

BGR

We report to you.

ON THE BALLOT

A Report from the Bureau
of Governmental Research

Trên phiếu Bầu cử

*Quỹ Tín thác Nhà ở
New Orleans*

*ngày 5 Tháng Mười Một, 2024
Orleans Parish*

TÓM TẮT

Trên phiếu Bầu cử

Quỹ Tín thác Nhà ở New Orleans, ngày 5 Tháng Mười Một, 2024

TÓM TẮT

Vào ngày 5 Tháng Mười Một, cử tri New Orleans sẽ quyết định có sửa đổi hiến chương Thành phố để yêu cầu phân bổ ngân sách hàng năm cho Quỹ Tín thác Nhà ở của Thành phố bằng tối thiểu 2% ngân sách Quỹ Tổng quát của Thành phố hay không. Quỹ tín thác sẽ được sử dụng để duy trì và mở rộng nhà ở giá phải chăng cho các cư dân có thu nhập từ thấp đến trung bình tại New Orleans. Nếu được chấp thuận, sửa đổi hiến chương sẽ có hiệu lực từ ngày 1 Tháng Một, 2025. Khoản phân bổ đầu tiên được yêu cầu – ước tính \$17 triệu – sẽ được thực hiện đối với ngân sách năm 2026 của Thành phố.

Sửa đổi hiến chương sẽ nghiêm cấm Thành phố tính \$15 triệu từ khoản tài trợ nhà ở liên bang hàng năm vào khoản phân bổ 2%. Mặc dù gần đây đã được cấp khoản tiền một lần trị giá \$49 triệu, nhưng Thành phố cấp rất ít doanh thu liên tục cho nhà ở. Dự luật này tính cả khoản tài trợ của liên bang, và về cơ bản sẽ tăng gấp đôi chi tiêu hàng năm hiện nay của Thành phố dành cho các sáng kiến về nhà ở giá phải chăng. Và bởi vì hiến chương thực hiện chức năng như là hiến pháp đối với chính quyền Thành phố, nên khoản phân bổ mới này sẽ có tính ràng buộc về mặt pháp lý đối với Hội đồng Thành phố. Nếu muốn thay đổi điều khoản trong hiến chương, hội đồng sẽ cần một cuộc bỏ phiếu công khai khác.

Nếu cử tri bác bỏ đề xuất này, hội đồng sẽ áp dụng một mức phân bổ mang tính ràng buộc ít hơn cho một quỹ nhà ở khác thông qua sắc lệnh. Luật Thành phố không yêu cầu sự chấp thuận của cử tri. Khoản phân bổ cho Quỹ Nhà ở Giá phải chăng và Nhà ở cho Lực lượng Lao động

(Quỹ Dự phòng) sẽ bắt đầu ở mức \$20 triệu và tăng theo lạm phát. Tuy nhiên, các khoản trợ cấp nhà ở liên bang của Thành phố có thể được tính vào số tiền này. Và hội đồng có thể thay đổi hoặc xóa bỏ khoản phân bổ này bất cứ lúc nào bằng cách thông qua một sắc lệnh khác. Tất cả những điều này có thể đồng nghĩa với khoản đầu tư mới vào địa phương thấp hơn so với sửa đổi tu chính được đề xuất, nhưng lại có nhiều sự linh hoạt về ngân sách hơn cho Hội đồng Thành phố. Quỹ Dự phòng sẽ có hiệu lực từ ngày 1 Tháng Một, 2025, với khoản phân bổ đầu tiên được thực hiện đối với ngân sách năm 2026 của Thành phố. Hội đồng sẽ bãi bỏ khoản phân bổ của Quỹ Dự phòng nếu sửa đổi hiến chương được thông qua.

Vi vậy, quyết định mà cử tri đối diện được tóm tắt với các ý quan trọng như sau: Phiếu bầu “có” sẽ chỉ thị Thành phố cung cấp một khoản tài trợ đáng kể mới cho nhà ở. Phiếu bầu “không” sẽ kích hoạt khoản phân bổ mới cho nhà ở có khả năng ít hơn nhưng linh hoạt hơn của Quỹ dự phòng mà Hội đồng Thành phố sẽ thiết lập dựa trên bối cảnh các nhu cầu ngân sách khác.

BGR đã tiến hành phân tích độc lập, phi đảng phái về dự luật này để giúp cử tri đưa ra quyết định sáng suốt. BGR đã xem xét liệu (1) chính quyền Thành phố có đối mặt với một vấn đề hoặc nhu cầu công chúng rõ ràng hay không, (2) có cần thiết phải thay đổi hiến chương để giải quyết vấn đề một cách hiệu quả hay không, và (3) sửa đổi hiến chương được đề xuất có đạt được kết quả mong muốn dành cho công chúng hay không.

KẾT LUẬN QUAN TRỌNG

New Orleans đối mặt với các vấn đề nghiêm trọng và phức tạp về giá phải chăng cho nhà ở, đòi hỏi phải có khoản đầu tư công mới được cân nhắc kỹ và quản lý tốt.

- Dữ liệu từ Cục Thống kê Dân số Hoa Kỳ cho thấy hơn một nửa số người thuê nhà và 30% số người sở hữu nhà ở New Orleans gặp khó khăn trong việc trang trải chi phí nhà ở. Vấn đề về giá phải chăng cho nhà ở tại New Orleans đã trở nên tồi tệ hơn đối với hầu như mọi bậc thu nhập trong thành phố. Lý do là vì phí bảo hiểm tăng, lãi suất cao, thu nhập tụt lại và khoảng cách về tài chính lớn hơn đối

với các nhà phát triển, cùng các yếu tố khác nữa. Một vài tác động trong số này ngăn cản các nhà phát triển nhà ở và chủ nhà đang cho thuê bất động hiện tại trong việc cải thiện và tăng nguồn cung.

- Thành phố có thể giảm bớt những vấn đề này bằng khoản tài trợ bổ sung và sử dụng các đòn bẩy chính sách một cách thận trọng, chẳng hạn như quy vùng và cấp phép. Việc thành lập một quỹ nhà ở đặc biệt có thể là một phần của phương pháp tiếp cận chiến lược đa chiều.

Đưa khoản phân bổ ngân sách trị giá 2% vào hiến chương sẽ mang lại nguồn đầu tư mới ổn định và có giá trị vào nhà ở. Tuy nhiên, chỉ thị này không linh hoạt và bất thường so với các thành phố khác, và việc giải quyết các vấn đề là không cần thiết.

- Khoản phân bổ ngân sách cần được minh giải một cách cẩn thận. Nếu có cấu trúc yếu kém hoặc vượt quá mức, thì các khoản phân bổ có thể làm sai lệch bức tranh ngân sách của chính phủ và hạn chế việc phân bổ ngân sách trong tương lai, đi kèm với ít đánh giá lại hoặc không có đánh giá lại về hiệu quả của các khoản này.
- Sửa đổi hiến chương sẽ mang đến nguồn tài trợ ổn định để hỗ trợ hoạt động phát triển nhà ở mới, cải tạo bất động sản cho thuê và các sáng kiến khác mà có thể mất nhiều năm để thực hiện và đạt các mục tiêu chiến lược. Với Quỹ Dự phòng, hội đồng có thể bãi bỏ, cắt giảm hoặc làm mất hiệu lực khoản phân bổ này, hoặc dựa hoàn toàn vào các quỹ nhà ở hiện có để đáp ứng yêu cầu phân bổ bắt buộc.
- Khoản phân bổ 2% sẽ tạo ra nguồn tài trợ mới ổn định, tuy nhiên tiêu chuẩn cao của chỉ thị hiến chương đối với việc điều chỉnh khoản phân bổ sẽ hạn chế khả năng ứng phó với các thách thức về tài chính mới của các nhà lãnh đạo Thành phố trong tương lai. Sửa đổi hiến chương sẽ buộc các thị trưởng và hội đồng trong tương lai phải đạt khoản phân bổ 2% mỗi năm, bất kể điều kiện và ưu tiên có thay đổi. Hội đồng Thành phố chỉ có thể cắt giảm khoản phân bổ trong thời gian ban bố tình trạng khẩn cấp bằng cuộc bỏ phiếu nhất trí với sự tham gia của tối thiểu năm ủy viên hội đồng. Cũng sẽ rất khó có thể thay đổi hướng đi nếu Quỹ Tín thác Nhà ở không đạt được mục tiêu.
- Mặt khác, Quỹ Dự phòng xác định mức đầu tư nhà ở mới, trong số rất nhiều nhu cầu về ngân sách có tính cạnh tranh. Các ủy viên hội đồng có thể hạn chế hoặc tránh đầu tư mới một cách dễ dàng hơn, tuy nhiên công chúng có thể buộc ủy viên hội đồng chịu trách nhiệm cho việc không đầu tư vào nhu cầu nhà ở.
- BGR không tìm thấy thủ tục được khuyến nghị rõ ràng về việc liệu nguồn doanh thu cho quỹ tín thác nhà ở nên được thiết lập trong hiến chương thành phố hay trong sắc lệnh. Phân tích của BGR về 29 thành phố có quỹ tín thác nhà ở cho thấy New Orleans sẽ có sự phân bổ doanh thu liên tục hạn chế nhất. Chỉ có một thành phố

khác đưa khoản phân bổ từ quỹ tín thác nhà ở vào hiến chương thành phố. Khoản phân bổ này bảo toàn một số tính linh hoạt của ngân sách cho giám đốc tài chính và hội đồng của thành phố. Các thành phố khác thường cung cấp hỗ trợ tài chính cho quỹ nhà ở của thành phố thông qua sắc lệnh. Điều này cho thấy thị trưởng và Hội đồng Thành phố có thể thiết lập mức tài trợ phù hợp cho nhà ở mà không cần chỉ thị từ hiến chương. Quỹ Dự phòng sẽ có sự suy xét của hội đồng, tương tự như khoản phân bổ của các thành phố khác.

Khoản đầu tư mới của Thành phố có thể giúp New Orleans có tiến triển trong việc giải quyết các vấn đề nhà ở. Tuy nhiên, Thành phố cần cân bằng khoản đầu tư mới này với năng lực hiện có để giải quyết các nhu cầu và ưu tiên tài trợ khác.

- Các khoản đầu tư nhà ở chiến lược có thể giúp thành phố duy trì dân số, cải thiện chất lượng cuộc sống của cư dân, thu hút đầu tư tư nhân và đầu tư công khác, duy trì khu phố ổn định và thuế căn bản. Khoản đầu tư mới này có thể được lấy từ Quỹ Tín thác Nhà ở hoặc Quỹ Dự phòng. Khoản phân bổ ngân sách bắt buộc của quỹ tín thác có thể mang lại khoản đầu tư mới nhất quán hơn và tích lũy lợi ích lớn hơn cho cộng đồng theo thời gian. Tuy nhiên, cử tri còn thiếu thông tin chi tiết về các ưu tiên chi dụng trong tương lai cho cả hai quỹ để đánh giá thêm các kết quả tiềm năng cho công chúng.
- Sửa đổi hiến chương được đề xuất được trình đến cử tri khi Thành phố đối mặt với nhu cầu về ngân sách ở nhiều phương diện. Trong đó bao gồm chi phí tăng để trả lương cho nhân viên và phúc lợi hưu trí, bảo trì hệ thống thoát nước, đường phố và các cơ sở hạ tầng khác, cũng như chi phí bắt buộc cho nhà tù, cùng nhiều chi phí khác. Trong khi đó, Quỹ Tổng quát của Thành phố mặc dù có quy mô \$814 triệu nhưng vẫn đối mặt với dự tính doanh thu trì trệ. Việc bổ sung khoản phân bổ ngân sách bắt buộc có trị giá 2% vào Quỹ Tín thác nhà ở sẽ làm giảm các nguồn lực hàng năm của Thành phố để đáp ứng những nhu cầu này.
- Nếu cử tri bác bỏ dự luật, Quỹ Dự phòng sẽ bảo toàn sự linh hoạt của Hội đồng Thành phố trong việc cân bằng các khoản đầu tư mới vào nhà ở giá phải chăng với các nhu cầu khác khi doanh thu cho phép. Việc thiết lập kế hoạch tài chính dài hạn cho Quỹ Tổng quát, một chính sách rõ ràng và kế hoạch để quản lý dự trữ tài chính của quỹ có thể giúp Thành phố phân bổ doanh thu hiện có cho các nhu cầu ưu tiên cao một cách hiệu quả.

Quý Tín thác Nhà ở có cơ cấu phát triển hơn để quản lý các khoản tiền công mới một cách hiệu quả. Quỹ Dự phòng theo hình thức hiện tại có những điểm yếu về mặt lập kế hoạch, quản lý và trách nhiệm.

- Kế hoạch chi tiêu và cấu trúc hành chính được xây dựng cẩn thận là vô cùng cần thiết để đạt được mục tiêu về nhà ở thông qua khoản đầu tư mới. Quý Tín thác Nhà ở sẽ được quản lý bởi hai cơ quan nhà ở địa phương không thuộc chính quyền Thành phố, đó là Cơ quan Tài chính New Orleans và Cơ quan Tái phát triển New Orleans. Các cơ quan này sẽ sử dụng chuyên môn của nhân viên và thẩm quyền pháp lý để tạo điều kiện cho hoạt động phát triển nhà ở và các chương trình để sử dụng hiệu quả phần lớn số tiền \$17 triệu, theo sắc lệnh Thành phố. Hai cơ quan cũng sẽ tiếp tục hợp tác với các văn phòng nhà ở của Thành phố. Tuy nhiên, các mục đích sử dụng cụ thể sẽ không được xác định cho

đến khi hội đồng lập ngân sách hàng năm của Thành phố. Hai cơ quan nhà ở này cũng sẽ thuộc sự giám sát của một ủy ban cố vấn mới và tuân thủ các yêu cầu báo cáo công khai sâu rộng.

- Quỹ Dự phòng là một quỹ tạm thời, còn thiếu thông tin chi tiết cần thiết về việc chi tiêu, quản lý và trách nhiệm trong tương lai. Quỹ này không xác định kế hoạch chi tiêu cho năm 2026. Văn phòng Phát triển Cộng đồng của Thị trưởng tiếp tục quản lý ngân quỹ, tuy nhiên ngân quỹ không xác định đầy đủ phạm vi trách nhiệm của văn phòng. Quỹ này không xem xét các cơ quan nhà ở khác. Ủy ban cố vấn của quỹ có thể thiếu sự đại diện đầy đủ cho các bên liên quan đến các vấn đề nhà ở tại địa phương và có yêu cầu báo cáo công khai tối thiểu. Những hạn chế này có thể được khắc phục bằng một sắc lệnh được sửa đổi, tiếp tục duy trì các điểm mạnh trong cấu trúc của Quý Tín thác Nhà ở.

Ý KIẾN CỦA BGR

PHẢN ĐỐI. Giá phải chăng cho nhà ở là một quan ngại lớn đối với cư dân New Orleans và sự thành công của thành phố trong tương lai. Thành phố có thể và nên tiến hành việc đầu tư mới vào nhà ở, như một phần trong chiến lược nhằm giảm bớt các vấn đề. Sửa đổi hiến chương được đề xuất sẽ đảm bảo nguồn tài trợ mới ổn định cho nhà ở, tuy nhiên cũng sẽ rất khó để thay đổi hoặc tháo gỡ. Sửa đổi này sẽ hạn chế sự linh hoạt của ngân sách Thành phố một cách không cần thiết khi Thành phố phải đối mặt với các chi phí đáng kể mới cho nhân sự, cơ sở hạ tầng và các nhu cầu khác. Những thành phố khác có quỹ tín thác nhà ở cho phép hội đồng của thành phố được tự do hơn rất nhiều trong việc điều chỉnh khoản phân bổ doanh thu cho các quỹ đó.

Quỹ Nhà ở Giá phải chăng và Nhà ở cho Lực lượng Lao động (Quỹ Dự phòng) của Hội đồng Thành phố, mà sẽ có hiệu lực nếu cử tri bác bỏ sửa đổi hiến chương, mang lại nhiều sự linh hoạt hơn để cân bằng giữa đầu tư mới vào nhà ở với các nhu cầu khác của công chúng. Tuy nhiên, sắc lệnh hiện tại của Quỹ Dự phòng cần được thay đổi để mang lại tác động lớn hơn đến các vấn đề về nhà ở tại địa phương và việc quản lý tài chính chặt chẽ hơn. Ban điều hành Thành phố và Hội đồng Thành phố nên:

- Tăng phần bắt buộc là khoản mới ở địa phương trong khoản phân bổ \$20 triệu. BGR thừa nhận rằng thay đổi này sẽ không mang tính ràng buộc đối với hội đồng. Tuy nhiên, thay đổi sẽ đặt ra kỳ vọng rõ ràng để công chúng yêu cầu Thành phố

chịu trách nhiệm cho tình trạng gia tăng đáng kể việc đầu tư tại địa phương vào nhà ở giá phải chăng. Hội đồng cần cân bằng các khoản đầu tư mới vào nhà ở giá phải chăng với các nhu cầu tài trợ khác khi doanh thu cho phép.

- Ưu tiên khoản tài trợ trong tương lai cho nhà ở và các nhu cầu khác bằng việc thông qua kế hoạch tài chính dài hạn cho Quỹ Tổng quát, một chính sách rõ ràng và kế hoạch quản lý dự trữ tài chính của Thành phố.
- Cân nhắc việc áp dụng cấu trúc quản lý được đề xuất cho Quý Tín thác Nhà ở bằng cách giao phó một phần hoặc toàn bộ hoạt động quản lý Quỹ Dự phòng cho Cơ quan Tài chính New Orleans và Cơ quan Tái phát triển New Orleans. Cách giao phó như vậy sẽ tận dụng chuyên môn và năng lực của hai cơ quan nhằm theo đuổi nhiều sáng kiến nhà ở khác, đồng thời duy trì và củng cố sự hợp tác hiện tại của hai cơ quan với các văn phòng nhà ở của Thành phố.
- Củng cố hoạt động giám sát Quỹ Dự phòng bằng cách (1) xác định rõ vai trò và trách nhiệm của ủy ban cố vấn để tránh xung đột lợi ích, (2) đảm bảo toàn thể ủy viên của ủy ban đại diện cho nhiều tập thể lợi ích về nhà ở và (3) báo cáo công khai chi tiết hơn. Quỹ này có thể kết hợp các điều khoản từ khuôn khổ hành chính vững chắc hơn của Quý Tín thác Nhà ở.

Báo cáo này thuộc **chuỗi bài “Trên phiếu Bầu cử” của BGR**, cung cấp cho các cử tri những phân tích độc lập, khách quan về các đề xuất trên lá phiếu đáng kể ở khu đô thị New Orleans. Để lập ra các báo cáo này, BGR khuyến nghị các cách tiếp cận phù hợp với nhiệm vụ của mình là đề cao việc lập chính sách công với đầy đủ thông tin và việc sử dụng hiệu quả các nguồn lực công để cải thiện chính quyền địa phương. Các báo cáo Trên phiếu Bầu cử nêu bật các điểm mạnh và điểm yếu của các đề xuất trên lá phiếu và đánh giá tiềm năng cho các khoản chi hay hành động của chính quyền để có thể đạt được một cách hiệu quả các kết cục có lợi cho người dân.