

# 居民充能工具包

# 簡介

我們很高興代表Boston Housing Authority（波士頓房屋管理局，簡稱波房局）呈介波士頓房屋管理局的居民充能工具包，該工具包是為支持公共住房居民過渡到混合籌資住房而制訂的重要資源。在一年的時間中，波房局及其合作夥伴通過一系列的工作坊以及與目前正處於重建中的居住場所的居民領袖會面而制訂了該工具包的內容。他們所共享的經歷提醒著我們——為保護租戶權利並確保為每人提供穩定和可負擔住房而共同努力尤為重要。

居民充能工具包是Boston Housing Authority（波士頓房屋管理局）、City Life/Vida Urbana（城市生活）、Greater Boston Legal Services（大波士頓地區法律援助處）、及波房局居民領袖的協作之成果。

該居民充能工具包受惠於創新支持性住房倡議（簡稱ISHI）的撥款，該倡議是由Boston Medical Center（波士頓醫療中心）、Boston Children's Hospital（波士頓兒童醫院）和Brigham and Women's Hospital（布萊根婦女醫院）資助的試點項目，是馬薩諸塞州公共衛生部之需求確定社區健康倡議的一部分。

凱特·貝內特  
波房局CEO兼局長

# 致謝辭

特別感謝參與ISHI試點項目的居民領袖。他們對該工具包所做的貢獻將會幫助許多其他居民在未來重建項目中瞭解並保護自己的權利：

Amory Task Force（艾默里任務組）

The Residents' Association of Lenox Camden（萊諾克斯/卡姆登公寓居民協會）

Orient Heights Tenant Organization（東方高地租戶組織）

非常感謝波房局的工作人員、Greater Boston Legal Services（大波士頓地區法律援助處）以及City Life/Vida Urbana（城市生活），他們幫助製作了該工具包，提供反饋、知識以及工具包中重要的參考文件。

# 目錄

- 01 如何使用工具包
- 03 做出改變
- 07 租戶組織的角色和責任
  - 波房局及業主和波房局原則
- 13 瞭解協商過程
- 22 協議備忘錄
- 25 申訴程序
- 28 LTO資源
- 36 術語匯編
- 40 自我保健和社區精神健康
- 45 附錄

# 如何使用工具包

居民充能工具包旨在幫助Boston Housing Authority（波士頓房屋管理局）居民在重建過程中瞭解並保護自己的住房權利。

您可從該工具包找到有用的資訊，內容涉及從組織鄰居的最佳實踐到如何與您的居住場所開發商/管理公司協商重要政策的技巧。

我們的目標是，本文件所提供的技巧、最佳實踐和模板會增加與開發商及其新管理公司會面的居民的知識，並幫助居民在為自己和鄰居維權時更加自信。



Source: BHA Flickr  
Boston Housing Authority  
Resident Empowerment Toolkit

# 做出改變

# 做出改變

當居民經歷重建過程時，以下是一些技巧和自問的問題：

## 有用的技巧

- 進行組織時，所面向的議題對社區至關重要並將對盡可能多的人產生正面影響。
- 抱團並兼顧每個人的聲音。
- 始終嘗試發展團隊——更多的人、更多的力量和影響。
- 實現團體多元化並始終嘗試尋找領袖。
- 忠於自己的理想，但靈活應對出現的新問題。
- 嘗試選擇具有可實現解決方案的問題，或擬議解決方案。
- 

## 引導問題

- 您選擇了什麼議題？
- 為什麼作為租戶協會領袖的您會關切這個議題？
- 受眾是什麼人？
- 您如何號召租戶以獲得他們的支持？
- 您如何號召社區領袖以獲得他們的支持？
- 您發出了什麼讓大眾接受的訊息？宣傳單上有什麼內容？
- 為表達您的觀點，您可做些什麼來造成一些顛覆性變化？

# 疫情時的組織工作

「一個地方租戶組織（LTO）必須強大。我們應該確切地知道我們的所作所為，做好充分準備，並達成一致。」——Orient Heights（東方高地）LTO 成員

## 經驗傳承

- 更新政策、法規和章程，以允許並鼓勵通過在線平台（如Zoom、Google Meet、Skype等）進行遠程社區參與。
- 舉行虛擬會議時，確保提供多種方式供人參與。例如：提供一個撥入號碼、對會議進行錄影以供之後觀看、為您的群體設置相機和電腦以共同參與。
- 在任何可能情況下提供口譯服務。

# 青年參與

吸引年輕租戶可能很難，但以下是一些確保他們加入的有用的技巧。

## 有用的技巧

- 考慮使用社群媒體作為傳遞資訊和獲得居民參與的額外方式，例如創建Facebook群組或在Instagram上發帖
- 激勵年輕租戶的加入，可通過給予Dunkin Donuts或Starbucks等地方的5美元小額禮品卡以獎勵年輕租戶的參與或反饋
- 推介時要直接、易懂、簡潔
- 展示過去通過租戶參與而得以完成的項目，讓年輕人感到他們正在為某事做出貢獻，如示例所示。

# 角色和責任



Source: BHA Flickr  
Boston Housing Authority  
Resident Empowerment Toolkit

# 角色和責任：波房局重建原則

波房局已闡明重建的基本原則，這些原則對於保全公共住房的最佳優勢至關重要。

在右方顯示的原則引導波房局的重建工作。在接下來的數頁中，我們列出了波房局在所有當前因翻新或在某些情況下為轉型重建而處於向非公共住房補貼平台轉型的公共住房所力求保全和加強的程序權利和運營實踐的詳細示例，包括物業管理方面。

除了右方所列的一般原則以及後續頁面的程序和操作標準之外，最後一頁還提供了有用術語彙編。



## GENERAL PRINCIPLES OF BHA REDEVELOPMENT

- ❖ **Further BHA's Mission**
  - Provide stable housing—accessible and truly affordable—to Boston's most vulnerable households
  - Leverage affordable housing as a platform for access to other opportunities for residents
  - Meet BHA's regulatory obligations
  - Shore up agency finances to serve future generations
  - In Public Private Partnerships, hold all parties accountable
- ❖ **One-For-One Replacement**
  - Ensure replacement (or preservation) of units for families, seniors, and nonelderly disabled residents
  - Preserve all deeply affordable units, including in mixed-income redevelopments
- ❖ **Preservation of Tenant Rights and Protections**
  - Rent stays ~30% of household income
  - Relocation rights
  - Right to Return and Rehousing
  - Same grievance procedure and other BHA policies
- ❖ **Resident and Community Participation**
  - Resident technical supports
  - Resident organization capacity and financial supports
  - Resident services and programs
- ❖ **High Quality Design for All**
  - Energy Efficiency and Sustainability
  - "Healthy Homes" best practices
  - Accessibility and adaptability
  - Livability: modern amenities, space needs

# 重建過程略覽

1. 居民諮詢
- 2.a. LTO, 居住場所居民, 居民諮詢委員會 (RAB), 監督委員會
- 3.2. 聯邦住房與城市開發部 (HUD) 和馬薩諸塞州住房與社區發展部 (DHCD)
- 4.a. 年度計劃、環境審查、佈局批准、補貼安排
- 5.3. 確認開發商
- 6.a. 徵求提議書、指定、協議
- 7.4. 場地調查
- 8.a. 實物需求、環境評估、測量
- 9.5. 參與式規劃
- 10.a. 設計和許可
- 11.b. 施工計劃和規範
- 12.6. 籌資
- 13.a. 撥款、貸款、股權
- 14.b. 運營預算 (補貼)
- 15.7. 關鍵政策文件定案
- 16.a. 搬遷計劃
- 17.b. 管理計劃
- 18.c. 服務計劃
- 19.d. 租戶參與諒解備忘錄
- 20.8. 搬遷
- 21.9. 完成交易
- 22.a. 物業所有權移交
- 23.b. 簽署交易文件
- 24.10. 拆除
- 25.11. 施工
- 26.a. 一般18到24個月
- 27.12. 重新入住
- 28.a. 收入認證及租約簽署
- 29.13. 資產管理
- 30.a. 持續的波房局物業監督
- 31.b. 混合籌資合作夥伴季度會議

# 角色和責任：租戶組織

## 租戶組織

地方租戶組織(LTO)致力於改善其社區的生活品質。LTO與鄰居、管理辦公室和周邊社區合作，以幫助促進積極的變化和改進，提供重要資源，並充當居民、管理公司和更廣大社區之間的橋梁。LTO的幹事由其開發案的居民正式選舉產生，任期一般為三年。

他們的目的是與居民、管理公司和周邊社區協作，為開發案帶來改變或改進

# 角色和責任：開發商/業主

有時，私人非營利或營利開發商/業主與波房局以及市、州和聯邦資金來源方（包括稅項抵免）合作，以保全、轉變和擴大波士頓的公共住房社區。在任何可能情況下，波房局會使用自己的附屬機構以利用替代資金來源。

開發商/業主聘請經理或管理小組來監督各個居住場所，而波房局和居民則從事將適用於極易負擔住房單元的管理計劃/規則，以確保保全對租戶的重點保護。如需搬遷，只要家庭仍然符合收入條件，就可以保證其有權返回該居住場所的極易負擔住房單元。居民將參與制訂搬遷計劃和轉移優先事項。

業主和管理者將採用波房局的管理政策或自己的基本相似的待波房局批准的管理政策。

在考慮新的居住場所時，將與這些場所的居民和居民諮詢委員會（RAB）討論重建，並將重建添加到公共住房局（PHA）規劃中。隨著細節的制定，在尋求聯邦或州級機構（HUD或DHCD）和波士頓市的批准之前，波房局將再面向居民和RAB獲得更多反饋。

波房局將確保極易負擔住房單元不會有減少，並盡可能努力嘗試建造新的可負擔住房。只要居民保持良好的信譽（尚未因嚴重違反租約而遭到驅離），波房局將確保現有居民有權返回開發案中的極易負擔住房單元（在此租金設定為收入的30-32%，類似於公共住房）。住房單元將保留關鍵的公共住房保護（無「正當理由」不得驅離、申訴權、基於收入設定的租金、對居民組織的認可和資助、租戶審查和評論規則或政策的任何變化的機會）。

# NEGOTIATION

# 瞭解協商過程

## 01 審查/更新章程

更改章程以刪除對公共住房的提及而改提為可負擔/替代住房單元是必要之舉。章程修訂分兩步進行——先看委員會的建議，然後安排社區投票。這可以作為一個綜合解決/清理章程中的問題的機會。如果居住場所沒有LTO，則須在委員會選出之前暫緩章程事宜。

## 02 與波房局和開發商/業主/經理會面

瞭解所涉及的個人及其角色，以及如果事情在日常層面沒有得以解決，可去找誰。定義重建計劃是什麼——如：將涉及哪些補貼計劃，重建和搬遷的範圍是什麼，事情將如何變化以及如何保持不變。所有的重建項目並非相同；每個項目都有其獨特的元素和挑戰。設置定期進展報告流程和會議日程。設定具體的目標和時間表，並在會後分享筆記，以確保每個人都聽到同樣的事情並對誰將做什麼有相同的理解。

確保為所有居民創造空間來接收資訊並回答他們的問題，以及

(a) 為居民提供一個安全的空間，讓他們可與他們的LTO領袖單獨交談，並為他們提供指導，或在波房局/經理不在場的情況下討論問題

(b) 為LTO委員會和波房局或經理創造空間，以便他們在回應社區之前可以更詳盡地解決問題。

允許波房局或開發商/業主/經理在需要時與LTO單獨會面的可能性，但確保有方法可在之後適當地與各方分享。確保波房局或開發商/業主/經理不會讓租戶/領袖難以承受或成為控制議程的唯一一方。

議程應共同制訂，諮詢應以通俗易懂的語言呈現。一次不要處理太多的話題/議題，對會議中可以完成的事情以及什麼事情可能需要會下準備和再次匯報等方面要秉持切實的態度。

## 03 能力建設

如果有空缺，進行外展以招募新成員並進行培訓。委員會技能的集體培訓會有助於新任和現任領袖。The Resident Empowerment Coalition（居民充能聯盟）以及Mel King Institute（梅爾·金學院）、City Life/Vida Urbana（城市生活）等團體可提供幫助。

如需重新選舉，須按照LTO章程中規定的程序來確定時間框架；如需延期，須與波房局和開發商/業主/經理討論什麼是切實和可實現的（在COVID-19疫情期間尤具挑戰性）。

確保居民及時收到社區會議和委員會會議的通知。

確保所有人都受到歡迎（語言便利、輪椅/助行器便利）。在會議上培養積極的態度、歡迎意見和想法，同時確保事情保持既定軌道、討論不被壟斷（微妙的平衡）。得到幫助。考慮向其他LTO詢問哪些方法行之有效，或向選舉委員會尋求幫助。

## 04 協商MOA和其他關鍵文件

為了準備與新業主/管理公司的協商，最好審查波房局現有的混合籌資租戶參與備忘錄、混合籌資申訴程序和過去的做法（例如，獲得洗衣資金、社區活動室運營等）。

以委員會/社區的身份來決定應該解決和/或修訂哪些政策或議題，例如：協商資金以支持超出租戶參與資金範圍的LTO或租戶服務。

如果由於重建的獨特因素而擬議做出改變，須要求對這些改變做出明確解釋，並以委員會/居民社區的身份審查提案。然後在全體居民會議上討論擬議的改變。

以社區角度考慮擬議的改變帶來的影響，如果可能，可聯絡另一個LTO並詢問其居住場所的最佳實踐，然後在必要時提議替代的改變。

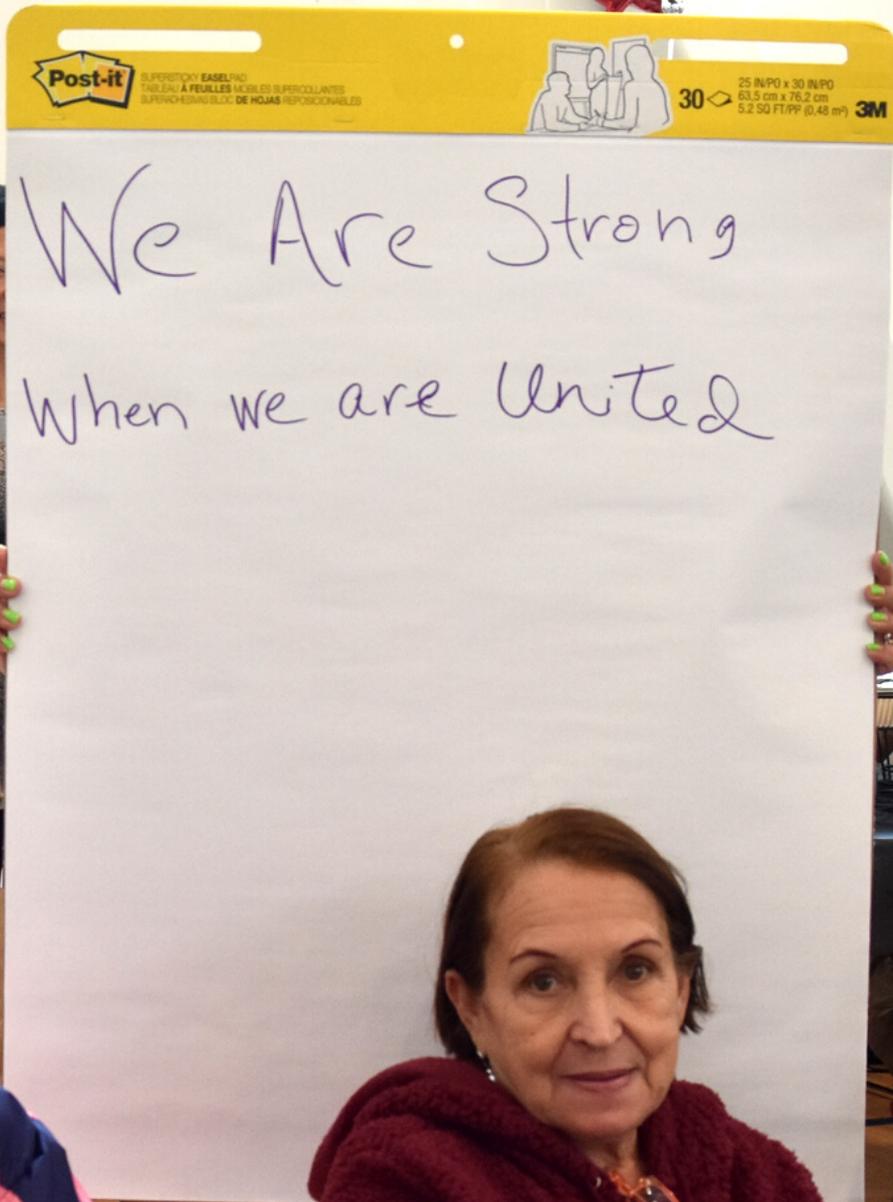
如果租約、居住規定、租戶選擇和繼續入住等發生改變，弄清楚要求以及協商的空間，並在必要時向Greater Boston Legal Services（大波士頓地區法律援助處）等類似機構尋求幫助。請記住，您有權提前收到擬議改變的通知，並且應有機會發表評論。

## 04 協商MOA和其他關鍵文件

LTO還可以要求召開社區會議以進一步討論任何問題。在協商MOA和其他關鍵文件時，運用法律策略（「這個提議的規則有問題，原因是HUD法規或者這不是我們從過去波房局實踐中所期望的」）以及組織策略（組織會面讓各人發表意見並採取行動）。

弄清楚您的權力和影響力所在（同樣，這可能更是組織工作的討論）；

確定可能有助於支持LTO的盟友（如：其他波房局居民可能有類似的問題，或者這是混合籌資組合中的常見問題）。例如，拖欠房租的居民可能希望庭外解決這個問題，但管理公司可能希望法院參與以實現可執行性。城市和無家可歸者預防機構可能是尋找替代方案的好盟友，可能還有其他管理公司同意盡量減少法庭參與，但同時幫助確保當事人重回正軌。



Source: BHA Flickr  
Boston Housing Authority  
Resident Empowerment Toolkit

# 協商技巧

以下是協商時使用的一些一般技巧。

- • 通過主動要求您想要的來保持果斷自信的態度。練習不帶焦慮或憤怒地表達情感，果斷自信和咄咄逼人的區別在於在自己利益之外您也願意尊重他人的利益。
- • 做一個有效的傾聽者，並允許他人發言。使用無法用簡單的「是」或「否」回答的開放式問題可以促進討論和更好的理解。
- • 做好準備工作。在協商之前，收集盡可能多的資訊。有效的協商始於瞭解各方的需求和選擇。
- • 通過從對方的角度看待情況來向對方展示他們的需求將如何得到滿足。如果您瞭解如何解決他們的基本需求或利益，就更容易達成讓每個人都滿意的解決方案。
- • 不帶個人情緒地看待議題或他人的行為。專注於解決問題：在尊重每個人需求的前提下達成一致。

# 協商待辦清單

考慮使用以下待辦清單來指導在審查MOA或居住規定時可能需要澄清或協商的一些要點。該待辦清單只是一個起點並提示一些需要協商的常見政策。

- 寵物政策
- 閒逛與聚會
- 在窗戶中展示標牌
- 使用社區空間
- 停車政策

# 租約、居住規定/手冊

許多關於業主/居民權利和義務的條款都涵蓋在租約中，其中還必須有居民和波房局的反饋。然而，一些業主以居住規定對租約進行補充。與公共住房一樣，受影響的居民和LTO在租約、居住規定或相關政策（如停車或寵物政策）的任何擬議改變實施前有權享有為期30天的審查和評論期。居民組織也有權要求召開會議以對改變進行更詳盡的討論。

居住規定和相關政策不得過度約束。它們應在住宅租約的附屬說明中和通俗易懂的居民手冊中列出。雖然居民手冊可能會強調關鍵規則，但重點應是展示社區的積極方面以及有利於各方的共同解決問題的方法。對於審查居住規定時可能值得考慮的一些政策，可從協商待辦清單著手。

# MEMORANDUM OF AGREEMENT

# 什麼是協議備忘錄？

協議備忘錄（MOA）\*是作為租戶/租戶組織與經理和業主之間關係的主要來源的文件。

MOA是概述重建過程和居民參與籌資變化的協定。它還描述了在居民因重建而搬出和搬入不同住房單元過程中，LTO與業主合作的能力。

業主負責管理公司瞭解並遵守協議。每個混合籌資居住場所都有其量身而訂的協議，旨在將若波房局仍在運營居住場所情況下而存在的相同的租戶參與義務轉交給開發商/業主/經理，包括業主必須徵求居民在某些議題的反饋以及LTO有權舉行一定數量的會議。

即使如果當時沒有經認可的LTO或是LTO失效，協議備忘錄也適用，並描述了開發商/業主/經理將採取哪些步驟去促成居民參與並花費租戶參與資金，包括鼓勵創建新的LTO。MOA通常納入波房局租戶參與政策（TPP）。TPP定義了波房局租戶及其LTO參與波房局開發案管理的權利和責任。

\*可在附錄第30頁參閱模板

## 要點

## 在所附MOA中的所在部分

### 協議期限

第2部分

- 一般三（3）年
- 可由任何一方終止

### 住房單元狀況

第3部分

- 如何支付不同住房單元
- 可以是低收入住房稅項抵免、第8節、公共住房或其他補貼

### 居民參與資金籌集

第8部分

- 每年每住房單元25美元
- 如果接收州政府援助，則是每住房單元6美元
- 至少與若所有單位都是波房局情況下一樣金額，並且各方可以就更高水平的支持達成一致

### 重建中和重建後的權利

MOA其餘部分

# GRIEVANCES

# 申訴程序

波房局及其私人發開合作夥伴以及居民和維權者已制訂了示範申訴程序。示範申訴程序賦予租戶舉行「私下會議」的權利以及對管理公司的許多決定提出上訴的權利。示範申訴程序適用於社區中的所有可負擔住房單位，而不僅僅是公共住房。

## 要點

## 在混合籌資申訴程序中的所在部分

### 聽證權利

#### 第1和第2部分

1. 非驅離案例下——由於業主/管理公司的失責或錯誤相關的任何事情。（如果問題與租賃住房有關，則會通過租賃住房非正式程序，而不是申訴程序。）

- 可以是非正式——書面或口頭形式
- 在某些類型的因毒品相關或暴力犯罪活動而被驅離的案例則沒有聽證會，但仍應舉行私下會議

## 驅離案例

第3部分

- 管理公司將提交一份書面聲明，以便無需聽證也有可能解決
- 如需召開私下會議，管理公司和居民可以討論「擬議終止的任何方面」
- 如果在聽證會上沒有解決——將向居民提供一份摘要並放入他們的檔案中

## 聽證會何時舉行

第4部分

## 聽證會由何人主持

第6部分

## 對決定提出上訴

第7部分

# LTO RESOURCES

# 混合籌資租戶參與資金

如果您居住在混合籌資居住場所，您的租戶參與資金（TPF）將通過不同來源籌集。這些資金旨在用於建立社區和支持任務組。

**過渡到混合籌資居住場所時有什麼方面會保持不變？**

只要您的開發案仍屬於公共住房計劃，波房局仍為您的部分居民參與資金籌資，並且您的財務報告\*仍必須提交給居民能力計劃，以保持合規性並收到分配給您的LTO的資金。

**過渡到混合籌資居住場所時會有什麼不同之處？**

業主還負責通過其與波房局的合作夥伴關係為租戶參與提供資金。LTO可能還需要向業主做出其他資金使用情況的額外報告。

換句話說：所要求的LTO資金是最低金額，是業主通常為居民服務和社區活動提供的其他資金的額外補充。對整個LTO和其他居民保持透明度對於信任至關重要。

下一頁是關於TPF資金的要點。

\*可在附錄第31頁參閱TPF報告模板

# 混合籌資租戶參與資金

## 要點

## 提示/技巧：

### 做出預算

- 反映社區需求和優先事項是重點
- 現需要預算陳述，以書面形式討論資金使用以及原因

### 月度報告

- 發送有關租戶參與資金的銀行結單、收據和其他材料
- 即使什麼都沒做也需做月度報告

### 符合條件的活動

- HUD提供關於經准許的支出的指導

# 選舉

地方租戶組織應每三年舉行一次選舉。本部分提供有關流程導航的指南。

## 01 審查關鍵材料

R審查關鍵材料包括：

- 您的開發案的章程
- 租戶參與政策（TPP，在此處在線獲取）
- 波房局的LTO選舉手冊\*
- 您的LTO和新的開發案業主/經理之間的MOA（查看是否有關於選舉的規定以及您可能從波房局或開發商/業主/經理處獲得的任何豁免或延期）

如果LTO章程尚未修訂來解決混合籌資居住場所的問題，Greater Boston Legal Services（大波士頓地區法律援助處，簡稱GBLS）可以協助LTO進行修訂過程。

需記住的重要問題：

- 需要多少名候選人參選？根據租戶參與政策，至少五名，但檢查章程以防委員會席位數量有差異。
- 您需要多長時間接受提名？需要提前多久告知居民選舉的地點和時間？（通常約1到2個月）
- 有多少名不競選任何席位的人需要在您的選舉委員會任職？委員會是一個公正、中立的團體，幫助進行選舉並告知候選人和居民他們的權利和責任，選舉的進行一般要求委員會的參與）
- 您的章程、MOU或TPP的任何其他要求。

\*附錄第31頁

## 02 激發興趣

並非每個人都知道LTO的作用及其可如何幫助居民。如果對管理公司或生活條件有疑慮，有一個獨立的經選舉的代表委員會可以幫助居民將他們的疑慮提交給管理公司，以尋求共同的解決方案。LTO還可以通過計劃有趣的活動和許多其他事情來增強每個人的體驗或滿足某些需求。選舉委員會/潛在供應商（如下所述）在宣傳LTO方面發揮著重要作用，但事先與鄰居交談將有助您找到委員會成員或候選人。

## 03 組建選舉委員會

選舉委員會由不競選LTO任何席位但希望幫助選舉順利進行的人組成。他們幫助居民瞭解提名和選舉程序，招募新人進行選舉，並幫助確保公平民主選舉。選舉委員會成員選擇活動和選舉的日期和時間，並通知居民和候選人。

成員不帶偏見，也不會偏袒特定的候選人或租戶，而是幫助進行一個公平和平衡的過程。委員會成員應致力包容在居住場所使用的主要語言群體、地理區域群體、開發案補貼類型群體、種族和性別群體。選舉委員會成員可包括您的開發案中沒有競選任何席位的租戶、其他開發案的波房局租戶、任何18歲以上的波士頓地區社區成員，包括非波房局居民。租戶參與資金和洗衣資金可用於支付選舉費用，例如印刷、外展材料和/或其他費用。在制訂年度預算時，須考慮到選舉費用。選舉費用因地點而異，取決於開發案選舉委員會成員的規模，而LTO候選人通常是無償志願者。聯絡波房局居民能力團隊以獲取技術幫助。

## 04 選舉過程

選舉委員會在成立後將為選舉制訂時間表和工作計劃。選舉手冊可參閱附錄第31頁，手冊還包括一個工作計劃模板（以及許多其他有用的表格）。

制訂時間表時，請參閱選舉手冊或您的章程。發出提名通知、選舉資訊等所需的時間可參閱選舉手冊或您的章程。

委員會開始進行外展工作來宣傳選舉、接受提名、主持候選人之夜，然後在選舉日舉行投票。

之後，委員會和/或供應商在最後提交您的所有廣告、會議通知和計票。

## 代表整個開發案

### 包容性

LTO應由來自開發案的所有地理區域（如果是分散、多建築場所）、所有補貼類型、所有主要語言群體、種族、性別等的人群組成，以實現盡可能廣泛的群體代表性。應為每次公開或虛擬LTO會議提供翻譯，並提供帶有翻譯的書面材料

（波房局可以提供書面或口頭翻譯服務，通常免費，請提前至少2周通知）。

### 基本規則

在選舉後的第一次LTO會議上決定「基本規則」也大有幫助，會議上每個人都同意同一組規則以實現相互尊重並保持會議重點。共同努力制訂一套最適合您的委員會的規則和系統是選舉後重要的第一步，可以幫助避免未來出現問題。居民能力計劃可以提供新委員會指導，幫助LTO開始工作，並幫助促成有關會議、衝突解決等方面的對話。社區和LTO的利益是關鍵，即使委員會成員具有專門的角色或職責（如主席、秘書、財務主管等），任何委員會成員也不可凌駕於其他成員，也沒有任何LTO活動資訊需對其他成員或社區保密（機密事項除外）。整個委員會必須為共同利益而共同努力、互相幫助，並向社區呈現一個團結和有凝聚力的委員會。



Source: BHA Flickr  
Boston Housing Authority  
Resident Empowerment Toolkit

# 術語彙編

# 術語彙編

以我們之見，公共住房是由波房局擁有和運營的住房，可由聯邦或州政府資助。

第8節是聯邦住房優惠券計劃。家庭支付其部分收入作為租金，而補貼涵蓋租金和FMR之間的差額。

**HAP——住房補助金——**

合同：波房局與私人業主之間的第8節協議。

**PBV——基於項目的優惠券：指定給特定公寓單元的第8節優惠券（而非如大多數優惠券分派給客戶家庭）。**

混合籌資是指結合公共和私人資金為新的混合收入住房的開發案籌集資金：通常是公共住房資本資金、其他州和地方撥款資金、私人債務以及通過低收入住房稅項抵免計劃籌集的股權。

**LIHTC——低收入住房稅項抵免：對投資於可負擔住房的私人組織的稅收獎勵措施。投資者帶來私募股權和可貴的監督。**

**FMR——公平市場租金：HUD公佈的基於臥室面積的當地市場現時典型租金。**

**RAD——租賃援助示範計畫：為HUD計劃，自2012年起允許將ACC住房單元轉換為基於項目的優惠券單位。RAD的PBV根據之前的公共住房補貼（而非FMR）支付合同租金，但有可預見的年度漲幅；RAD允許房屋管理局承擔債務以籌資進行施工。**

第18節指從HUD尋求許可去移交（放棄控制）或拆除公共住房物業的過程。當理由是實體淘汰時，HUD將提供TPV第8節優惠券。

**TPV——租戶保護券：為HUD第8節優惠券，由HUD發放從ACC中移除且未有新的ACC或RRAD—第18條融合：自2018年以來，HUD允許RAD轉換，其中75%的現有公共住房單元成為RAD，另外25%獲得TPV，TPV基於FMR提供傳統的第8節補貼。**

# 術語彙編

公私合作夥伴關係是波房局在我們進行重建時創建的合作夥伴關係。波房局與私人資助者合作，並且通常與在設計、建造和管理可負擔性和混合收入住房方面經驗豐富的房地產開發商合作。

極易負擔住房是指所有申請人，即使那些收入極低的人，都能負擔得起的住房，就如同現有的公共住房。租金的設定基於家庭收入。在聯邦公共住房中，租金為收入的30%。第8節允許更高的比例（不超過40%）；然而，在公共住房重建中，波房局要求替換單元的租金設定為收入的30%，就如原來的公共住房單元一樣。

替換單元是在波房局重建開發案上新建或翻新的住房單元，用於替換（或保留）原來的公共住房單元。無論是ACC、RAD還是第8節，替換單元的租金均設定為收入的30%，並且公共住房權利和保護有效。

混合收入是指既包括極易負擔公寓，也包括較高收入範圍家庭可入住的公寓的住房開發案。

在通過公私合作夥伴關係進行重建時，波房局要求在幾個關鍵合同和文件中記載政策：

- 確保長期波房局管理的土地租約；
- 確保住房的公共住房特性的監管協議（或RAD使用協議）；
- 由LTO簽署的租戶參與協議備忘錄，確保LTO活動的持續籌資；
- 申訴程序將典型的公共住房申訴政策擴展到所有替換單元；
- 管理計劃，包括已批准的租戶租約；反歧視公平住房營銷計劃；合理便利政策、有限英語水平、民權保護政策。

# 其他資源

有許多觸手可及的有用資源可幫助委員會充分發揮其潛力。其中包括書面指南和演示稿，例如該工具包。

Mel King Institute（梅爾·金學院）是一個出色的組織，提供的培訓涵蓋從成為有效的委員會成員到LTO的財務報告，再到社區參與等各種主題。請聯絡 [melkinginstitute@macdc.org](mailto:melkinginstitute@macdc.org) 或 617-426-0303 以獲得有助於您委員會或社區的培訓和資源。

波房局居民能力計劃（RCP）也有許多有用的參考指南和演示稿。此外，我們始終樂於去與委員會會面，以回答問題、解決疑慮等。請聯絡 [rec@bostonhousing.org](mailto:rec@bostonhousing.org) 或 617-988-4169。

Greater Boston Legal Services（大波士頓地區法律援助處，簡稱GBLS）為低收入居民和波房局地方租戶組織提供免費法律援助。請致電 617-371-1234 或免費電話 800-323-2700 聯絡GBLS。如需更多資訊，請參閱 [www.gbls.org](http://www.gbls.org)。

City Life/Vida Urbana（城市生活，簡稱CLVU）是一個位於波士頓的基層社區組織，旨在幫助人們安居於家。CL/VU向租戶提供有關其住房權利和可用資源的教育。請致電 617-934-5006 聯絡 CL/VU 或訪問他們的網站以瞭解更多資訊。  
[www.clvu.org](http://www.clvu.org)

# 自我保健和社區精神健康資源



Source: BHA Flickr

Boston Housing Authority  
Resident Empowerment Toolkit

# 自我保健和社區精神健康 資源

在任何組織中，人們都會經受壓力，而在解決家庭、經濟、健康和其他需求同時成為優秀的社區代表仍可能是一個挑戰。此外，許多可能需要LTO幫助的居民可能還有其他必須解決的健康需求。自我保健和保持對這些需求的敏感性是租戶充能的重要組成部分。

精神疾病常見且可治。雖然五分之一的人會在其一生中經歷精神疾病，但每個人都面臨著可能影響他們精神健康的生活挑戰。成為委員會成員會帶來一些挑戰，這些挑戰使得保持健康非常重要。COVID-19疫情也對許多人的健康產生了重大負面影響，這一點尤其重要，因為我們的許多社區都重新開放以嘗試恢復。無論您的精神健康狀況如何，選擇健康的生活方式、知道何時與信賴之人聯絡以及擁有處理日常問題的實用工具都是改善生活的方法。

## 管控您的精神和康復

徹底接受——完全接受您的現實可能包含完全超出您控制的事物。不要放棄或接受生活的消極方面，但不要讓其主導您的生活。

創傷和壓力後的適應——任何類型的創傷都可能對您的精神健康造成困難，但努力提高韌性可以幫助您感到更自在。

處理憤怒和沮喪——採取一些額外的步驟來減輕整體緊張感可以防止您的情感（及其引起的反應）急劇失控。

擺脫思維陷阱——負面事件會佔用空間和精力，在它們急劇失控之前做出反應非常重要。

處理重大改變——變化不可避免，在重大改變發生時，創建工具來抵消變化對於精神健康不可或缺。

為自己空出時間——有時對自己的基本照顧甚至也變得困難——但是可以做一些小事讓進行自我保健和為自己空出時間更容易一些。

附錄（第32頁）的精神健康工具包中包含有關這些類型的活動和許多其他技巧。

## 個人或團體有很多事情可做來圍繞精神健康採取行動。

- 直接與您的社區分享資訊——問問自己是否可以在所處地方定期談論宣傳單或使用工具包宣傳單積極影響社區
- 提倡做篩查和見專業人士
- 使用社群媒體
- 在您最喜歡的網站上做社群媒體籌資活動
- 發佈資源鏈接，包括篩查鏈接——[www.MHAscreening.org](http://www.MHAscreening.org)
- 如果不介意，可分享您自己的故事
- 與您認識的人單獨聯絡——這總是私下與您的社區聯絡的好策略
- 讓您的雇主參與進來
- 組織促進精神健康宣傳或研究的跑步或步行籌資活動
- 經許可在您的開發案中舉辦篩查
- 開展一場倡導活動

## 聯絡資訊

Boston Emergency Services Team (B.E.S.T, 波士頓緊急服務隊)

800-981-4357

危機干預/支持、資訊、持續治療轉診、面對面精神病學評估

National Suicide Prevention Lifeline (全國預防自殺生命線)

1-800-273-8255 / <https://suicidepreventionlifeline.org>

每日全天均可通話或線上聊天

# APPENDIX

# APPENDIX

Use your phone camera to scan the QR codes.  
Scanning the code will open up the link webpage.

Bylaw Template: <https://tinyurl.com/bhabylawtemplate>



MOA Template: <https://tinyurl.com/bhamoa>



LTO Meeting Template: <https://tinyurl.com/ltomeeting>



Outreach Material Templates: <https://tinyurl.com/ltooutreach>



Election Manual Templates: <https://tinyurl.com/bhaelectionmanual>



TPF Reporting Materials: <https://tinyurl.com/bhaltofinances> / <https://tinyurl.com/tpfsample>



Zoom Instructions: <https://tinyurl.com/zoomforbeginners>



Mental Health Toolkit: <https://tinyurl.com/mhamentalhealth>



BHA Redevelopment Principles: <https://tinyurl.com/bharedevprinciples>

