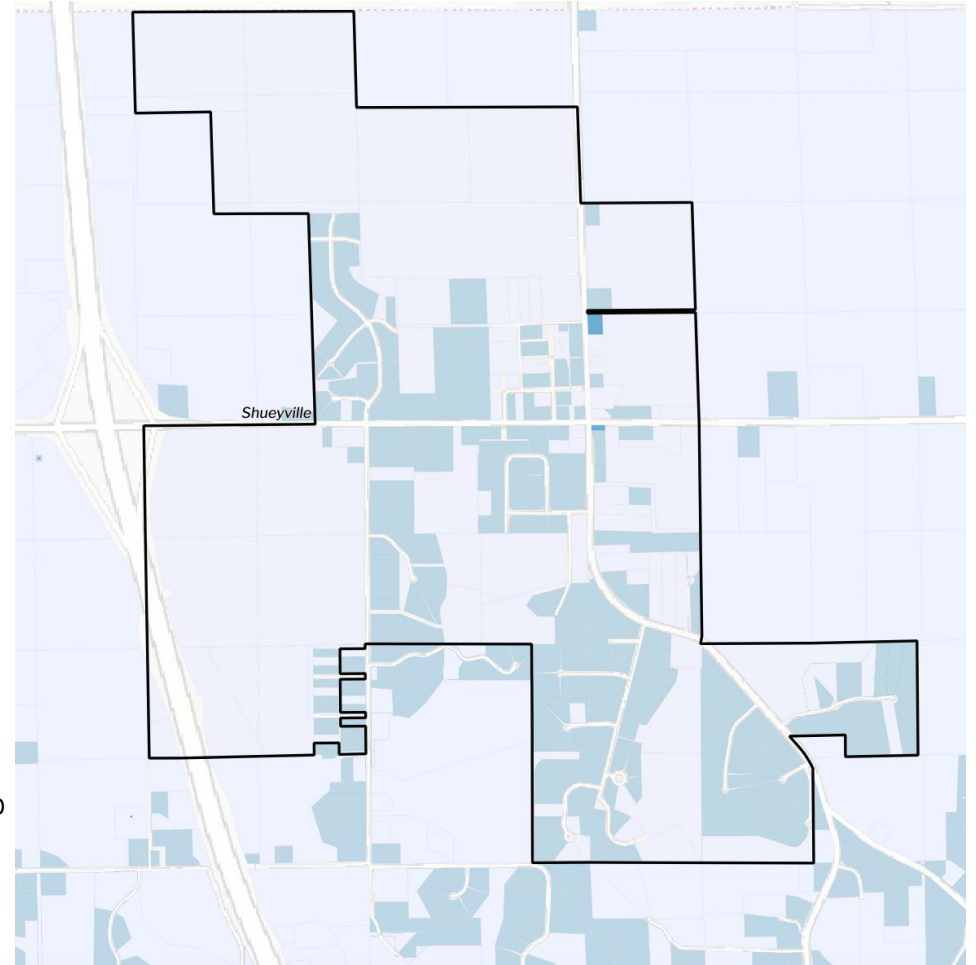
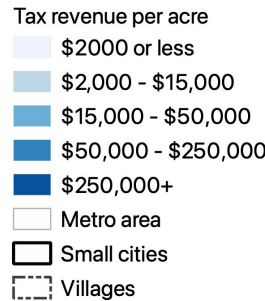


Property class	Avg assessed value	Average levy	Avg tax bill	Avg tax revenue per acre
Mixed use - residential	\$129,500	0.042	\$2,203	\$46,472
Multifamily	\$419,633	0.042	\$8,321	\$18,743
Residential	\$164,433	0.042	\$3,071	\$11,394

الإيرادات الضريبية لكل فدان: شوفيل

يقارن الجدول أدناه اتجاهات الإيرادات الضريبية حسب فئات الممتلكات للقطاع الأرضية في حدود مدينة شوفيل، باستثناء الاستخدامات الزراعية والتجارية والصناعية.

لا توجد في شوفيل أي عقارات سكنية متعددة العائلات أو متعددة الاستخدامات. ورغم ارتفاع أسعار العقارات، إلا أن مساحتها واسعة، مما يُضعف الإيرادات الضريبية للفدان الواحد. مع ذلك، يُعد متوسط فاتورة الضرائب في شوفيل الأعلى بين المدن الصغيرة الست.

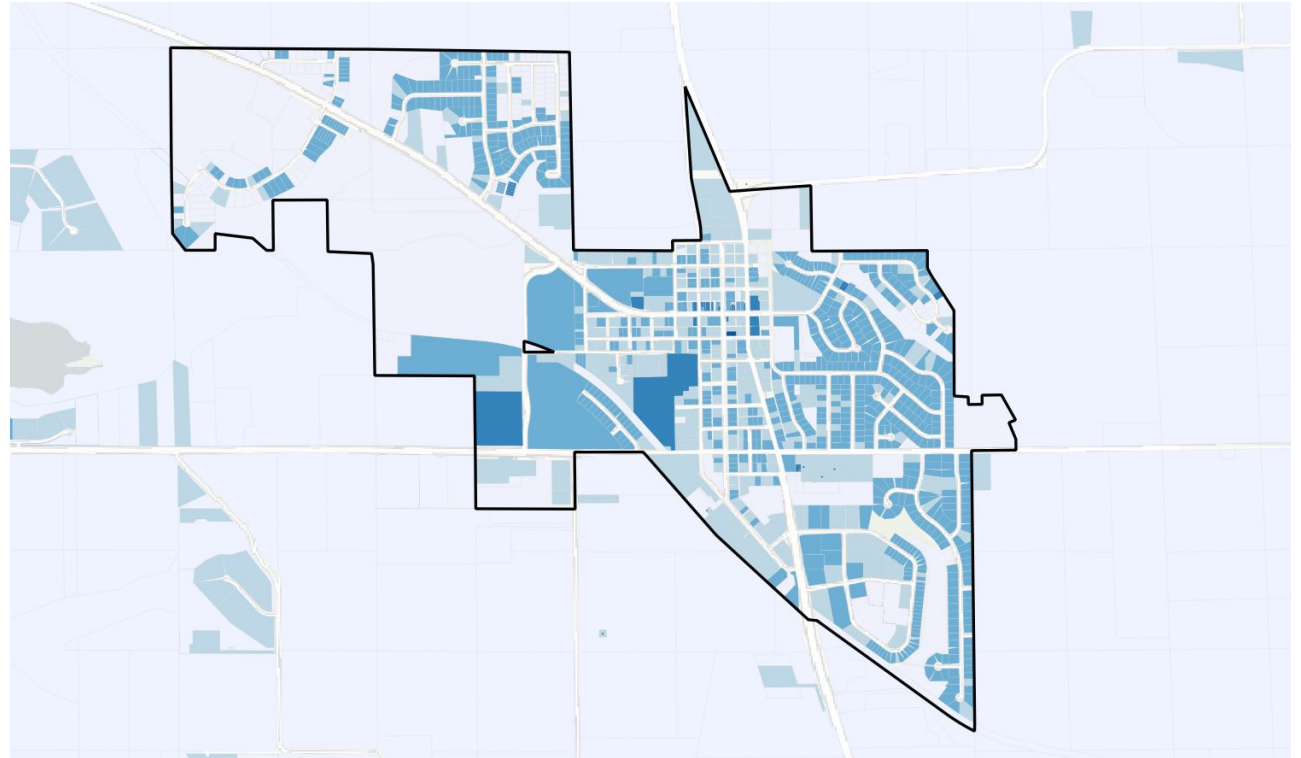
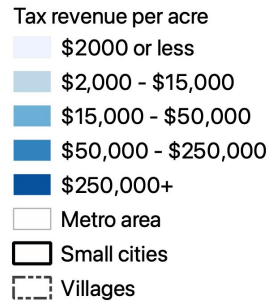


Property class	Avg assessed value ▼	Avg levy	Avg tax bill	Avg tax revenue per acre
Residential	\$398,322	0.032	\$5,836	\$4,766

الإيرادات الضريبية لكل فدان: سولون

يقارن الجدول أدناه اتجاهات الإيرادات الضريبية حسب فئات الممتلكات للقطاع الأرضية في حدود مدينة سولون، باستثناء الاستخدامات الزراعية والتجارية والصناعية.

رغم أن العقارات متعددة العائلات تخضع للضريبة بمعدل التراجع السكني، إلا أنها تحقق أعلى إيرادات ضريبية للفدان الواحد، نظرًا لارتفاع قيمة العقارات لكل قطعة أرض وعدد الوحدات. مع ذلك، فإن حجم العينة في سولون صغير.

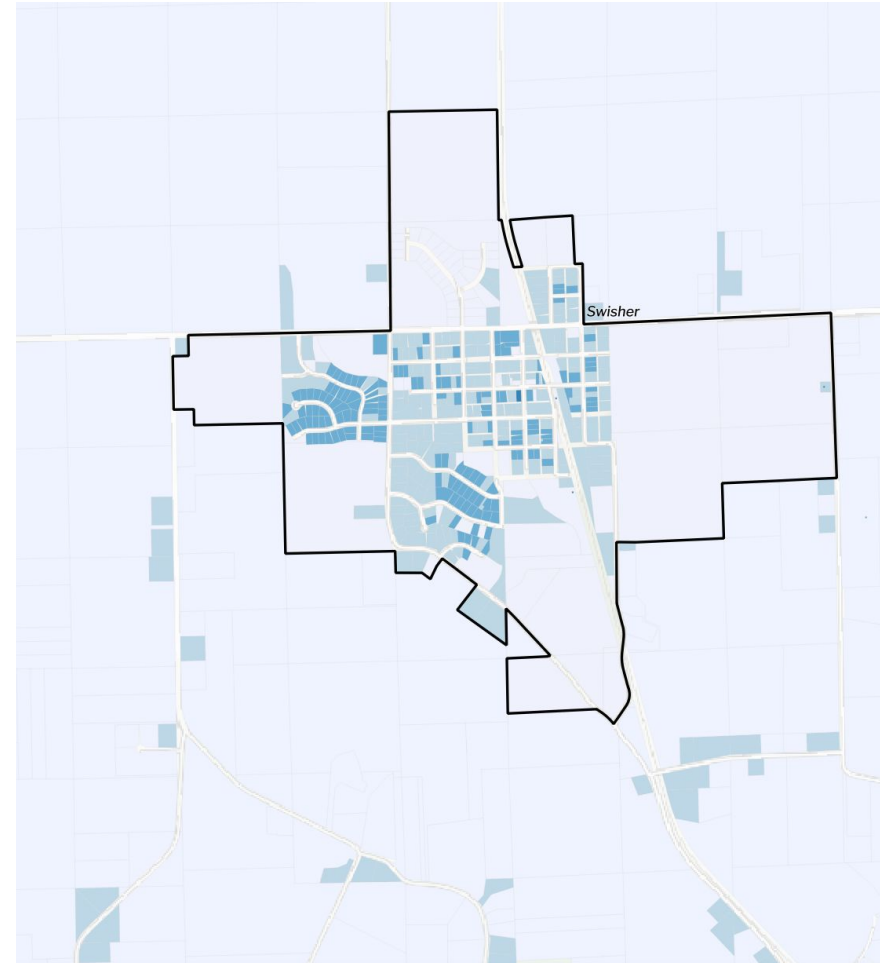
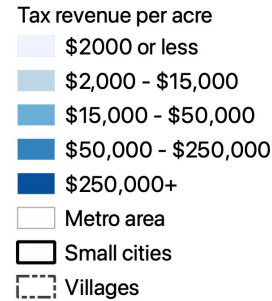


Property class	Avg assessed value	Avg tax bill	Avg levy	Avg tax revenue per acre
Mixed use - multifamily	\$1,870,550	\$57,587	0.036	\$239,417
Mixed use - residential	\$272,617	\$6,453	0.036	\$105,616
Multifamily	\$742,794	\$12,527	0.036	\$825,963
Residential	\$287,175	\$4,713	0.036	\$16,088

الإيرادات الضريبية لكل فدان: سويشر

يقارن الجدول أدناه اتجاهات الإيرادات الضريبية حسب فئات الممتلكات للقطاع الأرضية في حدود مدينة سويشر، باستثناء الاستخدامات الزراعية والتجارية والصناعية.

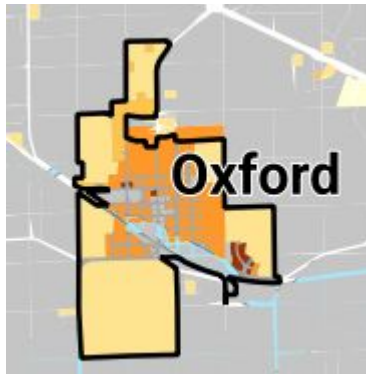
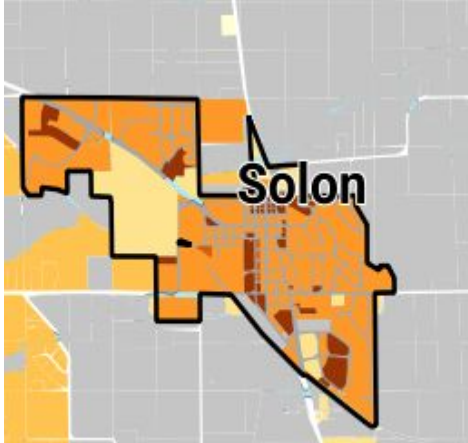
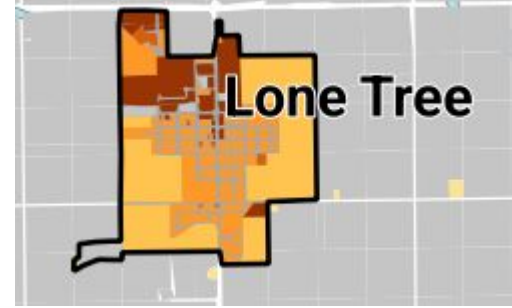
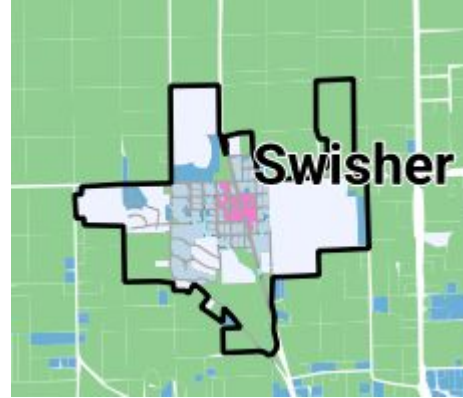
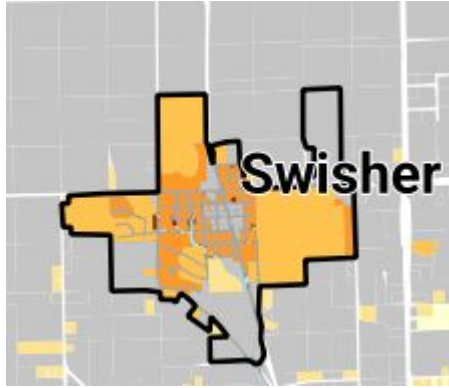
تُحقق العقارات متعددة الاستخدامات، رغم خضوعها للضريبة بمعدل التراجع السكني، أعلى إيرادات ضريبية للفدان. قد يكون تطوير المجمعات السكنية متعددة الاستخدامات، إن أمكن، استراتيجية فعالة للتنمية الاقتصادية. فمن خلال استقطاب السكان والشركات إلى وسط مدينة سويشر، قد تشهد المدينة ارتفاعاً في قيم العقارات، وإيرادات ضرائب العقارات، والجدوى الاقتصادية للشركات الجديدة والقائمة في وسط المدينة.



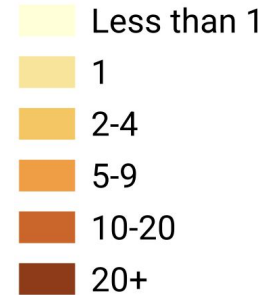
Property class	Avg assessed value	Avg levy	Avg tax bill	Avg tax revenue per acre
Mixed use - multifamily	\$419,100	0.038	\$11,986	\$30,979
Multifamily	\$252,750	0.038	\$4,586	\$13,243
Residential	\$233,422	0.038	\$4,066	\$11,568

في المدن الصغيرة، يُسمح بالكثافات الأعلى، لكن تقسيم المناطق للأسرة الواحدة هو السائد.

نظام المعلومات الجغرافية لمقاطعة جونسون؛ قوانين تقسيم المناطق لتلال، ولون تري، وأكسفورد، وشوفيل، وسولون، وسويشر



الوحدات لكل فدان مقابل أنواع المساكن المسموح بها

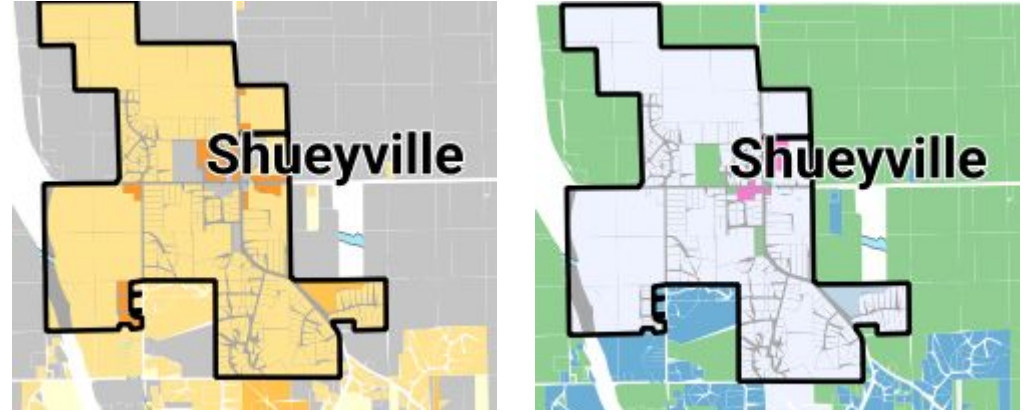


التلال



يعتبر التطوير السكني في هيلز أقل كثافة بشكل عام، ولكن يُسمح ببناء مساكن متعددة العائلات في منطقة واحدة. تتمتع المدينة بمساحة تجارية أكبر من المدن الصغيرة الأخرى مما يسمح ببناء شقق فوق المتاجر، ولكن الشركات القائمة هي في العادة زراعية وتخزينية، ولا تتوافق مع التطوير متعدد الاستخدامات.

شوفيل



لا يوجد في شوفيل بنية تحتية للمياه أو الصرف الصحي، ولا تسمح إلا بالتطوير السكني للعائلات الفردية والعائلتين، وتتطلب مراجعة المنازل المكونة من عائلتين من قبل لجنة التخطيط.

الوحدات لكل فدان مقابل أنواع المساكن المسموح بها

Less than 1	Single-Family
1	Two-Family
2-4	Multifamily
5-9	Mobile Home Park
10-20	Mixed-Use
20+	

تدقيق تقسيم المناطق

قانون التنمية الموحدة لمقاطعة جونسون؛ قوانين تقسيم المناطق لمقاطعات هيلز، ولون تري، وأكسفورد، وشوفيل، وسولون، وسويشر

نظرة عامة على تدقيق تقسيم المناطق

تُعدّ قوانين تقسيم المناطق الجهة التنظيمية الأقوى لتطوير الإسكان. وقد قورنت قوانين التطوير الموحد لمقاطعة جونسون بالقوانين المحلية للمدن الصغيرة الست لتقييم مدى التوافق في جميع أنحاء المقاطعة، وتحديد الفجوات بين ما هو مسموح به بموجب قوانين تقسيم المناطق وأهداف الإسكان في المقاطعة.

المناطق غير المدمجة

يعكس نطاق أحجام قطع الأراضي والكثافات المنخفضة في مقاطعة جونسون الطبيعة الزراعية للعديد من المناطق السكنية في المناطق غير المدمجة. تسمح مقاطعة جونسون بتنوع أنواع الإسكان في جميع ولكنها تقتصر على الإسكان للعائلات، R المناطق السكنية الفردية في المناطق الزراعية السكنية. يسمح قانون ولاية أيوا بإنشاء وحدات سكنية إضافية بحق، ولكن وحدات السكن الإضافية هي استخدام مشروط. توفر لوائح تقسيم المقاطعة أحكامًا لتطوير التجمعات وتقديم مكافآت للحفاظ على الأراضي الزراعية والمناطق الطبيعية.

المدن الصغيرة

تتمتع المدن الصغيرة بمجموعة مماثلة من معايير تقسيم المناطق والأبعاد التي تشجع عمومًا أنماط التنمية المدمجة. أنواع السكن مقيّدة حسب المنطقة. جميع المدن، باستثناء شوفيل، لديها منطقة واحدة على الأقل يُسمح فيها بالسكن متعدد العائلات والمشاريع متعددة الاستخدامات. يسمح قانون ولاية أيوا بإنشاء وحدات سكنية إضافية عن طريق الحق، ولكن سولون فقط يسمح صراحةً بإنشاء وحدات سكنية إضافية عن طريق تقسيم المناطق. لا تتضمن أي مدينة أحكام تقسيم المناطق لتوفير السكن بأسعار معقولة أو لكبار السن، أو أي نوع من الحوافز أو مكافآت الكثافة.

مياه/صرف صحي؟	حدايق المنازل المتنقلة	أنواع السكن المسموح بها	نطاق الكثافة (وحدة/فدان)	الحد الأدنى لحجم القطعة	مدينة
كلاهما	لا	استخدام مختلط، SF، 2F، MF	1 - 25	قدم مربع - فدان واحد 6000	سولون
كلاهما	R4 منطقة	استخدام مختلط، SF، 2F، MF	2 - 25	قدم مربع - 20000 قدم مربع	شجرة وحيدة
مجاري	منطقة الصحة العقلية	استخدام مختلط، SF، 2F، MF	1 - 21	قدم مربع - فدان واحد 7,200	سويشر
لا أحد	لا	الطابق الثاني، SF	1 - 7	قدم مربع - فدان واحد 6000	شوفيل
كلاهما	R4 منطقة	استخدام مختلط، SF، 2F، MF	1 - 25	قدم مربع - فدان واحد 6000	أكسفورد
كلاهما	منطقة الصحة العقلية	استخدام مختلط، SF، 2F، MF	4 - 11	٥,٦٢٥ قدم مربع - ١١,٥٠٠ قدم مربع	التلال
لا أحد	RMH منطقة	استخدام مختلط، SF، 2F، MF	.05 - 20	٦٠٠٠ قدم مربع - ٢٠ فدانًا	في مقاطعة جونسون R مناطق

توصيات تقسيم المناطق: تشجيع تنوع الإسكان وأفضل ممارسات تقسيم المناطق في المدن الصغيرة.

مقياس المجتمع

زيادة أنواع المساكن في المدن الصغيرة لتوفير المزيد من الخيارات لكبار السن وأصحاب الدخل المختلفة.

- إن السماح ببناء دوبلكس أو شقق في نفس مناطق المنازل العائلية الفردية يُتيح خيارات سكنية أوسع. وبمراعاة معايير الأبعاد والتصميم، يُمكن بناء دوبلكس أو وحدة سكنية متعددة في نفس نوع المبنى الذي يُبنى فيه منزل عائلي فردي.
- يُسمح حاليًا ببناء شقق فوق متجر بموجب تقسيم المناطق. إن السماح بكثافة إضافية، أو توفير حوافز كثافة للمشاريع متعددة الاستخدامات، من شأنه دعم النمو الاقتصادي مع زيادة تنوع المساكن.
- إن إضافة وحدات الإسكان الإضافية كاستخدام مسموح به ليعكس قانون ولاية أيوا يمكن أن يساعد في تعزيز خيارات الإسكان الجديدة على نطاق صغير في الأحياء القائمة.
- إن توفير معايير تقسيم المناطق للإسكان بأسعار معقولة أو إسكان كبار السن، إلى جانب مكافآت الكثافة و/أو تخفيضات مواقف السيارات، يمكن أن يساعد في تحفيز المزيد من أنواع الإسكان في المدن الصغيرة.

أفضل الممارسات النموذجية لمساعدة المدن الصغيرة في تحديثات تقسيم المناطق.

- يتضمن تقسيم المناطق في كل مدينة صغيرة معايير أبعاد متشابهة، وإن كانت فريدة. يمكن لمقاطعة جونسون تقديم المساعدة الفنية ووضع قواعد نموذجية لتقسيم المناطق لتشجيع تقسيم مناطق مماثل في بلديات مختلفة داخل المقاطعة، مما يُسهّل على المطورين العمل إقليميًا.
-



الملاحق



جنوب غرب مقاطعة جونسون

محتويات الملاحق

تتضمن الملاحق التحليلات والتوثيقات التي تم إنتاجها أثناء سير الدراسة والتي تدعم النتائج والتوصيات الرئيسية المذكورة أعلاه.

توقعات الإسكان: التحليل الكامل لتقييم الإسكان والذي تستمد منه العديد من النتائج الرئيسية للدراسة
مراجعة الأدبيات: ملخص لوثائق التخطيط والسياسات الحديثة مع التركيز على الأهداف والنتائج المتعلقة بالإسكان في المناطق غير الحضرية.

مراجعة اللوائح والتأثيرات: جرد سياسات الإسكان في المقاطعة؛ التدقيق في تقسيم المناطق لقوانين المقاطعة والمدن الصغيرة؛ تقييم الإيرادات المالية للإسكان في المقاطعة؛ ومراجعة ظروف واتجاهات حدائق المنازل المصنعة في مقاطعة جونسون.

ملخص المشاركة المجتمعية

:

نظرة عامة على أنشطة التواصل مع الجمهور وأصحاب المصلحة والنتائج الرئيسية لفعاليات المشاركة والاستطلاع عبر الإنترنت.



توقعات الإسكان

يحتوي هذا القسم على نتائج التحليلات الديموغرافية والسوقية التكميلية التي أجريت لإعلام الدراسة بالإضافة إلى تلك التي تم تسليط الضوء عليها في قسم النتائج الرئيسية وفي أماكن أخرى من هذا التقرير.



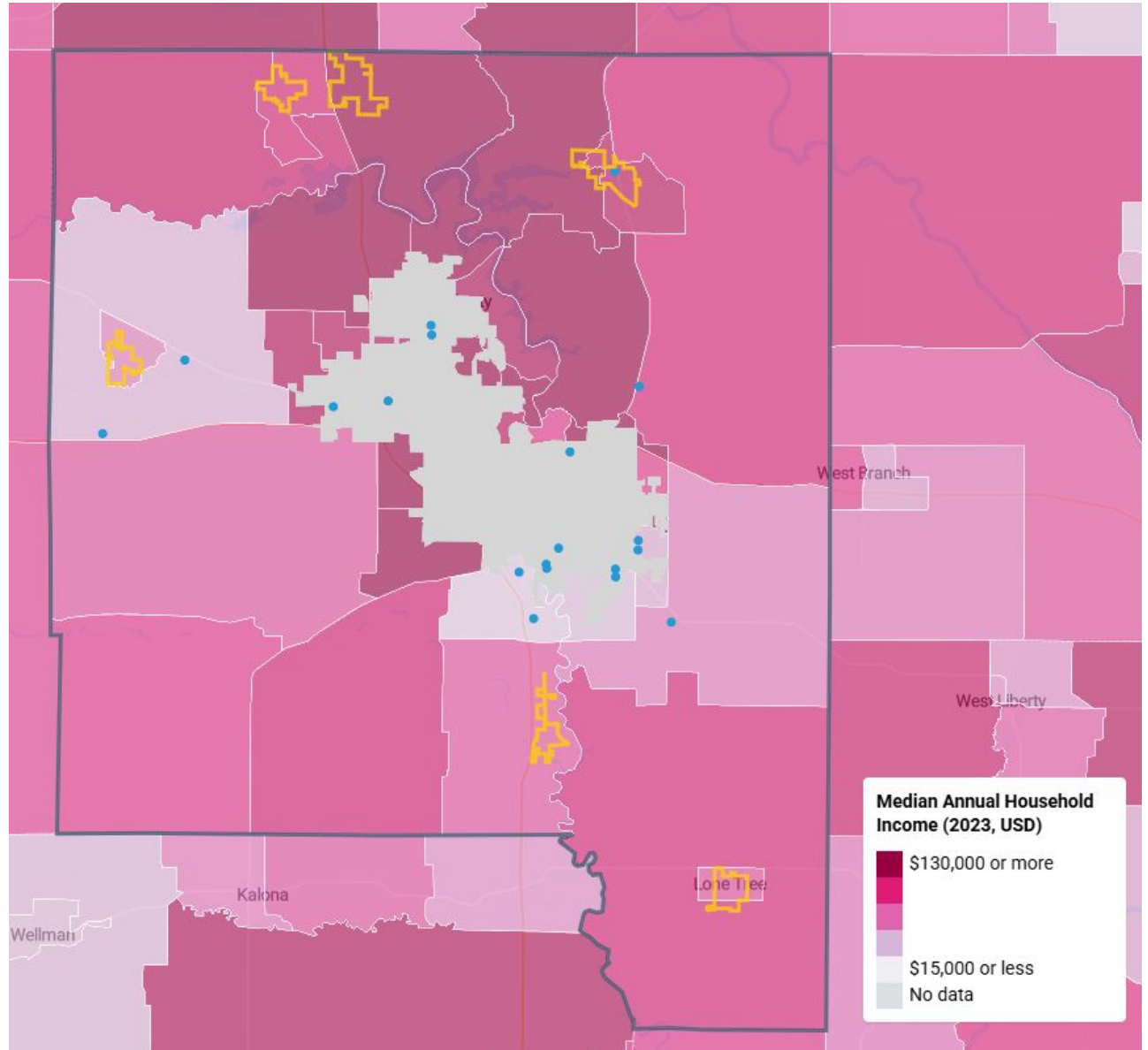
لا يتم توزيع دخل المناطق غير الحضرية بالتساوي من مكان إلى آخر.

2023: المصدر: ACS 5-Year, CommunityScale

متوسط دخل سكان المناطق غير الحضرية في مقاطعة جونسون أعلى من متوسط دخل المقاطعة والولاية والبلد ككل. ومع ذلك، لا تتوزع الأرباح بالتساوي داخل المناطق غير الحضرية. على سبيل المثال، الدخل في مجتمعات شوفيل وسولون الشمالية أعلى بكثير من الدخل في المناطق المحيطة بأكسفورد أو جنوب شرق مدينة أيوا.

متوسط الدخل (2023 لمدة 5 سنوات ACS)

مقاطعة جونسون غير الحضرية	دولارًا 101,410
جميع أنحاء مقاطعة جونسون	دولارًا 74,721
أيوا	دولارًا 73,147
الولايات المتحدة	دولارًا 78,538

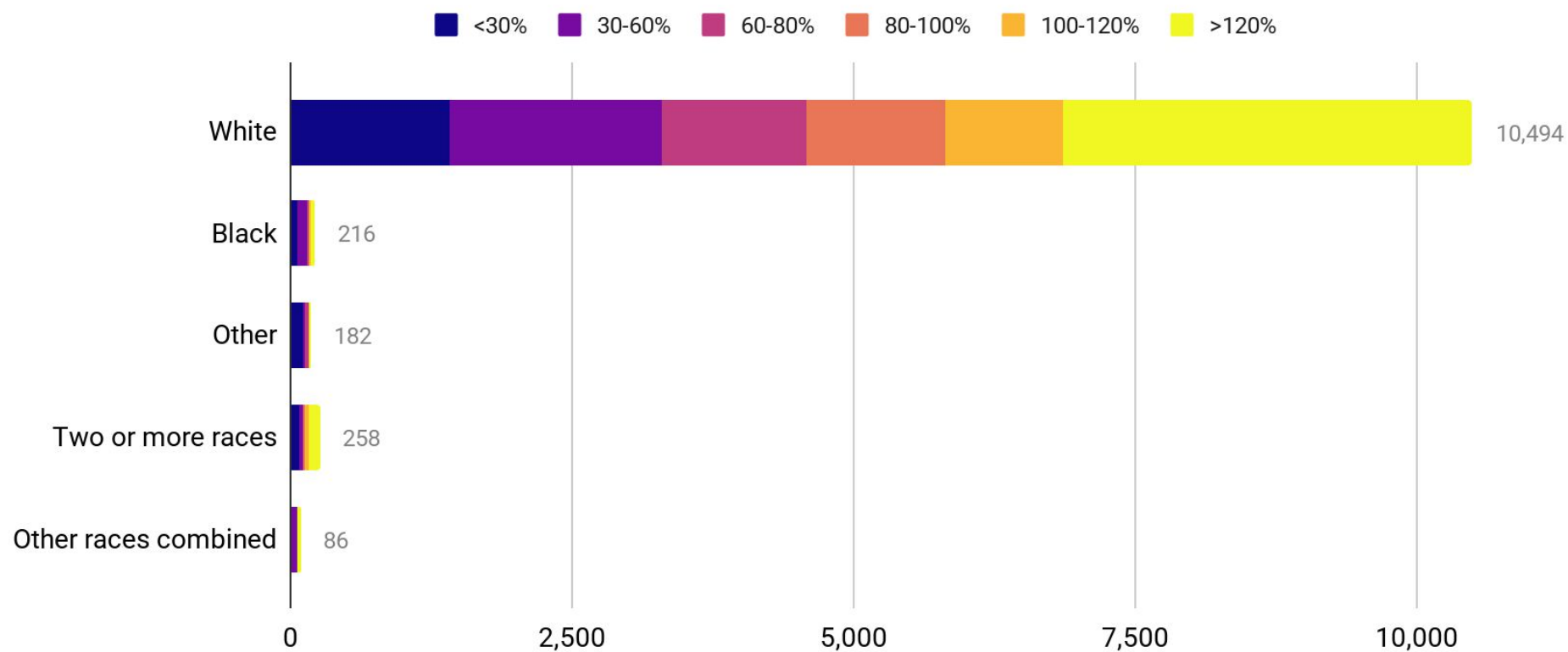


التركيبة السكانية: العرق

2023: ACS 5-Year, CommunityScale المصدر:

يغلب البيض على سكان مقاطعة جونسون (93.3%)، مع تمثيل عدد قليل نسبياً من الأعراق الأخرى. بشكل عام، تتكون مقاطعة جونسون من حوالي 75% من البيض، و8% من السود، و17% من أعراق أخرى أو متعددة مجتمعة.

سكان المناطق غير الحضرية حسب العرق والدخل (% من متوسط الدخل السنوي)

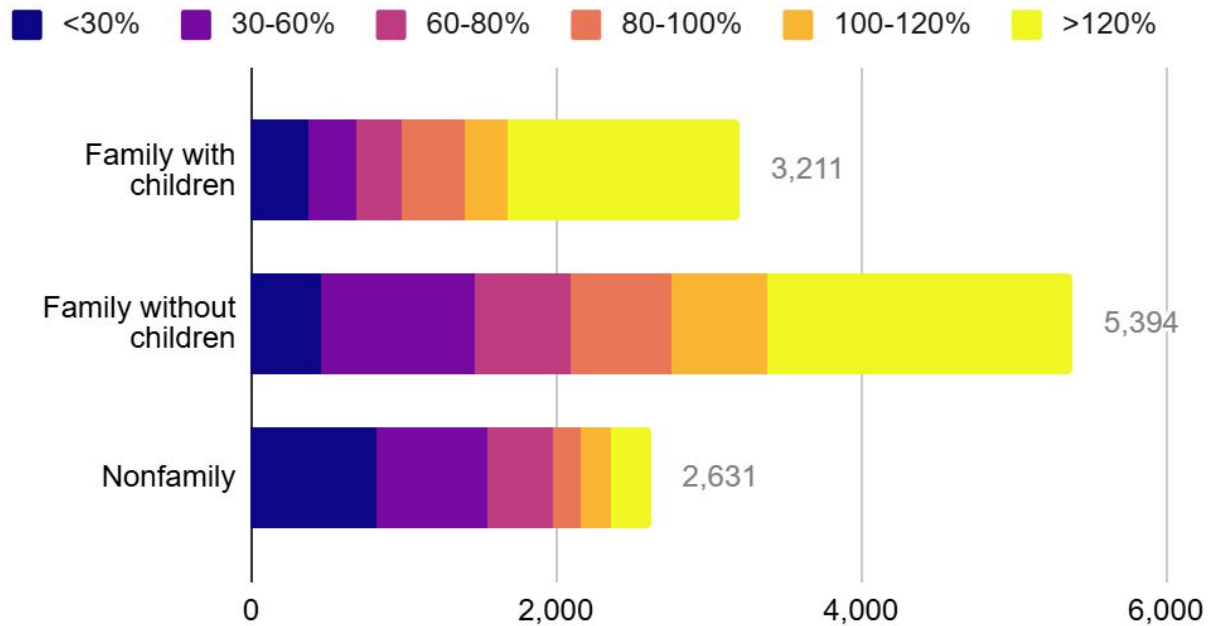


التركيبة السكانية: العائلات التي لديها أطفال

المصدر: ACS 5-Year، CommunityScale 2023

معظم الأسر في المناطق غير الحضرية هي أسر بدون أطفال. وتشكل الأسر التي لديها أطفال حوالي ثلث إجمالي الأسر.
من المرجح أن تحصل العائلات التي لديها أطفال على دخل أسري أعلى من العائلات التي ليس لديها أطفال.

الأسر خارج المناطق الحضرية حسب نوع الأسرة والدخل (% من متوسط الدخل السنوي)

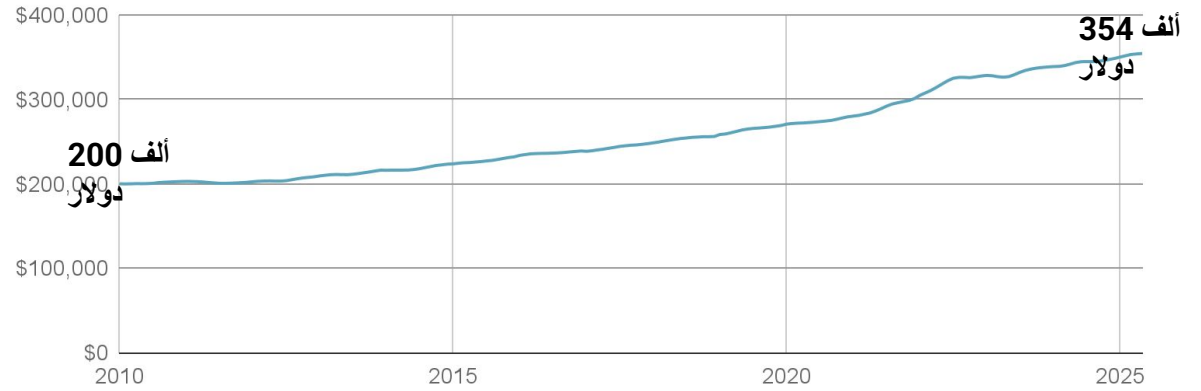


مخزون الإسكان: أسعار وتكاليف الملكية

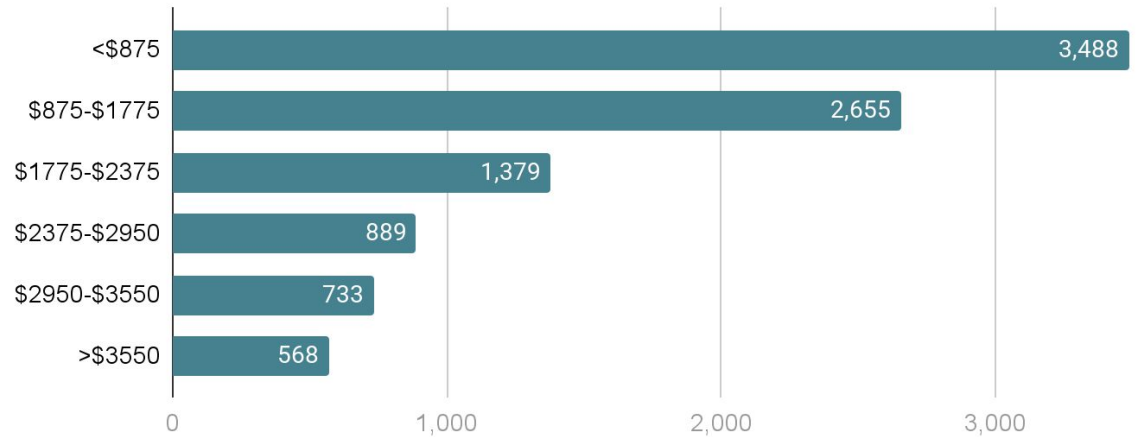
2023: المصدر: ACS 5-Year, Zillow, CommunityScale

لقد ارتفعت القيمة السوقية النموذجية للوحدات المملوكة للمالكين بشكل مطرد على مدى العقد الماضي. يبلغ متوسط سعر المنزل اليوم حوالي ٢٤٠٠ دولار أمريكي شهرياً. يدفع معظم مالكي المنازل في المناطق غير الحضرية أقل من هذا المبلغ شهرياً، مما يشير إلى أن الكثيرين قد لا يتمكنون من تحمل تكاليف الانتقال إلى منزل جديد في المناطق غير الحضرية دون تحمل زيادة كبيرة في تكلفة معيشتهم.

القيمة السوقية النموذجية لوحدات الملكية في المناطق غير الحضرية



الأسر المالكة للمنازل خارج المناطق الحضرية حسب تكاليف الملكية الشهرية الحالية

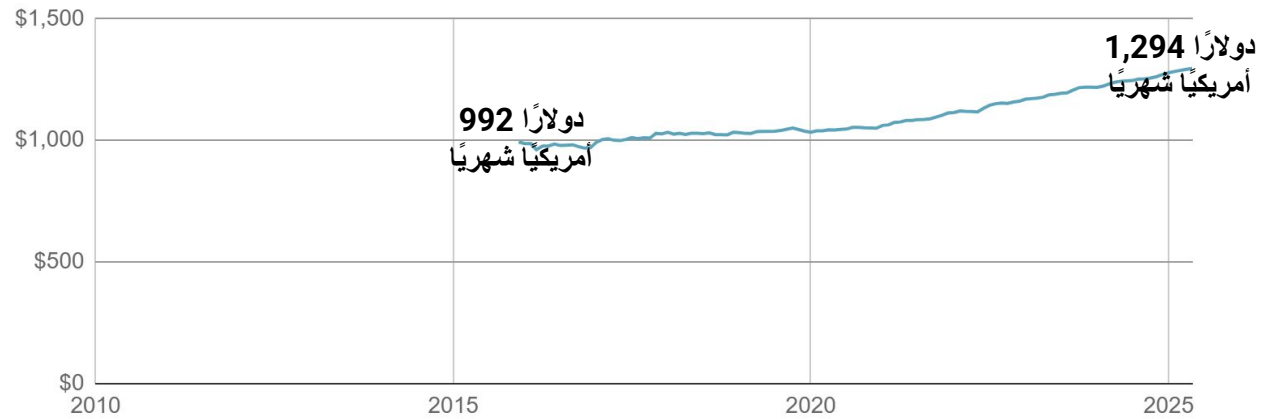


مخزون الإسكان: أسعار الإيجار وتكاليفه

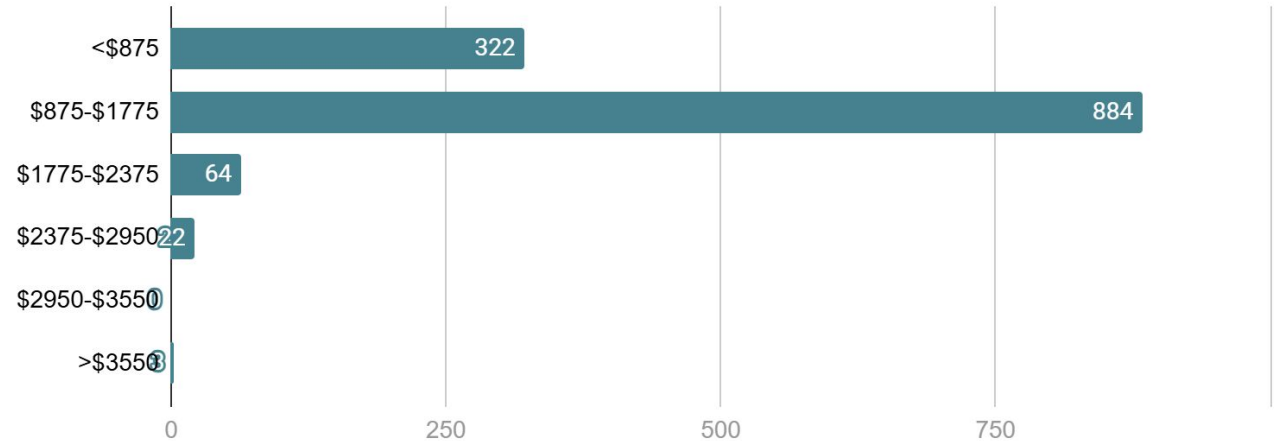
2023: المصدر: ACS 5-Year, CommunityScale

ارتفع متوسط الإيجار المطلوب للوحدات السكنية في المناطق غير الحضرية تدريجيًا منذ الجائحة. ومع ذلك، الإيجار يدفع العديد من المستأجرين حاليًا أقل من متوسط المطلوب في المنطقة، مما يشير إلى أنهم قد يواجهون صعوبة في تحمل تكاليف عقد إيجار جديد إذا ارتفع إيجارهم أو إذا اضطروا للانتقال إلى وحدة سكنية أخرى في المستقبل.

متوسط الإيجار الشهري المطلوب للمناطق غير الحضرية



الأسر المستأجرة خارج المناطق الحضرية حسب تكاليف الإيجار الشهري الحالية

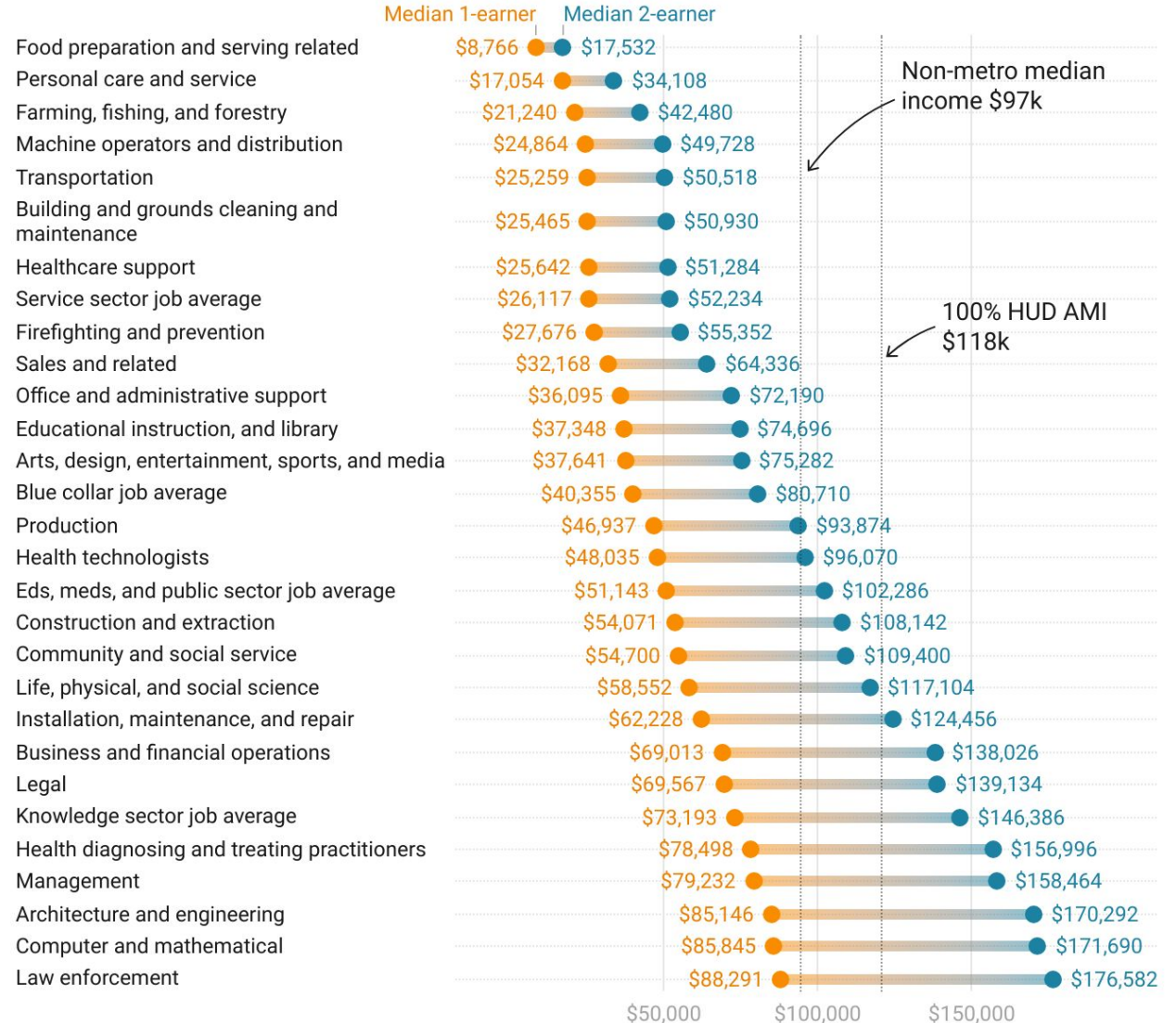


التوظيف: الرواتب حسب المهنة

2023 : المصدر : ACS 5-Year, Zillow ZHVI, FRED, CPI, CommunityScale

الرواتب يُجمَع الرسم البياني الموجود على اليمين متوسط حسب المهنة للأشخاص الذين يعيشون في المنطقة غير الحضرية، مما يعكس الأسر ذات المعيل الوحيد والأسر ذات المعيل المزدوج. بناءً على هذه الرواتب المتوسطة، ستحتاج الأسرة عمومًا إلى دخلين لتجاوز متوسط الدخل خارج المناطق HUD (AMI) الحضرية أو متوسط الدخل في منطقة

متوسط الراتب في المناطق غير الحضرية حسب المهنة



Source: Census ACS 5-year

القدرة على تحمل التكاليف: سكن القوى العاملة

2023: المصدر: ACS 5-Year, FRED, CPI, CommunityScale

توضح الجداول الموجودة على اليمين أسعار المساكن والإيجار الشهري المناسب للأسر التي تعمل في مهن محددة في المنطقة غير الحضرية.

إمكانية الحصول على سكن للقوى العاملة في المناطق غير الحضرية

Occupation	Attainable home price	Attainable monthly rent
Essential workforce		
Healthcare support	\$82,500 - \$165,000	\$575 - \$1150
Firefighting and prevention	\$89,000 - \$178,000	\$625 - \$1250
Law enforcement	\$283,500 - \$567,000	\$1975 - \$3950
Educational instruction, and library	\$120,000 - \$240,000	\$825 - \$1650
Farming, fishing, and forestry	\$68,000 - \$136,000	\$475 - \$950
Knowledge sector workers		
Management	\$254,500 - \$509,000	\$1775 - \$3550
Computer and mathematical	\$275,500 - \$551,000	\$1925 - \$3850
Architecture and engineering	\$273,500 - \$547,000	\$1900 - \$3800
Legal	\$223,500 - \$447,000	\$1575 - \$3150

Source: 2023 ACS 5-Year, FRED, CPI, CommunityScale

CommunityScale

القدرة على تحمل التكاليف: عبء التكلفة

2023: المصدر: ACS 5-Year, CommunityScale

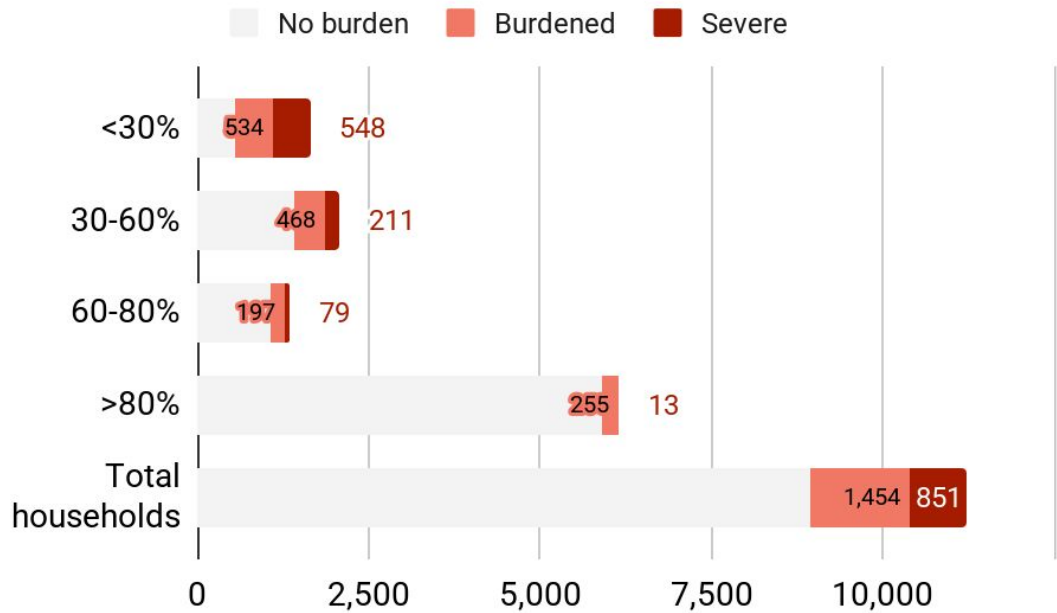
تتحمل الأسر أعباءً مالية إذا أنفقت أكثر من 30% من دخلها على السكن. تشمل تكاليف امتلاك المنزل أقساط الرهن العقاري، بالإضافة إلى ضريبة الأملاك والتأمين والمرافق. أما تكاليف الإيجار، فتشمل الإيجار الأساسي بالإضافة إلى المرافق.

توجد أسرٌ تعاني من أعباء التكاليف على جميع مستويات الدخل في المناطق غير الحضرية، إلا أن عبء التكاليف أكثر انتشارًا بين الأسر ذات الدخل المنخفض. حوالي 47% من الأسر التي يصل دخلها إلى 60% من متوسط الدخل السنوي تعاني من أعباء التكاليف.

المنطقة، أو متوسط دخل (AMI)، متوسط دخل المنطقة (HUD) هو معيار لوزارة الإسكان والتنمية الحضرية يُستخدم بكثرة لمقارنة الدخل في مختلف المناطق، وتحديد عتبات السكن المدعوم، وتقييم أهلية الدخل للحصول على أشكال أخرى من مساعدات الإسكان.

بالنسبة لمقاطعة جونسون، يُمثل متوسط دخل المنطقة متوسط دخل إجمالي الأسر في المقاطعة، والذي يبلغ 118,200 دولار أمريكي في عام 2025.

الأسر المثقلة بالتكاليف في المناطق غير الحضرية حسب الدخل (% من متوسط الدخل السنوي)



هدف الإنتاج: حوالي 950 وحدة على مدى 10 سنوات

2023: المصدر: ACS 5-Year, Zillow ZHVI, FRED, CPI, CommunityScale

لمواكبة النمو وسد النقص الحالي في الإسكان، تحتاج مقاطعة جونسون غير المدمجة إلى حوالي 950 وحدة جديدة على مدى السنوات العشر المقبلة.

مواكبة النمو:

وحدات سكنية لاستيعاب أسر إضافية بناءً على توقعات النمو

النمو الصافي في الأسر 713

يجب أن يواكب العرض من المساكن النمو المتوقع في أعداد الأسر على مدى السنوات العشر المقبلة.

النمو المتوقع 2025 2035

سد الفجوات القائمة:

الوحدات اللازمة لسد النقص في المعروض من المساكن الحالية

استبدال 119

إنتاج المساكن بنسبة 0.1% سنوياً لاستبدال إجمالي المخزون لتجنب المزيد من التراجع.



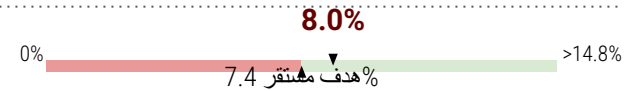
شغور الملكية 112

لا توجد وحدات ملكية كافية لتلبية الطلب المتزايد، مما يؤدي إلى انخفاض معدل الشواغر مما قد يؤدي إلى ارتفاع الأسعار.



شاعر للإيجار 0

تتوفر وحدات تأجير شاعرة كافية للحفاظ على استقرار الأسعار.



الاحتفاظ 0

يوجد عدد أقل من الوحدات المزدحمة مقارنة بالمتوسط الوطني، لذا لا يلزم إجراء أي تعديل.



سكن دون المستوى المطلوب 0

يوجد عدد أقل من الوحدات دون المستوى المطلوب مقارنة بالمتوسط الوطني، لذا لا يلزم إجراء أي تعديل.



الوحدات المطلوبة على مدى 10 سنوات 944
(نمو إجمالي 8.3%)

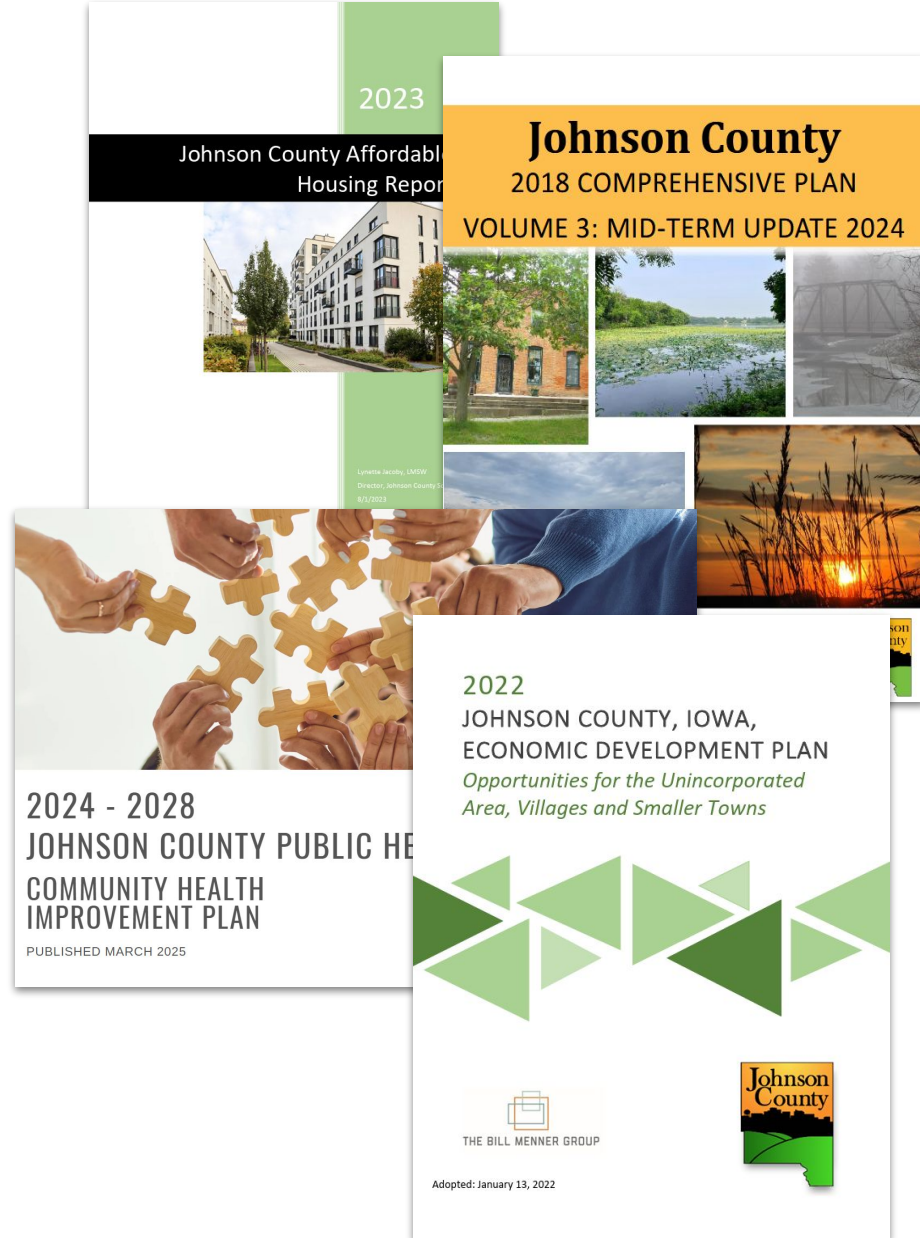


مراجعة الأدبيات



مراجعة أدبيات الخطط الحديثة

تمت مراجعة العديد من خطط الإسكان الحديثة وما يتصل بها كجزء من عملية الدراسة. تُجمَع الشرائح التالية توصيات استراتيجية الإسكان لكل خطة، كمؤشر على كيفية معالجتها لقضايا الإسكان وفرصه ضمن سياقاتها السياسية الأوسع.



الخطة الشاملة لمقاطعة جونسون (٢٠١٨؛ تم التحديث في ٢٠٢٤)

وثيقة

يظهر الإسكان في جميع أنحاء الخطة الشاملة للمقاطعة كمجال تركيز ذي أولوية، بما في ذلك الاستراتيجيات وعناصر العمل التالية:

الهدف الثالث للاستدامة

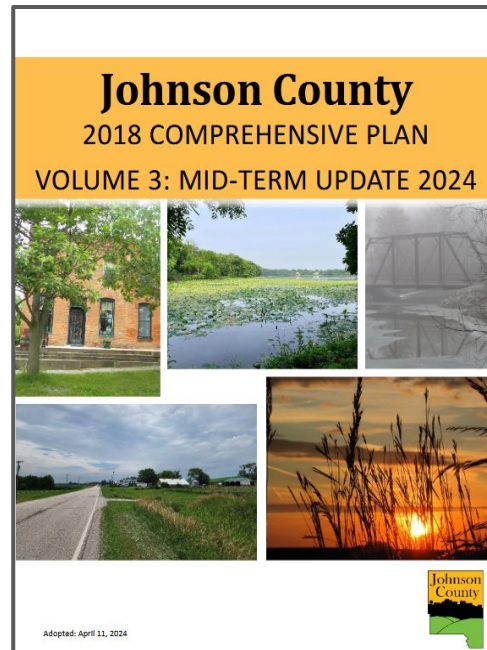
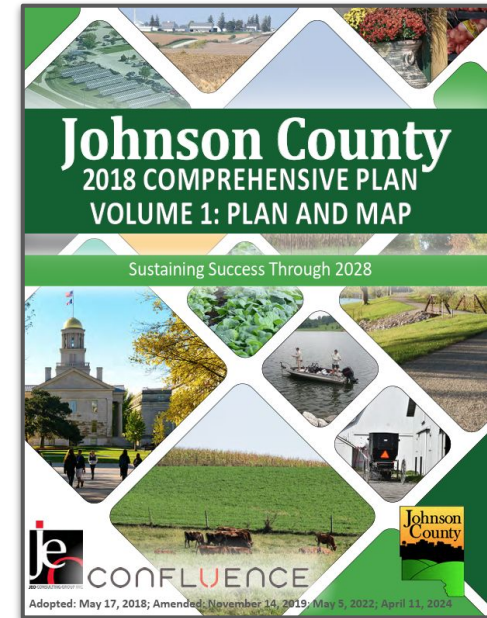
دعم الوصول المنصف والعدل إلى السكن عالي الجودة بأسعار معقولة

- الاستراتيجية 1 - تعزيز مجموعة متنوعة من خيارات الإسكان
 - الإجراء 1 - تشجيع الإسكان عالي الكثافة ومتعدد الأسر، حيثما كان ذلك مناسباً، من خلال استخدام الحوافز مثل مكافآت الكثافة.
 - الإجراء 2 - دعم الجهود الرامية إلى تطوير المساكن الميسورة التكلفة للإيجار والمملوكة من قبل المالك.
 - الإجراء 3 - المشاركة في دراسات الإسكان الإقليمية و/أو إجراؤها لتحديد احتياجات الإسكان.
 - الإجراء 4 - النظر في كيفية ارتباط خيارات الإسكان بأهداف استخدام الأراضي المنسقة والنقل في هذه الخطة الشاملة.
 - الإجراء 5 - اعتماد و/أو تطوير اللوائح التي تستوعب مجموعة أوسع من أنواع الإسكان.
- الاستراتيجية الثانية - إنشاء برنامج لفحص وترخيص المساكن الإيجارية في المنطقة غير المدمجة
 - الإجراء 1 - مراجعة أفضل ممارسات الإدارة.
 - الإجراء 2 - تخصيص الموارد المالية للتمويل، إذا تم اعتماده.

الهدف الخامس من أهداف الاستدامة

إعطاء الأولوية لممارسات البناء الأخضر والتنمية المستدامة للتطوير السكني والتجاري والصناعي الحالي والمستقبلي.

- الاستراتيجية 3 - توفير الحوافز للتنمية الخضراء
 - الإجراء 1 - تشجيع الممارسات التطوعية مثل الحفاظ على المساحات المفتوحة، والطاقة المتجددة، والإسكان بأسعار معقولة من خلال أفضل الممارسات مثل مكافآت الكثافة.



خطة تحسين الصحة المجتمعية لمقاطعة جونسون (2024)

[وثيقة](#)

- كجزء من هدفها المتمثل في "تحسين جودة الحياة بشكل منهجي داخل مجتمعنا من خلال معالجة الفجوات وعدم المساواة"، تُحدد الخطة الإسكان كواحدة من أهم أربع أولويات صحية في المقاطعة، وتضع أهداف الإسكان الاستراتيجية التالية للمبادرات والبرامج JCPH توفير رسائل عامة متسقة ودعم من وورش العمل الإسكانية المستمرة.
- تمكين أعضاء المجتمع من الحصول على المعلومات والدعوة بشأن الإسكان باعتباره رعاية صحية من خلال التثقيف المجتمعي وتقييم فجوات المعرفة.
- التواصل مع صناع السياسات على المستويين المحلي والتنظيمي (على سبيل المثال شركات إدارة الممتلكات ومسؤولي المدينة) للدفاع عن دعم الإسكان باعتباره رعاية صحية والإسكان كحق من حقوق الإنسان.
-



2024 - 2028 JOHNSON COUNTY PUBLIC HEALTH COMMUNITY HEALTH IMPROVEMENT PLAN

PUBLISHED MARCH 2025

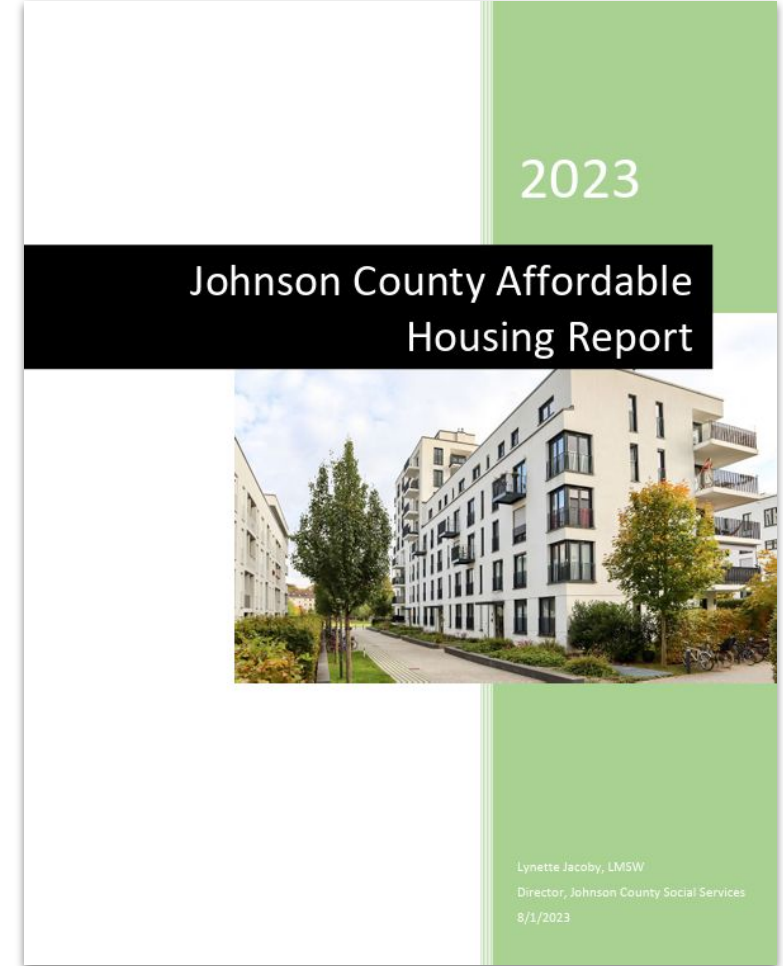


HealthyJoCo
live • work • learn • play

تقرير الإسكان الميسور في مقاطعة جونسون ٢٠٢٣

وثيقة

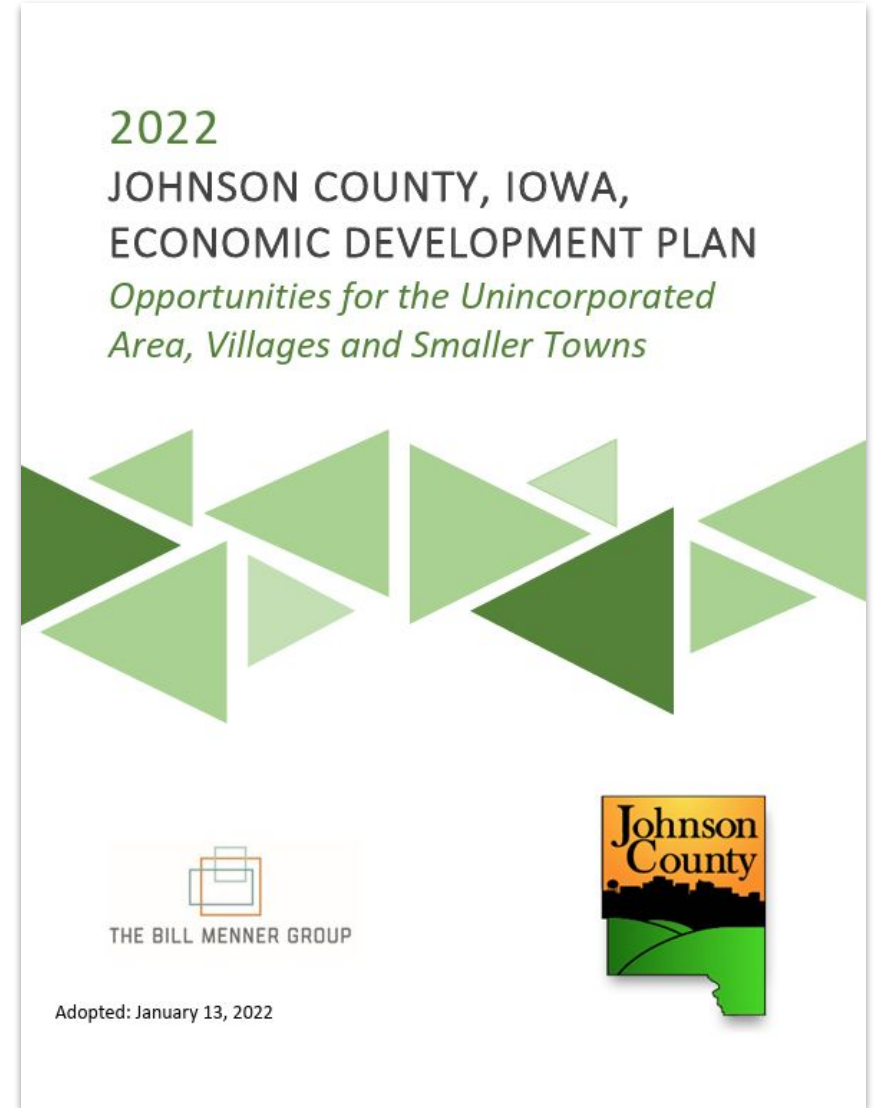
- أعدت إدارة الخدمات الاجتماعية في المقاطعة هذا التقرير، الذي يربط تحديات الإسكان الميسور في مقاطعة جونسون بعدد من العوامل، بما في ذلك:
 - النمو السكاني يفوق معدلات إنتاج المساكن.
 - عدم كفاية تمويل برنامج مساعدة الإيجار لتلبية الاحتياجات.
 - نقص عام في خيارات السكن للمستأجرين ذوي الدخل المنخفض للغاية.
- بالإضافة إلى الدعوة إلى تعاون واسع النطاق بين أصحاب المصلحة المحليين والدوليين والحاجة إلى حلول تمويلية مبتكرة بشكل عام، يتضمن التقرير العديد من الأولويات والتوصيات، بما في ذلك:
 - زيادة عدد وحدات الإيجار بأسعار معقولة، مع إعطاء الأولوية لتطوير المنطقة الوحدات لأولئك الذين يبلغ دخلهم 30% أو أقل من متوسط دخل الأسر التي لديها أطفال معالون.
 - الحفاظ على المساكن المملوكة بأسعار معقولة.
 - توسيع نطاق دعم الدخل للمستأجرين ذوي الدخل المنخفض.
 - "زيادة القدرة الاستيعابية الليلية لخدمات المأوى في حالات الطوارئ".



خطة التنمية الاقتصادية لمقاطعة جونسون (2022)

[وثيقة](#)

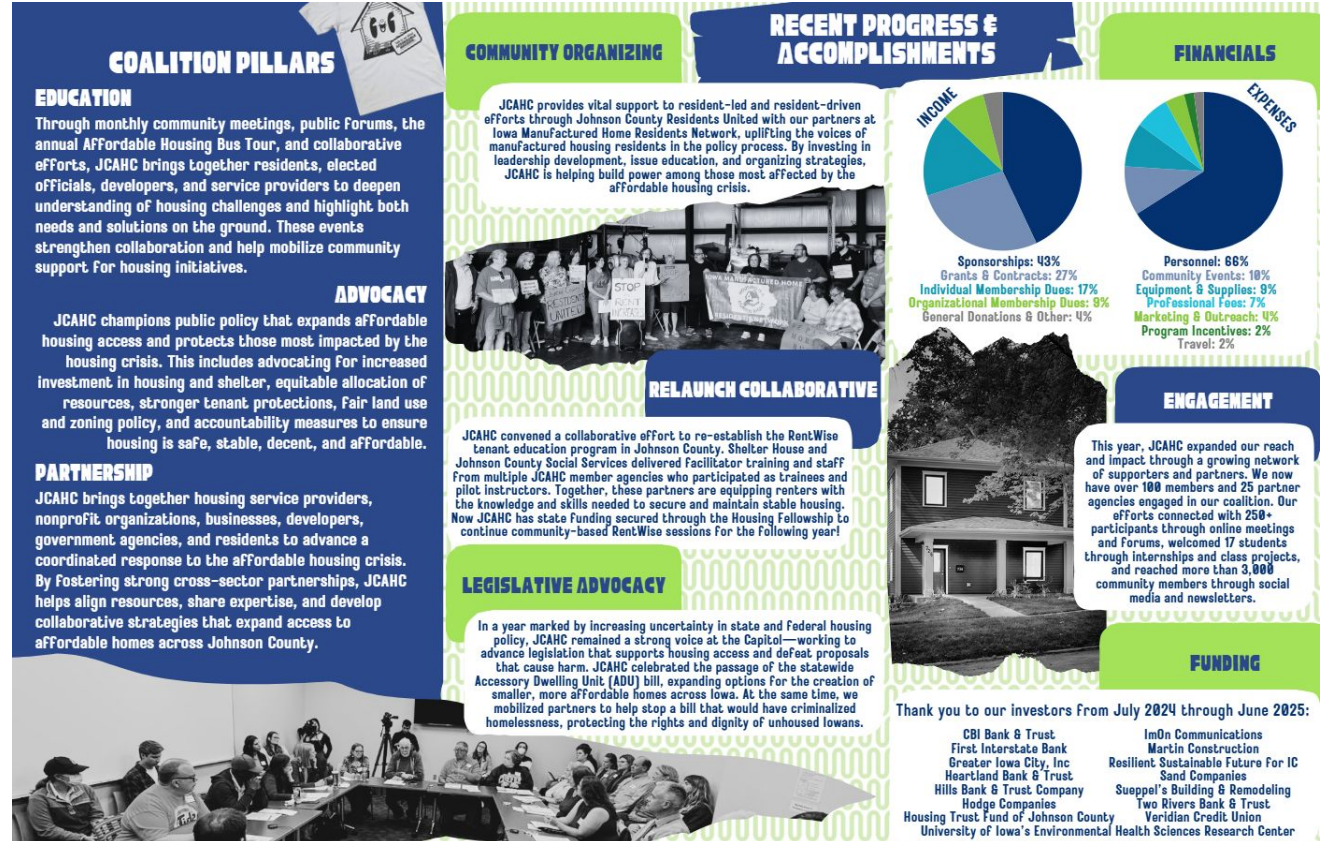
تُركز الخطة على المناطق غير المُدمجة والمدن الصغيرة في المقاطعة، وتُوفر إطاراً للحكومة المحلية في مقاطعة جونسون لتعزيز التنمية الاقتصادية العادلة وتوفير الفرص للمناطق خارج المنطقة الحضرية. وتُحدد الخطة مدى تحمل تكاليف السكن وتوافره كتحديات ينبغي على المقاطعة معالجتها للمساعدة في تحقيق أهداف التنمية الاقتصادية المحلية وعلى مستوى المقاطعة. توصي الخطة بأن تستغل المقاطعة "قدرتها الكبيرة على تحمل الديون بطريقة استراتيجية وشفافة" لتعزيز إنتاج الإسكان ومعالجة العوامل التي تؤثر بشكل غير مباشر على إمكانية الحصول على السكن وتكلفة المعيشة، مثل رعاية الأطفال والمياه والصرف الصحي والنقل والترفيه والعافية.



ائتلاف الإسكان الميسور في مقاطعة جونسون

[الصفحة الرئيسية](#)

يدعم تحالف الإسكان الميسور وينشئ شراكات مجتمعية في الاستفادة من الموارد والدعوة إلى السياسات والبرامج واستخدام موارد التمويل التي تعمل على تعظيم توافر وتحسين جودة الإسكان الميسور في مقاطعة جونسون.





مراجعة اللوائح التنظيمية والتأثيرات

لعام ٢٠٢٣ PDS جرد السياسات: التقرير السنوي لـ

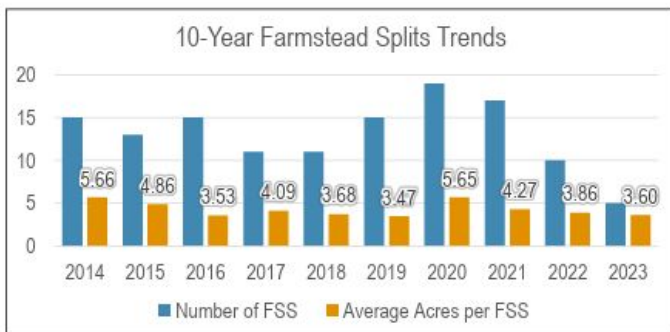
وثيقة

تتعامل دائرة خدمات الإسكان في مقاطعة جونسون مع الإسكان بعدة طرق، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر:

- إضافة مواقع بناء جديدة في الأراضي الزراعية ببرنامج تقسيم المزرعة.
- دعم تطوير الإسكان والتجديد من خلال عمليات تفتيش المباني والحصول على التصاريح اللازمة.
- معالجة قضايا تكلفة المعيشة مثل عمليات تدقيق الطاقة المجانية.
- إدارة البنية التحتية وسياسة استخدام الأراضي في مناطق النمو المحددة.
-

Farmstead Splits

Johnson County has approved 455 farmstead splits (FSS) since 2000 (an average of 19.7 splits per year). Only 5 were approved in 2023 although many farms are still eligible.



2024 Department Goals

Rental permitting with new online portal

- Work with IT to move to new online permitting software which will streamline the application and review process.
- Adopt a rental housing code created by PDS and develop a program for inspections and permitting, once online software is in place.

Comprehensive Plan Update

- Draft and adopt the third volume update of the Comprehensive Plan based on input gathered in late 2023 from the public, Planning and Zoning Commission, and Board of Supervisors.
- Begin working on the new goals, strategies, and action steps.

Sustainability and environmental initiatives

- Develop a program to educate and provide residents in the unincorporated area with high-value native plants.
- Initiate a soil sampling program to establish baseline soil conditions in the County ROW and explore the impacts of land management practices on soil health.
- Launch EECBG Fleet Study to reduce greenhouse gas emissions.
- Complete the IRA Climate Pollution Reduction Grant priority planning phase and begin comprehensive planning phase.
- Collaborate with Iowa City on extending free energy audits to households in the unincorporated area and smaller towns.

جرد السياسات: صندوق الإسكان في مقاطعة جونسون

وثيقة



أكثر من (HTFJC) ممول صندوق الإسكان في مقاطعة جونسون في 1000 وحدة سكنية لذوي الدخل المنخفض والمتوسط منذ إنشائه برنامجين رئيسيين، صندوق قروض HTFJC عام 2004. ويدير متجددة وبرنامج إعادة تأهيل الإسكان يُعدّ صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي في مقاطعة جونسون بمثابة أداة استثمارية للاستثمارات المباشرة لمقاطعة (HTFJC) جونسون في الإسكان الميسور. تخدم وحدات الإسكان الممولة ذوي الدخل الذي يقل عن 80% من متوسط دخل الفرد، حيث تخدم دخل غالبيتها الأسر التي يتراوح دخلها بين 30 و 60% من متوسط الفرد.

من خلال هذه الشراكة، ولدت استثمارات المقاطعة أكثر من 298 وحدة سكنية خلال العقد الماضي. ومع ذلك، فإن معظم هذه الوحدات هي مشاريع انتماء ضريبي لإسكان ذوي الدخل المنخفض، والتي تزداد صعوبة تمويلها، مما يشير إلى أن المقاطعة بحاجة إلى إيجاد أنواع مشاريع بديلة لتمويلها لمواصلة توليد وحدات سكنية لذوي الدخل المنخفض والمتوسط من خلال هذا النوع من الاستثمار المباشر.

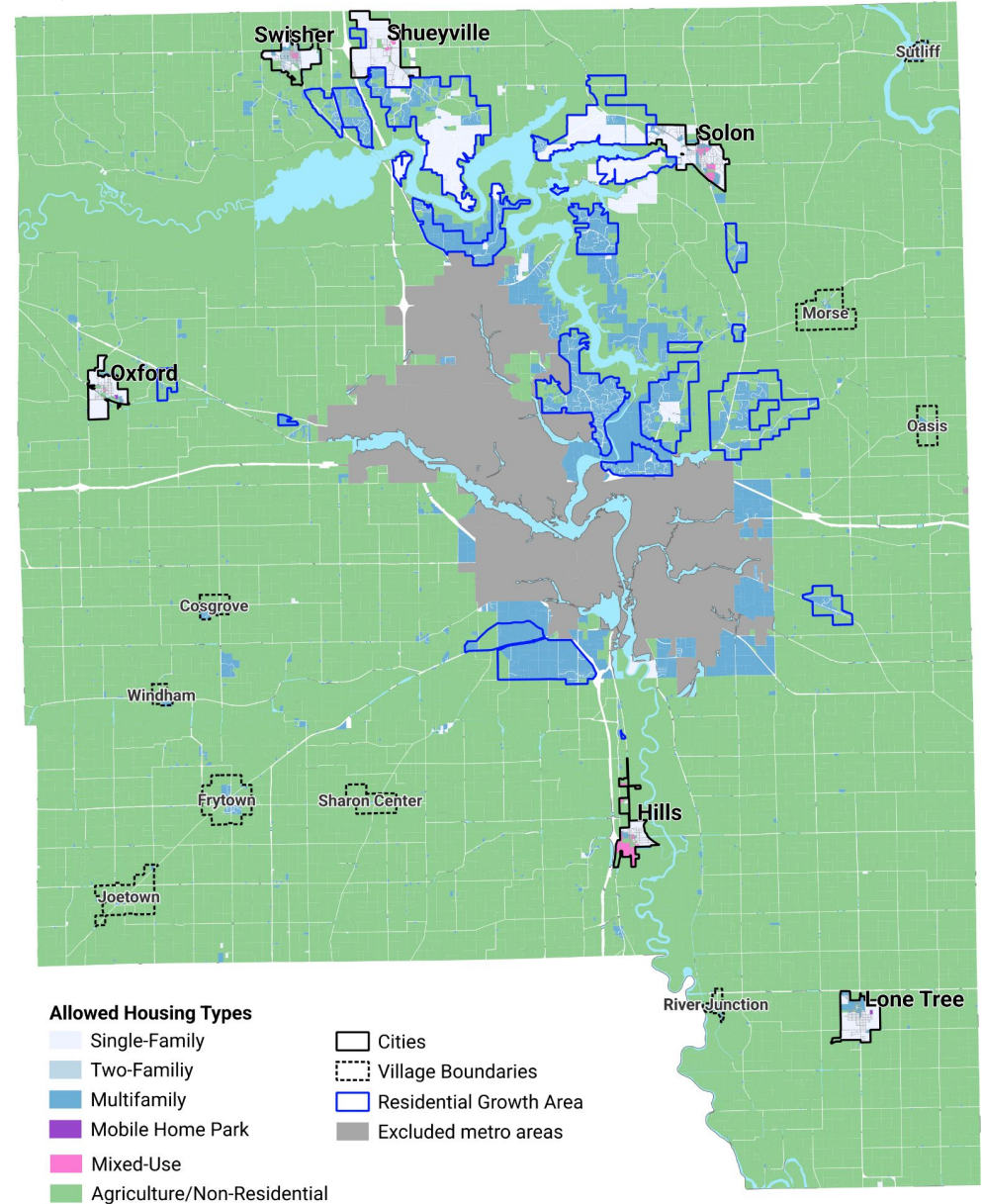
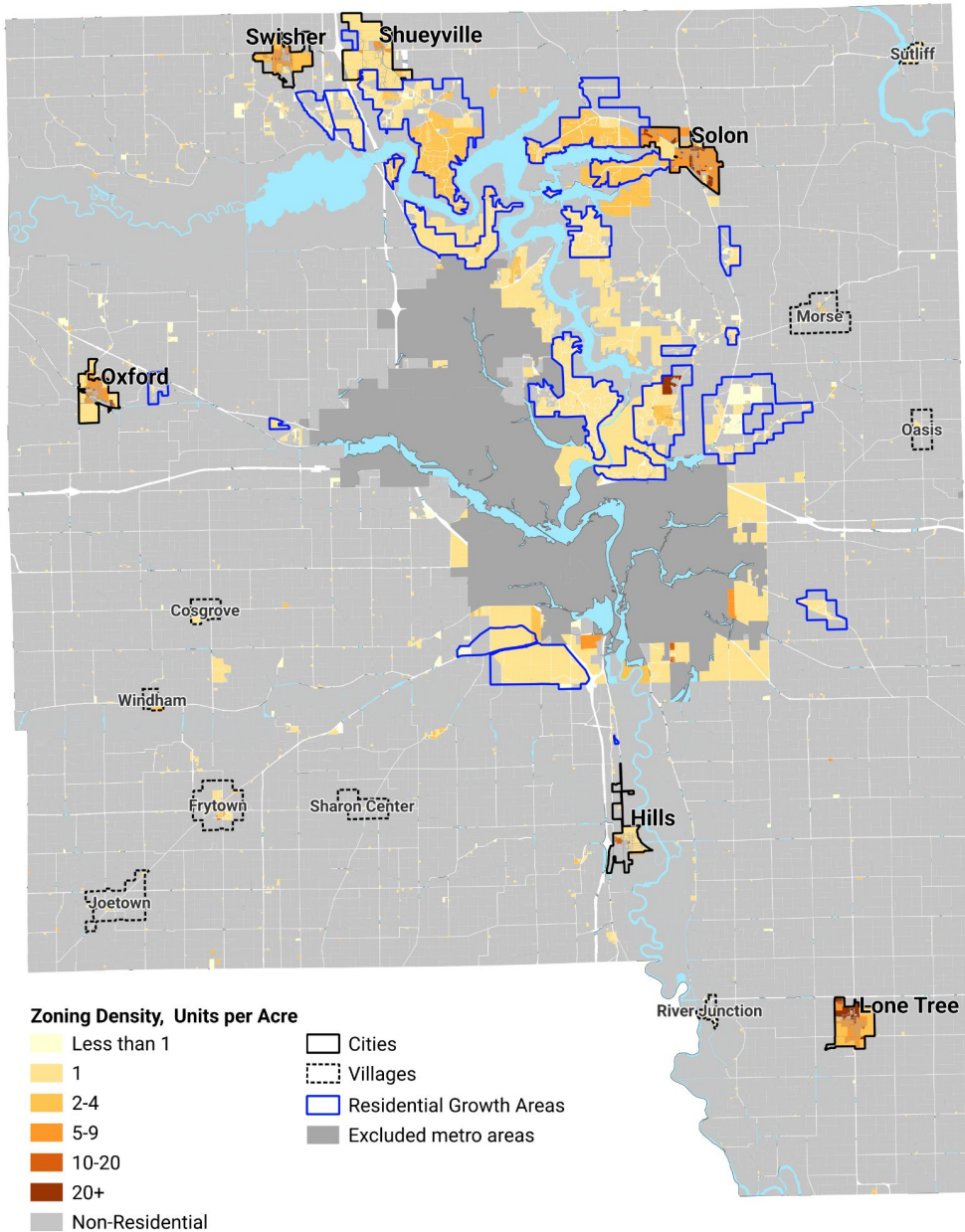
Jo. Co. Funded Income Distribution Served FY15-FY24				
29% of households assisted with funding from Johnson County had incomes below 30% AMI (extremely low income).				
64% of households assisted with funding from Johnson County had incomes between 30% -below 60% AMI.				
7% of households assisted with funding from Johnson County had incomes between 60% AMI and below 80% AMI.				
Jo. Co. Funded Units by Type of Housing - FY15-FY24				
Type	Number of Units/Households	% of units		
Shelter	4 households	2%		
Rehabilitation	5 units	2.5%		
Homeownership	16 units	7%		
Acquisition/Rehab Rental	21 units	9.5%		
New Supportive Rental	41 units	19%		
New Rental	130 units	60%		
Total	217 units			
HTF/JC Pending (Awarded) Projects as of 6/30/2024 (plus \$600,138.20 obligated to projects that began drawing prior to 6/30/24)				
Entity /Project	Awarded	Units	AMI	As of 4/7/25
THF/UAY TLP	\$ 380,000	8	<30%	completed
Sand/North Liberty Apts.	\$ 1,630,000	46	<40,<60%	rescinded
Shelter House/Rehab	\$ 332,085	70	<30%	in progress
THF/Acquisition	\$ 50,000	1	<60%	completed
THF/Student Build II	\$ 100,000	1	<60%	completed
MYEP/New to Us	\$ 60,000	4	<30%	completed
TWG/Roosevelt School	\$ 1,500,000	168	<40,60%	rescinded
Totals	\$ 4,052,085	298		
Note: 5th runner up in LHTC scoring 2024				
Note: Applicant was not going to be able to meet deadline as extended				

Note: 5th runner up in LIHTC scoring 2024

Note: Applicant was not going to be able to meet deadline as extended

يُسمح بأنواع عديدة من المساكن في المناطق غير المدمجة، ولكن الكثافة أقل.

نظام المعلومات الجغرافية لمقاطعة جونسون؛ قوانين تقسيم المناطق لتلال، ولون تري، وأكسفورد، وشوفيل، وسولون، وسويشر



توصيات تقسيم المناطق: الجمع بين زيادة الكثافة والحفاظ على الأراضي الزراعية في المناطق غير المدمجة.

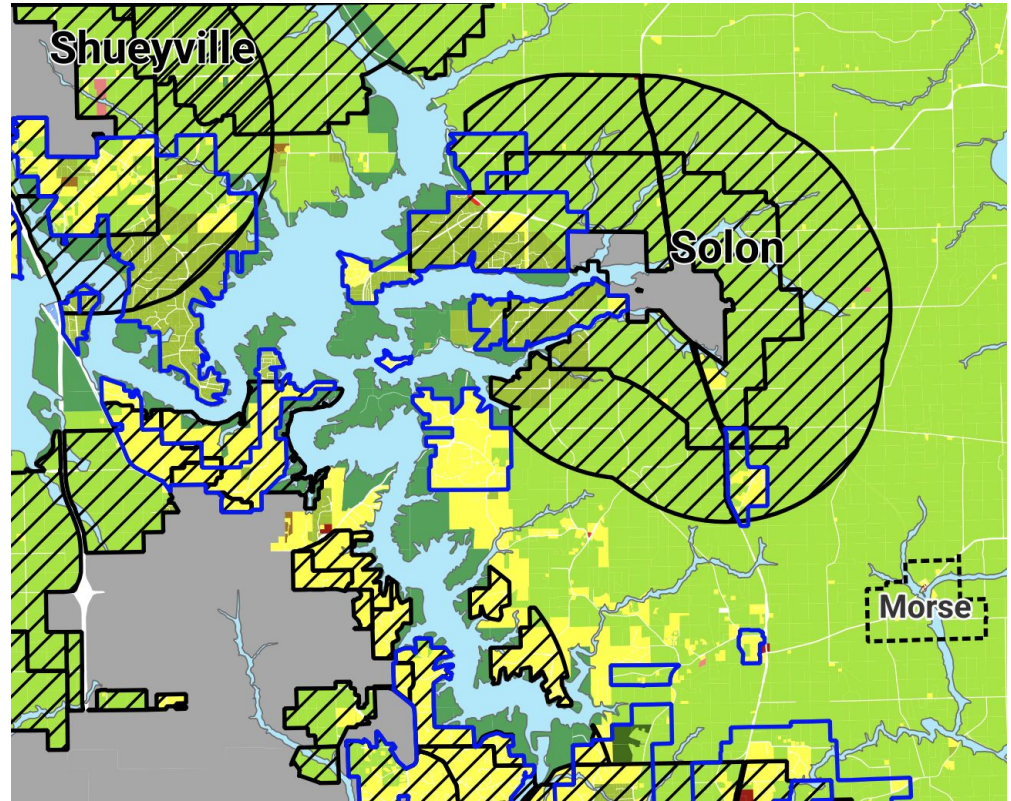
لمقاطعة جونسون UDO وثيقة

السماح بمرونة أنواع المساكن والكثافات في المناطق غير المدمجة.

- المخصصة للعائلات الفردية للسماح R تعديل مناطق بوحدين بدلاً من ذلك (يسمح قانون ولاية أيوا بوحدين الإسكان الإضافية، لذا يوفر هذا خيار بناء منزل عائلي واحد + وحدة سكنية إضافية أو دولكس).
- زيادة الكثافة السكنية في القرى ومناطق النمو السكني باستخدام أنظمة الصرف الصحي الهندسية لتعزيز بناء المساكن الجديدة بالقرب من التنمية القائمة.
- زيادة مساحات المناطق الريفية المخصصة للحفاظ على البيئة وتقسيمات التجمعات السكانية لتعظيم إمكانات الإسكان مع الحفاظ على الأراضي الزراعية.
- خذ بعين الاعتبار مكافآت الكثافة الإضافية للتقسيمات الفرعية التي تبني مساكن بأسعار معقولة و/أو مساكن لكبار السن.

تعظيم الفرص في المناطق الهامشية

- تشجيع المجتمعات على إلزام المباني وفقاً لمعايير المدينة ومعايير تطوير التجمعات في خطط مناطقها الهامشية.
- توفير الموارد للمدن للنظر في الآثار المالية للضم.



Zoning

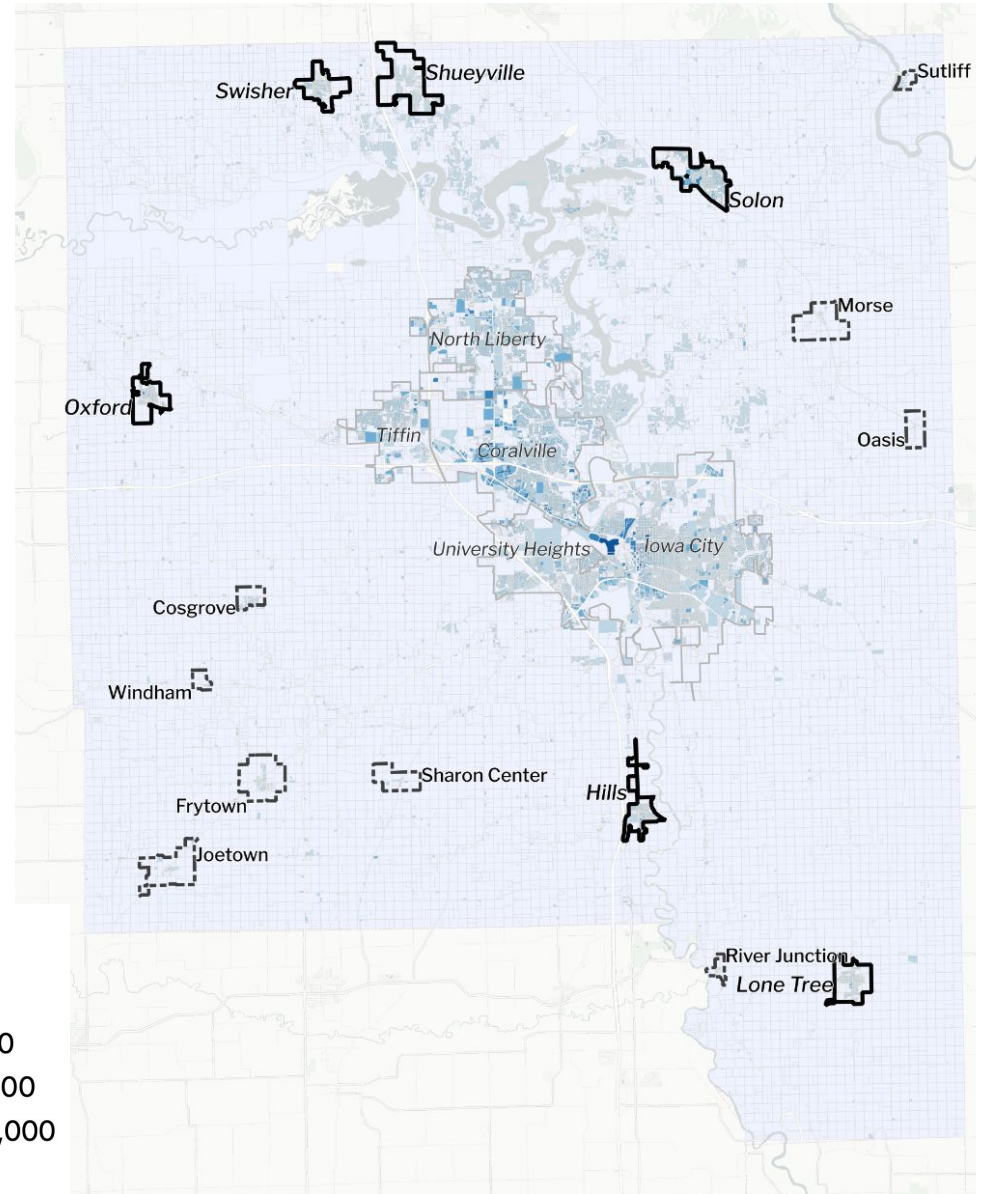
- A - Agricultural
 - AR - Agricultural Residential
 - R - Residential
 - RC - Rural Conservation
 - P - Public
 - Residential Growth Area
 - Village Boundaries
 - Fringe Areas
 - Cities
- تتيح مناطق النمو السكني والمناطق السكنية المخصصة خارج المناطق الهامشية فرصاً لمقاطعة جونسون لتجربة لوائح جديدة. ويمكن أن تُشكل النجاحات هنا نموذجاً لمزيد من التغييرات.

الإيرادات الضريبية لكل فدان

تُظهر الخريطة الموجودة على اليمين قطع الأراضي حسب إيراداتها الضريبية لكل فدان، والتي تختلف اختلافاً كبيراً حسب استخدام الأرض والموقع داخل مقاطعة جونسون.

تأتي غالبية الإيرادات الضريبية من المنطقة الحضرية حيث تتوافر مشاريع التطوير العقاري متعددة العائلات والعقارات التجارية بكثرة؛ ومع ذلك، هناك جيوب من الطرود ذات الإيرادات المرتفعة نسبياً لكل فدان في المدن الصغيرة وحول بحيرة ماكبرايد.

تم حساب الإيرادات الضريبية لكل فدان من خلال تطبيق عمليات التراجع المعتمدة على الاستخدام، والرسوم، وأي انتمانات ضريبية مدرجة في أحدث مجموعة بيانات للطرود من مكتب تقييم مقاطعة جونسون، ثم تم تقسيمها حسب مساحة الطرود.



Tax revenue per acre

- \$2000 or less
- \$2,000 - \$15,000
- \$15,000 - \$50,000
- \$50,000 - \$250,000
- \$250,000+

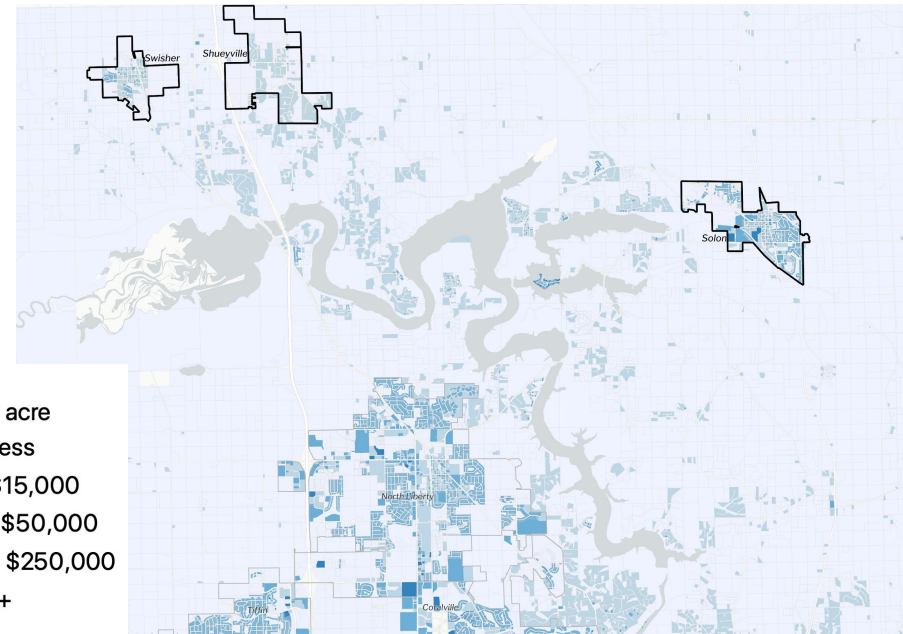
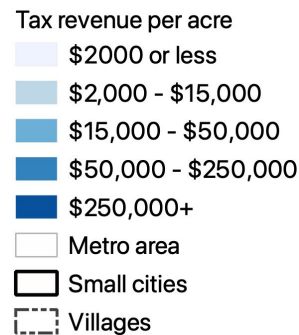
- Metro area
- Small cities
- Villages

مدينة	متوسط الضريبة
التلال	30.34883
شجرة وحيدة	24.93055
أكسفورد	34.96957
شوفيل	28.31938
سولون	29.2502825
سويشر	33.0393

تختلف الإيرادات الضريبية بشكل كبير حسب استخدام الأراضي

تختلف إيرادات الضرائب اختلافاً كبيراً باختلاف فئة العقار. تخضع القيمة الخاضعة للضريبة لكل عقار لمعدل الضريبة في منطقته. أما القيمة الخاضعة للضريبة، فتُحدد حسب القيمة الإجمالية ونوع الاستخدام.

تُعدّ العقارات متعددة العائلات والاستخدامات المتعددة الاستخدامات السكنية الأكثر كفاءةً من حيث الإيرادات الضريبية لكل فدان. وكما هو موضح في الرسم البياني أدناه، الذي يُقارن الإيرادات وحجم قطعة الأرض حسب فئة العقار على مستوى المقاطعة، تُحقق الاستخدامات متعددة العائلات والاستخدامات التجارية أعلى إيرادات لكل فدان.



Parcel count	Property class	Avg total value	Avg taxable value	Avg tax bill (2024)	Avg acres per parcel	Avg tax revenue per acre
9,304	Agricultural	\$57,843	\$42,718	\$1,174	27.90	\$526
1,639	Agricultural/residential	\$312,492	\$166,967	\$4,613	28.19	\$1,946
4,609	Commercial	\$1,626,581	\$1,410,554	\$39,600	4.70	\$134,555
176	Mixed use - multifamily	\$1,987,095	\$1,724,533	\$54,340	1.03	\$238,584
23	Mixed use - residential	\$449,917	\$341,073	\$12,711	1.44	\$52,871
188	Exempt	\$1,226	\$0	\$0	63.59	\$0
62	Industrial	\$2,849,316	\$2,511,198	\$69,599	7.41	\$10,506
775	Multifamily	\$1,742,105	\$825,523	\$20,850	1.54	\$52,362
57,149	Residential	\$297,263	\$137,785	\$3,998	2.16	\$11,779

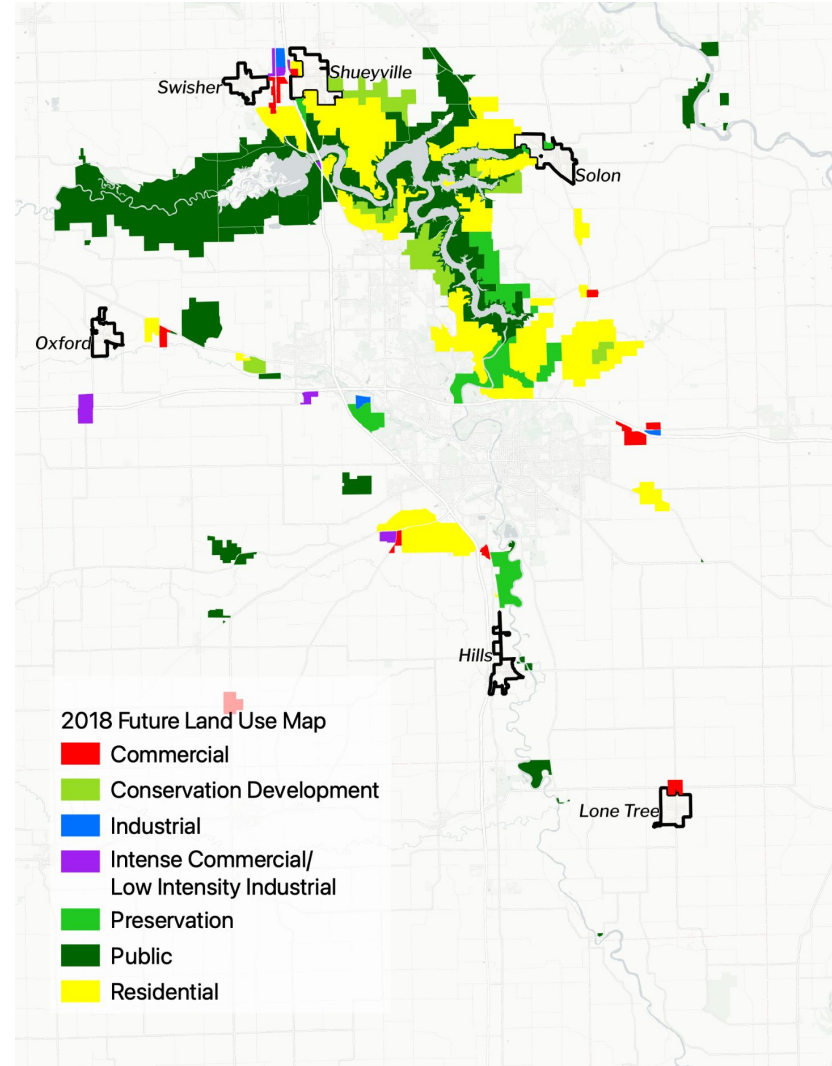
القدرة على النمو السكني وتطوير الحفاظ على البيئة

تُحدد خريطة استخدام الأراضي المستقبلية للمقاطعة لعام ٢٠١٨، والتي تنطبق على المنطقة غير المُدمجة، منطقتين - النمو السكني والتنمية المُحافظة - كمناطق تُستوعب فيها توسعة التنمية السكنية. تقع غالبية أراضي هاتين المنطقتين في النصف الشمالي من مقاطعة جونسون.

يُظهر جردٌ أساسيٌّ للأراضي الشاغرة والمساحات في مناطق التنمية المحمية والنمو السكني حوالي 1770 فدانًا قابلةً للتطوير نظريًا. ومع ذلك، فإن إمكانات التطوير السكني هذه محدودةٌ بسبب القيود البيئية والبنية التحتية، بالإضافة إلى رغبة مُلاك الأراضي في بيع ممتلكاتهم. لذلك، من غير المُرجح تطوير جزء كبير من هذه الأراضي فعليًا في المستقبل المنظور.

قيود

- سهل فيضي عمره 500 عام
- متطلبات الكثافة (فدان واحد على الأقل لكل وحدة في أي من المنطقتين)
- أرض مصنفة للاستخدام السكني
- معايير أداء الطرق كما هو موضح في المادة 8:2.7(ج) من قانون التنمية الموحدة لمقاطعة جونسون
- الرغبة في البيع والرغبة في التطوير



تحديد استخدامات الأراضي المستقبلية

فدان

تنمية الحفاظ على البيئة

301

سكني

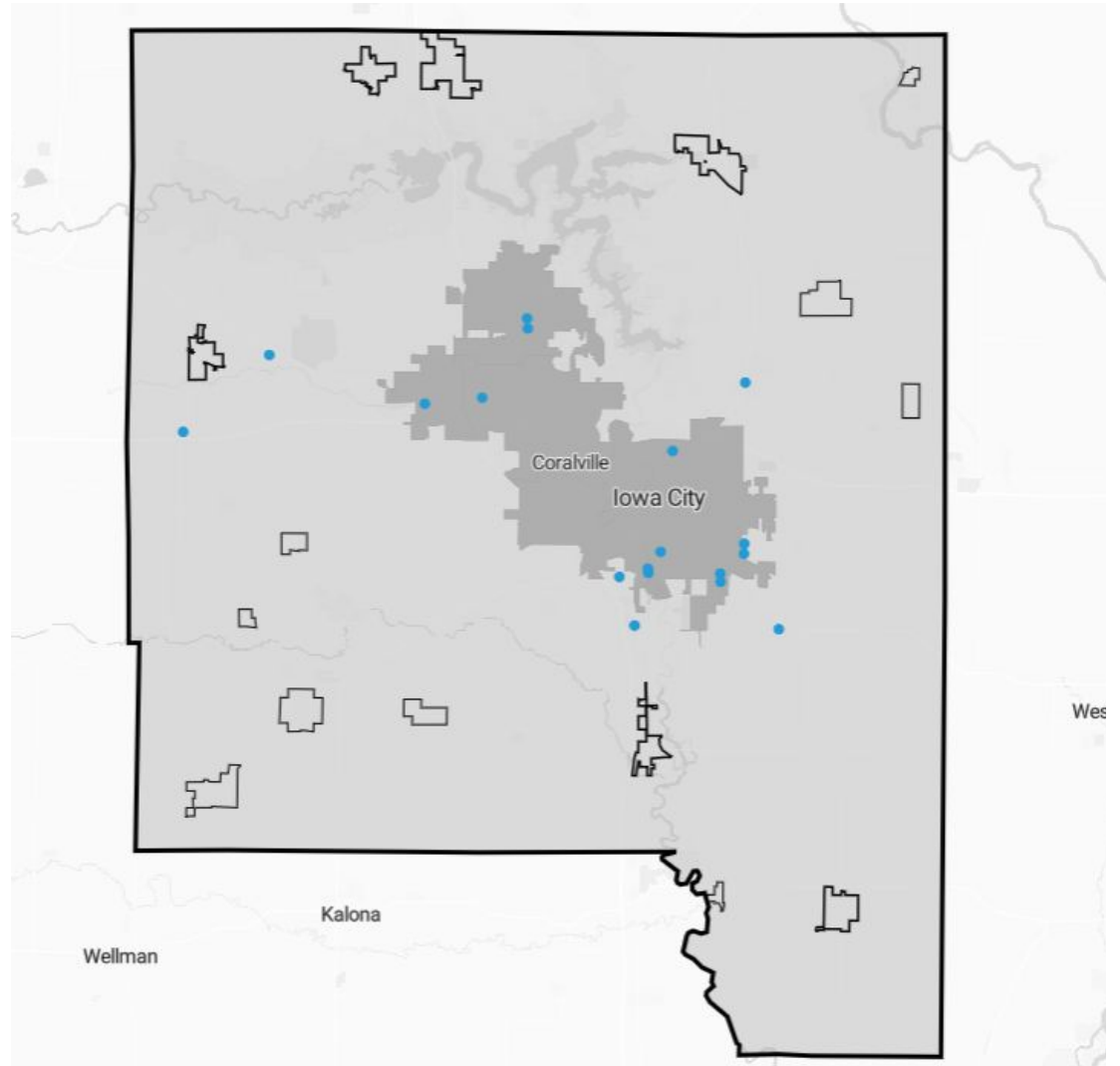
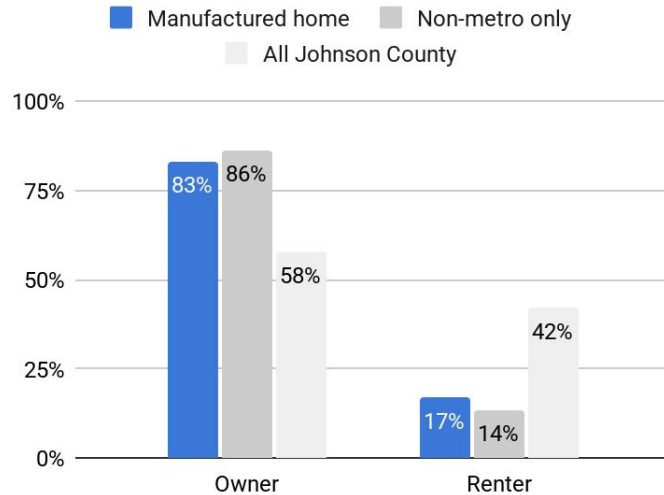
1470

تمثل حدائق المنازل المصنعة حصة كبيرة من مخزون الإسكان في مقاطعة جونسون.

2023: المصدر: ACS 5-Year, CommunityScale

في (MHPs) تضم مقاطعة جونسون العديد من مجمعات المنازل الجاهزة المناطق الحضرية والريفية. وتضم هذه المجمعات حوالي 2300 وحدة سكنية، ما يمثل حوالي 4% من إجمالي الوحدات السكنية في المقاطعة. معدل ملكية المنازل في مشاريع الإسكان الاجتماعي أعلى بكثير من المعدل العام في المقاطعة، حيث يبلغ 83% مقارنة بـ 58%. ومع ذلك، ولأن مالكي المنازل في مشاريع الإسكان الاجتماعي لا يملكون سوى المبنى السكني، ويضطرون لاستئجار الأرض الواقعة تحته، فإنهم يخضعون لرسوم عقارية متغيرة، مما قد يزيد بشكل كبير من تكلفة معيشتهم، على الرغم من التكلفة المنخفضة نسبياً للبناء نفسه.

Tenure mix



أصبحت الحياة في مساكن ذوي الاحتياجات الخاصة أكثر تحديًا في السنوات الأخيرة، مما أدى إلى انعدام الأمن السكني للعديد من الأشخاص.

والمدافعين عنها، يونيو وسبتمبر 2025 MHP المصدر: مجموعات التركيز لأصحاب المصلحة مع سكان

والمدافعين عنها عن العديد من التحديات MHP تكشف المقابلات مع سكان التي تؤدي إلى صعوبات مالية كبيرة، وانعدام الأمن السكني، ومخاوف تتعلق بالسلامة، بما في ذلك الملكية من خارج الولاية: هناك عدد قليل من حدائق المنازل المصنعة في مقاطعة جونسون مملوكة محليًا، مما يؤدي إلى علاقات (MHPs) معقدة بين السكان والحكومة المحلية وملكية الأسهم الخاصة ارتفاع رسوم الأراضي: أبلغ سكان العديد من مشاريع الإسكان الاجتماعي عن ارتفاع سريع في رسوم الأراضي، مما يؤثر سلبيًا على قدرتهم على تحمل تكاليف السكن.

زيادة العقوبات:

العدوانية التي تفرض رسومًا MHP عن تكتيكات إدارة MHP أبلغ سكان وعقوبات مفرطة بطرق تخلق القلق والخوف من الإخلاء عدم القدرة على نقل الوحدات: في كثير من الحالات، لا يمكن نقل المنازل المصنعة للسكان (أو لا يستطيعون تحمل التكلفة)، مما يؤدي إلى تخلي السكان عن المبنى وحقوقهم عند مغادرتهم الحديقة.

انتهاكات القانون والتصاريح:

في بعض مساكن ذوي الاحتياجات الخاصة، قام السكان بإصلاح وتجديد وحداتهم دون الحصول على تصاريح البناء أو عمليات التفتيش المطلوبة، مما أدى إلى ظروف غير آمنة محتملة.





نظرة عامة على المشاركة المجتمعية

تضمنت عملية إشراك المجتمع في المشروع جولات متعددة من المقابلات، ومجموعات نقاش مع أصحاب المصلحة، وورش عمل عامة، واستطلاعات رأي، واجتماعات مجلس المشرفين، وذلك لضمان حصول السكان وأصحاب المصلحة على فرص متنوعة للمشاركة في العملية وتبادل الأفكار ووجهات النظر. وقد أمضى فريق المشروع أكثر من 35 ساعة في تيسير عملية إشراك المجتمع، والتي أجري معظمها حضورياً. وحضر ما مجموعه 40 شخصاً ورش العمل العامة المختلفة، بينما شارك حوالي 60 شخصاً في مجموعات النقاش. كما شارك ما يقرب من 20 قائداً منتخباً يلخص القسم التالي التعليقات الواردة من السكان وأصحاب المصلحة الذين شاركوا في ورش العمل العامة والاستطلاع عبر الإنترنت.



ورشة عمل عامة في مركز هيلز المجتمعي
يونيو 2025

أنشطة إشراك أصحاب المصلحة الرئيسيين

المرحلة الأولى: يونيو ٢٠٢٥

مجموعات تركيزية 5

اجتماعات قيادية للمدن الصغيرة 6

اجتماع مجلس المشرفين الأول

ورشتا عمل عامتان (سويشر/شوفيل، هيلز)

المرحلة الثانية: سبتمبر ٢٠٢٥

مجموعتان تركيزيتان

اجتماع مشترك لقيادة المقاطعة والمدن الصغيرة

اجتماع مجلس المشرفين الأول

ورشتان عامتان (سولون، لون تري)

استطلاع رأي عام عبر الإنترنت 1

شكر وتقدير للمشاركة المجتمعية

بالإضافة إلى العديد من السكان والمسؤولين المنتخبين وأصحاب المصلحة الذين شاركوا في الاجتماعات العامة للدراسة ومقابلات المدينة والاستطلاع عبر الإنترنت، يود فريق المشروع أن يشكر الأشخاص التالية أسماؤهم على انضمامهم إلى مجموعات التركيز الشخصية أو العديد من المقابلات الافتراضية، والتي ساهمت بشكل كبير في تحليل الدراسة وتوصياتها.

جيسيكا أندينو، ائتلاف الإسكان الميسور

كادي جيرلاش، أفضل مَعَا (جريتير آي سي)

آدي أريناس، مقيم في بريكنريدج

روبن كلارك بينيت، مركز عدالة العمال في شرق أيوا

آن روسيت، مدينة أيوا سيتي

تريسي هايتشو، مدينة أيوا سيتي

كاليستا شوان، مدرسة كلير كريك أمانا المجتمعية

(DVIP) برونييس بيرتايت، برنامج التدخل في حالات العنف الأسري

ECICOG، باولا ميتشل

ديانا روبنسون، أخصائية طب النساء والتوليد

ميلاني بيمسون، مدينة أيوا الكبرى

نانسي بيرد، مدينة أيوا الكبرى

جيني وندريتش، رابطة بناء المنازل في مدينة أيوا الكبرى

مارك نولت، اتحاد الائتمان الحكومي الأخضر

(HACAP) هيدر هارني، برنامج العمل المجتمعي لمنطقة هوك آي

HACAP، ديببي أكرمان

جاك أورورك، هيلز بنك

كاتي ميلر، لجنة فخر هيلز هوم تاون

هاريندر كور، أحد سكان هيلتوب

أندي هودج، هودج للإنشاءات

سيمون أندرو، زمالة الإسكان

إلين مكابي، صندوق الإسكان في مقاطعة جونسون

ميغان فليولين، رابطة سماسرة العقارات في منطقة أيوا

(ICCSO) شانون هامن-مينر، منطقة مدارس مجتمع مدينة أيوا

سكوت هاويس، منظمة أيوا هايتات للإنسانية

جين شير، شبكة أيوا للمنازل الجاهزة

إليزابيث بيرنال، مقيمة في مجتمع نهر أيوا

ماس هوفمان، أيوا ووركس

JC جيل هايمز، مكتب تقييم

JC توم فان بوير، مكتب مقيم

JC Conservation، براد فريدوف

(PDS) جوش بوسارد، رئيس قسم التخطيط والتطوير والاستدامة

JC PDS، بيكي سوغلين

JC PDS، سارة تومسون

JC PDS، نيت مولر

JC PDS، جو ويلينسكي

هالي ويلسون، رئيسة قسم الصحة العامة، قسم صحة المجتمع

دون علم، جي سي سيبتس وخدمات الأسطول

لينيت جاكوبي، رئيسة قسم الخدمات الاجتماعية

كليي ويستون، رئيسة قسم الخدمات الاجتماعية

ستيف ناشازيل، رئيس الخدمات الاجتماعية

جيسي بيك، خدمات اجتماعية

كليي شنايدر، رئيسة قسم الخدمات الاجتماعية

JC ماندي كوتس، خدمات المحاربين القدامى في

سارة فورنيس، مقيمة في ليك ريدج

MMS لاسي ستوتزمان وجون مارنر، مستشارو

إيميت بتلر، أحد سكان مودرن مانور

خوسيه فاسكيز، مقيم في مودرن مانور

أندرو فيلبريك، مورس (قرية)

الأحد غوشيت، تحالف اللاجئين

كريسي كانجانيلي، دار الإيواء

إيرين سوليفان، دار الإيواء

آل ويلز، مجموعة سولون للتنمية الاقتصادية

سكوت مايرز، قرية سولون للتقاعد

سونيا لاجرانج، تحالف سويشر الاقتصادي

جوشوا شامبرغر، فكر في أيوا سيتي

إميلي مايستر، يونانيد واي

تروي رايمر، شؤون المحاربين القدامى

آدم هان، مجموعة واتس للإنشاءات

نتائج المشاركة المجتمعية

بين التنسيقات الشخصية وعبر الإنترنت، جمع استطلاع المشاركة المجتمعية مدخلات من حوالي 90 من سكان مقاطعة جونسون شارك في البرنامج أشخاص من جميع الأعمار، من سكان المناطق الحضرية، والمدن الصغيرة، والمناطق غير المدمجة. وكان معظم المشاركين من مالكي المنازل الذين سكنوا في وحداتهم السكنية الحالية لأكثر من 15 عامًا. كما شارك عدد كبير من المستأجرين. ويعيش عدد كبير منهم في مجتمعات سكنية جاهزة من بين أسئلة الاستبيان، طرح على المشاركين سؤال مفتوح حول قضية الإسكان التي يرون أنها الأهم للتركيز عليها. تلخص القائمة على اليمين الإجابات حسب الموضوع وترتيب انتشارها.

ما هي القضية أو الموضوع السكني الأهم الذي تعتقد أن المجتمع يجب أن يركز عليه قبل كل شيء؟

1. القدرة على تحمل التكاليف لجميع مستويات الدخل

- ترتفع تكاليف السكن (الإيجار، الرهن العقاري، الضرائب) بشكل أسرع من الأجور.
- تفتقر الأسر ذات الدخل المنخفض وكبار السن والشباب إلى خيارات ميسورة التكلفة.
- هناك طلب على الإيجارات بأسعار معقولة وفرص التملك.

2. المخاوف بشأن التنمية الريفية والتوسع الحضري

- معارضة شديدة للبناء على الأراضي الزراعية والمساحات المفتوحة.
- الأفضلية للمساكن الجديدة داخل حدود المدينة أو بالقرب منها.
- مقاومة التنمية ذات الكثافة السكانية العالية في المناطق الريفية غير المدمجة.

3. زيادة إيجارات الأراضي وشروط منتزهات المنازل المتنقلة

- ارتفاع سريع في الإيجارات، وخاصة في المجتمعات المملوكة لها فنيبارك.
- فقدان المرافق وسوء الصيانة على الرغم من ارتفاع التكاليف.
- تظل المياه النظيفة والأمن والخدمات الأساسية من بين المخاوف التي لم تتم معالجتها.

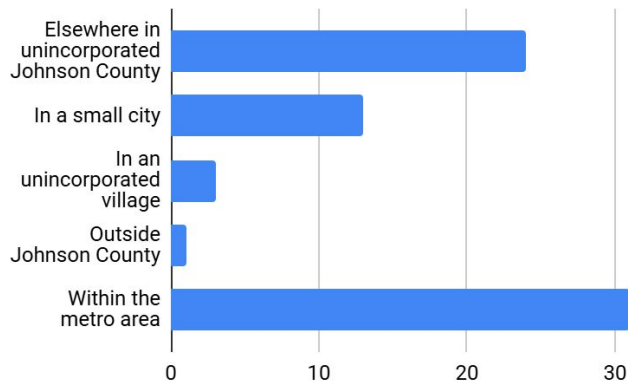
4. نقص تنوع السكن وخياراته المستهدفة

- هناك حاجة إلى المزيد من المساكن لكبار السن، والشقق/المنازل المتعددة الطوابق، والمنازل متعددة الأجيال.
- إن المنازل العائلية ذات الأسعار المعقولة للعائلات العاملة محدودة.
- الرغبة في السكن الذي يعزز المجتمع ويتجنب التصاميم التقليدية.

5. البنية التحتية والخدمات وجودة الحياة

- يجب أن تواكب الطرق والإنترنت والسلامة العامة النمو.
- تساهم تكاليف التصاريح والتطوير المرتفعة في ارتفاع الأسعار.
- مخاوف بشأن ما إذا كانت المجتمعات المحلية قادرة على دعم الزيادات الكبيرة في الإسكان.

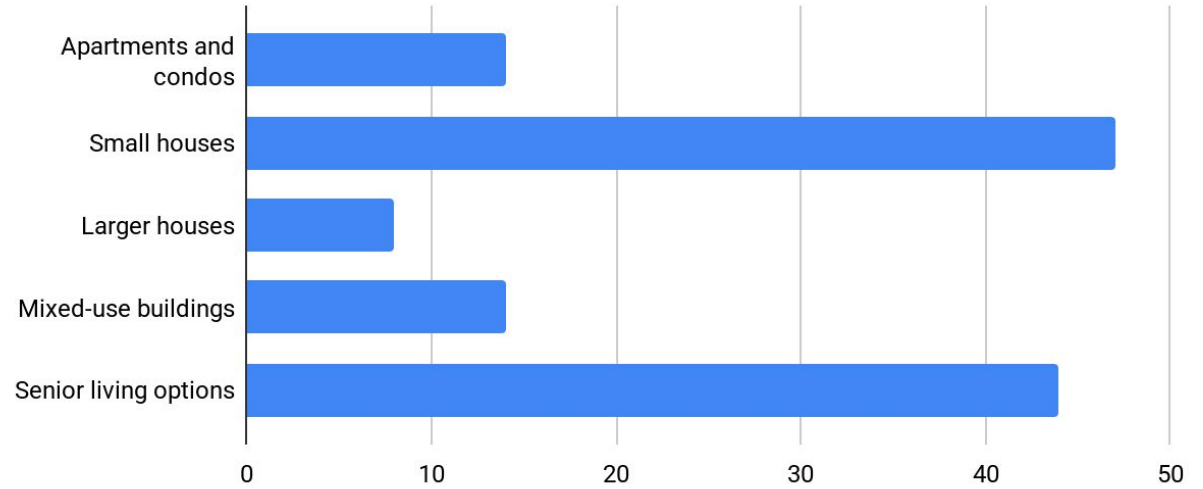
أين يعيش المشاركون في الاستطلاع عبر الإنترنت؟



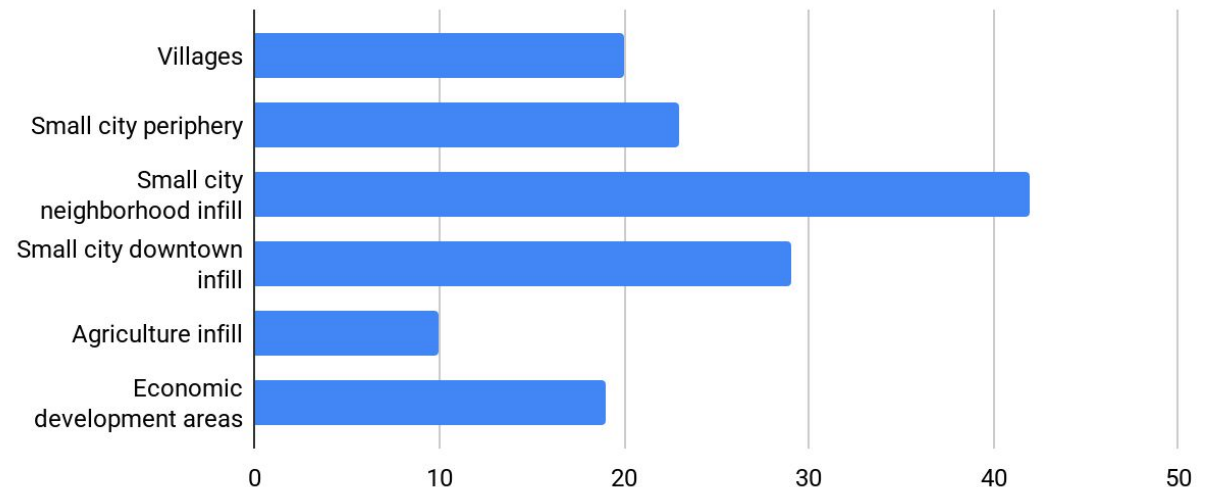
نتائج المشاركة المجتمعية

ركز الاستطلاع بشكل أساسي على جمع الآراء حول أنواع الوحدات السكنية التي يرى السكان حاجتهم إليها، والأماكن التي ينبغي فيها إنشاء المزيد من مشاريع الإسكان في المناطق غير الحضرية. طلب من المشاركين اختيار خيار واحد أو أكثر لكل جانب ونوع وموقع. تُلخص الرسوم البيانية على اليمين إجابات هذه الأسئلة. ومن الجدير بالذكر أن خيارات السكن الأصغر حجماً وسكن كبار السن حظيت بالأولوية، بالإضافة إلى توسعة الأحياء الحضرية الصغيرة.

ما هي أنواع الوحدات السكنية التي تعتقد أننا بحاجة إلى المزيد منها في المناطق غير الحضرية؟



أين يجب أن نركز على تطوير الإسكان الجديد داخل المناطق غير الحضرية؟



ورشة عمل عامة في مكتبة سولون العامة، ١٠ سبتمبر ٢٠٢٥

دراسة تقييم الإسكان

مقاطعة جونسون، أيوا



مقياس المجتمع