

Công bằng Năng lượng cho Người thuê nhà

TỜ THÔNG TIN | THÁNG BA, 2023
aceee.org/energy-equity-for-renters

Những Khó khăn của Người thuê nhà và Vai trò của Chính sách Hiệu suất Năng lượng và Nhà ở Giá cả Phải chăng

Những người thuê nhà có thu nhập thấp thường gặp phải chất lượng nhà ở kém, giá thuê không phải chăng, gánh nặng chi phí năng lượng cao và dễ bị thiệt hại hơn trước tác động của biến đổi khí hậu. Cải tạo và nâng cấp hiệu quả năng lượng có thể khắc phục một số thách thức này, nhưng nhân viên chính quyền địa phương và người thuê nhà lo ngại rằng họ sẽ khiến cư dân phải di dời—hoặc trực tiếp thông qua các dự án cải tạo khiến người thuê nhà phải rời khỏi nhà của họ hoặc gián tiếp thông qua việc chủ sở hữu tăng tiền thuê nhà để thu lại khoản đầu tư. Tờ thông tin này cung cấp một bản tóm tắt ở mức độ tổng quát về [Bộ công cụ Công bằng Năng lượng dành cho Người thuê nhà](#) và phân thảo cách chính quyền địa phương có thể sử dụng các chương trình tiết kiệm năng lượng, chính sách nhà ở giá rẻ và các chiến lược dựa trên sự bình đẳng để cải thiện kết quả cho người thuê nhà và đạt được các mục tiêu của họ về khí hậu và khả năng chi trả. Xem bộ công cụ để biết thêm chi tiết.

Các Chiến lược Tích hợp Hiệu suất Năng lượng và Chống Di dời

Các chiến lược tích hợp hiệu suất năng lượng và chống di dời có thể giải quyết các khó khăn của người thuê nhà theo hai cách: ứng phó và phòng ngừa.

Các chiến lược ứng phó nhằm cung cấp hỗ trợ ngắn hạn cho người thuê nhà và bao gồm hai chiến lược chính.



Đơn giản hóa việc tiếp cận hỗ trợ dịch vụ cho thuê và tiện ích cung cấp cho những người thuê nhà đang gặp khó khăn một điểm liên hệ duy nhất để được hỗ trợ về tiền thuê và tiện ích.



Hỗ trợ tư vấn cho người thuê nhà cung cấp cho người thuê các dịch vụ pháp lý miễn phí, đặc biệt là luật sư, khi đối mặt với việc bị trục xuất.

Các chiến lược phòng ngừa nhằm mục đích ngăn chặn tần suất và mức độ nghiêm trọng của các khó khăn — chẳng hạn như chi phí nhà ở và năng lượng cao cũng như việc di dời—xảy ra vĩnh viễn. Chúng bao gồm các chính sách phát triển theo định hướng giao thông công cộng giá cả phải chăng, mua lại và cải tạo nhà ở, cơ hội cho người thuê nhà thực hiện hành động mua, các giao ước về khả năng chi trả và nguyên nhân trục xuất.



Các chính sách phát triển theo định hướng giao thông công cộng giá cả phải chăng (TOD) khuyến khích tạo ra các khu vực đông đúc, có thể đi bộ và sử dụng hỗn hợp tập trung xung quanh hoặc gần một trạm trung chuyển. Chính quyền địa phương có thể tích hợp các yêu cầu về công trình xanh cho các dự án trong khu vực TOD. Cách tiếp cận này cho phép chính quyền địa phương đồng thời tạo ra nhà ở giá cả phải chăng chuyên dụng và giải quyết chi phí năng lượng, tiền thuê nhà và vận chuyển cho các hộ gia đình có thu nhập thấp.



Hơn nữa, chính quyền địa phương có thể hỗ trợ và tài trợ cho các nhà phát triển định hướng sứ mệnh, chẳng hạn như các tổ chức nhà ở phi lợi nhuận, trong **các chương trình thu hồi và cải tạo nhà ở** của họ. Với tư cách là chủ sở hữu tài sản, người phát triển sau đó có thể thực hiện các nâng cấp về cấu trúc, an toàn và hiệu quả năng lượng cho tài sản.



Các chính sách cơ hội cho người thuê nhà thực hiện hành động mua nhà (TOPA) là các công cụ chống di dời đảm bảo cho người thuê cơ hội mua tòa nhà của họ nếu chủ sở hữu bất động sản có kế hoạch bán nó.¹



Chính quyền địa phương cũng có thể yêu cầu người nhận các ưu đãi của thành phố duy trì khả năng chi trả tại các tài sản mục tiêu trong vài năm bằng cách đính kèm **một giao ước về khả năng chi trả** có giới hạn thời gian với ưu đãi. Giao ước này đảm bảo rằng chủ sở hữu bất động sản không tăng tiền thuê nhà do điều kiện tài sản được cải thiện.



Sắc lệnh trục xuất có lý do ngăn chặn việc trục xuất xảy ra một cách hiệu quả nhưng không thông qua các kênh pháp lý phù hợp. Thay vào đó, các sắc lệnh này chỉ cho phép chủ sở hữu bất động sản trục xuất người thuê nhà trong những trường hợp cụ thể.²

Lấp đầy Khoảng gián đoạn Tài trợ và Tài chính cho các Nâng cấp Hiệu suất Năng lượng

Nâng cấp hiệu suất năng lượng thường là cần thiết để giảm cả gánh nặng năng lượng cao cho người thuê nhà và lượng khí thải nhà kính từ các bất động sản mục tiêu. Tuy nhiên, chủ sở hữu bất động sản cho thuê có thể đối mặt với những thách thức trong việc đảm bảo tài trợ hoặc các lựa chọn tài chính để thực hiện nâng cấp hiệu suất năng lượng. Dựa trên khuôn khổ trước đó, chúng tôi xác định bốn vai trò chính mà chính quyền địa phương có thể đảm nhận để lấp đầy khoảng gián đoạn về tài chính hoặc tài trợ. Chính quyền địa phương có thể đảm nhận một hoặc một số vai trò này.³

CAM KẾT NGUỒN LỰC



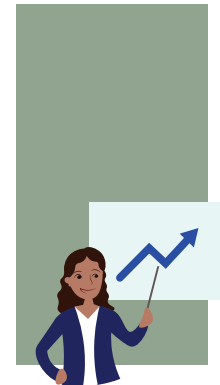
Nhà giáo dục kết nối hiệu quả năng lượng, nhà cho thuê và cộng đồng tài chính; xây dựng mối quan hệ giữa các bên liên quan; xây dựng phương án huy động các nguồn lực.



Điều phối viên giảm bớt gánh nặng cho khách hàng trong việc tìm kiếm các lựa chọn tài chính và tài trợ, đồng thời hợp tác với các chương trình hiện có để tạo điều kiện tiếp cận các ưu đãi.



Người tăng cường nâng cao giá trị của các sản phẩm hiện có bằng cách hỗ trợ các ưu đãi hiện tại và phát triển chuyên môn tài chính nội bộ.



Nhà đầu tư tạo quan hệ đối tác với các tổ chức tài chính để mở rộng quy mô cung cấp và phát triển các sản phẩm tài chính sáng tạo.

Hướng dẫn về Chiến dịch Tiếp thị, Giáo dục và Tiếp cận Cộng đồng

Chính quyền địa phương có thể cộng tác với **chủ sở hữu bất động sản** tham gia vào các hiệp hội chủ nhà địa phương, đơn giản hóa các chương trình tiết kiệm năng lượng và nhắm mục tiêu nâng cấp hiệu quả năng lượng trong các nâng cấp khác của tòa nhà.^{4,5,6,7,8} Họ có thể khuyến khích sự tham gia của **nhân viên quản lý tài sản** bằng cách đơn giản hóa các chương trình hiệu suất năng lượng, tổ chức các cuộc gọi đăng ký được lên lịch thường xuyên để đảm bảo các lợi ích của chương trình được thực hiện và nêu bật các chương trình cài đặt trực tiếp.^{9,10,11} Cuối cùng, chính quyền địa phương có thể khuyến khích sự tham gia của **người thuê nhà** bằng cách xác định và khuyến khích sự tham gia của các chủ sở hữu bất động sản quan tâm đến các chương trình tiết kiệm năng lượng, làm việc với các tổ chức về cộng đồng, cung cấp tài liệu truyền thông trực tiếp cho chủ sở hữu và người quản lý bất động sản, nêu bật các lợi ích phi năng lượng và cùng thiết kế các dự án hiệu suất năng lượng với những người thuê các tòa nhà nơi dự án diễn ra.^{12,13,14}

Các Biện pháp của Chính quyền Địa phương nhằm Thể chế hóa Trách nhiệm giải trình Công bằng

Chính quyền địa phương có thể sử dụng các biện pháp trách nhiệm giải trình như đánh giá công bằng cơ cấu, lập ngân sách có sự tham gia, chỉ số hiệu quả vốn cổ phần và cung cấp vai trò ra quyết định chính thức cho người dân để đánh giá tốt hơn công bằng trong hoạch định và thực hiện chính sách. **Đánh giá công bằng cơ cấu** là các báo cáo đánh giá yêu cầu chính quyền địa phương xác định chính sách hoặc chương trình được đề xuất sẽ hỗ trợ và thiết lập công bằng chủng tộc và xã hội như thế nào. **Lập ngân sách có sự tham gia** là một quá trình trong đó cư dân hoặc một ủy ban được bầu chọn bỏ phiếu về cách chi tiêu các phần của ngân sách địa phương.¹⁵ **Các chỉ số hiệu suất công bằng** là các báo cáo mà chính quyền địa phương sử dụng để thu thập dữ liệu về công bằng và theo dõi tiến trình đạt được các mục tiêu. Chính quyền địa phương cũng có thể thành lập **các cơ quan ra quyết định chính thức** ví dụ như các ủy ban và cho người dân cơ hội tác động đến quy hoạch thành phố.

DANH SÁCH CÁC VÍ DỤ VỀ CHƯƠNG TRÌNH

Các Chiến lược Tích hợp Hiệu suất Năng lượng và Chống Di dời

- Đơn giản hóa việc thuê nhà và tiếp cận dịch vụ tiện ích: [Washington, DC](#)
- Hỗ trợ tư vấn cho người thuê nhà: [New York, NY](#)
- Phát triển định hướng giao thông công cộng giá cả phải chăng: [Denver, CO](#)
- Thu mua và phục hồi nhà ở: [Boston, MA](#)
- Cơ hội cho người thuê nhà thực hiện hành động mua nhà: [Takoma Park, MD](#)
- Giao ước về khả năng chi trả: [Minneapolis, MN](#)
- Trục xuất có lý do: [Washington, DC](#)

Hướng dẫn về Chiến dịch Tiếp thị, Giáo dục và Tiếp cận Cộng đồng

- Cam kết của chủ sở hữu bất động sản: [Fort Collins Utilities, CO](#)
- Cam kết của nhân viên bất động sản: Puget Sound*
- Cam kết của người thuê nhà: [Castle Square](#)

Lắp đầy Khoảng gián đoạn Tài chính và Tài trợ cho các Nâng cấp Hiệu suất Năng lượng

- Người hướng dẫn: [Boise, ID](#)
- Người điều hành: [Boulder County, CO](#)
- Người nâng cấp: [New York, NY](#)
- Chủ đầu tư: [St. Louis, MO](#)

Các Biện pháp của Chính quyền Địa phương nhằm Thể chế hóa Trách nhiệm giải trình Công bằng

- Đánh giá công bằng cơ cấu: [Washington, DC](#)
- Lập ngân sách có sự tham gia: [Oakland, CA](#)
- Chỉ tiêu hiệu quả vốn cổ phần: [San Diego, CA](#)
- Các cơ quan ra quyết định chính thức: [Providence, RI](#)

* Báo cáo “Applying Strategic Energy Management to Multifamily: You’re Kidding Right? Nope” mô tả cách quản trị viên chương trình có thể tương tác với nhân viên quản lý khu nhà. Báo cáo có thể được tải xuống tại <https://www.aceee.org/files/proceedings/2018/index.html#/event/event-data/track>.

Tài liệu tham khảo

1. K. Chapple and A. Loukaitou-Sideris, *White Paper on Anti-Displacement Strategy Effectiveness* (Sacramento: CARB (California Air Resources Board), 2021). ww2.arb.ca.gov/sites/default/files/2021-04/19RD018 - Anti-Displacement Strategy Effectiveness.pdf.
2. Ibid.
3. A. Vanamali, *The DC Sustainable Energy Utility* (Winooski: VEIC (Vermont Energy Investment Corporation), 2018).
4. L. Ross, M. Jarrett, and D. York, *Reaching More Residents: Opportunities for Increasing Participation in Multifamily Energy Efficiency Programs* (Washington, DC: ACEEE, 2016). www.aceee.org/research-report/u1603.
5. P. Garboden, “Amateur Real Estate Investing,” *Journal of Urban Affairs* (2021). doi.org/10.1080/07352166.2021.1904781.
6. I. Luxton, B. Mellott, J. Schill, and J. Cross, *Engaging Multifamily Residents in Energy Conservation: A Toolkit for Municipalities to Support Property Managers in Long-Term Behavior Change* (Fort Collins, CO: Institute for the Built Environment, 2020). ibe.colostate.edu/wp-content/uploads/2020/05/Multifamily_Resident_Engagement_Toolkit.pdf.
7. C. Martín, “What Strategies Are Needed to Implement Energy Retrofits Equitably and Practically,” *Housing Perspectives*, July 5, 2022. www.jchs.harvard.edu/blog/what-strategies-are-needed-implement-energy-retrofits-equitably-and-practically.
8. ACEEE, *Effective Strategies for Achieving High Participation and Deeper Savings in Income-Eligible Multifamily Buildings* (Washington, DC: ACEEE, 2014). www.aceee.org/sites/default/files/pdf/strategies-high-participation-multifamily.pdf.
9. Luxton, et al.
10. J. Hayes, E. Bunzendahl, T. Jirikovic, C. Stewart, and M. Snow, “Applying Strategic Energy Management to Multifamily: You’re Kidding Right? Nope,” *Proceedings of the 2018 ACEEE Summer Study on Energy Efficiency in Buildings 2: 1–13* (Washington, DC: ACEEE, 2018). www.aceee.org/files/proceedings/2018/index.html - /paper/event-data/p048.
11. ACEEE.
12. Luxton, et al.
13. K. Marshall, G. Romine, M. O’Connor, and K. Moy, “It’s Not What You Say, but How You Say It: Message Testing to Improve Engagement and Customer Satisfaction,” *Proceedings of the 2020 ACEEE Summer Study on Energy Efficiency in Buildings 8: 153–64* (Washington, DC: ACEEE, 2020). www.aceee.org/files/proceedings/2020/event-data.
14. BSC (Building Science Corporation), *Commercial Deep Energy Retrofit: Castle Square Case Study* (Westford, MA: BSC, 2019). www.buildingscience.com/sites/default/files/2019-08-08 - castle_square_retrofit.pdf.
15. PBP (Participatory Budgeting Project), *What Is Participatory Budgeting?* (New York: PBP, 2021). www.participatorybudgeting.org/download/pbp-general-info-sheet/?wpdmdl=13374&masterkey=5ba414424841f.