MOHCD Trả lời các Câu hỏi từ Hội thảo Trực tuyến Báo cáo Lại vào ngày 15 tháng 5 năm 2024

Q1: Chúng tôi có thể gửi câu hỏi bằng cách nào khác ngoài phần trò chuyện (chat) trong buổi tối nay không? Quý vị có thể gửi câu hỏi tới frolayne.carlos-wallace@sfgov.org.

Q2: Tôi muốn biết liệu kế hoạch ban đầu của quý vị có thay đổi đáng kể do các diễn đàn và cuộc thảo luận nhóm tập trung hay không. Tôi thường muốn tham gia nhưng cảm thấy việc đó chẳng bao giờ đem lại kết quả gì. Sự tham gia của quý vị được MOHCD trân trọng và sự tham gia của cộng đồng là yếu tố rất cần thiết để MOHCD đánh giá hiệu quả hoạt động của chúng tôi. Quá trình tham vấn cộng đồng được tổ chức gần đây, bao gồm các diễn đàn, cuộc thảo luận nhóm tập trung và cuộc khảo sát trực tuyến, đã xác nhận rằng tất cả các chương trình và dịch vụ mà MOHCD hiện đang tài trợ/cung cấp đều quan trọng và cần thiết cho những nhóm dân cư MOHCD nhắm mục tiêu. Kết quả tham vấn cộng đồng cũng xác nhận rằng các chương trình và dịch vụ của MOHCD cần được cải thiện.

Cụ thể hơn, chúng tôi cần phải làm tốt hơn nữa trong việc đảm bảo rằng các nhóm dân cư chúng tôi nhắm mục tiêu biết đến các chương trình và dịch vụ của chúng tôi, đồng thời các chương trình và dịch vụ được điều phối và dễ tiếp cận. Nhờ quá trình tham vấn cộng đồng này, MOHCD sẽ đề xuất việc điều chỉnh và sửa đổi các mục tiêu tổng thể của chúng tôi, bao gồm bổ sung một mục tiêu mới để tăng cường sự phối hợp, khả năng tiếp cận và mức độ hiệu quả của các dịch vụ.

Các Mục tiêu Hiện có trong Năm Tài chính 2020-2024	**Các Mục tiêu Đề xuất cho Năm Tài chính 2025-2029**
Mục tiêu 1: Các gia đình, cá nhân có nơi ở ổn định	Mục tiêu 1: Mở rộng các cơ hội nhà ở có giá phải chăng
Mục tiêu 2: Các gia đình và cá nhân có khả năng phục hồi và tự chủ về kinh tế	Mục tiêu 2: Cung cấp các dịch vụ để duy trì sự ổn định cho nhà ở và giảm thiểu nguy cơ phải di dời
Mục tiêu 3: Các cộng đồng có cơ sở hạ tầng vững mạnh trong các khía cạnh vật chất, xã hội và kinh doanh	Mục tiêu 3: Tăng cường sự phối hợp, khả năng tiếp cận và mức độ hiệu quả của các dịch vụ
Mục tiêu 4: Các cộng đồng có nguy cơ bị di dời được giữ ổn định	Mục tiêu 4: Nâng cao sự công bằng về nhà ở bằng cách đưa các chính sách và phương pháp về công bằng chủng tộc và dựa trên hiểu biết về tổn thương tâm lý vào công việc của MOHCD (bao gồm cả việc cung cấp các dịch vụ lấy bản sắc làm trung tâm)
Mục tiêu 5: Thành phố nỗ lực loại bỏ các nguyên nhân gây ra sự chênh lệch về mặt chủng tộc	

Q3: Nếu SRO không được coi là nhà ở đàng hoàng, liệu ưu tiên về việc có thêm nhà ở

giá rẻ, vừa phải và trung bình có được mở rộng để bao gồm cả những người có mức thu nhập rất thấp không?
Có, các hộ gia đình có mức thu nhập cực thấp và rất thấp được xếp ưu tiên, cùng với các hộ gia đình có thu nhập thấp, vừa phải và trung bình. Một trong những chiến lược được đề xuất sẽ là tăng cơ hội nhà ở cho những người dân bị loại trừ khỏi nhà ở giá phải chăng một cách có chủ đích, bao gồm người cao tuổi, người khuyết tật, TAY, người hiện đang vô gia cư hoặc trước đây từng vô gia cư và cựu chiến binh**,</l: style2><l:style3> </l:style3><l:style4>hộ gia đình có thu nhập cực thấp và hộ gia đình đông người có trẻ em phụ thuộc. </l:style4>**

Nhà ở SRO có thể thích hợp làm bước đầu tiên trong thang nhà ở tại San Francisco vì giá thuê phải chăng và không có tình trạng quá đông đúc, đặc biệt đối với các hộ gia đình nhỏ thoát khỏi tình trạng vô gia cư.
Để cải thiện hiện trạng của tòa nhà, Cơ quan Người Vô gia cư và Hỗ trợ Nhà (Department of Homelessness and Supportive Housing) đang trong quá trình triển khai $10 triệu để sửa chữa thang máy SRO trong năm 2024. Trong mùa hè năm 2023, MOHCD đã ban hành một Thông báo về Nguồn Kinh phí Sẵn có (Notice of Funding Availability - NOFA), thể hiện khoản đầu tư là $20 triệu cho nhiều hoạt động sửa chữa tòa nhà - các tòa nhà SRO nằm trong số những bên được trao kinh phí. Sắc lệnh Chuyển đổi Khách sạn thành Căn hộ Nhà ở (HCO) <l :style5>do Cơ quan Thanh tra Xây dựng (Department of Building Inspection) quản lý tiếp tục bảo vệ SRO để tránh nguy cơ bị loại khỏi thị trường nhà ở, và Thành phố vẫn cam kết với việc duy trì thành phần thiết yếu này trong danh mục nhà ở của San Francisco. </l:style5>

Q4: Cộng đồng người da đen - người nhập cư hay không nhập cư - có tham gia vào cuộc đối thoại này không? Quá trình tham vấn cộng đồng bao gồm 30 cuộc thảo luận nhóm tập trung và 13 diễn đàn và một cuộc khảo sát trực tuyến. Trong số 528 người trả lời khảo sát, 12.5% tự nhận là Người Da đen. 15% người tham gia diễn đàn tự nhận là Người Da đen. Các diễn đàn được tổ chức tại Bayview Hunter's Point, OMI, Tenderloin, Western Addition và Visitacion Valley có tỷ lệ lớn nhất cư dân và các bên liên quan tự nhận là Người Da đen.

Q5: Quý vị có khuyến khích các dự án phát triển nhà cho thuê đủ lớn cho các gia đình nhiều thế hệ, bao gồm ông bà/cha mẹ hoặc cô/chú không? Quý vị có loại hình nhà ở nào cho các nhóm người trong dòng họ muốn sống cùng nhau hoặc cạnh nhau? Có. Các căn hộ có 3 phòng ngủ hoặc nhiều hơn dành cho các hộ gia đình đông người hơn. Chúng tôi không thể cung cấp các căn hộ cạnh nhau thông qua quy trình quay xổ số của chúng tôi.

Q6: Quý vị có thể đưa các cơ sở hỗ trợ sinh hoạt vào những kế hoạch của mình không, đặc biệt là dành cho người cao tuổi? Các chiến lược liên quan đến cơ sở hỗ trợ sinh hoạt không có trong những kế hoạch chiến lược của MOHCD vì MOHCD hợp tác với các ban ngành khác của Thành phố để đảm bảo rằng cư dân sống trong nhà ở dành cho người cao tuổi có thể tiếp cận các dịch vụ phù hợp để tiếp tục sống trong nhà một cách độc lập.

MOHCD cũng là đơn vị nhận khoản kinh phí Cơ hội Nhà ở cho Người mắc bệnh AIDS (Housing Opportunities for Persons With AIDS - HOPWA), bao gồm các cơ sở chăm sóc nội trú dành cho người nhiễm HIV và các cơ sở chăm sóc chuyển tiếp. Đây không phải là nhà ở cố định. Chúng tôi tài trợ cho các hoạt động và dịch vụ trong các cơ sở này với sự hợp tác của Cơ quan Y tế Công cộng.

Q7: Nếu quý vị có một phân tích kinh tế giải thích tại sao nhà ở giá rẻ đang không được

xây dựng thì việc đó sẽ rất có ích.
Nhiều người nhất trí rằng những hộ gia đình chi 30% thu nhập trở xuống cho nhà ở thường ổn định hơn về mặt tài chính vì điều đó cho phép các hộ gia đình chi trả các chi phí khác và tiết kiệm cho tương lai. Ở những khu vực có chi phí nhà ở cao như San Francisco, gánh nặng tiền thuê nhà lên tới hơn 50% không phải là hiếm. Nhà ở áp dụng hạn chế về mức thu nhập chẳng hạn như các dự án phát triển nhà ở giá rẻ 100% của San Francisco giúp đảm bảo rằng các hộ gia đình không phải chịu gánh nặng quá mức từ tiền thuê nhà.

San Francisco đang trải qua một cuộc khủng hoảng về giá cả nhà ở với chi phí nhà ở tăng nhanh hơn nhiều so với lạm phát kể từ cuối những năm 1990 và trở nên cực kỳ đắt đỏ trong thời kỳ bùng nổ kinh tế sau năm 2011. Một phần là do thiếu nhà ở giá phải chăng cùng với tình trạng thiếu hụt tổng thể trong hoạt động xây dựng nhà ở và các hộ gia đình có thu nhập cao hơn ồ ạt chuyển tới, gánh nặng chi phí đã gia tăng trong thành phố, đồng thời số hộ gia đình có thu nhập thấp và trung bình, một số nhóm chủng tộc/sắc tộc nhất định và một số loại hộ gia đình nhất định lại sụt giảm.

Ngoài ra, mặc dù gần như tất cả chi phí đều tăng lên kể từ năm 2019, nhưng giá thuê nhà không thay đổi tương ứng ở các thành phố lớn hơn như San Francisco và trong một số trường hợp đã giảm. Tình trạng này tạo ra những thách thức
cho những dự án phát triển nhà ở mới vì các đơn vị xây dựng không phải lúc nào cũng chịu được những chi phí xây dựng cao hơn nếu doanh thu dự kiến không tăng đủ để trang trải những chi phí tăng lên. Trong Thành phố San Francisco, nguồn kinh phí địa phương chiếm khoảng 40% tổng chi phí cho dự án phát triển. Chúng tôi dựa vào nguồn tài trợ từ chính phủ Tiểu bang và Liên bang để trang trải các chi phí còn lại cho dự án phát triển, tuy nhiên những nguồn lực đó vẫn cực kỳ hạn chế và quy trình để xin được các khoản kinh phí này cực kỳ cạnh tranh và thường không thể dự tính trước.

Ngay cả khi chi phí ngày càng tăng và thị trường biến động mạnh, nhà ở giá rẻ vẫn đang được xây dựng ở San Francisco. Chỉ riêng trong Năm Tài chính 2022-2023, Thành phố đã bắt đầu xây dựng hơn 1,400 ngôi nhà mới có mức giá phải chăng, với tổng vốn đầu tư là $378 triệu. Trong cùng năm đó, Thành phố đã hoàn tất các khoản vay trước khi thực hiện dự án phát triển trị giá hơn $21 triệu cho khoảng 784 ngôi nhà mới, cũng như $115 triệu để giữ được hơn 220 ngôi nhà giá phải chăng hiện có ở San Francisco.

Để đọc phân tích kinh tế chuyên sâu hơn, vui lòng xem các báo cáo gần đây:

→ Dự trù: Phép toán Đằng sau Hoạt động Phát triển Nhà ở – Cập nhật năm 2023 <l:style4 > </l:style4>Khám phá các Thách thức và Xu hướng Nhà ở năm 2023
Dự trù: Chúng ta Có thể Cung cấp Nhà ở cho các Hộ Gia đình có Thu nhập Trung bình không?