

# Umiliki wa Nishati kwa Wapangaji

HATI YA TAARIFA | MACHI 2023

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

## Changamoto za Wapangaji na Umuhimu wa Sera ya Ufanisi wa Nishati na Makazi ya Bei Nafuu

Wapangaji wa kipato cha chini mara nyingi hukabiliwa na hali duni ya makazi, ukodishaji wa gharama ghali, gharama kubwa ya nishati, na kuongezeka kwa hatari ya athari za mabadiliko ya tabianchi. Matengenezo na ukarabati wa ufanisi wa nishati unaweza kutatua baadhi ya changamoto hizi, lakini wafanyakazi wa serikali za mitaa na wapangaji wana wasiwasi kuwa watawaondoa wakazi—iwe moja kwa moja kupitia miradi ya ukarabati inayowasababisha wapangaji kuhama nyumbani kwao au kwa njia isiyo ya moja kwa moja kupitia wamiliki wanaoongeza kodi ili kupata faida baada ya kuwekeza. Hati hii ya taarifa inatoa muhtasari wa hali ya juu wa [Zana ya Umiliki wa Nishati kwa Wapangaji](#) na inaelezea jinsi serikali za mitaa zinavyoweza kutumia mipango ya ufanisi wa nishati, sera ya makazi ya bei nafuu, na mikakati inayowezesha na usawa ili kuboresha manufaa kwa wapangaji na kutimiza malengo yao ya tabianchi na uwezo wa kumudu. Rejelea kisanduku cha zana upate maelezo zaidi.

# Ufanisi Jumuishi wa Nishati na Mikakati ya Kuzuia Kuhamishwa

Ufanisi jumuishi wa nishati na mikakati ya kuzuia kuhamishwa inaweza kutatua changamoto za wapangaji kwa njia mbili: mwitikio na uzuiaji.

**Mikakati ya mwitikio** hulenga kutoa usaidizi wa muda mfupi kwa wapangaji na hujumuisha mikakati miwili mifupi.



**Ufikiaji uliorahisishwa wa usaidizi wa ukodishaji na vifaa vya matumizi** huwapa wapangaji wanaotatizika sehemu moja ya kuwasiliana ili wapate usaidizi wa ukodishaji na vifaa vya matumizi.



**Usaidizi wa ushauri kwa wapangaji** huwapa wapangaji huduma za kisheria bila malipo, hasa mawakili, wanapofukuzwa nyumba.

**Mikakati ya kuzuia** inalenga kuzuia marudio na ukali wa changamoto—kama vile gharama kubwa za makazi na nishati, na kuhamishwa—tangu kutokea na daima. Mikakati hii inajumuisha sera za bei nafuu za maendeleo zinazolenga mpito, ununuzi na ukarabati wa nyumba, sheria za fursa za wapangaji kununua, maagano ya kumudu gharama na kusababisha kufukuzwa nyumba kwa haki.



**Sera za maendeleo yanayohusiana na mpito wa bei nafuu (TOD)** zinahimiza uundaji wa maeneo yenye watu wengi, ambapo wanaweza kufika kwa kutembea na yenye matumizi mseto yanayolenga au yaliyo karibu na kituo cha mpito. Serikali za mitaa zinaweza kujumuisha masharti ya ujenzi unaotunza mazingira kwa miradi inayofanywa katika maeneo ya TOD. Mbinu hii inaziwezesha serikali za mitaa kuunda kwa wakati mmoja makazi maalum ya bei nafuu na kutatua masuala ya gharama ya nishati ya nyumbani, kodi ya nyumba na gharama za usafiri kwa familia zenye kipato cha chini.



Zaidi ya hayo, serikali za mitaa zinaweza kusaidia na kufadhili wajenzi wa nyumba wenye dhamira maalum, kama vile mashirika ya makazi yasiyo ya faida, katika **mipango yao ya kununua na kukarabati nyumba**. Kama mmiliki wa nyumba, mjenzi anaweza kuifanyia nyumba hiyo uboreshaji wa kimuundo, kiusalama na ya ufanisi wa nishati.



**Sera za fursa ya wapangaji kununua nyumba (TOPA)** ni zana za kuzuia kuhamishwa ambazo zinawahakikishia wapangaji fursa ya kununua jengo lao ikiwa mmiliki wa nyumba atapanga kuliua.<sup>1</sup>



Serikali za mitaa pia zinaweza kuhitaji wapokeaji wa marupurupu ya manispaa kudumisha uwezo wa kumudu katika nyumba lengwa kwa miaka kadhaa kwa kuambatisha **agano la kumudu gharama** lililowekwa muda maalum kuhusiana na marupurupu haya. Agano hili linatumika kuhakikisha kwamba wamiliki wa mali hawaongezi kodi kufuatia kuboreshwa kwa hali ya nyumba.



**Kanuni za Kufukuzwa nyumba kwa haki** huzuia kufukuzwa bila kufuata mbinu sahihi za kisheria. Badala yake, sheria hizi huwaruhusu wamiliki wa nyumba kuwafukuza wapangaji katika hali mahususi pekee.<sup>2</sup>

# Kujaza Mapengo ya Ufadhili kwa Ukarabati wa Ufanisi wa Nishati

Ukarabati wa ufanisi wa nishati mara nyingi ni muhimu ili kupunguza mizigo ya nishati kwa wapangaji na uzalishaji wa gesi chafu kutoka nyumba lengwa. Hata hivyo, wamiliki wa majengo ya kukodisha wanaweza kukabiliwa na changamoto ya kupata ufadhili au chaguo za ufadhili ili kufanya maboresho yanayohifadhi nishati. Kwa kuunda mfumo wa awali, tunatambua majukumu manne muhimu ambayo serikali za mitaa zinaweza kutimiza ili kujaza mapengo ya ufadhili. Serikali za mitaa zinaweza kutimiza jukumu moja au mengi kati ya haya.<sup>3</sup>

AHADI YA KUTOA RASILIMALI



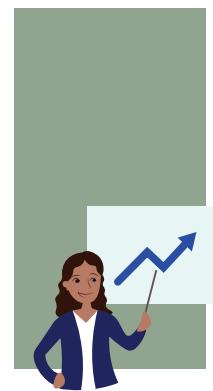
**Waelimishaji** hushirikisha jumuiya za ufanisi wa nishati, makazi ya kukodisha na jumuiya za kifedha; kujenga mahusiano kati ya wadau; na kuendeleza mipango ya kutafuta rasilimali.



**Waelekezaji** hupunguza mzigo wa wateja kwa kutafuta chaguo za ufadhili na kushirikiana na mipango iliyopo ili kuwezesha ufikiaji wa huduma.



**Wawezeshaji** huboresha thamani ya bidhaa zilizopo kwa kuwezesha huduma zilizopo na kuendeleza utaalamu wa ndani wa ufadhili.



**Wawekezaji** hujenga ushirikiano pamoja na taasisi za fedha ili kuongeza huduma na kuendeleza bidhaa bunifu za kifedha.

## Mwongozo kuhusu Kampeni za Uuzaji, Elimu na Uhamasishaji

Serikali za mitaa zinaweza kushirikiana na **wamiliki wa nyumba** kwa kushirikisha vyama vya wamiliki wa nyumba, kurahisisha mipango ya ufanisi wa nishati, na kulenga uboreshaji wa ufanisi wa nishati wakati wa uboreshaji mwingine wa majengo.<sup>4,5,6,7,8</sup> Serikali hizi zinaweza kuwashirikisha **wafanyakazi wa usimamizi wa nyumba** kwa kurahisisha mipango ya ufanisi wa nishati, kuandaa vikao vya mara kwa mara vya ufuatiliaji ili kuhakikisha manufaa ya mpango yanatimizwa, na kuangazia mipango ya usakinishaji wa moja kwa moja.<sup>9,10,11</sup> Mwishowe, serikali za mitaa zinaweza kuwashirikisha **wapangaji** kwa kutambua na kuwashirikisha wamiliki wa nyumba wanaovutiwa na mipango ya ufanisi wa nishati, kushirikiana na mashirika ya kijamii, kutoa nyenzo za mawasiliano moja kwa moja kwa wamiliki na wasimamizi wa nyumba, kuangazia manufaa yasiyo ya nishati, na kubuni miradi ya ufanisi kwa kushirikiana na wapangaji wa majengo ambamo miradi inafanyika.<sup>12,13,14</sup>

# Hatua za Serikali za Mitaa za Kuanzisha Rasmi Uwajibikaji wa Umiliki

Serikali za mitaa zinaweza kutumia hatua za uwajibikaji kama vile tathmini za umiliki wa kimuundo, bajeti shirikishi, viashiria vya utendaji wa umiliki, na kuwapa wakazi jukumu rasmi la kufanya maamuzi ili kutathmini vyema umiliki katika upangaji na utekelezaji wa sera. **Tathmini za umiliki wa kimuundo** ni ripoti za tathmini zinazozomba serikali za mitaa kubaini jinsi sera au mpango unaopendekezwa utasaidia na kuleta usawa wa rangi na wa kijamii. **Kuandaa bajeti shirikishi** ni mchakato ambapo wakaazi au kamati iliyochaguliwa hupiga kura kuhusu jinsi ya kutumia sehemu za bajeti ya eneo.<sup>15</sup> **Viashiria vya utendaji wa umiliki** ni ripoti ambazo serikali za mitaa hutumia kukusanya data kuhusu umiliki na kufuatilia maendeleo kwa kuyalinganisha na malengo. Serikali za mitaa pia zinaweza kuanzisha **taasisi rasmi za kufanya maamuzi** kama vile kamati na tume ambazo huwapa wakazi fursa ya kuweka mipango ya miji.

## ORODHA YA MIFANO YA MIPANGO

### Ufanisi Jumuishi wa Nishati na Mikakati ya Kuzuia Kuhamishwa

- Ufikiaji uliorahisishwa wa kodi ya nyumba na vifaa vya matumizi: [Washington, DC](#)
- Usaidizi wa wakili kwa mpangaji: [New York, NY](#)
- Maendeleo yanaohusiana na mpito wa bei nafuu: [Denver, CO](#)
- Kumiliki na kukarabati nyumba: [Boston, MA](#)
- Sheria za fursa ya mpangaji kununua: [Takoma Park, MD](#)
- Maagano ya bei nafuu: [Minneapolis, MN](#)
- Kufukuzwa nyumba kwa haki: [Washington, DC](#)

### Mwongozo kuhusu Kampeni za Utangazaji wa Mauzo, Elimu na Uhamasishaji

- Ushirikishaji wamiliki wa makazi: [Vifaa vya Matumizi vya Fort Collins, CO](#)
- Ushirikishaji wafanyakazi wa makazi: Puget Sound\*
- Ushirikishaji wapangaji: [Castle Square](#)

### Kujaza Mapengo ya Ufadhili kwa Matengenezo ya Matumizi Bora ya Nishati

- Mkufunzi: [Boise, ID](#)
- Mwelekezi: [Kaunti ya Boulder, CO](#)
- Mwezeshaji: [New York, NY](#)
- Mwekezaji: [St. Louis, MO](#)

### Hatua za Serikali za Mitaa za Kuanzisha Uwajibikaji wa Umiliki

- Tathmini ya umiliki wa kimfumo: [Washington, DC](#)
- Kuandaa bajeti kwa kushirikiana: [Oakland, CA](#)
- Viashiria vya utendaji wa umiliki: [San Diego, CA](#)
- Taasisi kuu za kufanya maamuzi: [Providence, RI](#)

\* Ripoti ya "Kutumia Mbinu za Kimkakati za Udhhibiti wa Nishati kwa Familia nyingi: Unatania, Si Ndiyo? Hapana" inaeleza jinsi wasimamizi wa mpango wanavyoweza kushirikiana na wafanyakazi wa usimamizi wa mali. Ripoti hii inaweza kupakuliwa kwenye <https://www.aceee.org/files/proceedings/2018/index.html#/event/event-data/track>.

# Marejeleo

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).