



THÀNH PHỐ AUSTIN BẢN THIẾT KẾ NHÀ Ở CHIẾN LƯỢC

Vào năm 2017, Hội đồng Thành phố Austin đã thông qua *Bản thiết kế Nhà ở Chiến lược* để giải quyết các vấn đề về nhà ở giá rẻ đang xem xét. Là một trong những thành phố phát triển nhanh nhất nước, Austin đã mở rộng với số dân đạt gần một triệu người trong chỉ vài năm qua. Một số dự đoán dân số của vùng này có thể đạt gần bốn triệu người trước năm 2050.

Nhiều người khác phản nản rằng nếu không có quy hoạch chiến lược hiệu quả, các công dân Austin, những người mang nét đặc trưng của thành phố và chuyên cung cấp các dịch vụ thiết yếu cho cộng đồng, sẽ tiếp tục bị đẩy ra khỏi thành phố. Trợ cấp là chưa đủ để thu hẹp khoảng trống về cung cấp nhà ở giá rẻ vốn đang có xu hướng gia tăng. Mặc dù vấn đề về nhà ở giá rẻ ở Austin đang diễn ra phức tạp, song việc triển khai *Bản thiết kế Nhà ở Chiến lược của Austin* có thể giúp cộng đồng giải quyết những vấn đề này theo cách hiệu quả hơn về mặt chi phí và có chủ đích hơn. Bằng cách tận dụng nhóm chiến lược có điều phối theo nhiều hướng, Thành phố Austin có thể làm việc với các đối tác để giải quyết những thách thức này một cách hiệu quả hơn và đạt được các mục tiêu giá rẻ của cộng đồng.

Xây dựng một Bản thiết kế

Sở Phát triển Nhà ở và Cộng đồng Khu dân cư (NHCD) đã được giao nhiệm vụ xây dựng một cách tiếp cận hợp nhất, đa chiều để giải quyết vấn đề nhà ở giá rẻ. Ngay



từ khi bắt đầu, nhiệm vụ này đã được xác định là một quá trình tổng quát với sự tham gia góp ý của cả cộng đồng. NHCD đã tổ chức hơn 30 buổi họp công khai trong suốt 18 tháng tại các trung tâm chăm sóc người cao tuổi, cộng đồng tôn giáo và trường học, đồng thời tiến hành một cuộc khảo sát song ngữ có kiểm chứng thống kê.



Người dân sử dụng các diễn đàn để nhấn mạnh tầm quan trọng của nhà ở giá rẻ ở Austin, và cũng để đảm bảo cân bằng điều kiện sống cho tất cả các mức thu nhập. Người dân cũng đã hồi thúc Thành phố xây dựng nhà ở giá rẻ ở gần các lựa chọn giao thông, đặc biệt là đối với người già và người khuyết tật.

Đặt Mục tiêu Thành công

Ngoài góp ý của cộng đồng, nhân viên của NHCD còn tiến hành một phân tích chi tiết về các mô hình quy hoạch quốc gia, theo dõi các xu hướng xây dựng dài hạn và kiểm tra nhiều kịch bản kinh tế địa phương có thể xảy ra trong thập niên tới. NHCD xác định phải hết sức thận trọng khi đặt mục tiêu về nhà ở trong tương lai và đảm bảo rằng các hộ ở mỗi mức thu nhập trên khắp thành phố có thể tiếp tục tìm được nhà ở giá rẻ và tránh được rủi ro chuyển chỗ.

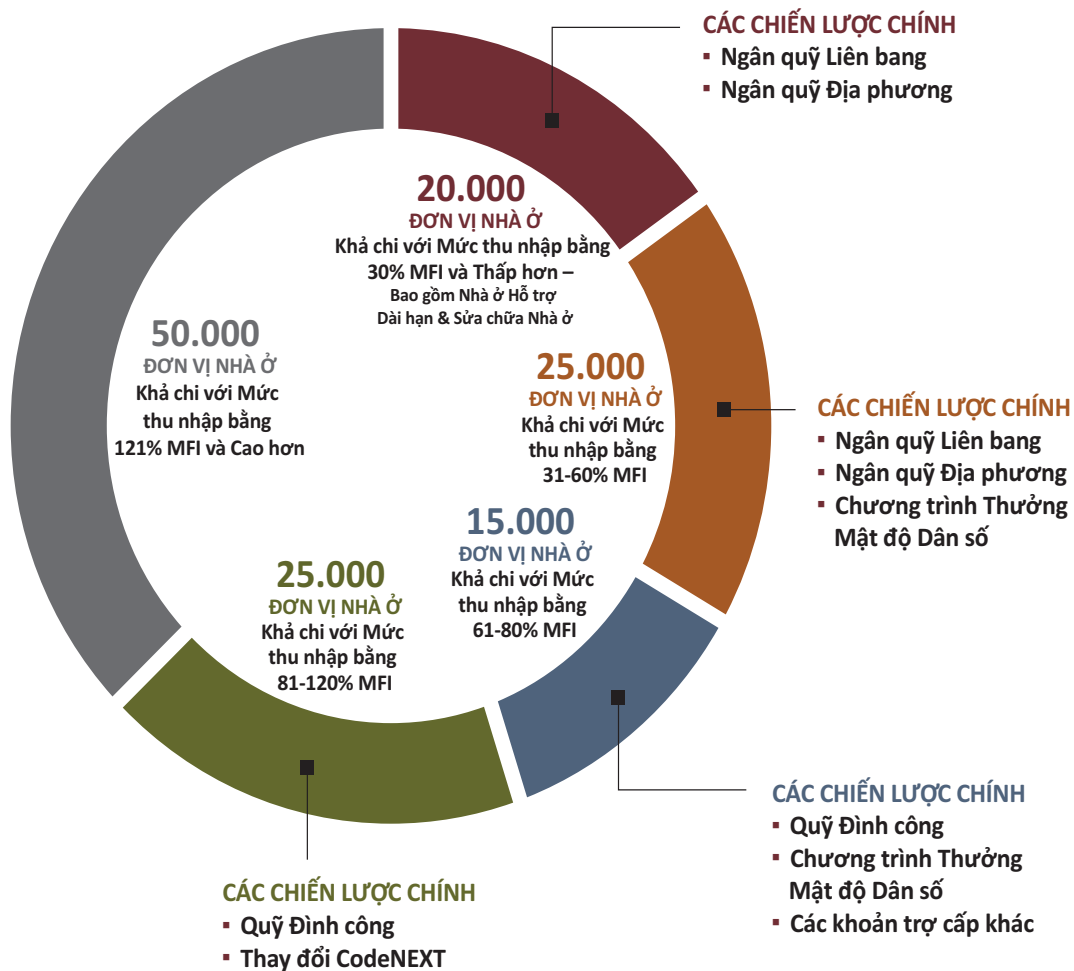
Mục tiêu cuối cùng đó là *Bản thiết kế* sẽ được xây dựng thành một quy hoạch thiết thực nhằm bảo vệ nhà ở giá rẻ trong các cộng đồng hiện nay, đồng thời gia tăng nguồn cung nhà ở để giúp giảm thiểu tình trạng cạnh tranh tìm mua nhà ở giá rẻ trong nhóm hộ có thu nhập thấp hơn.

Trên hết, *Bản thiết kế* xác định rằng mọi phương án mở rộng khả năng tiếp cận nhà ở giá rẻ đều phải duy trì được tiêu chuẩn sống và phúc lợi cho những người dân làm đủ

các loại công việc, những người góp phần thiết yếu giúp Austin trở thành một thành phố năng động, đa văn hóa và đáng sống.

CÁC MỤC TIÊU NHÀ Ở GIÁ RẺ TRONG 10 NĂM CỦA CỘNG ĐỒNG AUSTIN

135.000 ĐƠN VỊ NHÀ Ở TRONG 10 NĂM



- Ít nhất 75% số đơn vị nhà ở mới sẽ nằm trong vòng 1/2 dặm tính từ Trung tâm và Hành lang thuộc Quy hoạch Imagine Austin.
- Bảo trì 10.000 đơn vị nhà ở giá rẻ trong 10 năm.
- Tạo ra 100 đơn vị Nhà ở Hỗ trợ Dài hạn (PSH) mỗi năm, một nửa trong số đó (50) đơn vị nhà ở là từ chương trình Housing First. Tìm hiểu thêm tại: www.austintexas.gov/departments/permanent-supportive-housing-initiative.
- Ít nhất 25% số nhà ở giá rẻ hạn chế thu nhập mới phải nằm ở các khu vực có cơ hội cao.
- Ít nhất 30% số nhà ở mới phải thuộc các loại nhà ở từ nhà đơn lập lô nhỏ cho tới các tòa bất lập nhằm giúp giải quyết nhu cầu về nhà ở cho nhiều thế hệ của người dân Austin.

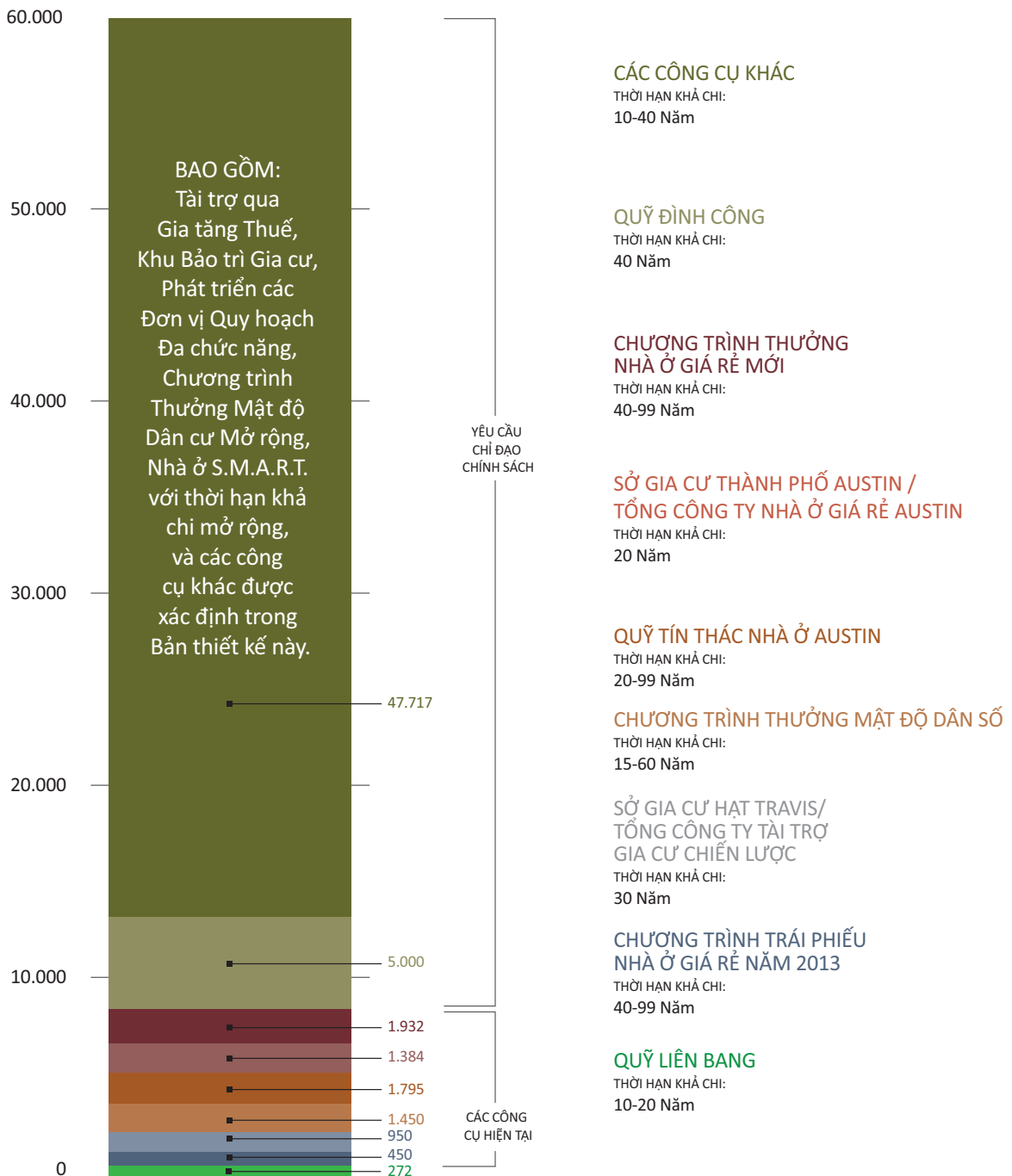
TRONG MỖI KHU THUỘC HỘI ĐỒNG THÀNH PHỐ:

- Ít nhất 10% số đơn vị nhà ở cho thuê giá rẻ dành cho các hộ có thu nhập bằng hoặc dưới 30% Thu nhập Gia đình Trung bình (MFI) (bằng \$24.300 hoặc thấp hơn đối với hộ 4 người vào năm 2016); và
- Ít nhất 25% số đơn vị nhà ở sở hữu giá rẻ dành cho các hộ có thu nhập bằng hoặc dưới 120% MFI (\$93.360 hoặc thấp hơn đối với hộ 4 người vào năm 2016).

Bản thiết kế sẽ giúp đạt được mục tiêu nhà ở giá rẻ như thế nào?

Ở Austin, *Bản thiết kế Nhà ở Chiến lược* là một phương án tiếp cận đa diện, hợp nhất nhằm tạo lập và duy trì nguồn cung nhà ở giá rẻ bổ sung Thứ nhất, kế hoạch triển khai *Bản thiết kế* sẽ tìm cách củng cố quan hệ cộng tác đầu tư chiến lược với các nhà đầu tư cá nhân và đối tác trong cộng đồng nhằm xúc tiến và tài trợ cho nhiều dự án xây dựng nhà ở giá rẻ mới. Thứ hai, kế hoạch triển khai sẽ tập trung kiện toàn quy trình cấp phép xây dựng của Thành phố và hỗ trợ trong các chương trình cải cách bộ luật phát triển đất đai nhằm tạo điều kiện cho các dự án xây dựng mới. Quan trọng nhất đó là *Bản thiết kế* đặt ra mục tiêu đạt 60.000 chỗ ở giá rẻ cho các hộ thuộc nhóm có thu nhập bằng 80% thu nhập gia đình trung bình (MFI) và thấp hơn. Trong biểu đồ dưới đây là nguồn vốn và các công cụ có thể tài trợ cho những chỗ ở này.

CƠ CHẾ NGÂN SÁCH VÀ CÔNG CỤ CHO 60.000 ĐƠN VỊ NHÀ Ở GIÁ RẺ (MỨC THU NHẬP TỐI ĐA BẰNG 80% MFI) TRONG 10 NĂM



*Phương pháp dự toán được nêu trong Phụ lục A.

GHI CHÚ: Những chiến lược và hoạt động này được thực hiện bổ sung cho các nỗ lực đã và đang được triển khai bởi Thành phố và các đối tác.

Các hành động chủ chốt nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở và hỗ trợ các giá trị của cộng đồng

Quan trọng không kém so với tương lai của nhà ở giá rẻ đó là cam kết của chúng tôi về việc bảo vệ tính đa dạng và các giá trị của các cộng đồng ở khắp thành phố. Thông qua hoạt động gắn kết với cộng đồng, NHCD lắng nghe ý kiến từ người dân và các nhà lãnh đạo cộng đồng, những người thể hiện rõ mong muốn không để các gia đình bị đẩy khỏi Austin, mong muốn đầu tư vào nhà ở cho những người cần nhất, đồng thời giúp người dân giảm chi phí đi lại và sinh hoạt ở mức tối đa có thể. Cuối cùng, những ý kiến đề xuất này sẽ được phân thành năm nhóm, mỗi nhóm tập trung vào một chủ điểm kết quả tốt nhất cần đạt được, bao gồm:

- **Không để các hộ gia đình bị đẩy khỏi Austin.** Hỗ trợ giới lập pháp để cho phép triển khai Miễn trừ Gia cư bằng mức phí khoán, áp dụng miễn thuế nhà đất bảo trì cho các công trình bất động sản nhằm giảm thiểu tình trạng người thuê thu nhập thấp phải chuyển chỗ, mở rộng phạm vi sử dụng của hình thức sở hữu chung vốn và các cơ chế nhằm bảo tồn và tạo lập lựa chọn sở hữu cho các hộ có thu nhập ở mức 80-120% MFI, đồng thời đầu tư vào các chiến lược bảo tồn nhằm chống lại tình trạng chỉnh trang đô thị.
- **Củng cố các cộng đồng bình đẳng, hợp nhất và đa dạng.** Thúc đẩy đầu tư chiến lược và tạo lập phương án bảo vệ người thuê thu nhập thấp bằng cách lập một quỹ đình công để bảo trì nhà chung cư nhằm duy trì nhà ở giá rẻ, triển khai Kế hoạch Hành động Nhà ở Công bằng của Austin, tăng cường thực hiện đúng các yêu cầu về Nhà ở Công bằng, đồng thời cam kết về nguồn vốn đất đai chiến lược dành cho nhà ở giá rẻ.
- **Đầu tư vào nhà ở cho những người cần nhất.** Mọi nỗ lực đều phải tập trung bảo vệ những cộng đồng dân cư dễ bị tổn thương nhất của Austin. Thành phố nên theo đuổi sáng kiến phân bổ Công trái Trách nhiệm Chung và Ngân sách Chung cho nhà ở giá rẻ, tận dụng tín dụng thuế nhà ở thu nhập thấp, khuyến khích khu vực tư nhân nhằm tài trợ cho các dự án xây nhà giá rẻ cho người lao động, tối đa hóa việc sử dụng các cơ sở công cộng làm nơi ở chung, đồng thời mở rộng nhà ở cho người dân khuyết tật.
- **Tạo lập các lựa chọn nhà ở giá rẻ mới cho tất cả người dân Austin ở tất cả mọi nơi trong thành phố.** Chúng ta có thể tạo điều kiện cho việc kiện toàn các bộ luật và quy trình cấp phép của Thành phố, điều chỉnh Chương trình Nhà ở S.M.A.R.T., nới lỏng quy định về các sản phẩm nhà ở giá rẻ (gồm các chung cư và Đơn vị Gia cư Phụ trợ), đồng thời tạo lập một Chương trình Miễn thuế Nhà đất cho Chung cư.
- **Giúp người dân Austin giảm chi phí nhà ở.** Chúng ta có thể làm nhiều hơn để giúp người dân Austin thông qua các dự án kết nối nhà ở với các lựa chọn giao thông, giáo dục và tăng cường nỗ lực nhằm giúp các hộ gia đình giảm chi phí tiện ích bằng cách tiết kiệm điện năng cho những hộ dân hiện tại, đảm bảo rằng những dự án phát triển nhà ở trong tương lai nằm gần các cửa hàng tạp hóa, dịch vụ chăm sóc sức khỏe và cơ quan hỗ trợ xã hội.

Trong khi Austin tiếp tục điều chỉnh các phúc lợi và thách thức của một dân số tăng nhanh, nền kinh tế phát triển và khả năng chi trả của người dân, *Bản thiết kế Nhà ở Chiến lược* sẽ là một cẩm nang hữu ích giúp đảm bảo xây dựng được một thành phố thịnh vượng và bình đẳng. Thông qua nhiều sáng kiến, bao gồm gắn kết hiệu quả với thị trường nhà ở, đảm bảo các đơn vị nhà ở giá rẻ và củng cố cộng đồng bình đẳng, Sở Phát triển Nhà ở và Cộng đồng Khu dân cư sẽ tiếp tục phục vụ lợi ích của Thành phố Austin và người dân.

Các bước tiếp theo: Triển khai và Gắn kết Liên tục

Khi *Bản thiết kế* được hoàn thiện xong cũng là lúc bắt đầu nỗ lực triển khai. Hội đồng Thành phố Austin đã chỉ đạo Người quản lý Thành phố lập một Nhóm Hành động Liên sở, gồm đại diện đến từ Sở Phát triển Nhà ở và Cộng đồng Khu dân cư, Sở Giao thông, Quy hoạch và Phân vùng, Sở Phát triển Kinh tế, Sở Dịch vụ Tài chính và Sở Lập pháp nhằm điều phối các bước triển khai cho từng Hành động Chủ chốt, đồng thời ghi nhận tiến độ và thu thập phản hồi từ cộng đồng.



BẢN THIẾT KẾ NHÀ Ở CHIẾN LƯỢC CỦA AUSTIN

www.austintexas.gov/housingblueprint

Thành phố Austin

Sở Phát triển Nhà ở và Cộng đồng Khu dân cư

P. O. Box 1088 | Austin, Texas 78767