

Kế hoạch Hàng năm được Đề xuất cho Năm tài khóa 2024 của Hỗ trợ Tìm kiếm Việc làm (MTW) - Tóm tắt Ngắn gọn

Kể từ năm 2008, Cơ quan Gia cư Quận Santa Clara (SCCHA) đã đưa ra những thay đổi được công nhận trên toàn quốc cho các chương trình nhà ở giá phải chăng của mình thông qua chương trình chứng minh Hỗ trợ Tìm kiếm Việc làm (MTW). MTW là một sáng kiến liên bang do Quốc hội thành lập nhằm khuyến khích các cơ quan gia cư được chọn đề xuất và thực hiện, dưới sự chấp thuận của Bộ Phát triển Gia cư và Đô thị Hoa Kỳ (HUD), các thay đổi do địa phương thiết kế, được chấp thuận đối với cách quản lý các chương trình nhà ở giá phải chăng.

Các mục tiêu của chương trình MTW là:

- Gia tăng hiệu quả chi phí trong các hoạt động của chương trình nhà ở;
- Thúc đẩy khả năng tự chủ về kinh tế của các bên tham gia; và
- Mở rộng lựa chọn nhà ở cho người tham gia.

SCCHA đã chuẩn bị dự thảo kế hoạch MTW hàng năm để mô tả cách Cơ quan lên kế hoạch thực hiện chương trình chứng minh MTW cho Năm tài khóa 2024, từ ngày 1 tháng 7 năm 2023 đến ngày 30 tháng 6 năm 2024. Trong kế hoạch, SCCHA xin phê duyệt từ HUD để bổ sung các hoạt động sau:

Hoạt động được đề xuất 2024-01: Hỗ trợ kỹ thuật số

Kết quả nghiên cứu chuyên sâu bằng văn bản cho thấy khoảng cách đáng kể giữa các hộ gia đình có thu nhập thấp và khả năng tiếp cận công nghệ và internet băng thông rộng. Khoảng cách về mặt kỹ thuật số này gây ảnh hưởng không tương xứng đến các hộ gia đình có thu nhập thấp với việc tạo ra các rào cản liên quan đến việc tiếp cận các cơ hội việc làm và giáo dục cùng nhiều cơ hội quan trọng khác. Kết quả từ một cuộc khảo sát cư dân của SCCHA cho thấy khoảng 40% người dân cần được hỗ trợ để truy cập internet một cách có ý nghĩa. Nhằm gia tăng khả năng tiếp cận công nghệ, SCCHA đề xuất sử dụng quỹ linh hoạt để triển khai chương trình dịch vụ hỗ trợ phi truyền thống tại địa phương nhằm cung cấp cho cư dân có mức thu nhập đủ điều kiện khả năng tiếp cận các dịch vụ internet, các thiết bị và chương trình đào tạo kỹ thuật số giá rẻ cũng như hỗ trợ việc sử dụng các dịch vụ, thiết bị và chương trình đào tạo này. Hoạt động này sẽ giúp các gia đình của chúng ta tiếp cận với nhiều cơ hội hơn.

Hoạt động được đề xuất 2024-02: Hỗ trợ đảm bảo cơ hội sở hữu nhà

Các đối tác chính phủ và đối tác phi lợi nhuận tại Quận Santa Clara đang triển khai sáng kiến xây dựng chương trình hợp tác xã nhà ở xã hội với mức vốn hạn chế (LEHC) ở San Jose. LEHC sẽ cung cấp cho các gia đình thuộc khu dân cư mục tiêu cơ hội mua cổ phần trong hợp tác xã nhà ở xã hội trong một tòa nhà gồm nhiều hộ gia đình, giúp họ có khả năng sở hữu nhà ở mà không cần khoản thế chấp cá nhân. Thông qua hoạt động MTW đề xuất này, SCCHA sẽ hỗ trợ những người dân trong hợp tác xã nhà ở xã hội có thu nhập cực thấp và rất thấp thanh toán chi phí sở hữu nhà hàng tháng sau khi họ đã mua cổ phần và chuyển đến căn hộ của mình. Để được nhận hỗ trợ từ SCCHA, các gia đình phải được xác định là đủ điều kiện tham gia chương trình HCV; tuy nhiên, các điểm khác của chương trình sở hữu nhà ở theo Mục 8 hiện tại sẽ không được áp dụng. Số tiền hỗ trợ sở hữu nhà ở hàng tháng sẽ dựa trên mức thu nhập của từng gia đình. Các gia đình có thể chọn bán căn hộ của mình bất cứ lúc nào (tuy nhiên, khi đó họ sẽ không còn nhận được hỗ trợ nhà ở khi rời khỏi hợp tác xã nhà ở xã hội). Số gia đình được hỗ trợ và chi phí ước tính cho việc triển khai chương trình vẫn chưa được xác định. Thông tin chi tiết về chương trình sẽ được xác định sau khi sáng kiến đạt được một số bước tiến và LEHC được tạo.

Hoạt động tái đề xuất cho năm 2022-03: Nhà ở tạm thời

Tiếp nối sự thành công của hoạt động này trong thời gian ngắn kể từ khi triển khai, SCCHA hiện mong muốn mở rộng hoạt động nhà ở tạm thời để bổ sung một số địa điểm cũng như các đối tác cộng đồng. Để thực hiện mục tiêu này, SCCHA lên kế hoạch mở rộng phạm vi của hoạt động này, từ một địa điểm nhà ở tạm thời theo kế hoạch ban đầu thành nhiều địa điểm.

Hoạt động được đề xuất 2024-04: Hỗ trợ thuê nhà cho phụ huynh học sinh theo học chương trình sau trung học

Chủ các hộ gia đình có trẻ vị thành niên thường gặp phải nhiều rào cản trong việc tiếp tục học hành và kiếm việc làm nhằm đảm bảo đủ thu nhập tự cung tự cấp trong gia đình. Các bậc phụ huynh có thu nhập thấp có thể không muốn theo học để lấy bằng cấp hoặc chứng chỉ do các ưu tiên khác như nhà ở ổn định và chăm sóc trẻ em. Hoạt động này nhằm đảm bảo kinh phí cho tổ chức dịch vụ cung cấp nhà ở, hướng dẫn học tập và nghề nghiệp cũng như chăm sóc trẻ em cho các gia đình có thu nhập thấp trong thời gian hoàn thành chương trình giáo dục sau trung học. Các cá nhân nộp đơn được giới thiệu từ nhà cung cấp dịch vụ phải đáp ứng các yêu cầu xét điều kiện của chương trình Phiếu Lựa Chọn Nhà Ở (HCV) là cha mẹ của ít nhất một trẻ vị thành niên và có thể cung cấp bằng chứng xác minh việc đăng ký theo học tại trường. SCCHA và các đối tác sẽ hợp tác để xây dựng các thành phần của chương trình dựa trên các thông lệ tốt nhất. Các cá nhân tham gia sẽ được ưu tiên đối với chương trình HCV sau khi hoàn thành chương trình giáo dục.

Hoạt động được đề xuất 2024-05: Công Viên Nhà Di Động Buena Vista

Năm 2017, SCCHA đã kết hợp với các đối tác địa phương mua Công Viên Nhà Di Động Buena Vista ở Palo Alto nhằm duy trì nhà ở giá rẻ và ngăn việc cư dân phải di dời. Kể từ đó, SCCHA đã đầu tư đáng kể để cải thiện cơ sở hạ tầng và chất lượng cuộc sống cho người dân ở Buena Vista. Trong bối cảnh Cơ Quan Quản Lý Nhà Ở đang tìm cách giúp Buena Vista tuân thủ pháp luật và quy định, SCCHA MTW linh hoạt: cho phép người dân tạm thời di chuyển trong quá trình xây dựng với lựa chọn quay lại khi công trình xây dựng hoàn thành nhằm giảm thiểu sự gián đoạn trong công tác kiểm tra trong các trường hợp SCCHA không trợ cấp nhà ở, đồng thời cung cấp dịch vụ hỗ trợ nhà ở cho các căn hộ di động.

Hoạt động được đề xuất 2024-06: Khoản Vay Bắc Cầu Ngắn Hạn

Theo Liên Minh Gia Cư Lợi Tức Thấp Quốc Gia, Quận Santa Clara cần tổng cộng 54.148 căn hộ cho thuê giá rẻ mới, bao gồm 40.550 căn hộ ở mức thu nhập cực kỳ thấp hoặc thấp hơn chỉ để đáp ứng **nhu cầu hiện tại**. Để hỗ trợ tăng nguồn cung nhà ở, SCCHA sẽ tìm kiếm và theo đuổi các cơ hội hỗ trợ xây dựng các căn hộ cho thuê mới sử dụng các khoản vay ngắn hạn. Các khoản vay ngắn hạn này cung cấp nguồn tài chính linh hoạt cho giai đoạn chuẩn bị xây dựng, mua lại, xây dựng/khôi phục cũng như khoản vay cầu nối giúp phát triển hoạt động nhà ở hỗ trợ và cho thuê dành cho nhiều hộ gia đình với mức giá rẻ trên khắp Quận Santa Clara bởi các tổ chức phi lợi nhuận, các đối tác hạn chế và các tổ chức bất động sản với các nhà tài trợ phi lợi nhuận và tổ chức vì lợi nhuận. Hoạt động này sẽ cho phép SCCHA bắt đầu xây dựng và duy trì các căn nhà ở cho thuê thu nhập thấp đang rất cần thiết trên toàn quận.

Hoạt động được đề xuất 2024-07: Tinh Chỉnh Quy Trình Cho Thuê Mới

Theo 24 CFR 982.308, SCCHA phải thực hiện hợp đồng HAP mới khi có những thay đổi trong các yêu cầu cho thuê liên quan đến trách nhiệm thanh toán dịch vụ điện nước, trách nhiệm đối với thiết bị gia dụng hoặc thời

hạn của hợp đồng thuê. SCCHA gọi quy trình này là Quy Trình Cho Thuê Mới. Quy trình cập nhật hai điểm thay đổi này có thể dài dòng và gây khó khăn cho chủ sở hữu, người thuê nhà và SCCHA, từ đó gây chậm trễ trong việc thanh toán khoản tăng tiền thuê nhà và nhầm lẫn về ngày hiệu lực của hợp đồng HAP. SCCHA đề xuất tinh chỉnh quy trình Cho Thuê Mới bằng cách bỏ yêu cầu thực hiện hợp đồng HAP mới khi có thay đổi trong hợp đồng thuê. Nhân viên sẽ liên tục cập nhật các tệp và thông báo các điểm thay đổi cho tất cả các bên liên quan. Hoạt động này sẽ giảm bớt thời gian và chi phí của nhân viên liên quan đến việc hoàn thành hợp đồng HAP, phụ lục hợp đồng thuê nhà và hợp đồng thuê.

Hoạt động được đề xuất 2024-08: Tiền thuê nhà bổ sung

Trước việc chuyển đổi từ Faircloth sang RAD trong Năm tài khóa 2024, SCCHA yêu cầu được phép sử dụng quỹ Moving to Work để bổ sung chi phí hoạt động sao cho thu nhập từ hoạt động của tất cả các nguồn bằng 110% mức Giá thuê trung bình của thị trường của HUD.

Hoạt động được đề xuất 2024-09: Tăng Tổng Mức Trần Chi Phí Phát Triển

HUD giới hạn số tiền quỹ Moving to Work mà SCCHA có thể đóng góp cho các hoạt động phục hồi và phát triển phi truyền thống tại địa phương. SCCHA yêu cầu được phép loại bỏ mức trần và cho phép chi trả 100% chi phí xây dựng bằng quỹ MTW khi cần thiết. Tính toán theo tỷ lệ theo yêu cầu của HUD, khoảng một phần tư đến một nửa tổng chi phí dự án lấy từ quỹ MTW, phần còn lại của dự án đến từ các nguồn khác, chủ yếu là các khoản vay. Trong vài năm qua, đặc biệt là trong những tháng gần đây, chi phí xây dựng đã tăng lên. Việc linh hoạt trong sử dụng quỹ MTW cho toàn bộ chi phí phát triển và phục hồi sẽ giúp đảm bảo sự chắc chắn và cho phép SCCHA xây dựng các kế hoạch cụ thể trong quá trình xây dựng và phục hồi nhà ở, qua đó tăng số lượng nhà ở giá rẻ.

Điều trần Công khai

SCCHA sẽ tổ chức một phiên điều trần công khai về Kế Hoạch MTW đề xuất trực tiếp và qua Zoom vào **Thứ Năm ngày 16 tháng 3 năm 2023 từ 11:00 sáng đến 12:00 trưa**. Để đăng ký tham gia qua Zoom, vui lòng truy cập: https://scchousingauthority-org.zoom.us/webinar/register/WN_W4LpaKwvSIO-E4Z31V-1pw

Bản thảo sơ bộ của Kế hoạch MTW sẽ có sẵn tại www.scchousingauthority.org/mtw và các bình luận công khai về kế hoạch sẽ được tiếp nhận từ ngày 1 tháng 3 năm 2023 - ngày 30 tháng 3 năm 2023.

Quý vị có thể gửi các bình luận qua mạng đến: heather.miller@scchousingauthority.org hoặc qua bưu điện Hoa Kỳ ở Heather Miller, Nhà phân tích Chính sách Nhà ở Cao cấp, 505 West Julian Street San Jose, CA 95110.

Bản Kế hoạch Hàng năm MTW Năm tài khóa 2024 được đề xuất cuối cùng sẽ được trình lên Hội đồng Ủy viên SCCHA để phê duyệt vào ngày 6 tháng 4 năm 2023 và sẽ được trình lên HUD để phê duyệt lần cuối trước ngày 15 tháng 4 năm 2023.

Theo Đạo luật Phục hồi 1973, Cơ quan Gia cư sẽ thực hiện những nỗ lực hợp lý để phục vụ người khuyết tật. Xin hãy gọi đến (408) 275-8770 ít nhất 3 ngày trước buổi điều trần công cộng nếu quý vị cần các điều chỉnh thích nghi đặc biệt. Người dùng TDD/TTY hãy gọi 408-993-3041.