

## Sơ lược Đề xuất Kế hoạch Thường niên Chuyển nhà để Làm việc (MTW) 2020

---

Kể từ năm 2008, Sở Gia cư Hạt Santa Clara (**SCCHA**) đã áp dụng những thay đổi được công nhận trên toàn quốc vào các chương trình nhà ở hợp túi tiền của mình thông qua chương trình thử nghiệm Di chuyển để Làm việc (**Moving to work hay MTW**). MTW là một sáng kiến cấp liên bang do Quốc hội xây dựng nhằm khuyến khích các cơ quan quản lý nhà ở lựa chọn đề xuất và thực hiện thay đổi trong cách quản lý chương trình nhà ở hợp túi tiền phù hợp với địa phương, dưới sự phê duyệt của Bộ Gia cư và Phát triển Đô thị Hoa Kỳ (**Department of Housing and Urban Development hay HUD**).

Mục tiêu của chương trình MTW là:

- Tăng hiệu quả về chi phí trong các hoạt động của chương trình nhà ở;
- Thúc đẩy sự tự túc về kinh tế của người tham gia; và
- Mở rộng lựa chọn về nhà ở cho người tham gia.

SCCHA đã chuẩn bị dự thảo kế hoạch MTW thường niên để mô tả cách Cơ quan này hoạch định cách thực hiện chương trình thử nghiệm MTW cho năm tài chính 2020, từ ngày 1 tháng 7 năm 2019 đến ngày 30 tháng 6 năm 2020. Trong bản kế hoạch này, SCCHA kỳ vọng được HUD phê duyệt bổ sung các hoạt động sau:

### **Đề xuất lại hoạt động 2020-1: Tăng giới hạn PBV của chương trình này lên 40% của các căn hộ cho thuê được ủy quyền trong ACC hợp nhất.**

Hoạt động này sẽ tăng tỷ lệ phần trăm cho phép tối đa của chương trình phiếu lựa chọn nhà ở SCCHA, mà có thể được phân bổ cho các Phiếu lựa chọn nhà ở dựa trên dự án (PBV). Luật và quy định hiện hành cho phép phân bổ tối đa 20 phần trăm các phiếu lựa chọn nhà ở của các cơ quan nhà ở công cộng đến PBV, với thêm 10 phần trăm cho một số loại dự án nhà ở nhất định, như các dự án với đối tượng là cựu quân nhân hoặc người vô gia cư. SCCHA đề xuất tăng giới hạn chương trình PBV lên 40 phần trăm mà không yêu cầu các phiếu lựa chọn nhà ở trên 20 phần trăm trong chương trình của Cơ quan này phải dành cho đúng đối tượng là nhóm dân cư cụ thể hoặc tại các khu vực cụ thể của hạt. Hoạt động này nhằm mở rộng lựa chọn về nhà ở của người tham gia. Hoạt động này cũng sẽ mở rộng thêm các lựa chọn nhà ở bằng cách khuyến khích phát triển và xây dựng các dự án nhà ở hợp túi tiền trong cộng đồng, từ đó tăng sự lựa chọn cho những người tham gia thuộc Mục 8. Khu vực Bay thiếu trầm trọng nhà ở giá cả phù hợp cho những người có thu nhập bằng hoặc thấp hơn thu nhập trung bình của Khu vực. Hiện tại, chủ sở hữu Phiếu Lựa chọn Nhà ở (HCV) của SCCHA phải đối mặt với nhiều thách thức trong việc cạnh tranh với người thuê theo giá thị trường đối với các căn hộ định giá theo thị trường. Các căn hộ PBV được dành riêng cho chủ sở hữu phiếu nhà ở, và có thể sẽ có đội ngũ quản lý tài sản chuyên nghiệp thành thạo trong phân khúc nhà ở hợp túi tiền. Bằng cách tăng PBV của SCCHA, SCCHA khuyến khích xây dựng các dự án nhà ở hợp túi tiền mới, dẫn đến tăng cung nhà ở, ít cạnh tranh hơn trong việc thuê nhà và chủ nhà sẵn sàng cho những người có phiếu lựa chọn nhà ở thuê.

### **Đề xuất lại hoạt động 2020-2: Nhà ở tạm thời.**

Hoạt động này tận dụng tính linh hoạt của MTW để tạo ra một chương trình hợp tác với Thành phố San Jose và Hạt Santa Clara, nơi các căn hộ trong các khu phức hợp hoặc khách sạn được thuê lại cho mục đích nhà ở ngắn hạn (các căn hộ này phải được kiểm tra về Tiêu chuẩn Chất lượng Nhà ở). Nhà ở tạm thời sẽ được cung cấp cho các cá nhân hoặc gia đình được giới thiệu và chấp nhận tham gia vào dự án xây mới Nhà ở Trợ cấp Lâu Dài (**Permanent Supportive Housing hay PSH**). Các căn hộ tạm thời dành cho các gia đình đã được chấp nhận nhưng đang chờ giữa lúc được chấp nhận vào dự án PSH và khi dự án đã sẵn sàng bàn giao để ở. Hoạt động này nhằm mở rộng lựa chọn về nhà ở cho người tham gia bằng cách cung cấp một nơi ở tạm thời an toàn cho họ, vì những người tham gia là người vô gia cư hoặc đã từng vô gia cư có thể gặp khó khăn trong khi chờ đợi các dự án mới xây xong. Đối với người tham gia là người vô gia cư, việc chậm có nhà có thể khiến họ không có nơi ở và buộc phải quay lại sống trên đường phố. Trong quá khứ, điều này đã từng khiến các nhân viên quản lý trường hợp và người quản lý bất động sản mất liên lạc với người tham gia trước ngày chuyển đến. Mặc dù nhiều dự án nhà ở hợp túi tiền đã được hoàn thành gần đây, nhưng việc chậm trễ trong xây dựng vẫn rất phổ biến. Hoạt động này sẽ cung cấp một nơi ở tạm thời cho người mới tham gia sau khi họ được nhận vào dự án nhà ở hợp túi tiền, trong trường hợp chưa xây dựng xong, việc này sẽ giảm bớt gánh nặng cho người tham gia đồng thời tăng khả năng những người tham gia thực sự chuyển vào ở dự án mới.

**Đề xuất lại hoạt động 2020-3: Các hộ gia đình PBV ở nhà quá rộng/quá chật.** Trong một số trường hợp cụ thể, hoạt động này sẽ cho phép các hộ gia đình PBV đang ở trong căn hộ có diện tích không phù hợp (được xác định bởi quy mô gia đình và/hoặc, nếu có thể, bất kỳ sự sắp xếp chỗ ở hợp lý nào) được ở tạm thời trong căn hộ PBV đó cho đến khi có thể chuyển sang căn hộ PBV khác đúng diện tích. Các quy định của HUD hiện yêu cầu các hộ gia đình đang ở các căn hộ PBV sai diện tích phải chuyển ra ngoài. Nếu hoạt động này được thông qua, các hộ gia đình trong các căn hộ PBV sai diện tích chỉ phải di chuyển nếu 1) quy mô của hộ gia đình vi phạm các yêu cầu về không gian trong Tiêu chuẩn Chất lượng Nhà ở (**Housing Quality Standards hay HQS**), 2) tỷ lệ căn hộ trống trên thị trường cho thuê là 5% hoặc cao hơn, 3) có căn hộ với diện tích phù hợp trong cùng dự án đã sẵn sàng để ở, hoặc 4) gia đình yêu cầu phiếu lựa chọn nhà ở từ cơ quan cho thuê. Hoạt động này nhằm tăng hiệu quả chi phí vận hành của chương trình và mở rộng sự lựa chọn về nhà ở cho người tham gia. Bằng cách hạn chế các trường hợp hộ gia đình PBV cần phải chuyển đi, nhân viên SCCHA phải xử lý ít trường hợp hơn, giúp giảm bớt khối lượng công việc chung. Hoạt động này cũng làm tăng sự lựa chọn về nhà ở bằng cách cho các hộ gia đình PBV lựa chọn ở lại cho đến khi có căn hộ cho thuê mới trống thay vì yêu cầu họ cố gắng chuyển đi cùng phiếu HCV. Những người có phiếu HCV tại Hạt Santa Clara gặp rất nhiều khó khăn trong việc tìm kiếm chủ nhà tư nhân sẵn sàng cho họ thuê nhà. Những người có phiếu HCV phải cạnh tranh với những người thuê nhà theo giá thị trường trong khu vực với tỷ lệ nhà trống cực thấp và giá thuê của những căn hộ này có thể cao hơn nhiều so với tiêu chuẩn thanh toán của SCCHA. Chúng tôi dự đoán rằng các hộ gia đình PBV, nếu được chọn, sẽ thích ở trong căn hộ đi thuê của mình hơn là chuyển đi với phiếu HCV. Hoạt động này hạn chế các trường hợp yêu cầu phải chuyển đi như vậy.

### **Tham vấn công khai**

SCCHA sẽ tổ chức một buổi tham vấn công khai về đề xuất dự thảo này vào **Thứ Năm, ngày 14 tháng 3 năm 2019 từ 11:00 đến 12:00 trưa** tại địa điểm sau:

Sở Gia cư Hạt Santa Clara  
Phòng Hội thảo Yosemite  
505 West Julian Street  
San Jose, CA 95110

Quý vị có thể tham khảo Dự thảo sơ bộ Kế hoạch MTW tại địa điểm này và các ý kiến đóng góp về kế hoạch trên sẽ được tiếp nhận từ ngày 25 tháng 2 năm 2019 đến ngày 26 tháng 3 năm 2019. Dự thảo kế hoạch cũng được đăng tải trực tuyến trên website của SCCHA tại địa chỉ [www.scchousingauthority.org](http://www.scchousingauthority.org).

Quý vị có thể gửi ý kiến đóng góp qua thư điện tử tới: [Aimee.Escobar@scchousingauthority.org](mailto:Aimee.Escobar@scchousingauthority.org) hoặc qua đường thư tín Mỹ gửi đến người nhận - Aimee Escobar, Senior Housing Policy Analyst, 505 West Julian Street San Jose, CA 95110.

Dự thảo Kế hoạch Thường niên MTW cho năm tài chính 2020 chính thức sẽ được trình lên Hội đồng Ủy viên SCCHA để phê duyệt vào ngày 4 tháng 4 năm 2019 và sẽ được đệ trình lên HUD để phê duyệt lần cuối vào ngày 15 tháng 4 năm 2019.

Theo Đạo Luật Phục Hồi Chức Năng năm 1973, Sở Gia cư sẽ hỗ trợ người khuyết tật bằng khả năng của mình. Nếu cần hỗ trợ đặc biệt, vui lòng gọi số (408) 275-8770 ít nhất ba ngày trước cuộc tham vấn công khai. Với người dùng TDD/TTY, vui lòng gọi 408-993-3041.