

SMALL AREA FAIR MARKET RENT (SAFMR) HCV Program Participant 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 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.

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

What's new about this approach?

Previously, 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 a unit that meets your needs (subject to SCCHA requirements). Under the new approach, you'll also be able to use your voucher in more areas than before—including higher-opportunity neighborhoods with higher rents that may offer strong schools, convenient access to grocery stores, parks, medical centers, childcare, and other key 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 that are in effect on the approved move-in date. 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.

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

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) one year following the increase in payment standards. Please note that your rental assistance amount is determined by multiple factors including your family composition, income, and the actual rent of the unit.

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

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

ALQUILER JUSTO DE MERCADO EN ÁREAS PEQUEÑAS (SAFMR)

Preguntas frecuentes de los participantes 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 al alquiler que la SCCHA pagará por su unidad habitacional. Por lo general, el beneficiario del vale debe pagar el 30 % de sus ingresos mensuales para el alquiler. Luego, la SCCHA paga la diferencia entre el aporte requerido y (a) el estándar de pago o (b) el alquiler de la unidad habitacional, lo que sea menor. Si elige pagar más para vivir en una unidad habitacional donde el alquiler excede el estándar de pago, la SCCHA puede aprobarlo si usted cuenta con ingresos suficientes.

[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 monto que la SCCHA pagaba por el alquiler para los beneficiarios del vale se basaba en las tasas de alquiler de todo el condado. Este nuevo enfoque utiliza el alquiler localizado en cada código postal (el SAFMR) para determinar cuánta asistencia pueden recibir los beneficiarios del vale. El HUD exige a la SCCHA que utilice este nuevo enfoque.

¿Cómo me afectará?

Como titular de un vale, aún podrá elegir una unidad habitacional que satisfaga sus necesidades (sujeto a los requisitos de la SCCHA). Con el nuevo enfoque, también podrá utilizar el vale en más áreas que antes, incluidas comunidades con mayores oportunidades y alquileres más altos, que pueden ofrecer escuelas de calidad, acceso conveniente a tiendas de abarrotes, parques, centros médicos, cuidado infantil y otros servicios clave.

Soy nuevo titular de un vale o un titular actual que busca una nueva unidad habitacional.

La asistencia de alquiler en la nueva unidad se basará en los estándares de pago del código postal correspondiente, que estén vigentes para la fecha aprobada de la mudanza. Si decide alquilar en una zona con un código postal de alto costo, puede que reciba más asistencia para el alquiler que la que recibiría en una zona con un código postal de bajo costo.

Actualmente soy titular de un vale y vivo en un código postal en el que han aumentado los estándares de pago.

El aumento en el nuevo estándar de pago se aplicará al calcular la asistencia de alquiler en el primero de los siguientes casos: (a) el próximo reexamen regular o interino, (b) un aumento en el alquiler contractual de la unidad habitacional, o (c) un año después del aumento de los estándares de pago. Tenga en cuenta que el monto de la asistencia de alquiler se determina por varios factores, tales como la composición familiar, los ingresos y el alquiler real de la unidad habitacional.

Soy titular actual de un vale que vive en un código postal donde los estándares de pago han disminuido.

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.

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 Người Tham Gia Chương Trình 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). Bản cập nhật này được yêu cầu để đảm bảo việc 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 mức hỗ trợ tiền thuê nhà tối đa mà SCCHA sẽ chi trả cho đơn nguyên cho thuê của quý vị. Thông thường, người sở hữu phiếu lựa chọn nhà ở phải dành 30% thu nhập hàng tháng của họ để trả tiền thuê nhà. SCCHA sau đó sẽ thanh toán phần chênh lệch giữa khoản đóng góp bắt buộc của quý vị và (a) tiêu chuẩn thanh toán hoặc (b) giá thuê căn hộ - tùy theo mức nào thấp hơn. Nếu quý vị chọn trả nhiều hơn để sống trong một đơn nguyên có giá thuê vượt quá tiêu chuẩn thanh toán, SCCHA có thể chấp thuận nếu quý vị có đủ thu nhập.

[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, số tiền SCCHA sẽ đóng góp cho tiền thuê nhà của người sở hữu phiếu lựa chọn nhà ở được dựa trên mức giá thuê nhà trên toàn quận. Phương pháp mới này sử dụng giá thuê nhà được quy định tại từng địa phương (SAFMR) để xác định mức hỗ trợ mà người sở hữu phiếu lựa chọn nhà ở đủ điều kiện nhận được. HUD yêu cầu SCCHA sử dụng phương pháp mới này.

Tôi sẽ bị ảnh hưởng như thế nào?

Là người sở hữu phiếu lựa chọn nhà ở, quý vị vẫn có thể chọn đơn nguyên phù hợp với nhu cầu của mình (tuân theo các yêu cầu của SCCHA). Theo phương pháp mới, quý vị cũng có thể sử dụng phiếu lựa chọn nhà ở nhiều khu vực hơn trước đây—bao gồm các khu vực có nhiều cơ hội hơn với giá thuê cao hơn, có thể có trường học tốt, dễ tiếp cận các cửa hàng tạp hóa, công viên, trung tâm y tế, nhà trẻ và các tiện ích quan trọng khác.

Tôi là người sở hữu phiếu lựa chọn nhà ở mới hoặc hiện tại đang tìm kiếm một đơn nguyên mới.

Mức hỗ trợ tiền thuê nhà của quý vị tại đơn nguyên mới sẽ dựa trên các tiêu chuẩn thanh toán trong mã ZIP của căn hộ đó có hiệu lực vào ngày chuyển đến ở được phê duyệt. Nếu quý vị chọn thuê nhà ở khu vực mã ZIP có chi phí sinh hoạt cao, quý vị có thể nhận được mức hỗ trợ tiền thuê nhà cao hơn so với khu vực mã ZIP có chi phí sinh hoạt thấp.

Tôi hiện đang sở hữu phiếu lựa chọn nhà ở, sống tại một khu vực mã ZIP nơi tiêu chuẩn thanh toán đã tăng.

Mức tăng trong tiêu chuẩn thanh toán mới sẽ được áp dụng khi tính khoản hỗ trợ tiền thuê nhà của quý vị sớm nhất là (a) lần tái thẩm định định kỳ hoặc tạm thời tiếp theo, (b) khi giá thuê nhà theo hợp đồng tăng, hoặc (c) một năm sau khi tiêu chuẩn thanh toán tăng. Xin lưu ý rằng khoản hỗ trợ tiền thuê nhà của quý vị được xác định bởi nhiều yếu tố, bao gồm thành phần gia đình, thu nhập và giá thuê thực tế của đơn nguyên.

Tôi hiện đang sở hữu phiếu lựa chọn nhà ở, sống tại một khu vực mã ZIP nơi tiêu chuẩn thanh toán đã giảm.

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.

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