



*Housing*

# San José Ưu tiên được Đề xuất dành cho Người thuê nhà

Kristen Clements, Quyền Phó Giám đốc

Josh Ishimatsu, Quyền Giám đốc Bộ phận

Avni Desai, Thành viên Điều hành

# Ưu tiên dành cho Người thuê nhà

- **Các ưu tiên đó là gì?**
  - Cho phép dành riêng hoặc ưu tiên một phần các căn hộ mới và hiện có trong các khu nhà ở giá cả phải chăng dành cho những người nộp đơn có thu nhập thấp sống ở một số khu vực có khả năng cao phải di dời
  - Cư dân có thu nhập thấp hơn sẽ đăng ký các căn hộ giá cả phải chăng và có cơ hội tốt hơn để được chấp nhận vào một căn hộ nhờ chế độ ưu tiên được áp dụng



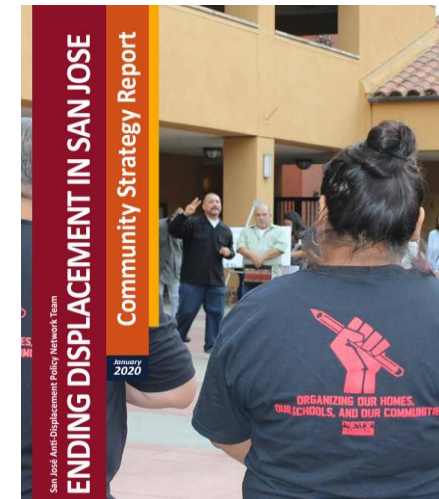
# Ưu tiên dành cho Người thuê nhà

- **Mục tiêu**
  - Ngăn tình trạng di dời đối với người thuê nhà có thu nhập thấp hơn
  - Cung cấp các lựa chọn căn hộ có diện tích phù hợp
  - Cho phép cư dân chọn nhà và ở lại cộng đồng của họ



# Ưu tiên dành cho Người thuê nhà: Theo lịch sử

- Ưu tiên của Chiến lược Chống Di dời Toàn Thành phố (được thông qua năm 2020)
- Được ưu tiên bởi các nhóm cộng đồng và các bên liên quan
- Đã nghiên cứu các khu vực pháp lý khác theo chế độ ưu tiên, bao gồm cả SF và Oakland



# Đề xuất ở San José

## Ưu tiên Chống Di dời Toàn Thành phố dành cho Người thuê nhà

- Cho phép dành riêng hoặc ưu tiên một phần các căn hộ mới và hiện có trong các khu nhà ở giá cả phải chăng dành cho những người nộp đơn có thu nhập thấp sống ở một số khu vực có khả năng cao phải di dời
- Tăng khả năng để người thuê nhà có thu nhập thấp hơn có nguy cơ phải di dời ở mức độ cao nhất có thể tiếp cận những ngôi nhà giá cả phải chăng và ở lại Thành phố

## Ưu tiên Khu dân cư dành cho Người thuê nhà

- Cho phép dành hoặc ưu tiên một phần căn hộ mới và hiện có trong các khu nhà ở giá cả phải chăng dành cho những người nộp đơn có thu nhập thấp đã sống ở khu vực lân cận nhà ở
- Tăng khả năng những người thuê nhà có thu nhập thấp hơn được ở lại cộng đồng của họ



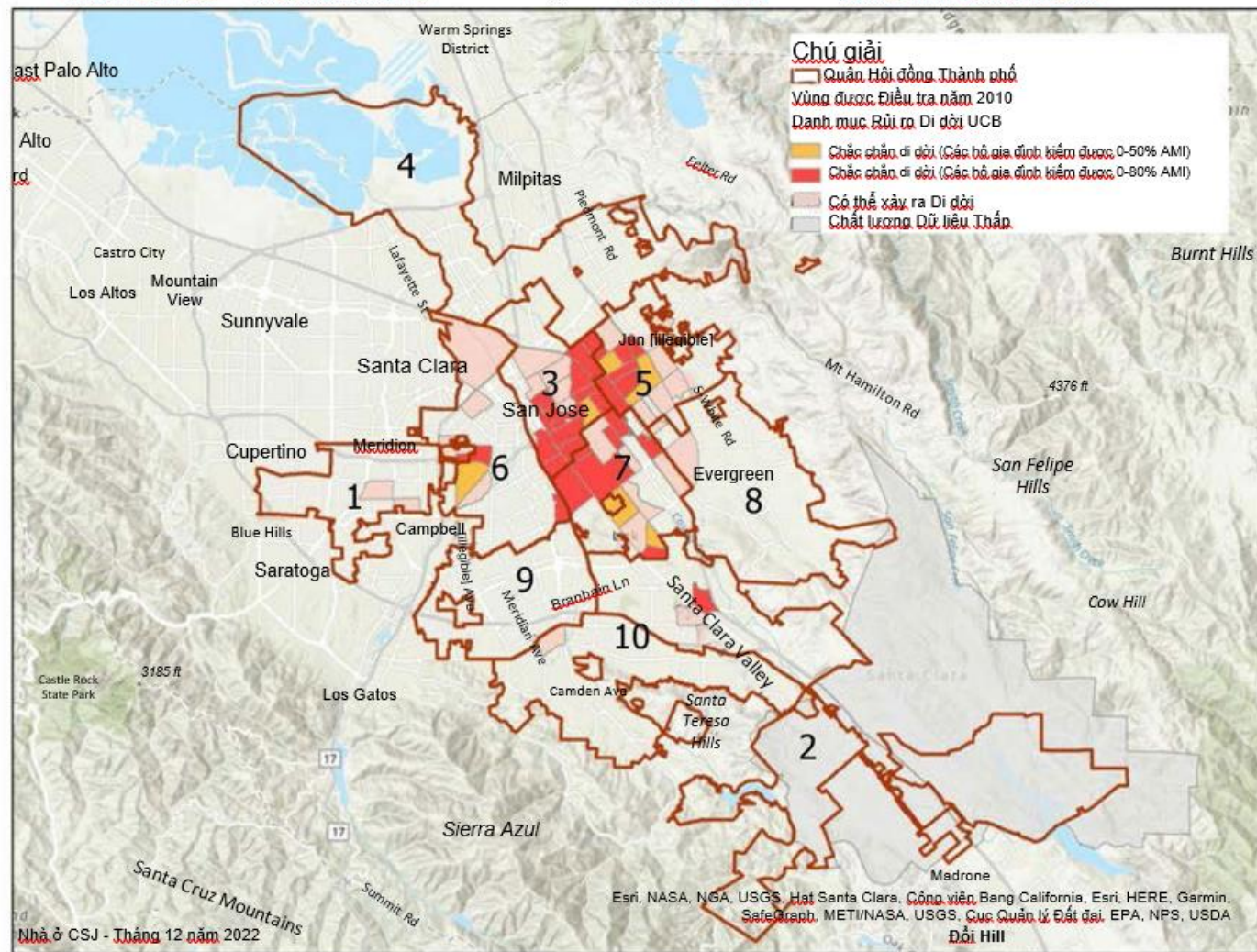
# Yêu cầu để Phê duyệt Ưu tiên dành cho Người thuê nhà

- **Phân tích được tiến hành cho các yêu cầu về Nhà ở Công bằng**
  - Chống Di dời: Chứng tộc, Khuyết tật, Quy mô Gia đình, Phụ nữ là Chủ gia đình, Tình trạng Cựu chiến binh, Người cao tuổi (các tầng lớp được bảo vệ)
  - Khu dân cư: 1-dặm, 2-dặm, Khu vực Hội đồng cho mọi chủng tộc
- **Các yêu cầu của Tiểu bang về Phát triển Nhà ở & Cộng đồng (Housing & Community Development, HCD) & SB 649**
  - HCD: Phê duyệt các đề xuất ưu tiên dành cho người thuê nhà sau khi xem xét các phân tích
  - SB 649 (2021)
- **Hội đồng Thành phố phê duyệt**



# Bản đồ Vùng Di dời

Mô hình Rủi ro Di dời Ước tính của UC Berkeley CA - Tháng 6 năm 2022 - Vùng được Điều tra Của San José





# Khung Đề xuất: Điều kiện

- **Ai đủ điều kiện?**
  - Cư dân San Jose có thu nhập thấp hơn ( $\leq 80\%$  AMI)
    - Ưu tiên Chống Di dời: Các hộ gia đình hiện đang sống trong các vùng điều tra với mức chắc chắn di dời và có thể xảy ra di dời
    - Ưu tiên Khu dân cư: Các hộ gia đình hiện đang sống trong cùng Khu vực Hội đồng với nhà ở giá cả phải chăng





# Khung Đề xuất: Phạm vi áp dụng

- **Nhà ở nào?**
  - Nhà ở mới do Thành phố tài trợ và mới mua lại/cải tạo ở San José
    - Bao gồm cả nhà ở do tiểu bang tài trợ, đang chờ HCD phê duyệt
  - Nhà ở giá cả phải chăng hiện có do Thành phố tài trợ được tái cấp vốn, thương lượng lại hoặc sửa đổi
  - Các căn hộ giá cả phải chăng tuân theo Thỏa thuận Phát triển Thành phố hoặc đàm phán khác
- **Ở đâu?**
  - Tất cả đối tượng nhà ở đang được xử lý trước ngày pháp lệnh được phê duyệt có hiệu lực



# Khung Đề xuất: Phạm vi áp dụng

- **Ưu tiên áp dụng cho:**
  - Lên đến 35% tổng số căn hộ giá cả phải chăng bị hạn chế trong một nhà ở, tùy thuộc vào chế độ ưu tiên
    - Giới hạn 15% số căn hộ cho Ưu tiên Khu dân cư
  - Có bao gồm nhà ở cho người cao tuổi
  - Không bao gồm:
    - Căn hộ cho những cư dân đặc biệt (tức là, nhà ở hỗ trợ lâu dài)
    - Bao gồm Nhà ở dạng căn hộ cho thuê giá cả phải chăng
    - Các căn hộ chỉ tuân theo thỏa thuận quy định về trái phiếu Thành phố
    - Nhà ở do HUD tài trợ
    - Căn hộ bị hạn chế trên 80% AMI
    - Căn hộ không bị hạn chế



# Khung Đề xuất: Triển khai

- **Sở Nhà ở sẽ:**

- Tích hợp các ưu tiên vào cổng đăng ký người thuê nhà trực tuyến  
(Doorway): <https://housing.sanjoseca.gov/listings>
  - Giải thích các ưu tiên
  - Phần phụ trợ: mã hóa địa lý các vùng điều tra cho cả hai ưu tiên
  - Chương trình thí điểm hoàn thành vào cuối năm 2023
- Đưa các ưu tiên vào tài liệu cho vay nhà ở mới và nhà ở tái cấp vốn
- Tạo sổ tay hướng dẫn cho người quản lý nhà ở



# Khung Đề xuất: Triển khai

- **Người quản lý nhà ở sẽ:**
  - Nhận danh sách (các) ứng viên
  - Áp dụng ưu tiên dành cho người thuê nhà đối với 35% tổng số căn hộ hạn chế trong nhà ở
  - Ứng viên đủ điều kiện, bao gồm cả người đủ điều kiện cho một hoặc cả hai ưu tiên
    - Đủ điều kiện về thu nhập
    - Địa chỉ hiện tại của người nộp đơn trong vùng điều tra bị di dời và/hoặc cùng Khu vực Hội đồng với nhà ở



# Khung Đề xuất: Triển khai

- **Cư dân San José sẽ được:**
  - Áp dụng cho một nhà ở cụ thể đang chấp nhận đơn đăng ký
    - Trên cổng thông tin người thuê nhà Doorway
    - Đăng ký trên giấy
  - Cung cấp địa chỉ cư trú hiện tại, quy mô hộ gia đình và thu nhập của họ kèm theo bằng chứng
  - Đọc về các ưu tiên dành cho người thuê nhà mà họ đủ điều kiện và tự động được chọn cho các ưu tiên đó
    - Hoặc chọn không tham gia các ưu tiên dành cho người thuê nhà mà họ đủ điều kiện, nếu họ chọn làm như vậy
  - Được đưa vào (các) danh sách ưu tiên dành cho người thuê nhà đủ điều kiện của người quản lý nhà ở



# Khung Đề xuất: Tham gia & Phổ biến thông tin

- Phổ biến thông tin
  - Tạo tài liệu để phân phối cộng đồng
  - Đối tượng: đối tác cộng đồng, địa điểm công cộng (thư viện, tòa nhà Thành phố), địa điểm nhà ở giá cả phải chăng
- Tổ chức các buổi cung cấp thông tin với người quản lý nhà ở sau khi áp dụng
- Thực hiện thuyết trình cộng đồng tại hoặc gần các địa điểm nhà ở giá cả phải chăng mới



# Khung Đề xuất: Thời gian Triển khai

- **Khi nào?**
  - Ngay sau khi được thông qua, HOẶC
  - Trong vòng 90-120 ngày sau khi được thông qua





# Các bước Tiếp theo

- **Mùa hè/Mùa thu năm 2023:** Trình bày dự thảo khung cho người quản lý nhà ở, các bên liên quan và cơ quan công quyền
  - Sửa đổi khung dựa trên thông tin phản hồi
  - Thuyết trình trước các bên liên quan
  - Tổ chức các cuộc họp công khai vào tháng 8
- **Tháng 9 - Tháng 12 năm 2023:** Trình bày trước các cơ quan công quyền
  - Ủy ban Phát triển Nhà ở và Cộng đồng
  - Ủy ban Phát triển Kinh tế và Cộng đồng
  - Hội đồng Thành phố
- **Tháng 12 năm 2023:** Tích hợp các ưu tiên dành cho người thuê nhà vào cổng thông tin nhà ở giá cả phải chăng trực tuyến (Doorway)



# Thảo luận & Hỏi đáp

---





*Housing*

# Xin cảm ơn!

Kristen Clements, Quyền Phó Giám đốc  
[Kristen.Clements@sanjoseca.gov](mailto:Kristen.Clements@sanjoseca.gov)

Josh Ishimatsu, Quyền Giám đốc Bộ phận  
[Joshua.Ishimatsu@sanjoseca.gov](mailto:Joshua.Ishimatsu@sanjoseca.gov)

Avni Desai, Thành viên Điều hành  
[Avni.Desai@sanjoseca.gov](mailto:Avni.Desai@sanjoseca.gov)