

# 居民参与 联邦补贴住房

作者:国家高级顾问 Ed Gramlich  
低收入住房联盟

个人对既有和新兴的补贴住房政策对其住房保障性住房居民有重要的看法。

因此,他们对如何管理住房开发项目有着很好的想法。居民参与住房管理的各个方面对于联邦住房计划的长期成功至关重要。

HUD 有三个主要项目,为全国约 440 万户家庭提供租金补贴。这些项目是公共住房项目、私人多户 HUD 资助租金项目和第 8 部分住房选择券项目。每个项目都有与居民参与相关的一系列挑战和机遇。

## 公共住房

管理机构: HUD公共和  
印度住房

开始年份:公屋租户为 1986 年  
1998 年参与居民咨询委员会

目标人群:公共住房居民

另请参阅:公共住房、公共住房机构计划、  
租赁援助示范

HUD 的许多政策有助于支持所有公共住房居民参与公共住房机构 (PHA) 的决策。

PHA 计划流程。居民有机会参与年度和五年规划流程,统称为 PHA 计划,这是《优质住房和工作责任法》(QHWRA)所要求的。许多 PHA 只对 PHA 计划居民参与有最低要求,但该流程确实为居民和其他社区成员打开了互动和影响 PHA 决策的大门。PHA 计划流程的规定位于《联邦法规》第 24 篇第 903 部分 (24

CFR 第 903 部分)。有关详细信息,请参阅本倡导者指南第 7 章中的公共住房机构计划。

居民咨询委员会。魁北克省住房和住房补贴局 (QHWRA) 设立了居民咨询委员会 (RAB),以确保公共住房和代金券资助家庭能够有意义地参与公共住房管理局 (PHA) 计划流程。每个公共住房管理局 (PHA) 都必须有一个由居民组成的 RAB,这些居民被选举出来以反映和代表公共住房管理局 (PHA) 所服务的人口。如果拥有住房选择代金券的居民占公共住房管理局 (PHA) 所服务的所有受助家庭的至少 20%,则代金券家庭必须在 RAB 中拥有合理的代表。

RAB 的基本职责是提出建议并以其他方式协助

起草 PHA 计划及其任何重大修订。根据法律规定,PHA 必须向 RAB 提供合理的资源,以使其能够有效运作并独立于住房机构。有关 RAB 的法规载于 PHA 计划法规第 903 部分。

第 964 部分居民参与规定。联邦法规规定公共住房居民有权组织和选举居民委员会来代表他们的利益。该法规 (24 CFR 第 964 部分)阐明了居民参与公共住房开发运营各个方面的权利。必须允许居民积极参与公共住房管理局的决策过程,并就维护、现代化、居民筛选和选择以及娱乐等事项提供建议。该规则规定了 HUD 和公共住房管理局有义务通过培训和其他活动支持居民参与活动。

居民委员会是由一群居民组成的,代表居民及其所居住房产的利益。一些居民委员会仅由来自同一房产的成员组成,因此 PHA 可能会有多个居民委员会。

其他居民委员会,即管辖区委员会,由来自多个物业的成员组成。居民委员会与 RAB 不同,因为 RAB 的官方职责仅限于帮助制定 PHA 计划。居民委员会可以选出代表他们加入 RAB 的成员。

大多数 PHA 需要从其年度运营预算中为每个入住单元每年提供 25 美元来支付居民参与活动的费用。

每年必须向居民委员会发放每单位至少 15 美元,用于资助培训和组织等活动。公共住房管理局每年最多可使用每单位 10 美元用于居民参与活动。2013 年 8 月 23 日,HUD 发布了通知 PIH 2013-21,为租户参与资金的使用提供了新的指导。

居民委员。法律还规定,除少数例外,每个公共住房机构的管理委员会中至少有一名成员是公共住房居民或住房券持有者。

住房和城市发展部关于任命常驻委员的规定第 964 部分规定,委员会中的居民应与非居民享受同等待遇。

居民机会和自给自足计划。HUD 的居民机会和自给自足 (ROSS) 计划旨在通过将公共住房居民与支持服务和居民赋权活动联系起来,帮助他们变得更加自给自足。ROSS 计划下的竞争性补助金可授予 PHA、居民委员会、居民组织和其他实体。国会每年拨款 ROSS 资金,随后 HUD 会发出资金可用性通知 (NOFA),邀请符合条件的申请人竞争资金。

25% 的 ROSS 拨款被留作正式认可的居民委员会使用,但很少有人申请。2016 财年,国会为 ROSS 拨款 3500 万美元 比 2015 财年少 1000 万美元,比 2012 财年及之前少 1500 万美元。

## 租赁援助示范

租金援助示范 (RAD) 允许公共住房机构 (PHA) 和私人 HUD 资助住房的业主利用第 8 节租金援助合同来筹集私人债务和股权以进行资本改善。公共住房部分允许最多 185,000 套公共住房在 2018 年 9 月 30 日之前竞争许可,将其现有的公共住房资本和运营基金援助转换为基于项目的住房选择券 (PBV) 或第 8 节基于项目的租金援助 (PBRA)。

在向 HUD 提交 RAD 申请之前,PHA 必须将拟定转换的项目通知居民和居民组织。

PHA 无需通知居民咨询委员会 (RAB) 或其他开发项目的居民。PHA 必须与选定项目的居民举行两次会议,讨论改建计划并让这些居民有机会发表评论。一旦获得 HUD 的初步批准,PHA 必须与这些居民举行至少一次会议。

RAD 是一项重大修正。RAD 转换是 PHA 计划的“重大修正”。但是,HUD 并不要求在转换过程的后期才开始重大修正过程,这可能最晚是在 HUD 为特定开发项目的 RAD 转换发出初步批准之后的六个月,届时 PHA 已获得所有必要的私人融资。

因此,重大修正案法规要求的 RAB 参与和 PHA 范围的通知、广泛的公众宣传和公众听证会将在转换申请流程进行得太久之前进行。公众参与流程不需要在提交 RAD 转换申请之前让所有 PHA 居民参与,只需在 PHA 获得所有融资和建设计划批准并准备开始之前进行即可。

居民组织继续获得每单位 25 美元的补助。无论物业是转换为 PBV 还是 PBRA,PHA 每年都必须为物业中每单位的租户参与提供 25 美元;其中,每单位至少 15 美元必须提供给合法居民组织,用于居民教育、围绕租赁问题进行组织或培训。PHA 可以将剩余的每单位 10 美元用于居民参与活动;但是,一些 PHA 将每单位全部 25 美元分配给居民组织。

居民组织权。居民有权建立和运营居民组织。如果一处房产被转换为 PBRA,则适用当前多户计划的居民参与条款,即所谓的“第 245 条”条款(请参阅下文“私人拥有、HUD 资助的多户住房(基于项目的第 8 条租金援助,PBRA)”)。如果

物业转换为 PBV,而不是使用公共住房所谓的“第 964 条”规定(请参阅上文“第 964 条居民参与规定”),RAD 要求居民参与规定类似于第 245 条的规定。例如,PHA 必须承认合法的居民组织,并允许居民组织者帮助居民建立和运营居民组织。必须允许居民组织者分发传单并在公告板上发布信息、联系居民、帮助居民参与组织的活动、定期举行会议,并响应 PHA 增加租金、减少公用事业补贴或进行重大资本增加的请求。

转换为 PBRA 的房产不再需要满足 PHA 计划要求。此外,PBRA 居民不再能成为 RAB 成员、PHA 委员或辖区居民委员会成员 除非 PHA 自愿同意。

## 住房选择券 (第 8 节)

管理机构: HUD公共和  
印度住房

开始年份: 1998 年,成立居民咨询委员会  
(RAB)

目标人群:符合第 8 条的居民  
住房选择券

另请参阅:代金券:住房选择代金券计划;—————  
公共住房机构计划—————

大约有 200 万户家庭通过住房选择券计划获得基于租户的援助。住房选择券家庭通常被称为第 8 节代金券家庭,是最难组织的居民之一,因为他们可以在公共住房机构(PHA)的市场上选择私人场所租赁,因此不太可能住得近或彼此接触。然而,PHA 计划流程以及将代金券持有人纳入 RAB 的要求为组织代金券持有人提供了平台,使他们能够扩大其在影响其住房的决策中的影响力。

参与公共住房计划流程。在地方层面,代金券家庭可以通过参与年度公共住房政策制定过程,在制定公共住房政策方面发挥关键作用。

以及五年公共住房管理局计划流程。公共住房管理局制定了许多影响代金券持有人的政策决策,例如设定最低租金、制定入职标准、确定代金券持有人可以搜索单位的时间、为居住在公共住房管理局管辖范围内的人们提供优惠,以及为将新发放的代金券分配给各类申请人(例如,无家可归者、逃离家庭暴力的家庭、工作家庭或英语能力有限的人)设定优先顺序。

参加居民咨询委员会。

凭证持有者可以在制定当地 PHA 议程方面发挥重要作用,因为当有大量凭证持有者接受 PHA 的协助时,RAB 法规要求凭证持有者在 RAB 中拥有合理的代表。

私人所有,HUD 辅助  
多户住宅(项目-  
第 8 节租赁  
援助,PBRA)

管理机构: HUD 办公室  
多户住房计划

开始年份: 1978 年,2000 年发生重大监管变化

目标人群:私人  
HUD 协助的多户型租赁开发项目

另请参阅:基于项目的租赁援助—————

租户的组织权以 12 USC 1715z-1b 为法律依据,并在 24 CFR 第 245 部分 B 分项的法规中进行了详细说明,这些法规要求私有、HUD 资助的多户住宅的业主承认租户组织。合法的租户组织是由租户建立的,代表所有租户,民主运作,定期开会,完全独立于业主和管理层。法规承认租户有权在管理层不在场、事先通知或未经管理层许可的情况下分发传单、进行宣传、张贴通知和召开会议。居民可以邀请外部组织者协助他们。HUD 资助的组织者有权在没有租户邀请的情况下进入建筑物帮助居民组织。

与公共住房的 964 条规定不同,这 245 条规定没有具体要求

租户协会的结构、书面章程,甚至选举,只要满足“有机”标准,即定期开会、民主运作、代表所有租户、完全独立于业主,就被视为“合法”。这使得“早期”租户组织委员会能够要求被承认为合法租户团体,并在面对来自私人业主和管理者的普遍抵制或敌意时主张其组织权。

2001 年的民事罚款条例 (24 CFR 第 30 部分) 允许 HUD 对严重违反租户组织权的业主或管理代理处以罚款。然而,尽管违规行为被广泛报道,但 HUD 迄今为止尚未开出任何罚单。2010 年 6 月 18 日,HUD 向所有业主和管理代理发送了一封信,强调了第 245 部分的主要特点,强调了租户组织的权利,并重申了受保护的租户组织活动清单。

2011 年 10 月 13 日发布的政策通知 H 2011-29 和 2012 年 10 月 17 日发布的通知 H 2012-21 重复并详细阐述了 2010 年 6 月信函的内容,增加了 HUD 可以对未遵守第 245 部分的业主或管理者施加的民事罚款。2014 年 9 月 4 日发布的通知 H 2014-12 修订了通知 H 2011-

29 和通知 H 2012-21,当当地 HUD 办公室的裁决认定业主未违反租户参与规定或其他计划义务时,增加了租户上诉流程。

2016 年 3 月 31 日发布的 H 2016-05 号通知更新了之前关于提出投诉的通知,增加了可能被处以民事罚款的物业类型列表,并澄清了民事罚款可能针对基于项目的第 8 节开发项目进行评估,而不仅仅是针对拥有 HUD 抵押贷款的建筑物。H 2016-05 号通知还阐述了业主优先考虑为残疾人提供物理通道的会议空间的责任。此外,当居民有投诉时,通知允许租户拒绝与业主进行“调解”作为解决投诉的一种选择,因为许多租户发现调解没有效果;相反,租户可以寻求 HUD 对业主违规行为的裁决。

其他 HUD 指导包括 HUD 模型租约,适用于所有 HUD 租户,以及

明确提及了法规中关于组织权的规定。HUD 的《管理代理手册》4381.5 修订版 2 要求业主承认租户工会,并规定了可能侵犯租户权利并因此可能导致 HUD 实施制裁的管理做法。

《居民权利与责任》是一份面向居民的 HUD 手册,其中说明租户有权组织起来,不受管理层骚扰或报复。该手册必须使用适当的语言,并每年在签订租约或重新认证时分发给所有 HUD 租户。

此外,多年来,国会和住房和城市发展部已经扩大了租户参与影响住房和城市发展部援助住房决策的正式程序。例如,如果租户的建筑物归住房和城市发展部所有或被住房和城市发展部取消抵押品赎回权,住房和城市发展部必须通知租户其建筑物即将拍卖或出售,以便租户可以作为非营利或有限股权合作社提交购买要约,或支持他人购买。此外,当业主选择加入住房和城市发展部的按市价计价计划时,住房和城市发展部必须在第一次和第二次租户会议之前通知租户,以便租户可以对业主修复建筑物和更改融资的计划发表评论。

租户资源网络。几年来,国会提供资金帮助租户组织起来,主要是为了让他们能够在开发项目第 8 条合同到期时了解并影响自己住房的未来。1997 年,在全国住房和城市发展部租户联盟 (NAHT) 和国家住房法律项目的倡导下,国会颁布了《多户家庭援助住房和改革可负担性法案》第 514(f) 条。

第 514 条允许 HUD 每年拨出高达 1000 万美元,让租户能够参与其建筑物第 8 条合同续签的决策。HUD 在 1998 年和 2000 年向 35 个当地组织颁发了两轮外展和租户补助金 (OTAG),其中一部分资金以及小额定向补助金提供给个人租户团体和非营利性购买者。

此外,HUD 还资助了一项针对高风险 HUD 住房的 VISTA 计划。然而,在 2002 财年至 2010 财年期间,HUD 未利用第 514 条的预留资金,因此该计划失效。

NAHT 在此期间倡导



重新激活第 514 条,为租户组织和能力建设提供资源。最后,在 2011 财年,HUD 拨出 1000 万美元的第 514 条资源,并发布了资金可用性通知 (NOFA),用于修订后的租户援助计划,称为租户资源网络 (TRN)。2012 年 6 月,HUD 向当地、区域性租户组织团体拨款 500 万美元,用于告知和让租户了解他们的权利和选择,如果他们的私人拥有的、HUD 援助的公寓面临脱离经济适用房的风险。尽管 TRN 拨款成功地帮助保护了有风险的建筑物,但倡导者批评了这项为期两年的计划,因为 HUD 施加了不必要的限制,限制了符合条件的房产和当地援助。HUD 尚未为 TRN 发布任何新的 NOFA。尽管 HUD 部长 Donovan 要求并得到国会批准,在 2010 财年、2012 财年和 2013 财年额外提供 3000 万美元的第 514 条资金,但这些资金最终被 HUD 重新用于其他目的。

2014 年,NAHT 说服 HUD 将 FY11 资金余额用于 HUD 资助的 AmeriCorps VISTA 志愿者计划。迄今为止,HUD 已向联邦机构 VISTA 提供了 500 万美元,后者已将资金重新授予中介机构 Equal Justice Works,以 VISTA 的代理身份管理该计划。全国性法律服务实习计划 Equal Justice Works 与 NAHT 合作,于 2014 年秋季创建了 VISTA 可负担住房保护项目 (VAHPP)。NAHT 推荐组织地点并为该计划中的 VISTA 组织者提供培训和支持;Equal Justice Works 全面管理该计划并为当地 VISTA 律师 (法律研究员)提供培训。

通过 VAHPP,45 名 VISTA 成员 (33 名组织者和 12 名法律研究员)被安置在 20 个当地非营利租户组织团体和 10 个法律服务组织,通过外展、教育、领导力发展和法律服务在三年内提高租户组织的能力,目标是与业主和项目管理员合作,以保护、维护和改善基于项目的第 8 节房屋。该项目旨在:增加至少 20 个城市的租户外展和合格当地非营利组织的培训能力;组织或加强多达 120 个独立

符合 HUD 标准的租户协会;并帮助租户挽救或改善至少 120 个符合第 8 节条件的社区,这些社区容纳了超过 18,000 个家庭。

## 符合 VAHPP 资格的开发项目是那些拥有基于项目的第 8 部分住房援助的开发项目合同 (HAP)的内容为:

- HAP 合同将在五年内到期。
- 该房产连续两次 REAC 实物检查评分均低于 60 分。
- 该房产面临 HUD 风险  
由于健康和安全问题而减少HAP合同。
- 业主已向HUD提交了预付抵押贷款的申请,这样预付款将触发向非援助单元的租户发放保全券。

2016 年秋季,平等司法工作组织批准将 VAHPP 组织者的数量扩大到 38 人,并增加了法律研究员。

2015-16 年,HUD 重新规划了授予 VISTA 的 500 万美元中的 200 万美元,用于一项名为 “Tec/Dev”的新计划,以帮助公共住房租户将建筑物转换为 HUD 的租金援助示范 (RAD),前提是 RAD 转换导致基于项目的租金援助 (PBRA) 合同,而不是基于项目的代金券 (PBV)。平等司法工作已被要求协调 VISTA 律师和“社区倡导者”与合格当地机构的 Tec/Dev 安置。截至 2017 年 2 月,已有 10 名律师和 6 名“社区倡导者”通过 Tec/Dev 安置。

为响应 NAHT 委员会对前 HUD 部长 Castro 的倡议,奥巴马政府的 2016 财年预算请求包括来自第 514 条款的 300 万美元,用于为当地 VISTA 站点提供员工管理支持,以补充 VAHPP。HUD 于 2016 年 5 月通过社区指南针 (以前称为 OneCPD)计划的 NOFA 宣传了这笔资金,该计划被指定为 “MAHRAA TA”计划。尽管有四家合格的地区非营利组织申请为大多数 VAHPP VISTA 站点提供人员分包合同,但 HUD 最终将资金用于其他用途。HUD 在其 2017 财年拨款请求中要求从第 514 条款中拨出 400 万美元,但尚未被采纳。

## 对立法者说些什么

倡导者应该与他们的  
国会并要求他们：

- 在2017财年为公共住房ROSS计划提供5000万美元的资助。
- 扭转 HUD 对 PHA 计划的行政弱化以及国会对全国 75% PHA 的计划要求的精简。
- 遵守第 514 条,确保每年提供并利用 1000 万美元来支持合格的独立组织,为面临失去住房威胁的 HUD 援助住房租户提供外展和培训。

245, <https://portal.hud.gov/hudportal/documents/huddoc?id=16-05hsgn.pdf>

## 更多信息

全国住房和城市发展部租户联盟,617-522-4523,  
[www.saveourhomes.org](http://www.saveourhomes.org)

国家住房法律项目,415-546-7000, [www.nhlp.org](http://www.nhlp.org)

NLIHC,202-662-1530, [www.nlihc.org](http://www.nlihc.org)

24 CFR 第 964 部分,《公共住房条例中的租户参与和租户组织》,  
<https://www.gpo.gov/fdsys/pkg/CFR-2014-title24-vol4/pdf/CFR-2014-title24-vol4-part964.pdf>

24 CFR 第 903 部分,公共住房机构计划条例,<https://www.gpo.gov/fdsys/pkg/CFR-2014-title24-vol4/pdf/CFR-2014-title24-vol4-part903.pdf>

24 CFR 第 245 部分,租户参与多户住房项目,  
<https://www.gpo.gov/fdsys/pkg/CFR-2014-title24-vol2/pdf/CFR-2014-title24-vol2-part245.pdf>

HUD 居民权利和责任手册, [http://portal.hud.gov/hudportal/documents/huddoc?id=DOC\\_12162.pdf](http://portal.hud.gov/hudportal/documents/huddoc?id=DOC_12162.pdf)

通知 PIH 2013-21,关于使用租户参与基金的指导, <http://1.usa.gov/1oeNmvJ>

通知 H 2014-12,根据 24 CFR 第 245 部分实施租户参与要求, <http://portal.hud.gov/hudportal/>

[文件/huddoc?id=14-12hsgn.pdf](http://portal.hud.gov/hudportal/documents/huddoc?id=14-12hsgn.pdf)

通知 H 2016-05,租户参与修订  
符合 24 CFR 第 24 条的要求