

1. Đối phó với những Thách thức cho Người thuê nhà bằng các Chiến lược Tiết kiệm Năng lượng kết hợp Chống Di dời

THÁNG 11, 2022

Giới thiệu

Người thuê nhà trên khắp Hoa Kỳ phải đối mặt với những thách thức ngày càng tăng liên quan đến khả năng chi trả nhà ở, bao gồm chi phí thuê nhà, năng lượng và vận chuyển tăng (Will 2022). Đồng thời, thiếu nhà cho thuê có giá phải chăng cho các hộ gia đình thuê với mức giá dưới 50% thu nhập trung vị của vùng (NLHIC 2022). Hơn nữa, người thuê nhà có thu nhập thấp thường gặp phải tình trạng chất lượng nhà ở kém, không đủ khả năng chi trả tiền thuê, giá cả năng lượng cao và dễ bị tổn thương hơn trước tác động của biến đổi khí hậu. Nhà ở tồi tàn và không tiết kiệm năng lượng cũng có thể dẫn đến những kết quả tiêu cực về sức khỏe và 43% người thuê nhà lo ngại về tác động của ngôi nhà lên sức khỏe, sự thoải mái và hạnh phúc của họ (Hayes và Denson 2019; Will 2022). Cuối cùng, trong một nghiên cứu gần đây, một phần ba số hộ gia đình thuê nhà không chi trả kịp thời hóa đơn năng lượng của họ, với các hộ gia đình có thu nhập thấp hơn có nhiều khả năng trả hóa đơn của họ chậm trễ hơn (Samarripas và Lee 2022).

Những thách thức khác cũng tồn tại. Nhân viên chính quyền địa phương và những người thuê nhà lo ngại rằng việc trang bị thêm và cải tạo nhà để sử dụng năng lượng tiết kiệm sẽ dẫn đến việc di dời cư dân — trực tiếp do di dời khi sửa nhà hoặc gián tiếp thông qua việc chủ sở hữu tăng tiền thuê nhà để thu hồi vốn đầu tư của họ, đặc biệt là trong các khu nhà ở giá rẻ tự nhiên (naturally occurring affordable housing, NOAH).^{1,2} Mối lo ngại này không không phải là không có lý do chính đáng; nghiên cứu trước đây chỉ ra rằng các tính năng tiết kiệm năng lượng trong bất động sản có liên quan đến giá thuê cao hơn, đặc biệt khi chủ sở hữu tích cực quảng bá các tính năng đó (Im và cộng sự 2017; Sussman và cộng sự. 2022). Do đó, việc kết hợp chiến lược tiết kiệm năng lượng và chống dịch chuyển nhà có thể là một công cụ mạnh mẽ để chính quyền địa phương vừa bảo vệ người thuê nhà vừa giảm hai chi phí nhà ở chính cho người thuê nhà: tiền thuê nhà và chi phí năng lượng cho nhà. Tiết kiệm năng lượng tích hợp và chính sách nhà ở cũng có thể dẫn đến kết quả sức khỏe tốt hơn và nhà ở an toàn hơn (Hernández và Bird 2010).

Bộ công cụ này nhằm cung cấp hướng dẫn cho các nhà hoạch định địa phương về cách tiếp cận các chiến lược tích hợp nhằm thúc đẩy tiết kiệm năng lượng và chống dịch chuyển, đồng thời giải quyết những thách thức cho người thuê nhà trong ở các bất động sản NOAH. Chính quyền địa phương và các đối tác cần coi những chiến lược này chỉ là một phần trong toàn cảnh rộng hơn của chính sách nhà ở giá rẻ nhằm mục đích giữ được các căn nhà giá rẻ và tạo thêm các căn mới. Các chiến lược tích hợp này nhằm mục đích ứng phó với những thách thức cho người thuê nhà trong thời gian ngắn và giảm mức độ nghiêm trọng của chúng — nếu không phải là ngăn chặn những thách thức này phát sinh hoàn toàn.

¹ Di dời khi sửa nhà là việc trục xuất xảy ra do việc cải tạo hoặc trang bị thêm đang diễn ra tại bất động sản.

² Trong khi trọng tâm chính của bộ công cụ là các tài sản NOAH, một số chiến lược có thể áp dụng cho nhà ở giá rẻ được trợ cấp.

Các chiến lược của Chính quyền Địa phương để Ngăn ngừa và Ứng phó với các Thách thức cho Người thuê nhà

Chính quyền địa phương tìm cách bảo vệ và hỗ trợ người thuê nhà trước tiên có thể xem xét các loại thách thức mà người thuê nhà phải đối mặt. Khi người thuê nhà liên tục thiếu thu nhập cần thiết để trả tiền nhà và các nhu cầu thiết yếu khác, họ có thể gặp nhiều khó khăn đồng thời về tài chính. Khi những khó khăn như vậy tiếp tục diễn ra, chúng có thể đạt đến đỉnh điểm, dẫn đến một cuộc khủng hoảng bất ổn về nhà ở cấp tính, chẳng hạn như bị trục xuất. Ví dụ: một người thuê nhà đang nợ tiền một công ty dịch vụ hạ tầng (điện, nước, năng lượng) có thể chọn thanh toán cho dịch vụ đó để tránh bị ngắt hoặc trả phí kết nối lại dịch vụ hạ tầng đó thay vì trả toàn bộ số tiền thuê cho chủ nhà, khiến họ có nguy cơ bị trục xuất khỏi nhà (Desmond 2016).³ Trong số các hộ gia đình này—và đặc biệt là các hộ gia đình có thu nhập thấp, người Da đen và gốc Tây Ban Nha—nhiều hộ gia đình chậm thanh toán hóa đơn dịch vụ hạ tầng cũng có mạng lưới an toàn và hỗ trợ tài chính hạn chế; điều này có thể ảnh hưởng đến khả năng thanh toán các hóa đơn hàng tháng của họ trong trường hợp khẩn cấp hoặc có các chi phí không mong muốn (Desmond, Gershenson và Kiviat 2015; Will 2022; Hội đồng thống đốc của Hệ thống dự trữ liên bang 2022; Samarripas và Lee 2022). Nếu bất kỳ thách thức nào trong số này vẫn tiếp diễn, người thuê nhà và các thành viên trong hộ gia đình của họ có thể phải di dời.

Việc di dời dân cư có thể dẫn đến nhiều kết quả tiêu cực cho các hộ gia đình. Các hộ gia đình bị di dời thường chuyển đến các căn nhà có chất lượng kém hơn so với căn nhà cũ của họ, làm tăng nguy cơ sống trong nhà ở không đạt tiêu chuẩn (Desmond, Gershenson, và Kiviat 2015). Việc di dời cũng tương quan với các kết quả tiêu cực về sức khỏe của cư dân; một nghiên cứu cho thấy những cư dân phải di dời có tỷ lệ thăm khám cấp cứu, nhập viện và thăm khám liên quan đến sức khỏe tâm thần cao hơn (Lim và cộng sự 2017). Những người dân phải di dời cũng có thể sống trong những hộ gia đình quá đông đúc, điều này có thể ảnh hưởng đến kết quả học tập ở trường của trẻ em và dẫn đến kết quả giáo dục tiêu cực, bao gồm cả tỷ lệ tốt nghiệp trung học phổ thông thấp hơn (Ready, Lee, và Welner 2004; Desmond, Gershenson và Kiviat 2015; Lopoo và London 2016). Trẻ em lớn lên trong các hộ gia đình đông đúc cũng có trình độ học vấn thấp hơn ở tuổi 25 (Lopoo và London 2016).

Điều quan trọng là phải xem xét sự tác động lẫn nhau phức tạp giữa những thách thức khác nhau mà người thuê nhà phải đối mặt. Nếu các giải pháp chỉ nhằm giải quyết được một vấn đề trong số này, những người thuê nhà có thể vẫn dễ bị tổn thương bởi những thách thức khác.⁴ Tương tự, một chính sách nhằm giải quyết nhiều vấn đề có thể hiệu quả với một số nhóm nhưng lại khiến những nhóm khác không có sự hỗ trợ mà họ cần. Do đó, sẽ rất hữu ích cho các nhà hoạch định chính sách khi xem xét áp dụng nhiều chính sách nhằm giải quyết các thách thức cho người thuê nhà để nếu một chính sách không thành công đối với một người cụ thể, sẽ có sẵn các chính sách khác trợ giúp.

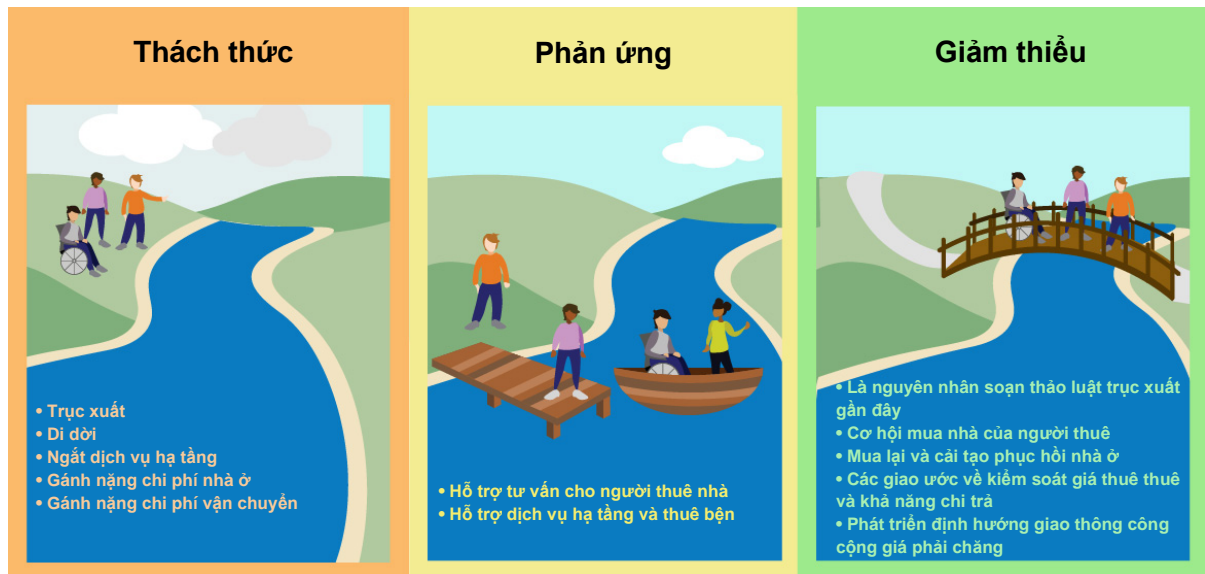
Như hình 1 cho thấy, việc sử dụng chính sách tiết kiệm năng lượng và chống di dời kết hợp đem lại cho các thành phố một khuôn khổ để giúp ngăn chặn các kết quả tiêu cực đối với người thuê nhà gây ra do việc trang bị thêm, cải tạo hoặc nhà ở kém hiệu quả. Các chiến lược tích hợp của khuôn khổ cũng giúp những người thuê nhà đối mặt với vấn đề cấp bách về khả năng chi trả, duy trì nhà giá

³ Phí hoặc lệ phí kết nối lại “cho phép một dịch vụ hạ tầng thu thêm khoản thanh toán cho các hành động ngắt kết nối và kết nối lại và việc cung cấp các tương tác dịch vụ khách hàng khác với khách hàng trước khi ngắt kết nối” (Franklin và cộng sự 2017).

⁴ Những yếu tố này có thể bao gồm, nhưng không giới hạn ở, thu nhập, giá thuê nhà, chi phí năng lượng nhà ở, chi phí vận chuyển và chi phí y tế hộ gia đình.

đã sẵn sàng và giúp giảm giá nhà ở cho những người đang gặp khó khăn trong việc tìm kiếm nhà giá rẻ. Khuôn khổ bao gồm ba lĩnh vực chính:

- **Thách thức.** Một vấn đề dai dẳng hoặc một sự kiện cấp tính mà người thuê nhà phải trải qua với những kết quả tiêu cực đáng kể.
- **Phản ứng.** Phản hồi của chính quyền địa phương hoặc một tổ chức khác đối với thách thức nhằm giải quyết sự kiện ngay lập tức.
- **Phòng ngừa.** Các chính sách và chương trình giảm bớt tần suất và ngăn chặn mức độ nghiêm trọng không để các thách thức tồn tại vĩnh viễn.



Hình 1. Những thách thức cụ thể cho người thuê nhà có thể được đối phó và ngăn chặn bằng chính sách tiết kiệm năng lượng và chống di dời tích hợp. Lưu ý: Trục xuất là một thủ tục pháp lý dẫn đến việc di dời; tuy nhiên, nhiều người cho thuê nhà bị trục xuất không hợp thông qua việc trục xuất không chính thức. Gromis và Desmond (2021) ước tính rằng cứ mỗi vụ trục xuất chính thức thì có 2–5.5 vụ trục xuất không chính thức. Hơn nữa, việc di dời có thể do các nguyên nhân khác không nhất thiết gắn liền với việc trục xuất.

Các chiến lược trên có thể hữu ích trong ngắn hạn và trung hạn. Tuy nhiên, xây thêm nhà trợ cấp giá rẻ vẫn là cách tốt nhất để đạt được tiến độ lâu dài (Chapple và Loukaitou-Sideris 2021). Đồng thời, các chiến lược xây thêm nhà không thể thành công trong việc giải quyết vấn đề nếu không có một chiến lược bảo tồn bổ sung dẫn đến số lượng nhà ở giá rẻ tăng lên thật sự.

Trong các phần tiếp theo, chúng ta sẽ xem xét kỹ hơn các chiến lược ứng phó và phòng ngừa được xác định trong Hình 1. Chúng tôi cũng xem xét các cách thức mà các chính sách tích hợp tiết kiệm năng lượng và chống di dời có thể giải quyết các thách thức cho người thuê nhà.

Các Chiến lược Ứng phó

ĐƠN GIẢN HÓA VIỆC TIẾP CẬN CÁC CHƯƠNG TRÌNH HỖ TRỢ THUÊ NHÀ VÀ HÓA ĐƠN DỊCH VỤ HẠ TẦNG

Chính quyền địa phương có thể cung cấp cho những người thuê nhà gặp khó khăn một đầu mối liên hệ duy nhất để được hỗ trợ về dịch vụ cho thuê và dịch vụ hạ tầng. Trong đại dịch COVID-19, Washington, DC, đã chọn cách tiếp cận này và triển khai [chương trình Stay DC](#), chương trình này cung cấp cho cư dân một địa điểm duy nhất để tìm kiếm hỗ trợ thuê nhà và hóa đơn dịch vụ hạ tầng. Chương trình đã giúp người thuê nhà thanh toán các chi phí tiền thuê nhà và/hoặc dịch vụ hạ tầng đã còn nợ hoặc sắp tới. Hỗ trợ chi phí nhà ở đặc biệt hữu ích khi một cư dân đột nhiên không còn

khả năng trả tiền thuê nhà do tình hình tài chính của họ thay đổi. Hỗ trợ dịch vụ hạ tầng cũng đóng một vai trò quan trọng trong việc giữ cho mọi người có nhà ở (Abdel-Samad và cộng sự. 2020).

Chính quyền địa phương có thể tài trợ cho các chương trình hỗ trợ thuê nhà và dịch vụ hạ tầng bằng nguồn thu được tạo ra từ quỹ ủy thác nhà ở, quỹ phổ thông hoặc kết hợp cả hai (Giải pháp Nhà ở Địa phương 2021). Họ cũng có thể tạo ra [các trái phiếu nghĩa vụ chung](#) hoặc một khoản thuế riêng hoặc tận dụng nguồn tài trợ của liên bang như [Trợ cấp Khôi Phát triển Cộng đồng](#) (Giải pháp Nhà ở Địa phương 2021). Chính quyền địa phương cũng có thể tài trợ cho các tổ chức nhà ở để họ có thể đầu tư vào các dịch vụ cư trú, vì nhân viên quản lý dịch vụ cư trú có thể giúp người thuê nhà định hướng và tiếp cận các chương trình hỗ trợ.

Để đảm bảo rằng các chương trình hỗ trợ chi phí nhà ở tiếp cận được nhiều người thuê nhà nhất có thể, trước tiên chính quyền địa phương có thể đơn giản hóa các giấy tờ cần thiết để hoàn thành hồ sơ đăng ký. Các chính quyền địa phương thường báo cáo rằng việc thu thập giấy tờ cho hồ sơ đăng ký là điểm mấu chốt mà vì lý do đó những người thuê nhà có xu hướng bỏ qua không đăng ký và một số đơn vị hành chính trong số này đã giảm số lượng giấy tờ cần thiết hoặc tăng số lượng giấy tờ được chấp nhận (Aiken và cộng sự 2021). Việc xác minh thu nhập là một thách thức, đặc biệt là đối với những cư dân được trả bằng tiền mặt hoặc có thu nhập không ổn định (Aiken và cộng sự 2021). Để vượt qua những thách thức này, chính quyền địa phương có thể cung cấp hỗ trợ bổ sung để giúp người thuê nhà hoàn thành hồ sơ đăng ký; họ cũng có thể cho phép chủ nhà đăng ký hỗ trợ thay mặt cho những người thuê nhà sống trong nhà của họ (2021).

Chính quyền địa phương cũng có thể theo dõi các đặc điểm nhân khẩu học của những người nộp đơn để xác minh xem liệu ngân quỹ có đến được với các cư dân cộng đồng bị thiệt thòi và các cộng đồng quan tâm khác hay không. Nếu không, có thể cần những thay đổi đối với việc triển khai chương trình — chẳng hạn như trong chiến lược tiếp cận và tương tác — (Aiken và cộng sự 2021). Ví dụ: các chính quyền địa phương có thể cần tăng cường nỗ lực để vượt qua các rào cản về ngôn ngữ và/hoặc trình độ kỹ thuật số (Aiken và cộng sự 2021).

CHƯƠNG TRÌNH TƯ VẤN CHO NGƯỜI THUÊ NHÀ

Một khoảng cách lớn tồn tại trong đại diện pháp lý giữa chủ nhà và người cho thuê: tỷ lệ luật sư đại diện cho người thuê là khoảng 10% và cho chủ nhà là 90% (Engler 2010). Chính quyền địa phương có thể giải quyết vấn đề này bằng cách thiết lập các chương trình tư vấn cho người thuê nhà để cung cấp cho người thuê nhà các dịch vụ pháp lý miễn phí, đặc biệt là luật sư, trong trường hợp bị trục xuất.⁵ Chính quyền địa phương cũng có thể cung cấp kinh phí cho các CBO để thiết lập các chương trình này, mà cả người nói tiếng Anh và không nói tiếng Anh đều có thể tiếp cận được.

Những người thuê nhà thường không biết cách tự bào chữa trước tòa án trục xuất; nhiều người chọn bỏ qua phiên tòa hoàn toàn, dẫn đến một phán quyết có lợi cho chủ nhà. Tuy nhiên, một luật sư có chuyên môn có thể tranh luận rằng một số trường hợp nhất định — chẳng hạn như trả tiền năng lượng hoặc chi phí vận chuyển — làm giảm đi tầm quan trọng của tiền thuê một tháng cụ thể (Desmond 2016). Việc cung cấp cho những người thuê nhà đang đối mặt với việc bị trục xuất với luật sư để đại diện cho họ trước tòa có thể cải thiện kết quả (Seron và cộng sự 2001; Grundman và Kruger 2018). Tại Thành phố New York, chương trình [Quyền được Tư vấn](#) cung cấp các dịch vụ pháp lý miễn phí cho người thuê nhà; 84% những người thuê nhà có luật sư thông qua chương trình đã tránh bị trục xuất khỏi nhà (New York 2022). Tại Baltimore, hai tổ chức pháp lý phi lợi nhuận đã khởi chạy một [văn phòng hóa đơn dịch vụ hạ tầng](#) cung cấp dịch vụ tư vấn pháp lý miễn phí cho người dân.

⁵ Để xem ví dụ về việc tài trợ của chính quyền địa phương cho các chương trình tư vấn cho người thuê, vui lòng xem [ngân sách](#) cho Văn phòng Bảo vệ Quyền lợi cho Người thuê ở Washington, DC.

Chiến lược Phòng ngừa

NHÀ Ở GIÁ RẺ VÀ PHÁT TRIỂN ĐỊNH HƯỚNG GIAO THÔNG CÔNG CỘNG

[Các chính sách phát triển định hướng giao thông công cộng](#) (Transit-oriented development, TOD) khuyến khích việc tạo ra các khu vực đa chức năng, dày đặc, có thể đi bộ và tập trung xung quanh hoặc gần một trạm trung chuyển. Chính quyền địa phương có thể lồng ghép các yêu cầu về công trình xanh cho các dự án xây dựng mới và cải tạo phục hồi nhà ở trong các khu vực TOD. Cách tiếp cận này cho phép chính quyền địa phương giải quyết đồng thời chi phí năng lượng nhà ở và chi phí thuê nhà cho các hộ gia đình có thu nhập thấp, đồng thời giảm thời gian đi lại của các hộ gia đình này cũng như năng lượng và khí thải carbon. Các chính sách TOD có thể đem lại cho người dân thu nhập thấp khả năng tiếp cận phương tiện giao thông công cộng tốt hơn, giảm số dặm phương tiện đi chuyển, sử dụng năng lượng cho việc di chuyển và gánh nặng chi phí đi lại ở những người có thu nhập thấp (Vaidyanathan, Huether và Jennings 2021).

Các chính sách TOD cũng có thể được ghép cặp với các điều khoản [phân vùng bao trùm](#) (IZ) và chính sách KCN, yêu cầu hoặc khuyến khích các chủ đầu tư dành ra một số đơn vị nhất định là nhà ở giá rẻ. Các chính sách IZ kết nối các gia đình có thu nhập thấp tiếp cận với các trường học, dịch vụ công và cơ hội việc làm tốt hơn bằng cách bố trí các gia đình này ở những khu vực giàu tài nguyên (Jacobus 2015). Tuy nhiên, Hamilton (2019) đã phát hiện ra rằng nhìn chung, các chính sách IZ chỉ đơn thuần khuyến khích thay vì yêu cầu phải dành ra nhà ở giá rẻ là không hiệu quả. Do đó, chính quyền địa phương có thể giải quyết tốt hơn nhu cầu của người thuê nhà bằng cách bắt buộc IZ vào các chính sách TOD.

Cuối cùng, IZ có thể tạo ra các cộng đồng hội nhập về kinh tế (Hickey, Sturtevant và Thaden 2014). Trẻ em lớn lên trong các hộ gia đình có thu nhập thấp ở các cụm dân cư có kết nối kinh tế có thể tăng thu nhập trung bình 20% khi trưởng thành (Chetty và cộng sự 2022a, 2022b). Như vậy, đây có thể là một công cụ quan trọng giúp đưa các hộ gia đình thoát đói nghèo.

MUA LẠI VÀ CẢI TẠO PHỤC HỒI NHÀ Ở

Chính quyền địa phương có thể hỗ trợ và tài trợ cho các chủ đầu tư theo định hướng sứ mệnh, chẳng hạn như quỹ đất cộng đồng, trong các chương trình mua lại và cải tạo phục hồi nhà ở của họ. Với tư cách là chủ nhà, chủ đầu tư sau đó có thể nâng cấp cấu trúc, độ an toàn và tiết kiệm năng lượng cho bất động sản. Nếu chủ đầu tư duy trì giá cả nằm trong khả năng chi trả và cải thiện khả năng tiết kiệm năng lượng của bất động sản, người thuê có thể được hưởng lợi từ giá thuê phải chăng và giảm hóa đơn năng lượng. Tuy nhiên, việc mua lại và cải tạo phục hồi nhà ở vốn dĩ không bảo toàn giá cả nằm trong khả năng chi trả và việc này có thể dẫn đến việc người thuê phải di dời nếu việc cải tạo phục hồi không được thực hiện với các biện pháp bảo vệ người thuê; do đó, phải có sẵn các thủ tục để đảm bảo việc mua lại công bằng (Chapple và Loukaitou-Sideris 2021; Crowder, Schildt và Jacobus 2021). Ví dụ: nếu một bất động sản phải không có người ở để hoàn thành việc cải tạo một cách an toàn, thì chủ đầu tư có thể cho phép những người thuê đã di dời được quay trở lại đầu tiên.⁶

Chính quyền địa phương và/hoặc các chủ đầu tư cũng có thể kết hợp các hướng dẫn phát triển lực lượng lao động hòa nhập vào các dự án cải tạo phục hồi, nhờ đó mang lại cơ hội việc làm xanh cho những nhóm người đã từng nằm bên lề xã hội (Samarripas và Jarrah 2021). Chủ đầu tư có thể ký

⁶ Xem phần 3 của bộ công cụ này, “Hướng dẫn về Chiến dịch Tiếp thị, Đào tạo và Tiếp cận cộng đồng Nhằm mục tiêu Cải thiện hiệu quả sử dụng năng lượng trong Nhà ở Cho thuê” để xem ví dụ về việc tham gia của người thuê có thể ngăn chặn việc di dời.

hợp đồng lao động theo dự án với các bên liên quan tại địa phương (ví dụ, chủ đầu tư và nhà thầu), những người có thể bao gồm các điều khoản tuyển dụng như sự tham gia của lực lượng lao động giữa các liên đoàn lao động địa phương, các doanh nghiệp do phụ nữ và/hoặc người dân tộc thiểu số và cư dân của các tài sản được nhắm mục tiêu. Năm 2014, Cơ quan Nhà ở Boston và Ameresco đã sử dụng cách tiếp cận này để tạo ra 600 việc làm cho cộng đồng địa phương (Ameresco 2020; Samarripas và Jarrah 2021).

ĐẠO LUẬT CƠ HỘI MUA CHO NGƯỜI THUÊ NHÀ

Các chính sách của Đạo luật Cơ hội Mua cho Người thuê nhà (Tenant Opportunity to Purchase Act, TOPA) là các công cụ chống di dời nhằm đảm bảo người thuê có cơ hội mua tòa nhà của họ nếu chủ nhà có kế hoạch bán căn nhà đó (Chapple và Loukaitou-Sideris 2021). Chính sách TOPA bảo toàn các bất động sản cho thuê giá rẻ bằng cách cho phép người thuê có quyền mua đầu tiên (Ponsor, Arnold và Bodaken 2020). Trong những trường hợp như vậy, những người thuê chọn mua tòa nhà của họ có thể làm việc với các chủ đầu tư để soạn thảo một kế hoạch dài hạn nhằm duy trì giá cả nằm trong khả năng chi trả cho căn nhà của họ (Ponsor, Arnold và Bodaken 2020). Ngoài cơ hội mua của người thuê, các thành phố có thể đưa vào chính sách những điều khoản sau:

- *Đạo luật Cơ hội mua cho cộng đồng.* Điều khoản này trao quyền từ chối cho các tổ chức và chủ đầu tư nhà ở giá rẻ theo định hướng sử dụng. Cơ hội mua này thường là quyền từ chối thứ hai sau quyền của người thuê; tuy nhiên, San Francisco đã áp dụng một chính sách độc lập [cơ hội mua cho cộng đồng](#) trao cho các tổ chức phi lợi nhuận và các tổ chức đủ điều kiện quyền từ chối đầu tiên.
- *Đạo luật Cơ hội mua cho thành phố.* Quy định này trao quyền từ chối cho chính quyền địa phương. Ví dụ ở [Takoma Park](#), Maryland, quyền này là quyền từ chối thứ ba.

Tổng cộng, chương trình [TOPA](#) ở Washington, DC, đã bảo tồn được khoảng 4,400 căn nhà giá rẻ (Washington, DC 2019). Thành phố [theo dõi](#) hồ sơ TOPA và đưa ra báo cáo hàng tuần (Washington, DC 2022). Bằng cách theo dõi các hồ sơ liên quan đến TOPA, chính quyền địa phương có thể xác định các nhóm chủ nhà mới và kết nối với họ về việc sử dụng hiệu quả năng lượng và các chương trình đào tạo, khuyến khích và năng lượng sạch.

Trong một trường hợp, những người thuê Căn hộ Channel Square ở Washington, DC, đã thực hiện quyền mua tòa nhà của họ và đưa vào một kế hoạch mà họ đã phát triển để duy trì khả năng chi trả thông qua các điều kiện cụ thể. Các điều kiện này bao gồm việc coi tất cả các hộ là được kiểm soát tiền thuê (bao gồm cả các hộ không nằm trong chính sách kiểm soát tiền thuê nhà của thành phố). Do đó, 2/3 số căn hộ dành cho những người có thu nhập thấp; Người có Phiếu Chọn Nhà Mục 8 cũng được ưu tiên (Ponsor, Arnold, và Bodaken 2020; NHT 2019). Sau khi thỏa thuận này được xây dựng, Căn hộ Channel Square đã tiến hành nâng cấp hiệu quả sử dụng năng lượng và năng lượng sạch (NHT 2019).

Các chính sách TOPA cần được xây dựng có sự tham gia của những người thuê nhà, những người kêu gọi ủng hộ về nhà ở và các thành phố. Chính quyền địa phương có thể tài trợ cho việc phát triển chính sách TOPA này, bao gồm tiếp cận người thuê, đào tạo, hỗ trợ kỹ thuật và thực thi. Chính quyền địa phương cũng có thể thành lập quỹ để hỗ trợ người thuê hoặc cộng đồng trong việc mua nhà, hoặc làm việc với các nhà cung cấp hoặc chủ đầu tư nhà ở giá rẻ để giúp những người thuê tìm cách mua tòa nhà của họ. Các chính sách TOPA hoặc quỹ ủy thác nhà ở có thể bổ sung cho các chiến lược mua lại và phục hồi cải tạo nhà ở và tạo cơ hội nâng cấp hiệu quả sử dụng năng lượng. Trong một số trường hợp, người mua lại bất động sản sẽ cung cấp cho người thuê cơ hội mua bất động sản dưới dạng hợp tác. Hơn nữa, khi người thuê là chủ nhà mới, họ có thể thực hiện các cải tiến về hiệu quả sử dụng năng lượng mà trước đây họ không có thẩm quyền thực hiện (Samarripas và Jarrah 2021).

CÁC GIAO ƯỚC VỀ KHẢ NĂNG CHI TRẢ

Chính quyền địa phương có thể yêu cầu người nhận ưu đãi sử dụng năng lượng hiệu quả để duy trì giá thuê nằm trong khả năng chi trả cho căn nhà hoặc những căn nhà mục tiêu trong vài năm bằng

cách ràng buộc giao ước về khả năng chi trả với ưu đãi.⁷ Giao ước này đảm bảo rằng chủ sở hữu bất động sản không tăng giá thuê — điều này có thể làm căng thẳng ngân sách hộ gia đình và có khả năng gây di dời cư dân — để đáp ứng với các điều kiện bất động sản được cải thiện. Ví dụ: chương trình [Ưu đãi Nhà ở Giá rẻ 4d](#) của Minneapolis cho phép chủ sở hữu bất động sản giảm thuế nhà đất nếu họ bảo toàn 20% số căn hộ ở mức giá rẻ. Thành phố cũng ưu tiên các chủ sở hữu bất động sản đăng ký tham gia chương trình 4d khi xem xét các hồ sơ đăng ký tham gia chương trình tiết kiệm năng lượng 4d [Chia sẻ Chi phí Xanh](#), chương trình này bao gồm các ưu đãi cho thành phố và dịch vụ hạ tầng để trang trải tới 90% hoặc \$50,000 chi phí nâng cấp của một dự án (Minneapolis 2022).⁸

Cấu trúc của các thỏa thuận này có thể khác nhau tùy thuộc vào chương trình, nhưng có một số xu hướng. Thông thường, các thỏa thuận như vậy được cấu trúc dưới dạng các hạn chế khế ước vẫn được áp dụng ngay cả khi căn nhà được bán (Samarripas và Jarrah 2021). Các nguồn tài trợ cũng có thể ảnh hưởng đến cấu trúc thỏa thuận. Ví dụ: Milwaukee sử dụng thuế và phí để hỗ trợ các dịch vụ cung cấp nhà ở giá phải chăng và Cincinnati sử dụng phí nhượng quyền của công ty tiện ích và quỹ giải quyết sáp nhập để khuyến khích nâng cấp hiệu quả sử dụng năng lượng (Samarripas và Jarrah 2021). Chính quyền địa phương có thể mở rộng các thỏa thuận về giá thuê nằm trong khả năng chi trả với quy mô khuyến khích: Đối với một khoản đầu tư nhỏ, thỏa thuận về giá thuê nằm trong khả năng chi trả nên cho một khoảng thời gian tương đối ngắn, trong khi các thỏa thuận cho các khoản đầu tư lớn có thể cho thời gian dài hơn. Các thỏa thuận quá nghiêm ngặt có thể gặp khó khăn trong việc tìm kiếm những người sẵn lòng tham gia chương trình. Chủ sở hữu bất động sản địa phương có thể cung cấp phản hồi về các kỳ vọng phù hợp đối với thị trường địa phương.

Các thành phố sử dụng các giao ước về giá thuê nằm trong khả năng chi trả đã thiết lập một số thực hành tuân thủ và thực thi. Các thành phố như [Minneapolis](#) và [Washington, DC](#), yêu cầu chủ sở hữu bất động sản phải hoàn thành biểu mẫu tuân thủ hàng năm. Minneapolis cũng yêu cầu người thuê chuyển đến nhà sau khi đăng ký chương trình phải gửi thông tin thu nhập để đảm bảo rằng tài sản vẫn tuân thủ (Minneapolis 2022). Thành phố [Santa Barbara](#) có quyền thu tiền thuê nhà thay cho chủ sở hữu bất động sản trong khoảng thời gian tài sản không tuân thủ giao ước.⁹

Khi các chính quyền địa phương có thêm kinh nghiệm để ràng buộc các giao ước về giá thuê nằm trong khả năng chi trả với các biện pháp khuyến khích sử dụng năng lượng hiệu quả, việc loại bỏ các kẽ hở có thể nâng cao hiệu quả của các giao ước về giá thuê nằm trong khả năng chi trả. Chính quyền địa phương có thể xem xét các chính sách kiểm soát thuê nhà để giúp xác định một số lỗ hổng này. Điển hình, những kẽ hở trong kiểm soát thuê nhà bao gồm chuyển đổi thành nhà ở dịch vụ; loại bỏ nguồn cung nhà ở đã ổn định khỏi chương trình kiểm soát thuê nhà; luật cho phép chủ nhà chuyển chi phí cải thiện cho người thuê nhà; và hủy bỏ việc kiểm soát chỗ trống, tiền thưởng hoặc

⁷ Thời hạn của các giao ước về giá thuê nằm trong khả năng chi trả có thể khác nhau; một khi chúng hết hạn, tài sản có thể không còn phải tuân theo các yêu cầu về giá thuê nằm trong khả năng chi trả. Mặc dù nghiên cứu về tác động của các căn hộ theo giao ước là khan hiếm ở cấp địa phương, một phân tích về các bất động sản tuân theo chương trình Khấu trừ Thuế Nhà ở Thu nhập thấp của liên bang cho thấy hầu hết các căn hộ vẫn có giá thuê nằm trong khả năng chi trả sau khi khấu trừ thuế hết hạn (Khadduri và cộng sự 2012). Lý do cho điều này có thể là các bất động sản thuộc sở hữu của các chủ đầu tư theo định hướng sứ mệnh hoặc phải tuân theo các tiêu chí bổ sung về giá thuê nằm trong khả năng chi trả (Khadduri và cộng sự 2012).

⁸ Để biết thêm thông tin về Ưu đãi Nhà ở Giá rẻ 4d, vui lòng xem nghiên cứu trường hợp của ACEEE trong [Hợp đồng thuê Dài hạn Năng lượng Mới: Hướng dẫn Cải tạo Hiệu quả Nhà ở Cho thuê ở Cấp địa phương](#).

⁹ Mặc dù đã có xuất hiện các tùy chọn tuân thủ và thực thi khác nhau, dữ liệu nghiên cứu và hiệu suất được công bố về tính hiệu quả của chúng vẫn còn khan hiếm.

phụ cấp (Chapple và Loukaitou-Sideris 2021; Chew và Truehaft 2019).¹⁰ Những kẻ hở này có thể dẫn đến giảm nguồn cung căn hộ giá rẻ ở các thành phố và đô thị; ví dụ: Thành phố New York đã mất khoảng 290,000 căn hộ ổn định cho thuê từ năm 1994 đến năm 2019 do những kẻ hở này (Chew và Truehaft 2019; Mironova 2019).

TRỤC XUẤT CÓ NGUYÊN NHÂN CHÍNH ĐÁNG

Sắc lệnh trục xuất có nguyên nhân chính đáng chỉ cho phép chủ nhà trục xuất người thuê nhà trong những trường hợp cụ thể. Những trường hợp này có thể khác nhau về phạm vi tùy theo khu vực thẩm quyền, nhưng chúng thường bao gồm việc không trả tiền thuê, vi phạm hợp đồng thuê hoặc chủ sở hữu có kế hoạch ở hoặc loại bỏ vĩnh viễn đơn vị khỏi thị trường cho thuê (Chapple và Loukaitou-Sideris 2021; Chew và Truehaft 2019). Một nghiên cứu cho thấy rằng các thành phố có sắc lệnh trục xuất có nguyên nhân chính đáng đã giảm đáng kể tỷ lệ trục xuất và tỷ lệ nộp đơn trục xuất sau khi sắc lệnh được thông qua (Cuellar 2019). Điều này là do các sắc lệnh như vậy ngăn chủ sở hữu bất động sản tùy tiện trục xuất (hoặc đe dọa đuổi) người thuê và yêu cầu chủ sở hữu bất động sản nêu lý do cụ thể cho việc trục xuất (Cuellar 2019).

Các chính quyền địa phương xem xét chính sách trục xuất có nguyên nhân chính đáng có thể bổ sung các điều khoản về cải tạo hoặc trang bị thêm vào sắc lệnh. Washington, DC, đã kết hợp các điều khoản như vậy trong [tiêu chí trục xuất](#) của thành phố. Đầu tiên, thành phố chỉ cho phép trục xuất trong trường hợp cải tạo hoặc trang bị thêm nếu không thể sống an toàn trong căn hộ trong quá trình làm việc và chủ sở hữu bất động sản phải lập một kế hoạch tái định cư cho người thuê và hỗ trợ tái định cư cho người thuê nhà. Ngoài ra, thành phố trao cho người thuê nhà quyền tuyệt đối được quay trở lại thuê căn hộ sau khi công việc đã hoàn thành. Nó cũng yêu cầu chủ sở hữu bất động sản cung cấp căn hộ cho người thuê theo đơn giá trước khi cải tạo hoặc trang bị thêm nếu người quản lý cho thuê xác định rằng việc cải tạo là cần thiết để đưa căn hộ tuân thủ bộ luật nhà ở (District of Columbia CORE 2022). Đối với các trang bị thêm để đạt hiệu quả sử dụng năng lượng, các điều khoản như vậy cho phép người thuê nhà trải nghiệm những lợi ích của việc cải tạo.

CÁC CHIẾN LƯỢC ĐANG PHÁT TRIỂN

Tại Charlottesville, Virginia, Chương trình Liên minh Năng lượng Địa phương và Hợp tác Khí hậu Charlottesville đang thí điểm [Chương trình Tiết kiệm Năng lượng Phiếu quà tặng Nhà ở](#). Chương trình khuyến khích chủ sở hữu bất động sản chấp nhận phiếu quà tặng nhà ở để đổi lấy việc nâng cấp các thiết bị sang loại tiết kiệm năng lượng miễn phí, bao gồm cách nhiệt, thay thế HVAC, thay thế hệ thống bình nước nóng và nâng cấp hệ thống chiếu sáng (C. de Campos Lopes, giám đốc chính sách khí hậu, Charlottesville Climate Collaborative, liên lạc cá nhân, ngày 20 Tháng Bảy, 2022).

Việc tích hợp năng lượng mặt trời vào các trang bị tiết kiệm năng lượng có thể bù đắp một số chi phí cho dự án. Tại Washington, DC, WinnCompanies đã đặt mục đích cải tạo phục hồi và bảo tồn 303 căn hộ làm nhà nhận phiếu quà tặng theo dự án trong tài sản Atlantic Terrace Apartments. Công ty đã lắp đặt một hệ thống năng lượng mặt trời cộng đồng với một công trình dành riêng cho dân dụng. Hệ thống giúp cư dân tiết kiệm khoảng \$500 mỗi năm chi phí năng lượng và chủ sở hữu và nhà điều hành của hệ thống đã sử dụng tiền tài trợ của địa phương để cung cấp cho cư dân cộng đồng 15 năm đăng ký miễn phí (WinnCompanies 2018; Samarripas và York 2018).

¹⁰ Bình ổn giá thuê cho phép tăng giá thuê định kỳ, nhưng nó nhằm mục đích giữ giá thuê ở mức hợp lý (Rajasekaran, Treskon và Greene 2019). Việc loại bỏ kiểm soát vị trí trống cho phép chủ sở hữu bất động sản loại một căn nhà ra khỏi tầm kiểm soát thuê nhà sau khi giá thuê của căn nhà đó đạt đến một ngưỡng nhất định, trong khi tiền thưởng cho vị trí trống cho phép chủ sở hữu bất động sản tăng tiền thuê theo tỷ lệ phần trăm tối đa sau khi người thuê đã chuyển đi (Kim 2019).

Nghiên cứu Trường hợp: Quỹ Phát triển Định hướng Giao thông Công cộng Khu vực Denver

THÔNG TIN NHANH

NGÂN SÁCH: \$19,000,000

THÔNG TIN VÀ MÔ TẢ VỀ CHƯƠNG TRÌNH

Quỹ Phát triển Định hướng Giao thông Công cộng Khu vực Denver (TOD) cung cấp tài chính mua lại cho các chủ đầu tư nhà ở giá rẻ để hỗ trợ việc bảo tồn và phát triển các khu nhà ở giá cả rẻ gần các điểm dừng phương tiện giao thông công cộng trong khu vực tàu điện ngầm Denver. Quỹ bắt nguồn từ năm 2010, khi Colorado thông qua thuế bán hàng để xây dựng hệ thống vận chuyển trong khu vực tàu điện ngầm Denver. Các bên liên quan, bao gồm [Đối tác Cộng đồng Doanh nghiệp](#) (Enterprise), [Bảo tồn Đất đai Đô thị](#) và các tổ chức từ thiện, nhận thấy nhu cầu phát triển nhà ở giá rẻ mới và bảo tồn nhà ở giá rẻ có gần các điểm dừng giao thông công cộng hiện có và đã được quy hoạch để đảm bảo rằng những người thuê nhà ở giá rẻ sẽ được kết nối đến phương tiện giao thông công cộng chi phí thấp. Thành phố Denver, Cơ quan Tài chính và Nhà ở Colorado (CHFD), Cơ quan Nhà ở Colorado, các tổ chức địa phương và các tổ chức tài chính phát triển cộng đồng (CDFI) cung cấp hỗ trợ tài chính cho quỹ.

Enterprise điều hành quỹ, cung cấp nguồn vốn linh hoạt, mức cho vay cao so với giá trị tài sản và lãi suất thấp để hỗ trợ khả năng cạnh tranh của các chủ đầu tư nhà ở giá phải chăng để cạnh tranh mua lại các địa điểm gần trạm dừng tàu hoặc trạm xe buýt tần suất cao. Điều này rất quan trọng vì các bất động sản ở khu vực trung chuyển thường đắt hơn và được săn đón hơn các bất động sản khác. Các yêu cầu về tài chính định hướng phương tiện giao thông công cộng giúp giảm chi phí đi lại cho dân cư ở nhà giá rẻ và cho người thuê nhà tiếp cận tốt hơn với các dịch vụ công cộng (ví dụ: giao thông và không gian xanh). Các bất động sản nhận được tài trợ của quỹ được yêu cầu phải xây dựng hoặc cải tạo phục hồi các căn hộ để đáp ứng [Tiêu chuẩn Cộng đồng Xanh Enterprise](#), tạo ra các khu nhà ở giá rẻ lành mạnh và tiết kiệm năng lượng. Vì quỹ sử dụng ngân sách công và yêu cầu các bất động sản phải ở gần các dịch vụ vận chuyển, quỹ tạo lợi thế cho các bất động sản khi xin các cơ hội tài trợ khác, chẳng hạn như Miễn giảm Thuế Nhà ở cho những Người có Thu nhập Thấp.

KẾT NỐI VÀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Vào năm 2020, Enterprise và các đối tác của Quỹ TOD đã gia hạn và tái cấp vốn cho quỹ, đồng thời tiến hành kết nối các bên liên quan để hỗ trợ việc mở rộng quỹ. Doanh nghiệp kết nối với cộng đồng phát triển nhà ở giá rẻ để xác định những thách thức mua lại mà các chủ đầu tư nhà ở có thể gặp phải và bất kỳ thay đổi nào có thể được thực hiện đối với quỹ để đảm bảo quỹ đáp ứng nhu cầu của những người sử dụng đúng theo dự định. Việc kết nối cũng bao gồm các nhà đầu tư trong Quỹ TOD, bao gồm Thành phố Denver, CHFA và Cơ quan Nhà ở của Tiểu bang, cũng như các nhà đầu tư hiện có của quỹ. Doanh nghiệp cuối cùng đã không thực hiện những thay đổi đáng kể đối với cấu trúc của quỹ, nhưng được giao nhiệm vụ duy trì nguồn tài chính cho vay mức cao so với giá trị tài sản và lãi suất thấp đã làm cho nguồn lực trở nên rất quan trọng đối với cộng đồng phát triển nhà giá rẻ trong hai thập kỷ qua.

THÀNH CÔNG

Cho đến nay, quỹ đã tài trợ cho 22 vụ mua lại bất động sản, đầu tư hơn 50 triệu đô-la để mua bất động sản gần các điểm dừng phương tiện giao thông công cộng trong khu vực Đô thị Denver. Điều này sẽ dẫn đến việc phát triển 2,095 căn hộ giá rẻ và hỗ trợ phát triển hơn 150,000 feet vuông không gian cộng đồng (ví dụ: thư viện công cộng).

NHỮNG THÁCH THỨC VÀ BÀI HỌC KINH NGHIỆM

Trong các cuộc phỏng vấn, nhân viên Enterprise nhấn mạnh sự cần thiết của việc cho vay đơn giản và linh hoạt. Với rất nhiều nhà đầu tư tham gia, có thể có nhiều lợi ích cạnh tranh, nhưng điều quan trọng là phải tập trung vào mục tiêu cuối cùng: tạo ra và bảo tồn nhà ở giá rẻ gần phương tiện giao thông công cộng trong cộng đồng. Enterprise nhấn mạnh vai trò của nguồn tài trợ từ ngân sách công đối với sự thành công của quỹ. Nguồn tài trợ từ thành phố, tiểu bang và CHFA giúp Enterprise có thể giúp cho quỹ linh hoạt và chi phí thấp cho người vay.

Nghiên cứu Trường hợp: Chương Trình Thử Nghiệm DC Flex

THÔNG TIN NHANH

NHẬN SỰ: TƯỞNG ĐƯƠNG 2-3 NHÂN VIÊN TOÀN THỜI GIAN | CHI PHÍ QUẢN LÝ: \$100,000 | TỔNG NGÂN SÁCH: \$1,000,000

THÔNG TIN VÀ MÔ TẢ VỀ CHƯƠNG TRÌNH

[Kế hoạch Homeward DC](#), của Washington, DC, vạch ra các chiến lược để ngăn chặn tình trạng vô gia cư, phát hiện ra rằng một số phân khúc dân số nhất định có thu nhập thường xuyên nhưng không đủ khả năng chi trả tiền thuê theo giá thị trường. Do đó, mặc dù những cư dân này thường có thể trả phần lớn tiền thuê nhà trong năm, nhưng họ thường thiếu từ một đến ba tháng, khiến họ có nguy cơ bị trục xuất ra khỏi nhà. Để giải quyết nhu cầu của nhóm này, DC nhận thấy rằng họ cần một hình thức hỗ trợ thuê nhà để bù đắp cho khoảng trống giữa chương trình hỗ trợ tiền thuê nhà khẩn cấp và [Chương trình Phiếu quà tặng Nhà ở](#). Do đó, thành phố đã tạo ra chương trình thử nghiệm DC Flex.

DC Flex là một hình thức hỗ trợ tiền thuê nhà linh hoạt cho phép người tham gia tiếp cận chương trình hỗ trợ tiền thuê nhà theo quyết định riêng của họ. Để cho phép thực hiện sự hỗ trợ linh hoạt này, DC đã thiết lập tài khoản ký quỹ cho những người tham gia là \$7,200 mỗi năm. Những người tham gia có thể rút tối đa bằng chi phí thuê nhà hàng tháng của họ mỗi tháng và số tiền chỉ có thể được sử dụng để thuê nhà.

Chương trình hỗ trợ tiền thuê linh hoạt có khả năng giải quyết gánh nặng về năng lượng; các hộ gia đình có đủ tiền để trả tiền thuê nhà — nhưng có lẽ không đủ để trả hóa đơn năng lượng — có thể sử dụng thu nhập hộ gia đình của họ để thanh toán hóa đơn năng lượng và rút số dư còn lại từ tài khoản DC Flex của họ. Ví dụ: nếu tiền thuê nhà hàng tháng của một hộ gia đình là \$1,000 và chi phí năng lượng gia đình là \$100, nhưng người dân chỉ có tổng số \$1,000 để chi tiêu, họ có thể sử dụng \$100 thu nhập hộ gia đình để thanh toán hóa đơn năng lượng và rút \$100 từ tài khoản DC Flex của họ để trang trải phần còn lại cho tiền thuê nhà. Việc này cho phép người dân trả cả tiền thuê nhà và hóa đơn năng lượng kịp thời.

DC hợp tác với [Capital Area Asset Builders](#), một tổ chức phi lợi nhuận địa phương chuyên về dịch vụ tài chính, để quản lý chương trình. DC cũng đã làm việc với hai ngân hàng địa phương để thiết lập tài khoản ký quỹ cho những người tham gia chương trình.

[Lab @ DC](#), một nhóm nghiên cứu thuộc văn phòng thị trường, đã bắt đầu sàng lọc những người tham gia để thu tuyển cho chương trình bằng cách nhắm mục tiêu vào các hộ gia đình đã tiếp cận các dịch vụ dành cho người vô gia cư như chương trình hỗ trợ tiền thuê nhà khẩn cấp, nhà ở xã hội và các chương trình tìm nhà ở nhanh chóng. Chương trình đã sử dụng cách tiếp cận này để tạo ra một mạng lưới rộng lớn và tiếp cận hầu hết các dân số mục tiêu. Các tiêu chí đủ điều kiện khác bao gồm các hộ gia đình có ít nhất một trẻ em và các hộ gia đình gần đây có việc làm. Các tiêu chí này đã dẫn đến kết quả là một nhóm 6,000 người tham gia tiềm năng. Vì chương trình thí điểm chỉ giới hạn ở 120 hộ gia đình, DC đã yêu cầu những hộ gia đình này đồng ý ghi tên của họ vào một cuộc rút thăm để xác định những người tham gia chương trình.

KẾT NỐI VÀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các bên liên quan của đơn vị hành chính tham gia chương trình DC Flex bao gồm Sở Dịch vụ Nhân sinh, Cơ quan Phát triển nhà và Phát triển Cộng đồng, Lab @ DC, và [Hội đồng Liên ngành Chăm sóc Tình trạng Vô gia cư](#). Các nhóm này chịu trách nhiệm giám sát, đánh giá và thực hiện các thay đổi đối với chương trình.

Các bên liên quan khác bao gồm Capital Area Asset Builders, City First Bank và United Bank. DC đã không kết nối với các bên liên quan bên ngoài hoặc cộng đồng để thông báo về việc phát triển chương trình.

THÀNH CÔNG

Chương trình DC Flex đã đạt được thành công đáng kể, với 75% người tham gia chương trình có thể tăng thu nhập và tránh được tình trạng vô gia cư. Điều này chủ yếu là do cấu trúc khuyến khích của chương trình: Chương trình không làm giảm số tiền trợ cấp dựa trên sự gia tăng thu nhập. Có thể tìm thấy thêm thông tin về những phát hiện của năm đầu tiên [tại đây](#). DC đã nhận được tài trợ để mở rộng chương trình cho những người tham gia bổ sung.

NHỮNG THÁCH THỨC VÀ BÀI HỌC KINH NGHIỆM

Việc thực hiện chương trình diễn ra suôn sẻ, với rất ít thách thức. Công việc nặng nhất cho DC là xác định những người tham gia chương trình. Bài học kinh nghiệm chính rút ra được là chính quyền địa phương cần hỗ trợ những người có nguy cơ trước giai đoạn quan trọng—tức là khi các hộ gia đình trở nên vô gia cư—vì chi phí hỗ trợ sẽ tăng lên đáng kể sau giai đoạn này.

References

- Abdel-Samad, M., N. Ho, S. Aziz, and P. Diaz de Regules. 2020. *The Impact of Utility Assistance on Keeping People Housed*. San Diego: San Diego State University. 211sandiego.org/wp-content/uploads/2021/03/The-Impact-of-Utility-Assistance-on-Keeping-People-Housed-1.pdf.
- Aiken, C., V. Reina, J. Verbrugge, A. Aurand, R. Yae, I. Gould Ellen, and T. Hauptert. 2021. *Learning from Emergency Rental Assistance Programs: Lessons from Fifteen Case Studies*. Washington, DC: NLIHC (National Low Income Housing Coalition). [nlihc.org/sites/default/files/ERA-Programs-Case-Study.pdf?utm_source=NLIHC+All+Subscribers&utm_campaign=669bf6dbc8-report_030921&utm_medium=email&utm_term=0_e090383b5e-669bf6dbc8-293365474&ct=t\(report_030921\)](https://nlihc.org/sites/default/files/ERA-Programs-Case-Study.pdf?utm_source=NLIHC+All+Subscribers&utm_campaign=669bf6dbc8-report_030921&utm_medium=email&utm_term=0_e090383b5e-669bf6dbc8-293365474&ct=t(report_030921)).
- Ameresco. 2020. *Project Highlight: Boston Housing Authority Reduced Their Gas and Water Usage by over 30%*. Framingham, MA: Ameresco. www.ameresco.com/wp-content/uploads/2020/04/boston-housing-authority-ma.pdf.
- Board of Governors of the Federal Reserve System. 2022. *Economic Well-Being of U.S. Households in 2021*. Washington, DC: Federal Reserve System. <https://www.federalreserve.gov/publications/files/2021-report-economic-well-being-us-households-202205.pdf>.
- Chapple, K., and A. Loukaitou-Sideris. 2021. *White Paper on Anti-Displacement Strategy Effectiveness*. Sacramento: CARB (California Air Resources Board). [ww2.arb.ca.gov/sites/default/files/2021-04/19RD018 - Anti-Displacement Strategy Effectiveness.pdf](https://ww2.arb.ca.gov/sites/default/files/2021-04/19RD018_-_Anti-Displacement_Strategy_Effectiveness.pdf).
- Chetty, R., M. Jackson, T. Kuchler, J. Stroebe, N. Hendren, R. Fluegge, S. Gong, F. Gonzalez, A. Grondin, M. Jacob, D. Johnston, M. Koenen, E. Laguna-Muggenburg, F. Mudekereza, T. Rutter, N. Thor, W. Townsend, R. Zhang, M. Bailey, P. Barberá, M. Bhole, and N. Wernerfelt. 2022a. "Social Capital I: Measurement and Associations with Economic Mobility." *Nature* 608: 108–21. doi.org/10.1038/s41586-022-04996-4.
- . 2022b. "Social Capital II: Determinants of Economic Connectedness." *Nature* 608: 122–34. doi.org/10.1038/s41586-022-04997-3.
- Chew, A., and S. Treuhaft. 2019. *Our Homes, Our Future: How Rent Control Can Build Stable, Healthy Communities*. Oakland: Policy Link. www.policylink.org/resources-tools/our-homes-our-future.
- Crowder Jr., J., C. Schildt, and R. Jacobus. 2021. *Our Homes, Our Communities: How Housing Acquisition Strategies Can Create Affordable Housing, Stabilize Neighborhoods, and Prevent Displacement*. Oakland: PolicyLink. www.policylink.org/resources-tools/housing-acquisition-strategies.
- Cuellar, J. 2019. "Effect of 'Just Cause' Eviction Ordinances on Eviction in Four California Cities." *Journal of Public & International Affairs*, May 21. jpia.princeton.edu/news/effect-just-cause-eviction-ordinances-eviction-four-california-cities.
- Desmond, M. 2016. *Evicted: Poverty and Profit in the American City*. New York: Broadway Books.
- Desmond, M., C. Gershenson, and B. Kiviat. 2015. "Forced Relocation and Residential Instability among Urban Renters." *Social Service Review* 89 (2): 227–62. www.journals.uchicago.edu/toc/ssr/2015/89/2.

- Franklin, M., C. Kurtz, M. Alksnis, L. Steichen, and C. Younger. 2017. *Lights Out in the Cold: Reforming Utility Shut-Off Policies as If Human Rights Matter*. Baltimore: NAACP (National Association for the Advancement of Colored People). naacp.org/resources/lights-out-cold.
- Gromis, A., and M. Desmond. 2021. “Estimating the Prevalence of Eviction in the United States: New Data from the 2017 American Housing Survey.” *Cityscape: A Journal of Policy Development and Research* 23 (2): 279–89. www.jstor.org/stable/27039963.
- Grundman, L., and M. Kruger. 2018. *Legal Representation in Evictions—Comparative Study*. Minneapolis: Volunteer Lawyers Network and Mid-Minnesota Legal Aid. www.minnpost.com/wp-content/uploads/2018/11/2018-Eviction-Representation-Results-Study-with-logos.pdf.
- Hamilton, E. 2019. *Inclusionary Zoning and Housing Market Outcomes*. Arlington, VA: Arlington, VA: Mercatus Center at George Mason University. www.mercatus.org/publications/urban-economics/inclusionary-zoning-and-housing-market-outcomes.
- Hayes, S., and R. Denson. 2019. *Protecting the Health of Vulnerable Populations with In-Home Energy Efficiency: A Survey of Methods for Demonstrating Health Outcomes*. Washington, DC: ACEEE. www.aceee.org/research-report/h1901.
- Hernández, D., and S. Bird. 2010. Energy Burden and the Need for Integrated Low-Income Housing and Energy Policy. *Poverty Public Policy* 2 (4): 5–25. www.ncbi.nlm.nih.gov/pmc/articles/PMC4819257/.
- Hickey, R., L. Sturtevant, and E. Thaden. 2014. *Achieving Lasting Affordability through Inclusionary Housing*. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy. www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/achieving-lasting-affordability-through-inclusionary-housing-full.pdf.
- Im, J., Y. Seo, K. Cetin, and J. Singh. 2017. “Energy Efficiency in U.S. Residential Rental Housing: Adoption Rates and Impact on Rent.” *Applied Energy*. 205: 1021–33. doi.org/10.1016/j.apenergy.2017.08.047.
- Khadduri, J. K. Burnett, C. Climaco, L. Gould, and L. Elving. 2012. *What Happens to Low-Income Housing Tax Credit Properties at Year 15 and Beyond?* Prepared by Abt Associates and VIVA Consulting. Washington, DC: HUD (Department of Housing and Urban Development). www.huduser.gov/portal//publications/pdf/what_happens_lihtc_v2.pdf.
- Kim, E. 2019. “‘A Real Sea Change’: What NYC Tenants Need to Know about the New Rent Reform Deal.” *Gothamist*, June 13. gothamist.com/news/a-real-sea-change-what-nyc-tenants-need-to-know-about-the-new-rent-reform-deal.
- Lim S., P. Chan, S. Walters, G. Culp, M. Huynh, and L. Gould. 2017. “Impact of Residential Displacement on Healthcare Access and Mental Health among Original Residents of Gentrifying Neighborhoods in New York City.” *PloS ONE* 12 (12). doi.org/10.1371/journal.pone.0190139.
- Local Housing Solutions. 2021. “State or Local Funded Tenant-Based Rental Assistance.” localhousingsolutions.org/housing-policy-library/state-or-local-funded-tenant-based-rental-assistance/.
- Lopoo L., and A. London. 2016. “Household Crowding during Childhood and Long-Term Education Outcomes.” *Demography* 53 (3): 699–721. pubmed.ncbi.nlm.nih.gov/27103537/.

- Minneapolis. 2022. “4d Affordable Housing Incentive.” www2.minneapolismn.gov/government/programs-initiatives/housing-development-assistance/rental-property/4d/.
- Mironova, O. 2019. *A Guide to Rent Regulation in New York City*. New York: Community Service Society. http.58547.nexcesscdn.net/803F44A/images/nycss/images/uploads/pubs/Rent_Reg_Explainer_V6.pdf.
- New York. 2022. “Legal Services for Tenants”. www1.nyc.gov/site/hra/help/legal-services-for-tenants.page.
- NHT (National Housing Trust). 2019. *Channel Square Apartments*. Washington, DC: NHT. [www.nationalhousingtrust.org/sites/default/files/page_file_attachments/Channel Square Apartments One-Pager 2019.pdf](http://www.nationalhousingtrust.org/sites/default/files/page_file_attachments/Channel_Square_Apartments_One-Pager_2019.pdf).
- NLIHC (National Low Income Housing Coalition). 2022. *The Gap: A Shortage of Affordable Rental Homes*. Washington, DC: NLIHC. nlihc.org/gap.
- Ponsor, A., A. Arnold, and M. Bodaken. 2020. *Preserving Affordable Homes for Equitable, Healthy Communities*. Washington, DC: Center for Community Investment. [centerforcommunityinvestment.org/sites/default/files/Preserving Affordable Homes.pdf](http://centerforcommunityinvestment.org/sites/default/files/Preserving_Affordable_Homes.pdf).
- Rajasekaran, P., M. Treskon, and S. Greene. 2019. *Rent Control: What Does the Research Tell Us about the Effectiveness of Local Action?* Washington, DC: Urban Institute. www.urban.org/sites/default/files/publication/99646/rent_control_what_does_the_research_tell_us_about_the_effectiveness_of_local_action_1.pdf.
- Ready, D., V. Lee, and K. Welner. 2004. “Educational Equity and School Structure: School Size, Overcrowding, and Schools-within-Schools.” *Teachers College Record* 106 (10): 1989–2014. nepc.colorado.edu/publication/educational-equity-and-school-structure-school-size-overcrowding-and-schools-within-scho.
- Samarripas, S., and A. Jarrah. 2021. *A New Lease on Energy: Guidance for Improving Rental Housing Efficiency at the Local Level*. Washington, DC: ACEEE. aceee.org/research-report/u2102.
- Samarripas, S., and A. Lee. 2022. “One-Third of Tenants Behind on Utility Bills, Highlighting Need for Energy Upgrades.” *ACEEE Blog*, August 17. www.aceee.org/blog-post/2022/08/one-third-tenants-behind-utility-bills-highlighting-need-energy-upgrades.
- Samarripas, S., and D. York. 2018. *Our Powers Combined: Energy Efficiency and Solar in Affordable Multifamily Buildings*. Washington, DC: ACEEE. www.aceee.org/research-report/u1804.
- Seron, C., M. Frankel, G. Van Ryzin, and J. Kovath. 2001. “The Impact of Legal Counsel on Outcomes for Poor Tenants in New York City’s Housing Court: Results of a Randomized Experiment.” *Law & Society Review* 35 (2): 419–34. www.jstor.org/stable/3185408.
- Sussman, R., H. Bastian, S. Conrad, E. Cooper, E. Tong, A. Sherpa, and S. Pourfalamatoun. 2022. *Energy Labels Affect Behavior on Rental Listing Websites: A Controlled Experiment*. Washington, DC: ACEEE. www.aceee.org/research-report/b2204.
- Vaidyanathan, S., P. Huether, and B. Jennings. 2021. *Understanding Transportation Energy Burdens*. Washington, DC: ACEEE. www.aceee.org/white-paper/2021/05/understanding-transportation-energy-burdens.

- Washington, DC. 2019. “Tenant Opportunity to Purchase Assistance.” dhcd.dc.gov/service/tenant-opportunity-purchase-assistance.
- . 2022. “Weekly Report on Tenant Opportunity to Purchase Act (TOPA) Filings.” <https://dhcd.dc.gov/page/weekly-report-tenant-opportunity-purchase-act-topa-filings>.
- Will, A. 2022. “New Survey Finds Many Renters Are Concerned about the Impact of Home on Health.” *JCHS Blog*, March 31. www.jchs.harvard.edu/blog/new-survey-finds-many-renters-are-concerned-about-impact-home-health.
- WinnCompanies. 2018. “WinnCompanies Brings Community Solar to Washington, D.C., Cutting Utility Bills for Low-Income Households.” *WinnCompanies News*, March 8.