

2. Bù đắp Thiểu hụt trong Kinh phí và Tài chính để Trang bị thêm Thiết bị Tiết kiệm Năng lượng cho Nhà thuê

THÁNG 11, 2022

Giới thiệu

Trang bị thêm thiết bị để tiết kiệm năng lượng thường là cần thiết để giảm gánh nặng năng lượng cao cho người thuê nhà và lượng khí phát thải nhà kính từ các bất động sản mục tiêu. Tuy nhiên, chủ sở hữu bất động sản cho thuê có thể phải đối mặt với những thách thức trong việc đảm bảo nguồn vốn hoặc các lựa chọn tài chính để thực hiện nâng cấp hiệu quả sử dụng năng lượng. Chính quyền địa phương và các tổ chức cộng đồng (community-based organization, CBO) có thể hỗ trợ tăng việc trang bị thêm cho nhà thuê bằng cách kết nối chủ sở hữu bất động sản với các cơ hội kinh phí và tài chính, cũng như với các sản phẩm tài chính hiện có; họ cũng có thể bù đắp những khoảng trống trong các lựa chọn tài trợ hiện tại bằng cách tạo các chương trình cung cấp mới khi nguồn lực cho phép. Trong bộ công cụ này, chúng tôi cung cấp một cái nhìn tổng quan về những trở ngại phổ biến đối với kinh phí và tài chính cho việc thực hiện tiết kiệm năng lượng, những cân nhắc để giải quyết những trở ngại này, và các chiến lược liên quan đến kinh phí và tài chính mà các bên liên quan tại địa phương có thể sử dụng để tăng việc trang bị thêm thiết bị tiết kiệm năng lượng cho nhà thuê trong cộng đồng.

Những Trở ngại Phổ biến về Kinh phí và Tài chính trong việc thực hiện Tiết kiệm Năng lượng

Chủ sở hữu bất động sản nhà ở giá rẻ có thể gặp một số trở ngại đối với việc trang bị thêm thiết bị tiết kiệm năng lượng. Bảng 1 trình bày thông tin về một số trở ngại này.

Bảng 1. Danh sách các trở ngại cho kinh phí và tài chính để thực hiện tiết kiệm năng lượng

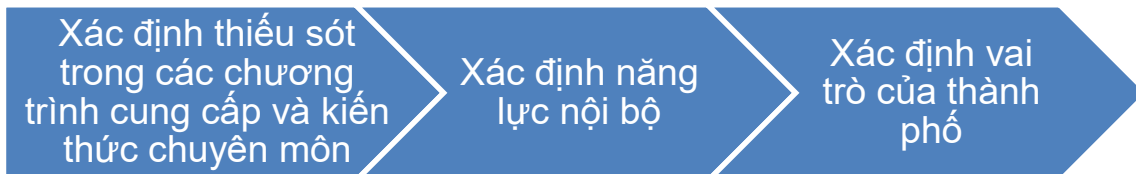
Trở ngại	Mô tả
Thiếu nhận thức hoặc kiến thức	Chủ sở hữu có thể không biết đầy đủ các tùy chọn có sẵn cho họ, hoặc họ có thể không hiểu hoặc không tin tưởng vào lợi ích của việc nâng cấp để tiết kiệm năng lượng.
Thiếu nguồn lực	Chủ sở hữu nhà cho thuê giá rẻ có thể thiếu nhân viên quản lý bất động sản chuyên tâm, nhân viên có kinh nghiệm trong lĩnh vực sử dụng năng lượng hiệu quả, thời gian và năng lực để lập kế hoạch nâng cấp hoặc vốn trả trước để đầu tư nâng cấp tòa nhà (Samarripas và York 2019). Hơn nữa, các chủ sở hữu tòa nhà thường có các ưu tiên cạnh tranh, bao gồm bảo trì và sửa chữa định kỳ, có thể được ưu tiên hơn so với nâng cấp để tiết kiệm năng lượng.
Bảo trì bị trì hoãn	Bảo trì bị trì hoãn là kết quả của nhiều năm nhà ở không được bảo dưỡng và sửa chữa, thường khiến tài sản cần được sửa chữa để đảm bảo về sức khỏe, an toàn và cấu trúc. Chủ sở hữu bất động sản nhà ở giá rẻ phải giải quyết những sửa chữa này trước khi tiến hành nâng cấp để tiết kiệm năng lượng. Việc bảo trì bị trì hoãn có thể khiến một số tài sản bị từ chối khỏi các chương trình tiết kiệm năng lượng, chẳng hạn như Chương trình Hỗ trợ Thời tiết (NASCS 2022). Kết quả là khi các vấn đề được giải quyết, chỉ còn ít kinh phí cho việc nâng cấp thiết bị để tiết kiệm năng lượng một.
Chia nhỏ các ưu đãi	Người thuê nhà thường chịu trách nhiệm thanh toán các hóa đơn năng lượng của họ và có thể hưởng lợi từ các cải tiến về

Trở ngại	Mô tả
	hiệu quả năng lượng giúp giảm các hóa đơn này. Tuy nhiên, phát sinh vấn đề chia nhỏ các ưu đãi, do chủ sở hữu tòa nhà - những người thường trang trải chi phí nâng cấp hiệu quả năng lượng và bảo trì - không nhận được lợi ích tài chính trực tiếp trong những trường hợp này, nhưng họ vẫn phải hoàn trả các khoản đầu tư, chẳng hạn như các khoản vay. Do đó, chủ sở hữu bất động sản ít có xu hướng chi trả cho những cải tiến này (Samarripas và York 2019).

Phần sau đây mô tả các chiến lược mà chính quyền địa phương có thể sử dụng để vượt qua những trở ngại này.

Những Chiến lược để Giải quyết các Trở ngại về Kinh phí và Tài chính

Các chính quyền địa phương quan tâm đến việc giải quyết các trở ngại về kinh phí và tài chính liên quan đến việc nâng cấp để tiết kiệm năng lượng nhà thuê cần tìm hiểu các thiếu sót trong cả các chương trình cung cấp hiện tại (ví dụ: từ các chương trình về dịch vụ hạ tầng, tư nhân, địa phương, tiểu bang và liên bang) và kiến thức chuyên môn trong bối cảnh địa phương. Như các phần sau đây mô tả, chúng tôi đã xác định ba bước mà chính quyền địa phương có thể thực hiện để bù đắp những thiếu sót này tốt hơn (xem hình 1).



Biểu đồ 1. Các bước chính quyền địa phương có thể thực hiện để bù đắp những thiếu sót trong kinh phí và tài chính để thực hiện tiết kiệm năng lượng

XÁC ĐỊNH THIẾU SÓT TRONG CÁC CHƯƠNG TRÌNH CUNG CẤP VÀ KIẾN THỨC CHUYÊN MÔN

Một số cộng đồng thiếu các nguồn tài chính toàn diện hoặc các cơ hội cấp kinh phí để phục vụ các khu dân cư, tòa nhà hoặc loại khách hàng mục tiêu. Để xác định những thiếu sót hiện tại, chính quyền địa phương trước tiên cần xem xét các cơ hội cấp kinh phí và tài chính hiện có cho các bất động sản cho thuê. Sau đó, chính quyền cần đánh giá xem liệu những lựa chọn này có đáp ứng được các mục tiêu tổng thể của họ đối với nguồn cung nhà cho thuê hay không. Tiếp theo, chính quyền có thể xác định các rào cản mà bên cho vay tài chính và khách hàng của họ phải đối mặt (tức là chủ sở hữu và người cho thuê tài sản). Để hướng dẫn quy trình điều tra và đánh giá này, một số câu hỏi chính nên được trả lời:

- Mục tiêu của cộng đồng trong việc gia tăng việc sử dụng hiệu quả năng lượng trong nguồn cung nhà cho thuê là gì?
- Những chương trình cung cấp kinh phí hoặc tài chính nào hiện đang có sẵn trong cộng đồng của bạn cho các bất động sản cho thuê — và đặc biệt là cho nhà ở giá rẻ tự nhiên (naturally occurring affordable housing, NOAH)?

- Các chương trình cung cấp hiện tại phục vụ những phân khúc thị trường nào (ví dụ: nhà liền kề, tòa nhà chung cư lớn, bất động sản được trợ cấp hoặc không được trợ cấp và bất động sản dùng chung một hóa đơn cho dịch vụ hạ tầng)?
- Có nguồn lực đa dạng từ các nhà cung cấp và sản phẩm tài chính không?
- Chủ sở hữu tòa nhà có sử dụng các chương trình cung cấp có sẵn không?
- Những thách thức nào mà các chủ sở hữu tòa nhà phải đối mặt khi cố gắng tiếp cận nguồn kinh phí hoặc tài chính để trang bị thêm thiết bị tiết kiệm năng lượng?
- Những thách thức mà người cho vay phải đối mặt khi phục vụ tài sản cho thuê?
- Người cho vay có nhận ra giá trị của việc nâng cấp để tiết kiệm năng lượng trong các bất động sản cho thuê không?
- Có sẵn các tài nguyên hướng dẫn cho chủ sở hữu tòa nhà và người cho vay không? Nếu có, các bên liên quan có sử dụng và coi trọng các nguồn tài nguyên hiện có không?
- Ai bị ảnh hưởng nhiều nhất bởi chi phí năng lượng cao và không đủ nhà ở? Làm thế nào để các chương trình cung cấp hiện tại tiếp cận các cộng đồng này và các chương trình cung cấp mới sẽ tiếp cận họ như thế nào?

XÁC ĐỊNH NĂNG LỰC NỘI BỘ

Sau khi trả lời các câu hỏi trên và xác định những thiếu sót trong cộng đồng, chính quyền địa phương cần xem xét các mục tiêu của chính mình cũng như năng lực và nguồn lực mà họ có thể cam kết để hỗ trợ tăng cường nguồn kinh phí và tài chính để thực hiện tiết kiệm năng lượng cho các bất động sản cho thuê. Sau đây là danh sách các câu hỏi đề xuất của chúng tôi dành cho chính quyền địa phương:

- Mục tiêu của quý vị là gì (ví dụ: giảm gánh nặng năng lượng, khử cacbon, ổn định chi phí vận hành cho chủ sở hữu)?
- Những thiếu sót cần được bù đắp để đạt được những mục tiêu này là gì?
- Quý vị có thể cam kết dành bao nhiêu thời gian làm việc của nhân viên hoặc hỗ trợ tài chính để kết nối cộng đồng nhằm giúp xác định những thiếu sót bổ sung?
- Quý vị có thể cam kết dành bao nhiêu thời gian làm việc của nhân viên hoặc hỗ trợ tài chính để giải quyết những thiếu sót trong điều kiện hạn chế về nguồn lực hiện tại?
- Quý vị có thể cung cấp hỗ trợ cho các chương trình hoặc chương trình cung cấp hiện có, thực hiện các thay đổi đối với các chương trình hiện có hoặc tạo các chương trình mới để bù đắp thiếu sót không?
- Quý vị có thể đóng vai trò là người trung gian giữa chủ sở hữu tòa nhà và các chương trình cung cấp hiện có không?

XÁC ĐỊNH VAI TRÒ CỦA THÀNH PHỐ

Một khi chính quyền địa phương đã xác định được những thiếu sót hiện có trong cộng đồng và năng lực nội bộ để cam kết giải quyết những thiếu sót này, chính quyền có thể xem xét các vai trò cần thiết và phải có đủ. Để giải quyết những vấn đề này, không có cách tiếp cận nào phù hợp mọi hoàn cảnh; chính quyền địa phương có thể đảm nhận một hoặc một số vai trò tùy thuộc vào sáng kiến. Dựa trên cách tiếp cận tài chính của Vanamali (2018) cho Dịch vụ Hạ tầng Năng lượng Bền vững DC, chúng tôi đưa ra bốn vai trò chính mà chính quyền địa phương hoặc CBO có thể cần có để thực hiện các chương trình tạo ra cơ hội về nguồn kinh phí và tài chính (A. Vanamali, giám đốc, Winrock International, Ngày 10 Tháng 9, 2018):

- **Người hướng dẫn** kết nối với các cộng đồng về sử dụng năng lượng hiệu quả, nhà ở giá rẻ/cho thuê và tài chính; xây dựng mối quan hệ giữa các bên liên quan; và xây dựng kế hoạch huy động các nguồn lực hiện có.
- **Điều phối viên** giảm bớt gánh nặng cho khách hàng liên quan đến việc tìm kiếm các lựa chọn cấp kinh phí và tài chính, đồng thời hợp tác với các chương trình hiện có để tạo điều kiện tiếp cận các chương trình cung cấp.

- **Người tăng cường** cải thiện giá trị của các sản phẩm hiện có bằng cách hỗ trợ các chương trình cung cấp hiện tại và phát triển chuyên môn nội bộ về tài chính cho việc sử dụng năng lượng hiệu quả.
- **Nhà đầu tư** tạo quan hệ đối tác chiến lược với các tổ chức tài chính để mở rộng quy mô của các chương trình cung cấp và phát triển các sản phẩm tài chính sáng tạo.

CÁC CÔNG CỤ VÀ CHIẾN LƯỢC CHO CÁC VAI TRÒ VỀ KINH PHÍ VÀ TÀI CHÍNH

Trong phần này, chúng tôi mô tả các chiến lược và hành động mà chính quyền địa phương có thể thực hiện dựa trên những thiếu sót, năng lực và vai trò đã được xác định. Chính quyền địa phương cần lưu ý các cân nhắc liên quan đến vai trò và các cam kết nguồn lực đã xác định trước đó khi xem xét từng cơ hội, chiến lược và công cụ. Các vai trò khác nhau sẽ phù hợp hơn hoặc thiết thực hơn tùy thuộc vào hoàn cảnh địa phương. Ví dụ: các chính quyền địa phương có ít nguồn lực hơn có thể chỉ giới hạn ở vai trò người kết nối hoặc điều phối viên, trong khi những địa phương khác có thể khám phá các lựa chọn có người tăng cường và nhà đầu tư.

NGƯỜI HƯỚNG DẪN

Vai trò người hướng dẫn nhằm mục đích xây dựng mối quan hệ bằng cách hiện diện trong cộng đồng của các bên liên quan (ví dụ: hiệp hội chủ sở hữu bất động sản, hiệp hội người thuê nhà, nhà cung cấp dịch vụ năng lượng, tổ chức tài chính phát triển cộng đồng và các CBO) và hướng dẫn các bên liên quan về sứ mệnh, nhu cầu, ưu tiên và các rào cản của các đối tác khác. Người hướng dẫn thông báo cho các bên liên quan và những người tham gia về các cơ hội cấp kinh phí và tài chính, nhưng họ hiếm khi hỗ trợ thực hiện trong việc thực hiện các chương trình. Người hướng dẫn cần tạo mối quan hệ có ý nghĩa với các nhà phát triển và chủ sở hữu nhà ở giá rẻ, các tổ chức tiết kiệm năng lượng và các tổ chức tài chính địa phương. Người hướng dẫn cũng cần thông báo cho các chủ sở hữu bất động sản và các nhà phát triển về các nguồn tài chính hiện có — chẳng hạn như [Chương trình Hỗ trợ Thích nghi với Thời tiết](#) và [Điều hướng viên Tài chính](#) của Sở Năng lượng; [Chương trình Mark-To-Market](#) của Cơ quan Nhà ở và Phát triển Đô thị; [Ưu đãi Phân bổ trợ Quản lý](#) của Thách thức Tòa nhà Tốt hơn (Better Buildings Challenge); và các cơ hội cấp kinh phí khác của liên bang hoặc tiểu bang (Bamberger 2010). Người hướng dẫn cũng có thể truyền đạt các chương trình cung cấp dịch vụ hạ tầng hiện có. Cuối cùng, người hướng dẫn có thể thông báo cho chủ sở hữu tòa nhà và các tổ chức tài chính về giá trị của việc tiết kiệm năng lượng bằng cách cung cấp tài liệu đào tạo hoặc các chiến dịch tiếp thị. Làm như vậy có thể giải quyết và hỗ trợ những chủ sở hữu bất động sản không quen thuộc hoặc thiếu kiến thức về tiết kiệm năng lượng và các lợi ích của nó. Nếu chính quyền địa phương đã thông qua luật dán nhãn hoặc đo điểm chuẩn năng lượng, người hướng dẫn cũng có thể phổ biến thông tin về hiệu suất năng lượng của tòa nhà so với các tòa nhà khác.

Thành phố Boise kết nối cư dân và chủ doanh nghiệp với các cơ hội cấp kinh phí và tài chính cho các dự án tiết kiệm năng lượng. Trang web [Chương trình Năng lượng Tương lai](#) của Boise có các tùy chọn để được hoàn tiền dịch vụ hạ tầng và các ưu đãi cũng như các chương trình hỗ trợ khách hàng có thu nhập đủ tiêu chuẩn. Trang web cũng có các chương trình tài chính của địa phương, tiểu bang và liên bang cũng như hướng dẫn để liên hệ và nộp đơn cho từng cơ hội.

ĐIỀU PHỐI VIÊN

Điều phối viên nhằm mục đích giảm bớt gánh nặng cho các khách hàng đang tìm kiếm các cơ hội cấp kinh phí và tài chính. Điều phối viên cần xây dựng năng lực nội bộ để phân tích và đề xuất các giải pháp cho chủ sở hữu tòa nhà. Việc này có thể bao gồm tạo ra các công cụ có thể giúp các nhà phát triển hiểu chương trình nào có thể phù hợp nhất với họ. Điều phối viên cũng có thể hợp tác với các nhà cung cấp dịch vụ hiện có để giúp khách hàng tiếp cận dễ dàng hơn với các chương trình cung cấp bằng cách tích hợp các sản phẩm cấp tài chính hoặc cơ hội cấp kinh phí vào các chương trình cung cấp của thành phố hoặc dịch vụ hạ tầng hiện có. Điều phối viên có thể thúc đẩy việc sử dụng các công cụ tài chính như tài trợ theo hóa đơn, sử dụng cả tiền tư nhân và tiền công để thanh toán cho các dự án tiết kiệm năng lượng. Do đó, khách hàng có thể sử dụng chương trình cấp tài chính theo hóa đơn để thanh toán cho các dự án tiết kiệm năng lượng trên tài sản của họ. Chương

trình cấp tài chính theo hóa đơn cũng có thể được sử dụng như một cơ chế để thu hồi vốn đầu tư cơ sở hạ tầng vào tài sản. Ngoài ra, điều phối viên có thể thúc đẩy việc sử dụng dần xếp trả theo lượng năng lượng tiết kiệm được, chẳng hạn như các thỏa thuận dịch vụ năng lượng trong đó nhà cung cấp dịch vụ dự đoán mức tiết kiệm năng lượng dự kiến của khách hàng dựa trên một dự án. Nhà cung cấp dịch vụ sau đó được thanh toán thông qua tiền tiết kiệm được từ hóa đơn của khách hàng. Điều phối viên có thể thúc đẩy các loại công cụ này để nâng cấp hiệu suất năng lượng của nhà thuê bằng cách hợp tác với các tổ chức tài chính và các công ty cung cấp dịch vụ hạ tầng năng lượng.¹

Chương trình [Đối tác vì Môi trường Sạch sẽ](#) (Partners for a Clean Environment, PACE) của Hạt Boulder cung cấp miễn phí các cố vấn chuyên về tính bền vững của doanh nghiệp cho các chủ sở hữu bất động sản hoặc doanh nghiệp. Các cố vấn này hỗ trợ chủ sở hữu bất động sản bằng cách cung cấp hỗ trợ kỹ thuật cho các dự án năng lượng, chất thải, nước và giao thông. Các cố vấn của PACE cũng đưa ra các ưu đãi tài chính và đề xuất các cơ hội cấp kinh phí hoặc tài chính tùy từng trường hợp.

NGƯỜI TĂNG CƯỜNG

Người tăng cường cố gắng nâng cao giá trị của việc chu cấp tài chính để thực hiện tiết kiệm năng lượng cho khách hàng và người cho vay bằng cách cung cấp thêm kinh phí cho các chương trình hiện có. Người tăng cường có thể bù đắp các thiếu sót cho những chương trình cung cấp hiện tại từ các đối tác bên ngoài, chẳng hạn như cấp kinh phí cho các khoản vay trước khi phát triển, giảm lãi suất và dự trữ lỗ khoản cho vay. Các khoản cho vay trước khi phát triển là các khoản vay cầu nối có thể giúp chủ sở hữu tài sản hoàn thành cả công việc cải tạo phục hồi và trang bị thêm thiết bị tiết kiệm năng lượng. Các khoản vay này có thể đóng vai trò là công cụ quan trọng để trang trải chi phí cho công việc trước khi phát triển chẳng hạn như đánh giá hoặc phí kỹ thuật để chủ sở hữu nhà cho thuê có thể tận dụng các chương trình cung cấp ưu đãi tiết kiệm năng lượng khác không bao gồm công việc trước khi phát triển. Người tăng cường cũng cần phát triển chuyên môn và hiểu biết nội bộ về nhu cầu của các lựa chọn tài chính sáng tạo hơn để thực hiện tiết kiệm năng lượng bằng cách thành lập một nhóm tài chính chuyên biệt.

Tổ chức Tiết kiệm Năng lượng New York (New York City Energy Efficiency Corporation, NYCEEC) cung cấp [Khoản vay Trước khi Phát triển Xanh](#) để hỗ trợ [Chương trình Bảo tồn Nhà ở Xanh](#) của Phòng Phát triển và Bảo tồn nhà ở (Housing Preservation and Development, HPD) của NYC, chương trình này cung cấp các khoản vay để nâng cấp hiệu suất năng lượng và nước trong các tài sản đa gia đình. Chương trình cho vay của NYCEEC bù đắp sự thiếu hụt tài chính cho các chủ sở hữu bất động sản nhà ở giá rẻ bằng cách trang trải các chi phí liên quan đến giai đoạn xây dựng và cải tạo trước khi phát triển, chẳng hạn như đánh giá nhu cầu vật lý tích hợp, kiểm tra năng lượng sử dụng và phân tích chi phí - lợi ích. Khoản vay cho phép các chủ sở hữu bất động sản nhà ở giá rẻ tận dụng các chương trình cung cấp của HPD và tăng hiệu quả sử dụng năng lượng cho các tòa nhà của họ, đồng thời giúp thành phố bảo vệ các căn hộ giá rẻ.

NHÀ ĐẦU TƯ

Nhà đầu tư thường bù đắp những thiếu sót lớn nhất, cụ thể nhất bằng cách tạo ra và chi trả cho các chương trình đổi mới hoặc quan hệ đối tác. Nhà đầu tư có thể phát triển các chương trình cấp kinh phí hoặc tài chính tiếp cận khách hàng mục tiêu, chẳng hạn như chủ sở hữu bất động sản nhà cho thuê. Nhà đầu tư cũng cấp kinh phí cho các cơ hội trang bị thêm và nhà ở cần phải có hỗ trợ chính sách của chính quyền địa phương, chẳng hạn như tài trợ quỹ đất và quỹ ủy thác nhà ở giá rẻ, mua lại các tòa nhà để cải tạo phục hồi và hỗ trợ các chính sách về cơ hội mua cho người thuê. Để mở

¹ Để xem ví dụ về một thành phố có vai trò này, hãy xem nghiên cứu trường hợp về chương trình Chi trả khi Tiết kiệm được (Pay As You Save, PAYS) của Minneapolis ở cuối phần này.

rộng quy mô các chiến lược thành công, nhà đầu tư có thể tạo quan hệ đối tác chiến lược với các tổ chức tài chính.

St. Louis đầu tư vào việc ổn định khu dân cư thông qua [Quy Tín thác Nhà ở](#). Quỹ trao các khoản cho vay và tài trợ để bảo tồn và phát triển nhà ở giá rẻ, bao gồm hỗ trợ xây dựng, cải tạo phục hồi, cho thuê và cơ sở hạ tầng. Quỹ bao gồm các cơ hội đầu tư vào sửa chữa nhà tiết kiệm năng lượng cho các chủ đầu tư không có nguồn vốn, giúp đảm bảo rằng các căn hộ vẫn có thể sống được và có giá rẻ. Là một phần của kế hoạch Chuyển tiếp Giao thông Công cộng St. Louis, quỹ ưu tiên các dự án phát triển nhà ở giá rẻ nằm trong bán kính nửa dặm từ ga tàu điện hoặc các tuyến xe buýt có dịch vụ thường xuyên.

Nghiên cứu Trường hợp: Minneapolis Tạo điều kiện cho Đề xuất về Chương trình Trả tiền khi Tiết kiệm được - Pay As you Save®

THÔNG TIN NHANH

NHÂN SỰ: TƯƠNG ĐƯƠNG 0.15 ĐẾN 0.25 NHÂN VIÊN TOÀN THỜI GIAN | CHI PHÍ TRUNG BÌNH ƯỚC TÍNH CHO MỖI CĂN HỘ: \$5,000 (CHỈ ĐỂ CÁCH NHIỆT VÀ KÍN KHÍ)

THÔNG TIN VÀ MÔ TẢ VỀ CHƯƠNG TRÌNH

Vào năm 2018, Minneapolis phát hiện ra rằng 75% nhà ở trong thành phố được cách nhiệt kém và nhiều tòa nhà đã được xây trước khi có yêu cầu cách nhiệt. Thành phố sau đó đã giao cho một ủy ban phân tích kỹ thuật để tìm hiểu cách giải quyết vấn đề này. Báo cáo kết quả cho thấy thành phố có thể tận dụng nguồn tài chính hòa nhập — đặc biệt là [Hệ thống Pay As You Save® \(PAYS\)](#) — để khuyến khích cách nhiệt, kín khí và các nâng cấp khác tùy thuộc vào chi phí và mức tiết kiệm. Mục tiêu này là quan trọng; cách nhiệt là rất quan trọng đối với tiết kiệm năng lượng nhưng thường không được trang bị thêm do chi phí. PAYS có thể giải quyết vấn đề này.

Các mô hình chương trình PAYS đặc biệt ở chỗ chúng có thể tiếp cận những người thuê nhà và những hộ gia đình khó tiếp cận. Sử dụng PAYS, các công ty cung cấp dịch vụ hạ tầng có trách nhiệm huy động vốn và giám sát việc lắp đặt nâng cấp, giúp mở rộng tác động của quỹ tiết kiệm năng lượng hạn chế của chính quyền địa phương. Các công ty cung cấp dịch vụ hạ tầng thu hồi vốn đầu tư của họ theo các điều khoản của biểu giá thông qua một khoản phí thu cố định trên hóa đơn sử dụng dịch vụ hạ tầng cho mỗi địa điểm được nâng cấp; khoản phí trần ở mức 80% của khoản tiết kiệm ước tính hàng năm được trải đều qua các tháng. Mô hình này cũng tránh được việc chia nhỏ ưu đãi cho chủ nhà - người thuê nhà vì các công ty cung cấp dịch vụ hạ tầng chi trả toàn bộ hoặc phần lớn chi phí trả trước, và khoản tiết kiệm năng lượng cho người thuê hỗ trợ phí hoàn vốn. Cả chủ sở hữu bất động sản và người cho thuê phải đồng ý với việc nâng cấp và phí sẽ được trả theo tòa nhà được đo mức năng lượng sử dụng theo công-tơ thay vì theo hộ cư dân. Quy tắc 80% được thiết kế để giữ cho tổng chi phí năng lượng của người thuê bằng hoặc thấp hơn mức trước khi nâng cấp dựa trên các kiểu sử dụng ổn định. Khi người thuê rời khỏi căn hộ, nghĩa vụ thanh toán của họ cho các dịch vụ hạ tầng sẽ kết thúc. Cả chủ sở hữu bất động sản và công ty cung cấp dịch vụ hạ tầng phải thông báo cho người thuê kế thừa về những cải tiến và mức phí đã định. Nếu chủ sở hữu bất động sản không làm như vậy, người thuê có quyền phá vỡ hợp đồng mà không bị phạt. Người thuê nhà kế nhiệm được hưởng lợi từ những cải tiến và khoản tiết kiệm, đồng thời họ tiếp tục thanh toán khoản phí cố định cho đến khi hoàn tất việc thu hồi vốn cho công ty cung cấp dịch vụ hạ tầng. Mô hình hóa chương trình PAYS cũng cho phép người thuê nhà tận dụng được nguồn kinh phí của các chương trình tiết kiệm năng lượng của tiểu bang hoặc dịch vụ hạ tầng của họ, mà trước đây người thuê nhà đã đóng tiền nhưng không thể tiếp cận.

Phí cố định gần đây cho các chương trình PAYS yêu cầu người đăng ký chương trình phải được thông báo về khả năng họ hội đủ điều kiện cho các dịch vụ thích nghi với thời tiết miễn phí cho các

hộ gia đình có mức thu nhập đủ điều kiện. Điều này cho phép mọi người quyết định xem có theo đuổi các dịch vụ thích nghi với thời tiết miễn phí hay không trước khi cam kết thực hiện các nâng cấp thêm hoặc tương tự có sẵn thông qua chương trình đầu tư hạ tầng hòa nhập. Sau đó, chủ sở hữu bất động sản có thể chọn tham gia đánh giá năng lượng. Một người điều hành chương trình làm việc cho công ty cung cấp dịch vụ hạ tầng sẽ xem xét đánh giá và xác định xem căn nhà đó có phải là thuộc hạng đầu tư hay không — nghĩa là căn nhà không bị trì hoãn bảo trì hoặc các vấn đề về sức khỏe và an toàn phải được giải quyết trước để đảm bảo tòa nhà vẫn hoạt động đúng mục đích trong 10 nhiều năm. Nếu vậy, người điều hành chương trình sẽ xác định số tiền đầu tư có thể được hỗ trợ bởi dòng tiền từ một gói nâng cấp năng lượng tối ưu. Chủ sở hữu bất động sản và người thuê nhà sau đó sẽ nhận được một đề nghị nâng cấp, trong đó có thể yêu cầu một khoản đồng thanh toán trả trước, tùy thuộc vào khoản tiết kiệm ước tính. Nếu họ chấp nhận đề nghị, chủ sở hữu tòa nhà và người thuê sẽ ký một thỏa thuận tham gia; người điều hành chương trình sau đó giới thiệu công việc và phạm vi công việc cho một nhà thầu tham gia đủ năng lực. Để đảm bảo rằng việc nâng cấp đã được hoàn thành, nhà điều hành chương trình thực hiện đảm bảo chất lượng trước khi ủy quyền thanh toán cơ sở hạ tầng cho nhà thầu.

KẾT NỐI VÀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Cư dân cộng đồng đã tiếp cận thành phố và khuyến khích thành phố theo đuổi chương trình PAYS vì nó sẽ bao gồm cả người thuê nhà và những cư dân khác mà các chương trình khác không thể tiếp cận trên quy mô lớn. Thành phố sau đó hợp tác với các nhà lãnh đạo cộng đồng để thành lập một nhóm làm việc xem xét các lựa chọn khác nhau trước khi giải quyết với các công ty cung cấp dịch vụ hạ tầng của thành phố để thiết lập một chương trình PAYS. Một khuyến nghị chính của nhóm làm việc cư dân là yêu cầu người điều hành chương trình cung cấp cho tất cả những người nộp đơn thông tin về các dịch vụ xét tính đủ điều kiện theo thu nhập — chẳng hạn như cấp kinh phí Chương trình Hỗ trợ Thích nghi với Thời tiết — có thể được cung cấp miễn phí cho những khách hàng đủ điều kiện. Điều khoản này đảm bảo rằng các hộ gia đình thiếu nguồn lực sẽ hiểu rõ hơn về các lựa chọn nâng cấp năng lượng của họ trước khi ký thỏa thuận trả tiền cho các nâng cấp mà họ có thể nhận được miễn phí.

THÀNH CÔNG

Minneapolis đang theo đuổi một chương trình thí điểm cung cấp tài chính hòa nhập nhằm mục đích bao quát cả nhà cho thuê lớn và nhỏ. Ngoài việc cải thiện khả năng chi trả cho nhà ở và năng lượng, đồng thời khắc phục các vấn đề về chia nhỏ ưu đãi, thành phố kỳ vọng sẽ tạo thêm nhiều việc làm cho địa phương, cải thiện phát triển kinh tế và tạo điều kiện cho các kết quả công bằng hơn giữa người thuê nhà và chủ nhà. Chương trình cũng là giải pháp duy nhất được biết mà thành phố đã làm có thể mở rộng quy mô để phục vụ hàng chục nghìn căn nhà cần nâng cấp cách nhiệt, đây là một yêu cầu thiết yếu để đạt được các mục tiêu bình đẳng khí hậu của thành phố theo một cách hiệu quả về mặt chi phí.

NHỮNG THÁCH THỨC VÀ BÀI HỌC KINH NGHIỆM

Minneapolis đang khử cacbon thông qua điện khí hóa và ban đầu thành phố dự định thiết lập chương trình PAYS với sự hợp tác của cả công ty điện lực (Xcel Energy) và công ty khí đốt (CenterPoint Energy). Tuy nhiên, công ty khí đốt của thành phố là đối tác duy nhất sẵn sàng tham gia, vì vậy dự án đã tiến hành chỉ với CentrePoint Energy. Nếu cả công ty điện lực và khí đốt tham gia, sẽ có nhiều hộ gia đình đủ điều kiện hơn.

Một thách thức khác là thay vì thời gian thu hồi vốn tiêu chuẩn hơn là 16 năm, thành phố đã chọn thí điểm thời gian thu hồi vốn 12 năm, mặc dù hạn sử dụng hữu ích của một số nâng cấp là 20 năm. Thời hạn 12 năm sẽ khó khăn hơn để đạt được quy tắc 80% đã nêu ở trên, đây là tính năng chính để bảo vệ khách hàng PAYS nhằm đảm bảo rằng khách hàng được thực hiện nâng cấp hiệu quả về chi phí. Với thời hạn thu hồi vốn ngắn hơn, nhiều hộ gia đình sẽ có yêu cầu đồng thanh toán để đủ điều kiện tham gia, mặc dù các ưu đãi khác có thể bù cho những chi phí trả trước còn lại này.

Nghiên cứu Trường hợp: Quỹ Ủy thác Cung cấp Nhà ở DC

THÔNG TIN NHANH

NHÂN SỰ: TƯƠNG ĐƯƠNG 79.6 NHÂN VIÊN TOÀN THỜI GIAN | NGÂN SÁCH: 400 TRIỆU ĐÔ-LA | NGUỒN KINH PHÍ: QUỸ CHUNG VÀ NGUỒN KINH PHÍ CỦA ĐẠO LUẬT KẾ HOẠCH GIẢI CỨU NGƯỜI MỸ

THÔNG TIN VÀ MÔ TẢ VỀ CHƯƠNG TRÌNH

[Quỹ Ủy thác Cung cấp Nhà ở](#) (Housing Production Trust Fund, HPTF) được thành lập vào năm 1988 với mục tiêu cung cấp nhà ở giá rẻ. Ban đầu, quỹ được cung cấp tài chính bằng cách sử dụng 15% thuế thu được từ đăng ký khế ước và thuế chuyển nhượng; tuy nhiên, thị trường hiện tại của Washington, DC, đã cam kết 100 triệu đô-la cho kinh phí hàng năm, sử dụng quỹ chung để đạt đến ngưỡng này khi cần thiết.² Cam kết tài chính bổ sung đã chuyển đổi được tình hình, và thành phố đã có sự gia tăng các căn hộ nhà ở giá rẻ đang được xây dựng hoặc cải tạo phục hồi. Bởi vì Washington, DC, cũng có thể phân bổ [Miễn giảm Thuế Nhà ở Thu nhập Thấp](#) (Low Income Housing Tax Credit, LIHTC) của liên bang (với một vài ngoại lệ, đây là vai trò thuộc quyền của chính quyền tiểu bang), nên thành phố có thể yêu cầu hoặc khuyến khích chủ sở hữu bất động sản tìm đến các khoản miễn giảm thuế để đạt được các mục tiêu chính sách liên quan đến năng lượng và khí hậu. Tuy nhiên, cách DC cung cấp tài chính cho nhà ở giá rẻ mang lại bài học cho các thành phố khác, những thành phố này có thể sử dụng các chiến lược tương tự cho quỹ ủy thác nhà ở địa phương và các cơ chế cấp kinh phí cạnh tranh khác.

Mỗi năm, DC công bố một kế hoạch phân bổ đủ điều kiện, trong đó nêu ra các yêu cầu mà các dự án tìm kiếm nguồn kinh phí LIHTC và HPTF về nhà ở phải đáp ứng — và chấm điểm họ cho dự án của họ — để được chọn cấp kinh phí cho dự án.

Một cách mà DC đạt được mục tiêu nhà ở giá rẻ thông qua HPTF là cách thành phố cấu trúc [cơ cấu tính điểm](#) trong kế hoạch phân bổ đủ điều kiện của mình.³ Thành phố cũng sửa đổi cơ cấu tính điểm này để phù hợp với các mục tiêu và kết quả của [Báo cáo Bình đẳng Nhà ở](#) DC. Cơ cấu tính điểm bao gồm bốn lĩnh vực chính và các dự án có thể đạt tổng số điểm tối đa là 100 điểm. Tuy nhiên, trong mỗi lĩnh vực tính điểm, các dự án có thể đạt tới 50 điểm. Điều này cho phép các nhà phát triển gửi phiên bản tốt nhất có thể của một dự án. Ngoài ra, cơ cấu tính điểm chấm điểm cho vị trí, khả năng tiếp cận các tiện ích, các dự án cung cấp nhà ở cho người cao niên và người khuyết tật, và sự tham gia của người thiểu số và/hoặc do phụ nữ làm chủ doanh nghiệp. Cơ cấu tính điểm cũng chấm điểm cho việc bảo tồn nhà ở giá rẻ theo giao ước hoặc tự nhiên.

² Để biết thêm thông tin về quỹ chung, hãy xem: <https://code.dccouncil.us/us/dc/council/code/sections/47-131>.

³ Trong khi Washington, DC, có thể vận hành phát triển kế hoạch phân bổ đủ điều kiện (qualified allocation plan, QAP) như một tiểu bang, các thành phố khác vẫn có thể học hỏi từ cách tiếp cận QAP của DC (và các tiểu bang khác). Để xem phân tích về các chiến lược QAP cụ thể cho tiết kiệm năng lượng, hãy xem báo cáo của Bartolomei (2020): [Các Chiến lược của Tiểu bang nhằm Tăng cường Sử dụng Tiết kiệm Năng lượng trong Các Bất động sản được Miễn giảm Thuế Nhà ở Thu nhập thấp](#).

DC cũng đã cấu trúc lại HPTF để phù hợp với [Đạo luật Omnibus về Năng lượng Sạch](#), đạo luật này đã thiết lập các tiêu chuẩn về hiệu suất của tòa nhà (building performance standard, BPS).⁴ Quý yêu cầu các dự án mới phải có năng lượng ròng bằng hoặc gần bằng không và sử dụng tiêu chuẩn của Cộng đồng Xanh Nâng cao Enterprise (Enterprise Green Communities Plus, EGCP) (một phiên bản nghiêm ngặt hơn của tiêu chuẩn EGCP cơ bản). Quý cũng có nghĩ đến tương lai về các chu trình tuân thủ BPS.

Cuối cùng, HPTF tương tác với các chính sách bảo tồn nhà ở giá rẻ của DC thông qua Đạo luật Cơ hội Mua cho Người thuê nhà (Tenant Opportunity to Purchase Act, [TOPA](#)). Các nhà phát triển dự án có sẵn các tòa nhà phải xác minh xem dự án đó đáp ứng TOPA như thế nào, từ đó đưa ra lộ trình để dự án có được nhà ở giá rẻ lâu dài. Ngoài ra, người thuê nhà có tùy chọn mua tòa nhà của họ hoặc chuyển nhượng quyền của họ cho nhà phát triển. Hầu hết các dự án được chuyển nhượng, điều này cho phép các nhà phát triển sau đó nộp hồ sơ HPTF và/hoặc LIHTC để hoàn thành bất kỳ sự cải tạo nào. Ngoài ra, người cho thuê mua tòa nhà của họ thường mua thông qua một hợp tác xã cổ phần hữu hạn. Những hợp tác xã này cũng có thể trực tiếp nộp hồ sơ HPTF và hoàn thành việc cải tạo của chính họ, nhưng không đủ điều kiện cho LIHTC.

KẾT NỐI VÀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Washington, DC, yêu cầu sự tham gia của cộng đồng ở cả cấp kinh phí (khi thiết kế kế hoạch phân bổ đủ điều kiện) và cấp dự án (sau khi các dự án đã được cấp kinh phí). Ở cả hai cấp độ, các bên liên quan chòng chéo lên nhau; bao gồm các nhà phát triển, người thuê và cộng đồng rộng lớn hơn. Hơn nữa, DC yêu cầu các dự án nhận kinh phí phải đệ trình một kế hoạch kết nối cộng đồng. [Các Hội đồng Tư vấn Khu dân cư](#) địa phương cũng được thông báo về bất kỳ khoản kinh phí nào đang chờ xử lý do Cơ quan Nhà ở và Phát triển Cộng đồng cung cấp. Do đó, người thuê có khả năng có tầm ảnh hưởng lớn nhất đến việc triển khai quỹ ở cấp độ dự án.

THÀNH CÔNG

Kể từ năm 2015, HPTF đã tạo ra 9,000 căn hộ nhà ở giá rẻ. Một lợi ích bổ sung của HPTF là nó cho phép DC hỗ trợ thị trường các nhà phát triển mới sẵn sàng theo đuổi các dự án nhà ở giá rẻ bằng cách ưu đãi và thu hút những người trước đây chưa làm việc trong lĩnh vực này.

NHỮNG THÁCH THỨC VÀ BÀI HỌC KINH NGHIỆM

HPTF thường gặp xung đột giữa các mục tiêu và các điều kiện thị trường của thành phố. Ví dụ: giả sử HPTF tìm cách tạo ra nhiều nhà ở giá rẻ hơn trong Phường 3, phường giàu có nhất của thành phố. Tuy nhiên, với giá bất động sản của phường, các nhà phát triển hiếm khi nộp các dự án trong khu vực. Hơn nữa, có thể khó để HPTF phù hợp với BPS, vì HPTF hoạt động theo chu kỳ tuân thủ từ 15 đến 18 năm và BPS hoạt động theo chu kỳ tuân thủ 6 năm. Cuối cùng, BPS của thành phố áp dụng cho các tòa nhà nhỏ tới 10,000 feet vuông, trong khi HPTF khuyến khích thử nghiệm hiệu suất dự kiến của các dự án do HPTF tài trợ với kích thước phù hợp để giúp các nhà hoạch định chính sách xác định nhu cầu của các dự án đó.

⁴ Theo Nadel và Hinge (2020), các tiêu chuẩn về hiệu suất của tòa nhà yêu cầu “các tòa nhà hiện tại phải đáp ứng một số tiêu chuẩn về hiệu suất (năng lượng hoặc cường độ carbon, xếp hạng hiệu suất, v.v.), trong đó chủ sở hữu có nhiều năm để thực hiện tuân thủ cho tòa nhà.”

References

- Bamberger, L. 2010. *Scaling the Nationwide Energy Retrofit of Affordable Multifamily Housing: Innovations and Policy Recommendations*. Washington, DC: What Works Collaborative. www.urban.org/sites/default/files/publication/26846/1001482-Scaling-the-Nationwide-Energy-Retrofit-of-Affordable-Multifamily-Housing-Innovations-and-Policy-Recommendations.PDF.
- Bartolomei, D. 2020. *State Strategies to Increase Energy Efficiency in Low Income Housing Tax Credit Properties*. Washington, DC: Energy Efficiency for All. www.energyefficiencyforall.org/resources/state-strategies-to-increase-energy-efficiency-in-low-income-housing-tax-credit-properties/.
- Nadel, S., and A. Hinge. 2020. *Mandatory Building Performance Standards: A Key Policy for Achieving Climate Goals*. Washington, DC: ACEEE. www.aceee.org/white-paper/2020/06/mandatory-building-performance-standards-key-policy-achieving-climate-goals.
- NASCSP (National Association for State Community Services Programs). 2022. "Deferrals." Accessed June. nascsp.org/wap/waptac/wap-resources/health-safety-resources/deferrals/.
- Samarripas, S., and D. York. 2019. *Closing the Gap in Energy Efficiency Programs for Affordable Multifamily Housing*. Washington, DC: ACEEE. www.aceee.org/research-report/u1903.
- Vanamali, A. 2018. *The DC Sustainable Energy Utility*. Winooski, VT: VEIC (Vermont Energy Investment Corporation).