

## **SMALL AREA FAIR MARKET RENT (SAFMR) HCV Program Participant FAQ**

On January 1, 2025, SCCHA will use Small Area Fair Market Rents (SAFMRs) to calculate rental assistance in the Housing Choice Voucher (HCV) program. This handout answers some basic questions about SAFMRs and opportunities under this approach. Visit [www.scchousingauthority.org/paymentstandards](http://www.scchousingauthority.org/paymentstandards) for more information.

### **What are SAFMRs?**

Small Area Fair Market Rents (SAFMRs) represent the typical rent for each bedroom size within a ZIP code. SAFMRs are established by the U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD) each year.

### **What are payment standards?**

Payment standards are used to calculate the maximum rental assistance SCCHA will pay for your rental unit. Generally, a voucher holder must pay 30% of their monthly income towards the rent. SCCHA then pays the difference between your required contribution and either (a) the payment standard or (b) the rent of the unit - whichever is lower. If you choose to pay more to live in a unit where the rent exceeds the payment standard, SCCHA may approve it if you have sufficient income.

### **What's new about this approach?**

Up until now, the amount SCCHA would pay toward rent for voucher holders was based on rental rates across the entire county. This new approach uses the localized rent in each ZIP code (the SAFMR) to determine how much assistance voucher holders are eligible to receive. SCCHA is required by HUD to use this new approach.

### **How will I be affected?**

As a voucher holder, you will still be able to choose the unit that meets your needs (subject to SCCHA requirements). However, you will be able to use your voucher in more places than would have been possible before - including neighborhoods with higher rents that may have high-performing schools, low levels of poverty, access to grocery stores, parks, medical centers, child care, and other amenities.

### **I'm a new voucher holder or current voucher holder who is looking for a new unit.**

Your rental assistance at the new unit will be based on the payment standards in that unit's ZIP code. If you choose to rent in a high-cost ZIP code area, you may receive more rental assistance than you would in a low-cost ZIP code area. [Click here for the list of payment standards by ZIP code.](#)

I'm a current voucher holder living in a ZIP code where the payment standards have increased.

Starting January 1, 2025, the new payment standard increase will be applied when calculating your rental assistance at the earliest of (a) your next regular or interim reexamination, (b) an increase in the unit contract rent, or (c) January 1, 2026 (one year following the increase in payment standards). Please note your rental assistance amount is determined by multiple factors including your family composition, income, and the actual rent of the unit.

**Have payment standards decreased where I live?**

There are no payment standard decreases in any ZIP codes, so voucher holders will not see decreases in rental assistance from the new payment standards.

## **RENTAS JUSTAS DE MERCADO EN ÁREAS PEQUEÑAS (SAFMR)**

### **Preguntas frecuentes de participantes del programa HCV**

El día 1 de enero de 2025, la Autoridad de Vivienda del Condado de Santa Clara (SCCHA) usará las Rentas justas de mercado en áreas pequeñas (Small Area Fair Market Rents, SAFMR) para calcular la asistencia para alquilar en el programa de Vale de elección de vivienda (Housing Choice Voucher, HCV). Este folleto responde algunas preguntas básicas sobre las SAFMR y las oportunidades que ofrece este enfoque. Visite [www.scchousingauthority.org/paymentstandards](http://www.scchousingauthority.org/paymentstandards) para obtener más información.

#### **¿Qué son las SAFMR?**

Las rentas justas de mercado en áreas pequeñas (SAFMR) representan la renta típica para cada tamaño de dormitorio dentro de un código ZIP. Las SAFMR son establecidas cada año por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (U.S. Department of Housing and Urban Development, HUD).

#### **¿Qué son los estándares de pago?**

Los estándares de pago se usan para calcular la máxima asistencia para alquilar que la SCCHA pagará para su unidad de alquiler. Por lo general, cada titular de un vale debe destinar el 30 % de sus ingresos mensuales para pagar la renta. Después la SCCHA paga la diferencia entre su contribución requerida y bien (a) el estándar de pago o (b) la renta de la unidad, la cantidad que sea inferior. Si elige pagar más para vivir en una unidad cuya renta supera el estándar de pago, la SCCHA puede autorizarlo si usted tiene suficientes ingresos.

#### **¿Qué es lo nuevo de este enfoque?**

Hasta ahora, el monto que SCCHA pagaría por la renta de los titulares de vale se basaba en las tasas de alquiler en todo el condado. Este nuevo enfoque usa la renta localizada en cada código ZIP (la SAFMR) para determinar cuánta asistencia son elegibles para recibir los titulares de vales. El HUD exige que la SCCHA use este nuevo enfoque.

#### **¿Cómo me afectará?**

Como titular de un vale, todavía podrá elegir la unidad que satisfaga sus necesidades (sujeto a los requisitos de SCCHA). Sin embargo, podrá usar su vale en más lugares que antes, incluido en vecindarios con rentas más altas que pueden tener escuelas de alto rendimiento, bajos niveles de pobreza, acceso a supermercados, parques, centros médicos, cuidado infantil y otros servicios.

#### **Soy un nuevo titular de vale o un titular actual de vale que está buscando una nueva vivienda.**

Su asistencia para alquilar en la nueva unidad se basará en los estándares de pago en el código ZIP de esa unidad. Si elige alquilar en un área de código ZIP de alto costo, podría recibir más asistencia para alquilar de la que recibiría en un área de código ZIP de bajo costo. [Haga clic aquí para la lista de estándares de pago por código ZIP.](#)

**Soy un titular de vale actual que vive en un código ZIP donde los estándares de pago han aumentado.**

A partir del 1 de enero de 2025, el aumento del nuevo estándar de pago se aplicará al calcular su asistencia para alquiler en (a) su próxima revisión regular o provisional, (b) un aumento en el contrato de alquiler de la unidad, o (c) el 1 de enero de 2026 (un año después del aumento en los estándares de pago), lo que ocurra antes. Tenga en cuenta que el monto de su asistencia para alquiler es determinado por varios factores, incluido la composición de su familia, sus ingresos y la renta actual de la unidad.

**¿Han bajado los estándares de pago donde yo vivo?**

No hay reducciones en los estándares de pago en ninguno de los códigos ZIP, así que ningún titular de vale verá una disminución en la asistencia para alquiler debido a los nuevos estándares de pago.

## **GIÁ THUÊ THỊ TRƯỜNG CÔNG BẰNG CHO KHU VỰC NHỎ (SAFMR) Câu Hỏi Thường Gặp Dành Cho Người Tham Gia Chương Trình HCV**

Vào ngày 1 tháng 1 năm 2025, SCCHA sẽ sử dụng Giá Thuê Thị Trường Công Bằng Cho Khu Vực Nhỏ (SAFMR) để tính trợ cấp tiền thuê nhà trong chương trình Phiếu Lựa Chọn Nhà Ở (HCV). Tài liệu này trả lời một số câu hỏi cơ bản về SAFMR và các cơ hội theo cách tiếp cận này. Truy cập [www.scchousingauthority.org/paymentstandards](http://www.scchousingauthority.org/paymentstandards) để biết thêm thông tin.

### **SAFMR là gì?**

Giá Thuê Thị Trường Công Bằng Cho Khu Vực Nhỏ (SAFMR) thể hiện mức tiền thuê nhà thông thường cho mỗi phòng ngủ trong một mã ZIP. SAFMR được Bộ Nhà Ở Và Phát Triển Đô Thị Hoa Kỳ (HUD) thiết lập hàng năm.

### **Tiêu chuẩn thanh toán là gì?**

Tiêu chuẩn thanh toán được sử dụng để tính trợ cấp tiền thuê nhà tối đa mà SCCHA sẽ trả cho nhà thuê của quý vị. Nhìn chung, người sở hữu phiếu phải góp 30% thu nhập hàng tháng của mình cho tiền thuê nhà. Sau đó, SCCHA sẽ trả phần chênh lệch giữa số tiền đóng góp bắt buộc của quý vị và (a) tiêu chuẩn thanh toán hoặc (b) tiền thuê nhà - tùy theo mức nào thấp hơn. Nếu quý vị chọn trả nhiều hơn để sống trong một căn hộ có tiền thuê vượt quá tiêu chuẩn thanh toán, SCCHA có thể chấp thuận nếu quý vị có đủ thu nhập.

### **Có gì mới về cách tiếp cận này?**

Cho đến nay, số tiền SCCHA sẽ trả cho tiền thuê nhà của những người có phiếu được dựa trên giá thuê nhà trên toàn quận. Cách tiếp cận mới này sử dụng tiền thuê nhà riêng tại mỗi mã ZIP (SAFMR) để xác định số tiền hỗ trợ mà những người có phiếu đủ điều kiện nhận được. HUD yêu cầu SCCHA sử dụng cách tiếp cận mới này.

### **Tôi sẽ bị ảnh hưởng như thế nào?**

Là người có phiếu lựa chọn nhà ở, quý vị vẫn có thể chọn căn hộ đáp ứng nhu cầu của mình (theo yêu cầu của SCCHA). Tuy nhiên, quý vị sẽ có thể sử dụng phiếu của mình ở nhiều nơi hơn so với trước đây - bao gồm các khu phố có tiền thuê nhà cao hơn, có thể có trường học chất lượng, mức độ nghèo đói thấp, có các cửa hàng tạp hóa, công viên, trung tâm y tế, chăm sóc trẻ em và các tiện nghi khác.

### **Tôi là người mới có phiếu hoặc có sẵn phiếu đang tìm kiếm một căn hộ mới.**

Khoản trợ cấp tiền thuê nhà của quý vị cho căn hộ mới sẽ dựa trên các tiêu chuẩn thanh toán trong mã ZIP của căn hộ đó. Nếu quý vị chọn thuê nhà ở khu vực mã ZIP có chi phí cao, quý vị có

thể nhận được tiền trợ cấp thuê nhà cao hơn so với khu vực mã ZIP có chi phí thấp. [Hãy nhấp vào đây để biết danh sách các tiêu chuẩn thanh toán theo mã ZIP.](#)

Tôi là người có sẵn phiếu đang sống tại mã ZIP có các tiêu chuẩn thanh toán đã tăng lên.

Bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 năm 2025, mức tăng tiêu chuẩn thanh toán mới sẽ được áp dụng khi tính khoản trợ tiền thuê nhà cho quý vị tại (a) lần tái thẩm định định kỳ hoặc tạm thời tiếp theo của quý vị, (b) tiền thuê căn hộ theo hợp đồng tăng lên hoặc (c) ngày 1 tháng 1 năm 2026 (một năm sau khi tăng tiêu chuẩn thanh toán), tùy theo thời điểm sớm nhất. Xin lưu ý rằng khoản trợ cấp tiền thuê nhà của quý vị được xác định bởi nhiều yếu tố bao gồm thành phần gia đình, thu nhập và tiền thuê thực tế của căn hộ.

### **Tiêu chuẩn thanh toán có giảm ở nơi tôi sống không?**

Tiêu chuẩn thanh toán không bị giảm ở bất kỳ mã ZIP nào, vì vậy người có phiếu sẽ không thấy trợ cấp tiền thuê nhà bị giảm từ các tiêu chuẩn thanh toán mới.