

## تحقيق عدالة الطاقة للمستأجرين

ملخص الحقائق | مارس 2023

[aceee.org/energy-equity-for-renters](https://aceee.org/energy-equity-for-renters)

### التحديات التي تواجه المستأجرين ودور السياسات الخاصة بكفاءة الطاقة والإسكان بأسعار معقولة

غالباً ما يُعاني المستأجرون من ذوي الدخل المنخفض من مشاكل تتعلق بالجودة المنخفضة وأسعار الإيجار المرتفعة لمساكنهم، وهو ما يؤدي إلى ارتفاع تكلفة الطاقة لديهم، بالإضافة إلى كونهم أكثر عُرضة لتأثيرات التغير المناخي السلبية. قد تساهم التعديلات والتحديثات الهادفة لرفع كفاءة الطاقة في حل بعض هذه المشاكل، ولكن تبقى المخاوف لدى الحكومات المحلية والسكان على حد سواء من أن تؤدي هذه التعديلات لتشريد المستأجرين-إما بشكل مباشر حيث يُضطرون لإخلاء منازلهم عند تنفيذ تلك التعديلات أو بشكل غير مباشر نتيجة ارتفاع قيمة الإيجار الشهري في محاولة من الملاك لتعويض قيمة الاستثمار التي أنفقوها لإجراء التعديلات الخاصة برفع كفاءة الطاقة في تلك المنازل. يستعرض هذا المستند ملخصاً لأدوات من شأنها [تحقيق عدالة الطاقة للمستأجرين](#) كما يوضح كيف يمكن للحكومات المحلية استخدام برامج كفاءة الطاقة، سياسة الإسكان معقول التكلفة، والاستراتيجيات المستندة لمبادئ العدالة لتحسين الظروف المعيشية للمستأجرين وتحقيق الأهداف المتعلقة بتأثيرات المناخ وقدرتهم على تحمل تكاليف الإسكان. راجع مجموعة الأدوات لمزيد من التفاصيل.

## الاستراتيجيات المتكاملة لكفاءة الطاقة ومكافحة النزوح القسري

يُمكن للاستراتيجيات المتكاملة لكفاءة الطاقة ومكافحة النزوح القسري أن تتعامل مع التحديات التي يواجهها المستأجرون من خلال طريقتين: الاستجابة والوقاية.

**استراتيجيات الاستجابة** تهدف إلى تقديم مساعدة قصيرة الأجل للمستأجرين وتشمل استراتيجيتين رئيسيتين:

إمكانية الوصول المُيسر إلى المساعدة في سداد الإيجار وتكاليف الطاقة وهذه الاستراتيجية توفر للمستأجرين المتعثرين مصدراً مركزياً للمساعدة في تكاليف الإيجار والطاقة.



خدمة الاستشارات القانونية للمستأجرين تمنح المستأجرين خدمات قانونية مجانية، خاصة فيما يتعلق بتوفير محامين لمساعدتهم في مواجهة قرارات الإخلاء القسري.



**استراتيجيات الوقاية** تهدف إلى منع تكرار وشدة التأثير السلبي لتحديات (مثل ارتفاع تكاليف الإسكان والطاقة بالإضافة إلى خطر النزوح القسري) من الحدوث على الإطلاق. وهذه الاستراتيجيات تشمل سياسات ميسرة للتكلفة للتنمية المعتمدة على مشاريع المواصلات العامة، شراء المساكن وإعادة تأهيلها، ومنح المستأجرين فرصة شراء المساكن التي يستأجرونها، وموائق لتقييد رفع أسعار الإيجار، بالإضافة إلى استناد قرارات الإخلاء القسري لأسباب عادلة.

سياسات خاصة بالتنمية المعتمدة على مشاريع المواصلات العامة تعمل على تشجيع إنشاء مناطق متعددة الاستخدامات ذات كثافة سكانية أكبر ومهياة لحركة المشاة بالقرب من محطات المواصلات العامة. يمكن للحكومات المحلية أن تجعل إنشاء مبانٍ خضراء من المتطلبات الأساسية في مناطق التنمية المعتمدة على مشاريع المواصلات العامة. بينما تسمح هذه السياسات للحكومات المحلية بإنشاء مساكن ميسورة التكلفة، فإنها في نفس الوقت تساهم في خفض تكاليف الطاقة المنزلية والإيجار والنقل للأسر ذات الدخل المنخفض.



بالإضافة إلى ذلك، يمكن للحكومات المحلية دعم وتمويل مطوري العقارات أصحاب المهام المحددة مثل منظمات الإسكان غير الربحية التي تسعى لشراء وإعادة تأهيل العقارات السكنية. بصفتهم مَلاك العقارات سيكون بإمكان هذه المنظمات أن تنفذ تحسينات متعلقة بالهيكلية ومعايير الأمان وكفاءة الطاقة للمباني.



سياسات منح المستأجرين فرصة شراء العقار (ما يعرف بـ TOPA) هي أدوات لمنع النزوح القسري، بحيث تضمن للمستأجرين الحق والأولوية في شراء المبنى الذي يسكنون فيه إذا كانت لدى صاحب المبنى نية لبيعه<sup>1</sup>.



يمكن للحكومات المحلية أيضاً أن تطلب من أصحاب العقارات الذين يتلقون الحوافز البلدية أن يلتزموا بعدم رفع قيمة الإيجار لسنوات متعددة من خلال إرفاق ميثاق التزام محدود بفترة زمنية عند استلام قيمة الحافز. يضمن هذا الميثاق عدم قيام أصحاب العقارات بزيادة قيمة الإيجار بعد تنفيذ التحسينات للعقار.



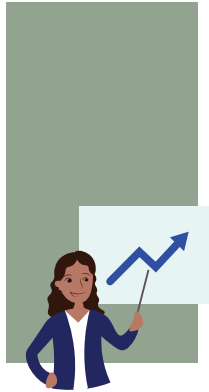
تضمن قوانين الإخلاء القسري لأسباب عادلة منع حدوث عمليات الإخلاء التي لا تمر عبر القنوات القانونية الصحيحة. بشكل فعلي، تسمح هذه المراسيم لأصحاب العقارات بطرد المستأجرين فقط في ظل ظروف محددة<sup>2</sup>.



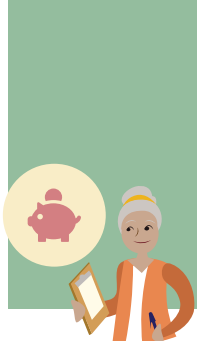
## سد ثغرات التمويل عند تنفيذ التعديلات لرفع كفاءة الطاقة

غالبًا ما تكون التعديلات التحديثية في مجال كفاءة الطاقة ضرورية لخفض تكاليف الطاقة المرتفعة بالنسبة للمستأجرين، بالإضافة إلى تقليل انبعاثات غازات الاحتباس الحراري من العقارات المستهدفة. بالرغم من ذلك، عادةً ما يواجه أصحاب العقارات المؤجرة تحديات في تأمين الأموال أو خيارات التمويل اللازمة لإجراء تعديلات لرفع كفاءة للطاقة. بناءً على إطار تجارب سابقة، قمنا بتحديد أربعة أدوار رئيسية يمكن أن تقوم بها الحكومات المحلية لسد ثغرات التمويل. يمكن للحكومات المحلية أن تقوم بواحد أو أكثر من هذه الأدوار.<sup>3</sup>

تأمين الموارد



مستثمرون إنشاء شركات مع المؤسسات المالية لتوسيع نطاق العروض وتطوير خيارات مبتكرة للتمويل.



معززون تحسين قيمة المنتجات والمصادر الحالية من خلال دعم العروض الحالية وتطوير الخبرة المالية الداخلية.



ميسرون التقليل من عبء العملاء الباحثين عن خيارات التمويل بالإضافة إلى عمل شركات مع برامج متوفرة حالياً لتسهيل الوصول إلى الموارد.



معلمون مشاركة مجموعات كفاءة الطاقة، المساكن المؤجرة، ومؤسسات التمويل؛ بناء علاقات مع جميع أصحاب المصلحة وتطوير خطط لتوجيه المصادر.

## إرشادات حول حملات التسويق والتعليم والتوعية

يمكن للحكومات المحلية أن تتعاون مع أصحاب العقارات من خلال إشراك جمعيات الملاك المحلية، تبسيط برامج رفع كفاءة الطاقة، واستهداف تنفيذ تعديلات لرفع كفاءة الطاقة أثناء عمل تحسينات أخرى للمباني.<sup>4,5,6,7,8</sup> يمكنهم إشراك موظفي إدارة الممتلكات من خلال تبسيط برامج كفاءة الطاقة، والتواصل معهم بشكل منتظم ومتكرر لضمان تحقيق فوائد البرنامج.<sup>9,10,11</sup> أخيراً، يمكن للحكومات المحلية إشراك المستأجرين أنفسهم من خلال تحديد وإشراك مالكي العقارات المهتمين ببرامج كفاءة الطاقة، العمل مع المنظمات المجتمعية، وتوفير مواد الاتصال مباشرة لمالكي العقارات ومديريها، تسليط الضوء على الفوائد غير المتعلقة بالطاقة، وتوقيع مشاريع كفاءة الطاقة مع مستأجريها.<sup>12,13,14</sup>

## إجراءات الحكومة المحلية لتفعيل المساواة وتحقيق العدالة

يمكن للحكومات المحلية استخدام تدابير المساواة مثل تقييمات الإنصاف الهيكلية، والميزنة التشاركية، ومؤشرات أداء العدالة، وتوفير دور رسمي للسكان في صنع القرار لتقييم المساواة في تخطيط السياسات وتنفيذها بشكل أفضل. تقييمات العدالة الهيكلية هي تقارير تقييم تتطلب من الحكومات المحلية تحديد كيف يمكن لسياسات وبرامج مقترحة أن تدعم تحقيق العدالة العرقية والاجتماعية. الميزنة التشاركية هي عملية يصوت فيها السكان أو لجنة منتخبة على كيفية إنفاق أجزاء من الميزانية المحلية.<sup>15</sup> مؤشرات أداء الأسهم هي تقارير تستخدمها الحكومات المحلية لجمع البيانات حول تحقيق العدالة وتنوع التقدم المُحرز مقارنة بالأهداف التي تم تحديدها مسبقاً. يمكن للحكومات المحلية أيضاً إنشاء هيئات رسمية لصنع القرار مثل اللجان والمفوضيات التي تمنح السكان الفرصة للمشاركة والتأثير على تخطيط المدينة.

### قائمة أمثلة لبرامج فعلية

استراتيجيات متكاملة لرفع كفاءة الطاقة ومكافحة النزوح	سد ثغرات التمويل عند تنفيذ التعديلات لرفع كفاءة الطاقة
<ul style="list-style-type: none"><li>سهولة الحصول على إيجار وخدمات طاقة بشكل مبسط: <a href="#">واشنطن العاصمة</a></li><li>خدمة الاستشارات القانونية للمستأجرين: <a href="#">مدينة نيويورك</a></li><li>التنمية معقولة التكلفة المعتمدة على مشاريع المواصلات العامة: <a href="#">دنفر، كولورادو</a></li><li>شراء المساكن وإعادة تأهيلها: <a href="#">بوسطن، ماساتشوستس</a></li><li>فرصة المستأجرين لشراء مساكنهم: <a href="#">تاكوما بارك، ماريلند</a></li><li>تعهدات لضمان بقاء قيمة الإيجار معقولة: <a href="#">مينيابوليس، مينيسوتا</a></li><li>الإخلاء وفقاً لأسباب عادلة: <a href="#">واشنطن العاصمة</a></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>المُعلم: <a href="#">بويز، أيداهو</a></li><li>المُيسر: <a href="#">مقاطعة بولدر، كولورادو</a></li><li>المُعزز: <a href="#">مدينة نيويورك</a></li><li>المُستثمر: <a href="#">سانت لويس، ميزوري</a></li></ul>
إرشادات حول حملات التسويق والتعليم والتوعية	إجراءات الحكومة المحلية لتفعيل المساواة وتحقيق العدالة
<ul style="list-style-type: none"><li>مشاركة مالك العقار: <a href="#">فورت كولينز، كولورادو</a></li><li>مشاركة موظفي إدارة العقارات: <a href="#">بوجيه ساوند*</a></li><li>مشاركة المستأجرين أنفسهم: <a href="#">كاسل سكوير</a></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>تقييمات الإنصاف الهيكلية: <a href="#">واشنطن العاصمة</a></li><li>الميزنة التشاركية: <a href="#">أوكلاه، كاليفورنيا</a></li><li>مؤشرات أداء تحقيق العدالة: <a href="#">سان دييغو، كاليفورنيا</a></li><li>هيئات صناعة القرار الرسمية: <a href="#">بروفيدنس، رود آيلاند</a></li></ul>

\* تقرير «تطبيق إدارة الطاقة الإستراتيجية على المساكن متعددة العائلات: أنت تمزح، أليس كذلك؟ كلا» يوضح كيف يمكن لمسؤولي البرامج التعامل مع موظفي إدارة العقارات. يمكن الحصول على التقرير من الرابط: <https://www.aceee.org/files/proceedings/2018/index.html#/event/event-data/track>

1. K. Chapple and A. Loukaitou-Sideris, *White Paper on Anti-Displacement Strategy Effectiveness* (Sacramento: CARB (California Air Resources Board), 2021). [ww2.arb.ca.gov/sites/default/files/2021-04/19RD018 - Anti-Displacement Strategy Effectiveness.pdf](http://ww2.arb.ca.gov/sites/default/files/2021-04/19RD018_-_Anti-Displacement_Strategy_Effectiveness.pdf).
2. Ibid.
3. A. Vanamali, *The DC Sustainable Energy Utility* (Winooski: VEIC (Vermont Energy Investment Corporation), 2018).
4. L. Ross, M. Jarrett, and D. York, *Reaching More Residents: Opportunities for Increasing Participation in Multifamily Energy Efficiency Programs* (Washington, DC: ACEEE, 2016). [www.aceee.org/research-report/u1603](http://www.aceee.org/research-report/u1603).
5. P. Garboden, "Amateur Real Estate Investing," *Journal of Urban Affairs* (2021). [doi.org/10.1080/07352166.2021.1904781](https://doi.org/10.1080/07352166.2021.1904781).
6. I. Luxton, B. Mellott, J. Schill, and J. Cross, *Engaging Multifamily Residents in Energy Conservation: A Toolkit for Municipalities to Support Property Managers in Long-Term Behavior Change* (Fort Collins, CO: Institute for the Built Environment, 2020). [ibe.colostate.edu/wp-content/uploads/2020/05/Multifamily\\_Resident\\_Engagement\\_Toolkit.pdf](http://ibe.colostate.edu/wp-content/uploads/2020/05/Multifamily_Resident_Engagement_Toolkit.pdf).
7. C. Martín, "What Strategies Are Needed to Implement Energy Retrofits Equitably and Practically," *Housing Perspectives*, July 5, 2022. [www.jchs.harvard.edu/blog/what-strategies-are-needed-implement-energy-retrofits-equitably-and-practically](http://www.jchs.harvard.edu/blog/what-strategies-are-needed-implement-energy-retrofits-equitably-and-practically).
8. ACEEE, *Effective Strategies for Achieving High Participation and Deeper Savings in Income-Eligible Multifamily Buildings* (Washington, DC: ACEEE, 2014). [www.aceee.org/sites/default/files/pdf/strategies-high-participation-multifamily.pdf](http://www.aceee.org/sites/default/files/pdf/strategies-high-participation-multifamily.pdf).
9. Luxton, et al.
10. J. Hayes, E. Bunzendahl, T. Jirikovic, C. Stewart, and M. Snow, "Applying Strategic Energy Management to Multifamily: You're Kidding Right? Nope," *Proceedings of the 2018 ACEEE Summer Study on Energy Efficiency in Buildings 2: 1–13* (Washington, DC: ACEEE, 2018). [www.aceee.org/files/proceedings/2018/index.html#/paper/event-data/p048](http://www.aceee.org/files/proceedings/2018/index.html#/paper/event-data/p048).
11. ACEEE.
12. Luxton, et al.
13. K. Marshall, G. Romine, M. O'Connor, and K. Moy, "It's Not What You Say, but How You Say It: Message Testing to Improve Engagement and Customer Satisfaction," *Proceedings of the 2020 ACEEE Summer Study on Energy Efficiency in Buildings 8: 153–64* (Washington, DC: ACEEE, 2020). [www.aceee.org/files/proceedings/2020/event-data](http://www.aceee.org/files/proceedings/2020/event-data).
14. BSC (Building Science Corporation), *Commercial Deep Energy Retrofit: Castle Square Case Study* (Westford, MA: BSC, 2019). [www.buildingscience.com/sites/default/files/2019-08-08\\_-\\_castle\\_square\\_retrofit.pdf](http://www.buildingscience.com/sites/default/files/2019-08-08_-_castle_square_retrofit.pdf).
15. PBP (Participatory Budgeting Project), *What Is Participatory Budgeting?* (New York: PBP, 2021). [www.participatorybudgeting.org/download/pbp-general-info-sheet/?wpdmdl=13374&masterkey=5ba414424841f](http://www.participatorybudgeting.org/download/pbp-general-info-sheet/?wpdmdl=13374&masterkey=5ba414424841f).