

SMALL AREA FAIR MARKET RENT (SAFMR)

HCV Property Owner FAQ

As of January 1, 2025, SCCHA began using Small Area Fair Market Rents (SAFMRs) to calculate rental assistance in the Housing Choice Voucher (HCV) program. This update was required to ensure continued compliance with federal regulations established by the U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD). SCCHA assesses its payment standards annually in comparison with the current Small Area Fair Market Rents (SAFMRs) in Santa Clara County.

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, based on the distribution of all rents for standard quality housing within that ZIP code.

What are payment standards?

Payment standards are used to calculate the maximum rental assistance SCCHA will pay for rental units leased to families with HCVs. Under the HCV program, families are generally required to pay 30% of their monthly income towards the rent. SCCHA then pays the difference between the family's required contribution and the lower of (a) the payment standard or (b) the rent of the unit. Families may choose to pay more to live in a unit whose rent exceeds the payment standard but may not pay more than 40% of their income towards rent when initially signing a lease.

[Click here for the list of 2026 payment standards by ZIP code.](#)

What's new about this approach?

Previously, HUD required SCCHA to base payment standards on countywide Fair Market Rents, which did not reflect local rent differences within the county. Under the new approach, the payment standard is based on the localized rent for each ZIP code, providing opportunities for voucher families to access all communities in the county. SCCHA is required by HUD to use this new approach.

How will I be impacted as a property owner?

The extent to which SAFMRs will affect you depends on the location of your rental properties. This change in how payment standards are calculated expands the number of units in Santa Clara County that voucher holders can afford. For new leases, the family's rental assistance will be based on the payment standards in the unit's ZIP code that are in effect on the approved move-in date.

As current HCV participants undergo reexaminations of income and eligibility, SCCHA will use the new payment standards to determine housing assistance payments. At that time, you will be notified of any changes to the housing assistance payment and the participant's rent portion for your unit.

My rental unit is located in a ZIP code where payment standards increased – does that mean I can get a higher rent for my unit?

Higher payment standards allow SCCHA to approve higher *reasonable rents* than would otherwise be allowed under the previous payment standards due to tenant affordability requirements.

However, please be aware that all Housing Assistance Payment contracts remain subject to rent reasonableness requirements, including in areas where payment standards increase. SCCHA cannot approve owner-requested rents or rent increases if they exceed the reasonable rent, as determined by the rents of comparable unassisted units in the area.

What if my rental unit is located in a ZIP code where payment standards decreased?

SCCHA will not reduce the payment standard used to calculate a family's subsidy as long as the family remains in the same assisted unit. This is known as hold harmless. The hold harmless protection ends when the family moves to a new unit or when a change in family composition results in a change to the subsidy size, even if the family stays in the same unit.

How do I request a rent increase?

SCCHA may only approve a rent increase once every 12 months. Owners are encouraged to submit rent change requests through the [Owner Portal](#). Requests may also be mailed or dropped off at our office.

The request must meet these requirements:

- Submitted at least 60 days (but no more than 4 months) prior to when the rent change will be effective
- Include a copy of the notice to the tenant, which must include:
 - Owner/agent signature
 - Effective date of the rent change
 - The requested amount

Visit www.scchousingauthority.org/paymentstandards for more information.

ALQUILER JUSTO DE MERCADO EN ÁREAS PEQUEÑAS (SAFMR)

Preguntas frecuentes de los propietarios de inmuebles del programa de HCV

A partir del 1.º de enero de 2025, la Autoridad de Vivienda del Condado de Santa Clara (Santa Clara County Housing Authority, SCCHA) comenzó a utilizar los alquileres justos de mercado en áreas pequeñas (Small Area Fair Market Rents, SAFMR) para calcular la asistencia de alquiler en el programa de Vales de Elección de Vivienda (Housing Choice Voucher, HCV). Esta actualización se requirió para garantizar el cumplimiento continuo de los reglamentos federales establecidos por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Department of Housing and Urban Development, HUD) de Estados Unidos. La SCCHA evalúa sus estándares de pago cada año en comparación con los alquileres justos de mercado en áreas pequeñas (SAFMR), vigentes en el condado de Santa Clara.

¿Qué son los SAFMR?

Los alquileres justos de mercado en áreas pequeñas (SAFMR) representan el alquiler típico para cada tamaño de habitación dentro de un código postal. El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos (Department of Housing and Urban Development, HUD) los establece cada año con base en la distribución de todos los alquileres de viviendas de calidad estándar dentro de ese código postal.

¿Qué son los estándares de pago?

Los estándares de pago se utilizan para calcular la asistencia máxima de alquiler que la SCCHA pagará por las unidades habitacionales arrendadas a familias con los HCV. Dentro del marco del programa de HCV, las familias deben aportar generalmente el 30 % de sus ingresos mensuales para el alquiler. Luego, la SCCHA paga la diferencia entre el aporte familiar y lo que sea menor entre: (a) el estándar de pago o (b) el alquiler de la unidad habitacional. Las familias pueden optar por pagar más para habitar en una unidad cuyo alquiler supere el estándar de pago, pero no pueden destinar más del 40 % de sus ingresos al alquiler en el momento de la firma inicial del contrato de arrendamiento.

[Haga clic aquí para consultar la lista de estándares de pago de 2026 por código postal.](#)

¿Qué hay de nuevo en este enfoque?

Anteriormente, el HUD exigía que la SCCHA basara los estándares de pago en los alquileres justos de mercado de todo el condado, las cuales no reflejaban las diferencias locales dentro del condado. Con el nuevo enfoque, el estándar de pago se basa en el alquiler localizado de cada código postal, lo cual brinda oportunidades para que las familias con vales accedan a todas las comunidades del condado. El HUD exige a la SCCHA que utilice este nuevo enfoque.

¿Cómo me afectará como propietario?

El grado en que el SAFMR le afectará depende de la ubicación de sus inmuebles en alquiler. Este cambio en la forma de calcular los estándares de pago amplía la cantidad de unidades habitacionales en el condado de Santa Clara que los beneficiarios del vale pueden costear. Para los nuevos contratos de arrendamiento, la asistencia de alquiler para las familias se basará en los estándares de pago del código postal de la unidad habitacional que estén vigentes en la fecha aprobada de la mudanza.

A medida que los participantes actuales del programa de HCV se sometan a reexámenes de ingresos e idoneidad, la SCCHA utilizará los nuevos estándares para determinar los pagos de asistencia de vivienda. En ese momento se le notificará cualquier cambio en el pago de asistencia de vivienda y en la porción del alquiler correspondiente al participante para su unidad habitacional.

Mi inmueble en alquiler está situado dentro de un código postal en el que han aumentado los estándares de pago, ¿eso significa que puedo obtener un alquiler más alto por mi inmueble?

Los estándares de pago más altos permiten que la SCCHA apruebe **alquileres razonables** más altos que los que se habrían permitido conforme a los estándares anteriores debido a los requisitos de asequibilidad para los inquilinos.

No obstante, tenga en cuenta que todos los contratos de pago de asistencia de vivienda siguen sujetos a los requisitos de razonabilidad del alquiler, incluso en las áreas donde los estándares de pago aumentan. La SCCHA no puede aprobar alquileres solicitados por los propietarios ni aumentos de alquiler si estos exceden lo razonable, según lo determinado por los alquileres de unidades comparables sin asistencia en el área.

¿Qué ocurre si mi inmueble en alquiler está situado dentro de un código postal en el que han disminuido los estándares de pago?

La SCCHA no reducirá el estándar de pago utilizado para calcular el subsidio mientras la familia permanezca en la misma unidad habitacional asistida. A esto se le conoce como "protección de exención de responsabilidad". La protección de exención de responsabilidad finaliza cuando la familia se muda o cuando un cambio en la composición familiar provoca un cambio en el subsidio, aunque la familia permanezca en la misma unidad habitacional.

¿Cómo solicito un aumento del alquiler?

La SCCHA solo puede aprobar un aumento de alquiler una vez cada 12 meses. Se anima a los propietarios a presentar solicitudes de cambio de alquiler a través del [Portal del propietario](#). Las solicitudes también pueden enviarse por correo o entregarse en nuestras oficinas.

La solicitud deberá cumplir estos requisitos:

- Presentarse al menos 60 días (pero no más de 4 meses) antes de la fecha en que entrará en vigor el cambio de alquiler.
- Incluir una copia del aviso al inquilino, el cual deberá contener:
 - La firma del propietario o del agente.
 - La fecha de entrada en vigor del cambio de alquiler.
 - El monto solicitado.

Visite www.scchousingauthority.org/paymentstandards para obtener más información.

GIÁ THUÊ NHÀ TRUNG BÌNH TRÊN THỊ TRƯỜNG Ở KHU VỰC NHỎ (SAFMR)

Câu Hỏi Thường Gặp Dành Cho Chủ Sở Hữu Bất Động Sản HCV

Kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2025, SCCHA bắt đầu sử dụng Giá Thuê Nhà Trung Bình Trên Thị Trường Ở Khu Vực Nhỏ (SAFMR) để tính khoản hỗ trợ tiền thuê nhà trong chương trình Phiếu Lựa Chọn Nhà Ở (HCV). Điểm cập nhật này là cần thiết để đảm bảo duy trì tuân thủ các quy định liên bang do Bộ Nhà Ở Và Phát Triển Đô Thị Hoa Kỳ (HUD) thiết lập. SCCHA đánh giá các tiêu chuẩn thanh toán hàng năm so với Giá Thuê Nhà Trung Bình Trên Thị Trường Ở Khu Vực Nhỏ (SAFMR) hiện hành tại Quận Santa Clara.

SAFMR là gì?

Giá Thuê Nhà Trung Bình Trên Thị Trường Ở Khu Vực Nhỏ (SAFMR) thể hiện mức giá thuê nhà điển hình 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, dựa trên mức phân phối của tất cả mức giá thuê nhà cho nhà ở chất lượng tiêu chuẩn trong mã ZIP đó.

Tiêu chuẩn thanh toán là gì?

Tiêu chuẩn thanh toán được sử dụng để tính toán mức hỗ trợ tiền thuê nhà tối đa mà SCCHA sẽ chi trả cho các đơn nguyên được các gia đình có HCV thuê. Theo chương trình HCV, các gia đình thường được yêu cầu dành ra 30% thu nhập hàng tháng của họ để trả tiền thuê nhà. Sau đó, SCCHA sẽ trả phần chênh lệch giữa khoản đóng góp bắt buộc của gia đình và mức thấp hơn giữa (a) tiêu chuẩn thanh toán hoặc (b) giá thuê đơn nguyên. Các gia đình có thể chọn trả nhiều hơn để sống trong một đơn nguyên có giá thuê vượt quá tiêu chuẩn thanh toán nhưng không được trả quá 40% thu nhập của họ cho tiền thuê nhà khi ký hợp đồng thuê ban đầu.

[Nhấp vào đây để xem danh sách các tiêu chuẩn thanh toán năm 2026 theo mã ZIP.](#)

Phương pháp này có gì mới?

Trước đây, HUD yêu cầu SCCHA phải xác định tiêu chuẩn thanh toán dựa trên Giá Thuê Nhà Trung Bình Trên Thị Trường trên toàn quận, vốn không phản ánh sự khác biệt về giá thuê nhà giữa các khu vực trong quận. Theo phương pháp mới, tiêu chuẩn thanh toán dựa trên giá thuê nhà tại địa phương cho mỗi mã ZIP, tạo cơ hội cho các gia đình có phiếu lựa chọn tiếp cận tất cả các cộng đồng trong quận. HUD yêu cầu SCCHA sử dụng phương pháp mới này.

Với tư cách là chủ sở hữu bất động sản, tôi sẽ bị ảnh hưởng như thế nào?

Mức độ ảnh hưởng của SAFMR đến quý vị phụ thuộc vào vị trí bất động sản cho thuê của quý vị. Sự thay đổi về cách tính tiêu chuẩn thanh toán này sẽ mở rộng số lượng đơn nguyên tại Quận Santa Clara mà người sở hữu phiếu lựa chọn nhà ở có thể thuê. Đối với hợp đồng thuê mới, hỗ trợ tiền thuê nhà của gia đình sẽ dựa trên các tiêu chuẩn thanh toán theo mã ZIP của căn hộ, có hiệu lực vào ngày chuyển đến ở được phê duyệt.

Khi những người tham gia HCV hiện tại trải qua quá trình xem xét lại thu nhập và tư cách đủ điều kiện, SCCHA sẽ sử dụng các tiêu chuẩn thanh toán mới để xác định các khoản thanh toán hỗ trợ nhà ở. Vào thời điểm đó, quý vị sẽ được thông báo về bất kỳ thay đổi nào đối với khoản thanh toán hỗ trợ nhà ở và phần tiền thuê nhà của người tham gia áp dụng cho đơn nguyên của quý vị.

Đơn nguyên cho thuê của tôi nằm trong mã ZIP nơi tiêu chuẩn thanh toán đã tăng lên - điều đó có nghĩa là tôi có thể nhận được giá thuê cao hơn cho đơn nguyên của mình không?

Các tiêu chuẩn thanh toán cao hơn cho phép SCCHA phê duyệt các **mức giá thuê hợp lý** cao hơn so với mức được phép theo các tiêu chuẩn thanh toán trước đây do các yêu cầu về khả năng chi trả của người thuê nhà.

Tuy nhiên, xin lưu ý rằng tất cả các hợp đồng Thanh Toán Hỗ Trợ Nhà Ở vẫn phải tuân theo các yêu cầu về tính hợp lý của giá thuê nhà, kể cả ở những khu vực có tiêu chuẩn thanh toán tăng lên. SCCHA không thể chấp thuận mức giá thuê hoặc mức tăng trong giá thuê do chủ nhà yêu cầu nếu vượt quá mức giá thuê nhà hợp lý, được xác định dựa trên giá thuê của các đơn nguyên tương đương không được hỗ trợ trong khu vực.

Nếu đơn nguyên cho thuê của tôi nằm trong mã ZIP nơi tiêu chuẩn thanh toán giảm thì sao?

SCCHA sẽ không giảm tiêu chuẩn thanh toán được sử dụng để tính khoản trợ cấp cho một gia đình miễn là gia đình đó vẫn ở trong đơn nguyên được hỗ trợ như cũ. Điều này được gọi là miễn trừ trách nhiệm. Điều khoản miễn trừ trách nhiệm sẽ kết thúc khi gia đình chuyển đến một đơn nguyên mới hoặc khi sự thay đổi trong thành phần gia đình dẫn đến thay đổi về mức trợ cấp, ngay cả khi gia đình vẫn ở đơn nguyên như cũ.

Làm thế nào để tôi yêu cầu tăng giá thuê nhà?

SCCHA chỉ có thể chấp thuận tăng giá thuê nhà một lần mỗi 12 tháng. Chủ nhà được khuyến khích gửi yêu cầu thay đổi giá thuê nhà thông qua [Cổng Thông Tin Chủ Nhà](#). Yêu cầu cũng có thể được gửi qua đường bưu điện hoặc nộp tại văn phòng của chúng tôi.

Yêu cầu phải đáp ứng các quy định sau:

- Được gửi ít nhất 60 ngày (nhưng không quá 4 tháng) trước thời điểm thay đổi giá thuê có hiệu lực.
- Gửi kèm bản sao thông báo cho người thuê nhà, trong đó phải có:
 - Chữ ký của chủ nhà/đại lý
 - Ngày có hiệu lực của thay đổi trong giá thuê
 - Số tiền yêu cầu

Truy cập www.scchousingauthority.org/paymentstandards để biết thêm thông tin.