

ĐIỀU TRẦN CÔNG CỘNG CỦA ỦY BAN ÁN ĐỊNH ƯU TIÊN TOÀN QUẬN

NGÂN SÁCH ĐỀ NGHỊ CHO CÁC QUỸ PHÁT TRIỂN CỘNG ĐỒNG CDBG VÀ CHƯƠNG TRÌNH CHO TÀI KHÓA 2013-14

Thứ Năm 21 tháng Ba, 2013
7:00 giờ tối

Phòng Họp Nghị viên, Phòng 330
Marin County Civic Center
3501 Civic Center Drive, San Rafael

NGHI TRÌNH

1. Lời Mở đầu.
2. Yêu cầu công chúng góp ý kiến về Kế hoạch Hợp nhất, về những nhu cầu phát triển nhà ở và không nhà ở cho người có lợi tức thấp, và thành tích thực hiện các chương trình Phát triển Cộng đồng CDBG, HOME, và Cơ hội Nhà ở cho Người bị AIDS (Housing Opportunities for Persons with AIDS (HOPWA)) của Quận. [Xin ghi chú là mục 3 và 4 của nghị trình có dành cho công chúng để góp ý kiến về những ngân sách được đề nghị cho những dự án CDBG và HOME cụ thể].
3. Ngân sách 2013-14 cho sáu Khu Quy hoạch CDBG địa phương (Novato, San Rafael, Upper Ross Valley, Lower Ross Valley, Richardson Bay, và West Marin), tái phân bổ các ngân sách của các Khu Quy hoạch CDBG từ những năm trước, và việc sử dụng lợi tức từ chương trình Khu Quy hoạch CDBG.
 - A. Báo cáo của Nhân viên.
 - B. Công chúng góp Ý kiến.
 - C. Thảo luận và đề nghị của Ủy ban Án định Ưu tiên với Hội đồng Nghị viên Quận Marin về việc sử dụng các quỹ CDBG.
4. Những đề nghị phân bổ 2013-14 cho Nhà ở Toàn Quận CDBG, tái phân bổ ngân sách từ những năm trước, việc sử dụng lợi tức từ chương trình Nhà ở Toàn Quận, phân bổ 2013-14 cho Chương trình HOME, việc sử dụng lợi tức từ chương trình HOME. .
 - A. Báo cáo của Nhân viên.
 - B. Công chúng góp Ý kiến.
 - C. Thảo luận và đề nghị của Ủy ban Án định Ưu tiên với Hội đồng Nghị viên Quận Marin về việc sử dụng các quỹ Nhà ở Toàn Quận CDBG và Chương trình HOME.
5. Những Vấn đề về Chính sách và Thủ tục.
 - A. Báo cáo của Nhân viên.
 - B. Điều trần Công cộng.
 - C. Tái định hình những Khu Quy hoạch.
 - D. Những Dịch vụ Công cộng.
6. Dành cho Công chúng Góp Ý kiến về những Vấn đề Không có trong Nghị trình.

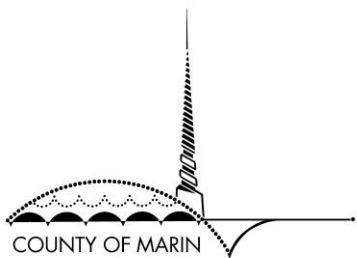
Điều trần Tương lai

7 tháng Năm	Hội đồng Nghị viên Quận Marin Phòng Họp Nghị viên Marin County Civic Center, Phòng 330 3501 Civic Center Drive, San Rafael	(giờ giấc ấn định sau)
-------------	---	------------------------

Nếu bạn có thắc mắc về buổi điều trần công cộng thì xin vui lòng gọi Roy Bateman ở số 473-6698, Cơ quan Phát triển Cộng đồng Quận Marin. Người sử dụng thiết bị TTY có thể gọi số 473-3232 (TTY) hoặc qua dịch vụ tiếp âm California Relay Service ở số 711. Để tôn trọng những người bị nhạy cảm môi trường, xin vui lòng không bôi nước hoa, dầu thơm. Có dịch vụ thông dịch ngôn ngữ ký hiệu và thông dịch sang ngôn ngữ khác nếu có yêu cầu. Xin vui lòng gọi văn phòng chúng tôi ở số 473-6279, ít nhất ba ngày trước buổi điều trần mà bạn muốn tham dự, nếu bạn cần thông dịch ngôn ngữ hoặc ký hiệu, thiết bị trợ thính hoặc những thu xếp hợp lý khác. Xin vui lòng gọi Golden Gate Transit (455-2000, 711 TDD) để có thông tin về vận chuyển.



Kế hoạch Hợp nhất, Kế hoạch Hành động Hàng năm, Báo cáo Thực hiện và Thẩm định Hàng năm, hồ sơ liên quan đến việc sử dụng Tài trợ Phát triển Cộng đồng, Chương trình Đối tác Đầu tư HOME, quỹ Cơ hội Nhà ở cho Người bị AIDS, Chính sách Dân Quyền, Kế hoạch Chống Dời chỗ ở và Trợ giúp Tái Định cư, Chính sách Không Kỳ thị, và hồ sơ của các chương trình đều có sẵn tại Cơ quan Phát triển Cộng đồng Quận Marin, số 899 Northgate Drive, Phòng 408, San Rafael, California. Có sẵn tài liệu dưới nhiều dạng thức tiếp cận nếu có yêu cầu.



BÁO CÁO CỦA NHÂN VIÊN

KÍNH GỬI: ỦY BAN ÁN ĐỊNH ƯU TIÊN TOÀN QUẬN

TỪ: Roy Bateman

ĐỀ TÀI: Những Đề nghị Tài trợ 2013-14
Những Đề nghị cho chương trình Nhà ở Toàn Quận CDBG và chương trình HOME

NGÀY: 17 tháng Ba, 2013

Những đề nghị của nhân viên Quỹ Tài trợ Phát triển Cộng đồng (Community Development Block Grant (CDBG)) đề tài trợ các dự án Nhà ở Toàn Quận và HOME (Investment Partnerships Program (HOME)) được mô tả dưới đây. Những đề nghị này sẽ được trình bày và cứu xét trong buổi điều trần của Ủy ban Án định Ưu tiên vào ngày Thứ Năm 21 tháng 3, 2013, lúc 7:00 giờ tối tại Phòng Họp Nghị viên, Phòng 330, Marin County Civic Center, 3501 Civic Center Drive, San Rafael. *(Xin ghi chú địa điểm của buổi điều trần này)*

Tùy thuộc vào sự chấp thuận của Ủy ban Án định Ưu tiên vào ngày Thứ Năm 21 tháng 3, 2013, và của Hội đồng Nghị viên Quận Marin vào ngày 7 tháng Năm, 2013, những đề nghị trong bản ghi nhớ này cùng với những đề nghị đã được thông qua bởi các Ủy ban CDBG Đại phương, sẽ được trình bày dưới dạng tóm lược như là một phần của Kế hoạch Hợp nhất của Quận Marin. Kế hoạch Hợp nhất là một tài liệu hợp nhất về hoạch định và ngân sách cho nhiều chương trình của Sở Gia cư và Phát triển Đô thị Hoa kỳ (U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD)).

MỤC LỤC	TRANG
Sự Cắt giảm Ngân sách của Liên bang	3
Những Xu hướng trong các Chương trình CDBG và HOME	3
Những Kỳ hạn Chi tiêu	4
Các Chi phí Hành chính có Khả năng Vượt quá Giới hạn	5
Cắt giảm Con số Toàn bộ các Dự án	6
Chính sách Tài trợ và các Vấn đề Thủ tục (Điều trần Công cộng, Tái Định hình Các Khu Quy hoạch, Dịch vụ Công cộng, Thời điểm của những Dự án Lớn về Nhà ở)	7
Những Đề nghị cho quỹ Nhà ở Toàn Quận và quỹ Chương trình HOME	9
Điều gì sẽ xảy ra nếu HUD điều chỉnh Phân bổ Tài trợ cho chúng ta?	9
Bảng Yêu cầu Tài trợ CDBG của chương trình Nhà ở Toàn Quận	10-11
Bảng Yêu cầu Tài trợ của chương trình HOME	12
Bảng Đề nghị Phân bổ Tài trợ CDBG cho chương trình Nhà ở Toàn Quận	13-14
Bảng Đề nghị Phân bổ Tài trợ cho chương trình HOME	15
Những Quan ngại về Cơ hội Đồng đều và Tiếp thị Khẳng định	16
Những Đề nghị Tái Phân bổ những Quỹ Nhà ở Toàn Quận đã được phân bổ trước đây	17
Những Đề nghị Phân bổ Lợi tức của Chương trình Nhà ở Toàn Quận CDBG	19
Những Đề nghị Tái Phân bổ những Quỹ HOME đã được phân bổ trước đây	21
Đề nghị Phân bổ Lợi tức của Chương trình HOME	21
Duyệt lại Dự án: Mô tả những Đề nghị Dự án Nhà ở Toàn Quận CDBG	22
Chương trình HOME	28
Duyệt lại Dự án: Mô tả những Đề nghị Dự án HOME	30
Phụ lục 1: Hệ thống Phân bổ Quỹ CDBG cho những Thành phố có Dân số Trên 50,000	33
Tóm lược Toàn diện những Đề nghị Phân bổ Tài trợ CDBG và HOME	35

Sự Cắt giảm Ngân sách của Liên bang

Đạo luật Kiểm soát Ngân sách (Budget Control Act) năm 2011 đòi hỏi liên bang phải cắt giảm toàn diện những chương trình nhiệm ý trừ khi Quốc hội có thể đồng ý về một kế hoạch thay thế. Nếu Quốc hội không có hành động thì việc cắt giảm ngân sách của liên bang sẽ đưa đến 8% cắt giảm tài trợ CDBG và HOME bắt đầu từ ngày 1 tháng 1, 2013. Đạo luật H.R.8, được Hạ Nghị viện phê chuẩn ngày 1 tháng 1, đã trì hoãn việc cắt giảm ngân sách cho đến ngày 1 tháng 3, cho phép Quốc hội thêm thời gian để thỏa thuận về biện pháp thay thế cho cái đã được ấn định trước, và được gọi là “bờ vực tài chánh”.

Do sự bế tắc trong ngân sách của liên bang, HUD đã không thể cung cấp số tiền tài trợ dự đoán cho tài khóa 2013-14. Tuy nhiên, vì sẽ có cắt giảm ngân sách tự động vào ngày 1 tháng 3 nên chúng tôi dự kiến sẽ cắt giảm 8% cho CDBG và HOME. Nếu Quốc hội có thể thỏa thuận về biện pháp thay thế cho việc cắt giảm ngân sách thì tác động của nó có thể tích cực hoặc tiêu cực, tùy theo Quốc hội quyết định bảo vệ không cắt giảm những chương trình nào, tùy theo việc tăng thuế có được dự trù hay không, và tùy theo mức thâm hụt được cho phép. Điều này sẽ đưa đến việc không cắt giảm tài trợ CDBG và HOME, hoặc cắt giảm dưới hoặc trên mức 8%. Thí dụ, Quốc hội có thể thỏa thuận không cắt giảm quốc phòng nhưng cắt giảm nhiều hơn các “chương trình nhiệm ý không thuộc về quốc phòng” như CDBG và HOME để cân bằng ngân sách. Năm ngoái, quận Marin đã nhận được \$1,166,041 phân bổ CDBG và \$595,350 phân bổ HOME. Dự đoán tốt nhất của chúng tôi là phân bổ tài trợ CDBG và HOME cho Quận Marin TK 2013-2014 sẽ thấp hơn 8% so với năm trước, đưa đến những con số dự kiến là \$1,072,758 cho CDBG và \$547,722 cho HOME. Những đề nghị trong báo cáo này được dựa trên những dự đoán trên.

Những Xu hướng trong các Chương trình CDBG và HOME

Trên toàn quốc, xu hướng quan trọng nhất trong các chương trình CDBG và HOME là sự suy giảm tài trợ. Ít tiền đi có nghĩa là sẽ có ít tác động, và trừ khi có nguồn tài trợ khác để bù vào, sẽ có ít đi dự án và/hoặc dự án sẽ nhỏ hơn. Cùng với sự suy giảm tài trợ, chi phí hành chánh mà HUD cho phép cũng co lại. Số tiền mà HUD cho phép về chi phí hành chánh không còn đủ để Quận chi tiêu về hành chánh cho CDBG.

Trong khi đó, HUD gia tăng đòi hỏi cung cấp tài liệu của các dự án, một phần vì Quốc hội còn chia rẽ trong vấn đề có đáng để hỗ trợ CDBG và HOME hay không, và một phần vì sự dễ dàng trong việc bổ sung dữ kiện vào hệ thống điện toán của HUD. HUD gia tăng sử dụng hệ thống điện toán để quản lý và theo dõi, làm cho việc tài trợ những dự án không tạo ra nhanh chóng những thống kê thuận lợi trở nên rủi ro thêm. Sự gia tăng nhấn mạnh về trách nhiệm làm thoái chí việc chấp nhận rủi ro. Trong một hệ thống mà HUD đòi hỏi phải hoàn trả tiền ứng trước cho những dự án bị thất bại, việc tài trợ cho một nhà bảo lãnh dự án thiếu kinh nghiệm, hoặc việc cung cấp tiền cho một ý kiến mới trở nên rủi ro nhiều hơn.

Về mặt địa phương đã có sự gia tăng nhấn mạnh đến quy mô mà các thành phần thiểu số được phục vụ bởi các dự án tiềm năng, và phẩm chất của kế hoạch tiếp thị khẳng định của mỗi nhà bảo lãnh. (Tiếp thị khẳng định là một quy trình mà một tổ chức ấn định xem nhóm chủng tộc và thiểu số nào có ít khả

năng nộp đơn xin dịch vụ, tiếp theo bởi những nỗ lực tiếp thị để nhắm vào những nhóm “ít khả năng nộp đơn xin” đó).

Những Kỳ hạn Chi tiêu

Khả năng sử dụng quỹ tài trợ nhanh chóng đã trở nên càng ngày càng quan trọng. Chịu áp lực của Quốc hội, HUD đã trở nên tích cực hơn trong việc lấy đi tài trợ của những cộng đồng không sử dụng quỹ đủ nhanh. HUD sẽ có biện pháp trừng phạt nếu, vào ngày kiểm tra cuối tháng Tư, cộng đồng nào có số quỹ chưa sử dụng nhiều hơn 1.5 số tài trợ CDBG hàng năm. Hiện nay số quỹ chưa sử dụng được cho phép của chúng ta rất sát với giới hạn. Khi tài trợ CDBG sụt giảm thì số quỹ chưa sử dụng được cho phép cũng giảm theo. Do đó, chúng ta phải cẩn trọng, chỉ dùng quỹ CDBG cho những dự án sẵn sàng để tiến hành.

Do nhiều dự án CDBG tiến triển chậm hơn dự kiến, Quận Marin còn tồn đọng nhiều quỹ CDBG chưa tiêu. Do đó chúng ta có rủi ro vi phạm tiêu chuẩn kỳ hạn chi tiêu do HUD, cơ quan tài trợ cho chúng ta, đòi hỏi. HUD triển khai đòi hỏi kỳ hạn chi tiêu qua cuộc trắc nghiệm hàng năm vào cuối tháng Tư. Nếu, vào ngày trắc nghiệm, một cộng đồng có quỹ chưa tiêu gấp 1.5 lần số tài trợ CDBG hàng năm thì sẽ bị HUD liệt vào hạng nhà thụ hưởng có “rủi ro cao”. CDBG đã lấy lại tài trợ từ những cộng đồng đã vi phạm tiêu chuẩn kỳ hạn chi tiêu. Sự cắt giảm được thực hiện qua một quy trình tự động, do đó sẽ không có cơ hội để yêu cầu được miễn trừ hoặc gia hạn. Tại buổi họp ngày 19 tháng Hai, 2013, Ủy ban Ấn định Ưu tiên đã cho phép chuyển ngân sách để đảm bảo Quận Marin đáp ứng được đòi hỏi kỳ hạn chi tiêu của năm nay.

Tuy nhiên, kỳ hạn chi tiêu có khả năng là một mối quan ngại liên tục vì:

- Rất khó để tiên đoán khi nào thì các dự án, đặc biệt là những dự án lớn về phát triển nhà ở và cơ sở cộng đồng, sẵn sàng để tiến hành. Do đó, quỹ thường được ngân sách cho những dự án gặp phải những vấn đề về môi trường, hoạch định hoặc tài trợ gây chậm trễ cả năm hoặc hơn.
- Những dự án phát triển nhà ở cần phải cho thấy một sự cam kết lớn về tài chính địa phương để có thể tranh thủ được tín dụng thuế dành cho nhà ở lợi tức thấp, nhưng có thể sẽ có một sự trễ thời gian đáng kể giữa chu kỳ tài trợ hàng năm của CDBG và những lượt phân bổ tín dụng thuế.
- Nhiều dự án phát triển nhà ở gặp phải những trì hoãn bất ngờ trong thủ tục phê chuẩn kế hoạch của địa phương và thủ tục duyệt xét môi trường.
- Một số dự án mua đất của các nhà phát triển vì lợi nhuận dưới giá thị trường, điển hình là kèm theo với một dự án vì lợi nhuận riêng biệt. Điều này có nghĩa là tiết kiệm được nhiều, nhưng bất cứ một sự trì hoãn nào của đối tác có thể ảnh hưởng đến dự án của CDBG.
- Một số dự án tiến triển chậm vì người bảo lãnh cần thời gian để huy động vốn bổ sung trước khi có thể tiến hành.

- Khi số tiền tài trợ cho chúng ta giảm thì con số tối đa được phép chưa chi tiêu cũng giảm.

Chúng ta có thể dự kiến sẽ phải tiếp tục có khó khăn đáp ứng kỳ hạn chi tiêu của CDBG trong nhiều năm tới đây. Trong tiến trình đề nghị tài trợ, nhân viên chú trọng vào sự sẵn sàng để tiến hành, và chúng ta cũng tích cực hơn trong việc tái phân bổ quỹ từ những dự án tiến triển chậm.

Cho một vài năm tới đây, chúng ta có một tình trạng khó xử--có bốn đề nghị về nhà ở có triển vọng đồng đều (Marinwood Plaza, San Anselmo Seminary Housing, Peace Village, và Whistlestop) cần nhiều tài trợ hơn là chúng ta có thể cung cấp trong một năm, và vì vậy mà được đề nghị ít hơn số họ cần. Cho đến khi thấy rõ được là dự án nào có thể tiến triển nhanh hơn hết, chúng ta cần phải sẵn sàng để chuyển ngân sách hầu có thể đáp ứng trách nhiệm kỳ hạn chi tiêu hàng năm, để các dự án về nhà ở này được hoàn tất, từng cái một, theo thứ tự sẽ được ấn định. (Xem trang 8).

Các Chi phí Hành chính có Khả năng Vượt quá Giới hạn

Điều hành chương trình CDBG trong phạm vi chi phí hành chính cho phép bởi các điều lệ ấn định đã trở nên thử thách hơn. Các điều lệ CDBG giới hạn chi phí hành chính ở mức 20% của quỹ tài trợ. Danh sách dưới đây cho thấy xu hướng trong tỷ lệ chi phí hành chính cho CDBG trong những năm gần đây:

Tài khóa	Tỷ lệ của Quỹ CDBG Marin Chi cho Hành Chánh
1999-2000	12.97%
2000-01	15.86%
2001-02	17.57%
2002-03	13.21%
2003-04	11.09%
2004-05	13.09%
2005-06	15.13%
2006-07	16.62%
2007-08	19.50%
2008-09	16.74%
2009-10	19.87%
2010-11	20.00%*
2011-12	18.74%

*Mục nhập 2010-2011 bao gồm \$65,500 được ghi như là món nợ tích lũy để trả bảo hiểm y tế cho những nhân viên về hưu trong tương lai, làm giảm tỷ lệ chi phí hành chính trong tương lai.

Những theo dõi về hành chính và những đòi hỏi về điều lệ từ chính quyền liên bang ngày càng tăng. Quốc hội muốn áp đặt thêm trách nhiệm giải trình và lưu trữ hồ sơ, và vì HUD đã nâng cấp hệ thống điện toán của họ, họ yêu cầu chúng ta phải cung cấp thêm thông tin. Những thay đổi trong tiêu chuẩn kế toán của chính quyền và trong hệ thống kế toán địa phương đòi hỏi công việc phức tạp hơn để đảm bảo các giao dịch được vào sổ cái một cách đúng đắn, làm tăng gần gấp hai

chi phí kế toán. Chúng ta cần phải đóng góp phần chi phí của chúng ta để lập dự trữ cho phúc lợi y tế của nhân viên về hưu. Chương trình CDBG đã cắt giảm giờ làm việc, cắt giảm nhân viên từ 3 xuống 2.4 FTE, đã cắt giảm được chi phí, những đã không tác động được vào khối lượng công việc. Một cách để cắt giảm khối lượng công việc hành chính cho cân xứng với sự cắt giảm giờ làm việc của nhân viên là cắt giảm con số dự án mà chúng ta phải quản lý. Nếu chúng ta cắt giảm con số dự án, chúng ta sẽ cắt giảm khối lượng hợp đồng, báo cáo theo rồi, xử lý hóa đơn, và kế toán để cho khối lượng công việc cân xứng với mức cắt giảm nhân viên.

Có những chi phí nhất định cho việc tuân thủ HUD, báo cáo và theo dõi các dự án trong quá khứ. Không có dấu hiệu Quốc hội hoặc HUD sẽ cắt giảm đòi hỏi hành chính mà họ áp đặt lên các địa phương. Cũng có những thay đổi về chi phí cho việc quản lý hợp đồng, xử lý hóa đơn, và kế toán, tùy theo số lượng và sự phức tạp của các dự án mà chúng ta tài trợ.

Những quy định của chương trình CDBG cho phép chúng ta chi 20% quỹ tài trợ vào những chi phí hành chính (bao gồm nhân viên, tiền thuê văn phòng, sở hụi và chi phí văn phòng). Trong công thức này, quỹ tài trợ cũng bao gồm doanh thu (“lợi tức của chương trình”) nhận được từ những dự án trước, thí dụ như tiền trả nợ cho Chương trình Cho Vay để Phục hồi và những thanh toán liên kết đến việc bán những tài sản đã được mua hoặc nâng cấp bằng quỹ của CDBG.

Chúng tôi dự kiến là số tiền dành cho chi phí hành chính CDBG sẽ không đủ để chi trả cho năm nay. Vì thành phần lợi tức của chương trình thay đổi từng năm một cho nên rất khó để dự đoán số thâm hụt trong chi phí hành chính. Chúng tôi dự kiến trong phạm vi từ \$3,000 đến \$49,000, với khả năng nhiều nhất là khoảng \$33,000. Vì chương trình CDBG được điều hành bởi Quận nên Quận đơn độc chịu trách nhiệm cho rủi ro tài chính này và sẽ phải hấp thu bất cứ những chi phí vượt quá nào.

Cắt giảm Con số Toàn bộ các Dự án

Trong 12 năm qua, con số các dự án được CDBG tài trợ mỗi năm dao động từ 36 đến 52 dự án một năm. Trong năm vừa qua, quận Marin đã tài trợ cho 30 dự án CDBG.

Điều này đã không làm giảm chi phí hành chính đến mức mà quỹ cho phép. Chi phí hành chính không nhất thiết tương ứng với con số dự án, một phần vì có chi phí nhất định để đáp ứng những đòi hỏi về hoạch định và báo cáo của HUD. Để có thể cân bằng chi phí hành chính thực sự với ngân sách được CDBG cho phép, chúng ta có thể lại phải cắt giảm con số các dự án.

Trong buổi họp ngày 16 tháng Hai, Ủy ban Ấn định Ưu tiên CDBG đã đặt mục tiêu cắt giảm con số các dự án từ 38 xuống 27, đã chỉ thị cho nhân viên Quận làm mọi cố gắng trong những đề nghị ngân sách để đạt được mục tiêu này, và đã yêu cầu tất cả các Khu Quy hoạch tham gia vào tiến trình khó khăn này.

Những đề nghị của nhân viên trong báo cáo này, cộng với những đề nghị của nhân viên cho những cuộc điều trần của các khu quy hoạch CDBG, đưa tổng số các dự án CDBG lên con số 28 dự án. (Một trong những dự án “mới” là phân bổ \$100,000 để bổ sung ngân quỹ “vay mượn” từ Gates Cooperative để đáp ứng kỳ hạn chi tiêu, do đó con số dự án thực sự được nhân viên đề nghị là 27 dự án). Các ủy ban khu quy hoạch đã thêm vào hai dự án, tổng cộng là 30 dự án. Tuy

nhiên, quy định liên bang thường cấm sử dụng quỹ CDBG cho những chi phí tiền phát triển, do đó hai dự án nhà ở CDBG, Marinwood Plaza và Peace Village, chưa ở trong giai đoạn có thể chi tiêu quỹ CDBG trong năm tới đây.

Trong một số khu quy hoạch, những đơn xin CDBG mạnh nhất là cho các dự án nhỏ, làm cho việc cắt giảm con số dự án trở nên khó khăn.

Các Vấn đề về Chính sách Tài trợ và Thủ tục

Điều trần Công cộng

Sự tham gia của công chúng vào các buổi điều trần của khu quy hoạch rất thấp. Một buổi đã chỉ thu hút được có hai người tham dự. Một buổi khác được ba người. Các ủy viên đều bận và khó khăn để phối hợp lịch làm việc của họ. Tại một buổi điều trần khu quy hoạch đã có ba người thay thế, một luân phiên và một ủy viên thực sự. Nhiều ủy ban địa phương đã bày tỏ sự thất vọng về số tiền sẵn có quá ít.

Tái Định hình các Khu Quy hoạch

Một cách khác để cắt giảm chi phí hành chính là cắt giảm con số những buổi điều trần công cộng và báo cáo của nhân viên. Cách thực hành hiện tại của chúng ta là tổ chức chín buổi điều trần: bảy buổi điều trần của các khu quy hoạch (một buổi trong mỗi khu quy hoạch và hai buổi trong khu quy hoạch San Rafael), một buổi điều trần của Ủy ban Ấn định Ưu tiên Toàn Quận, và một buổi điều trần của Hội đồng Nghị viên. HUD không đòi hỏi điều trần tại các khu quy hoạch, do đó trên lý thuyết, chúng ta có thể tổ chức một hay hai buổi điều trần để ấn định ngân sách CDBG và HOME thay vì chín buổi. Các buổi điều trần địa phương có đem lại cảm tưởng liên kết địa phương, đặc biệt là tại West Marin. Những thỏa thuận về sự cộng tác giữa thành phố và quận hạt đã trao quyền cho hội đồng thành phố San Rafael và Novato, được phục vụ với tính cách ủy ban địa phương CDBG cho khu quy hoạch của họ. Khu quy hoạch Richardson Bay đã bao gồm bốn thành phố và cộng đồng chưa hợp nhất của Marin City.

Trong số sáu khu quy hoạch của chúng ta, dường như hai khu Lower Ross Valley và Upper Ross Valley là có vẻ thích hợp cho việc kết hợp. Mỗi khu bao gồm hai thị xã/thành phố nhỏ và có thành tích thực hiện những buổi điều trần nhanh chóng và ít tranh cãi. Vào đầu tháng này, hai Ủy ban Địa phương Lower Ross Valley và Upper Ross Valley đã thảo luận về khả năng hợp nhất hai ủy ban. Mặc dù cả hai ủy ban đã biểu quyết tán thành việc hợp nhất, những đại diện thường lệ của hai trong số bốn thành phố đã không có mặt tại buổi họp. Thỏa thuận Hợp tác giữa Thành phố và Quận chỉ đạo chương trình CDBG nói rõ sẽ có sáu ủy ban khu quy hoạch (bao gồm Lower Ross Valley và Upper Ross Valley). Theo hướng dẫn của HUD, Thỏa thuận Hợp tác không thể sửa đổi cho đến ngày triển hạn vào năm 2014. Nhân viên đề nghị qua sang năm sẽ cố gắng thu xếp các buổi điều trần của Lower Ross Valley và Upper Ross Valley tại cùng một địa điểm, cùng một buổi tối, cách nhau một tiếng đồng hồ, và sẽ mời ủy viên của cả hai ủy ban tham gia cả hai buổi điều trần, nhưng chỉ được biểu quyết về những phân bổ cho khu quy hoạch của mình mà thôi. Sau đó, vấn đề sẽ được cứu xét khi soạn thảo Thỏa thuận Hợp tác vào cuối năm 2014.

Như đã được giải thích ở trang 33, có nhiều ích lợi để duy trì sự tham gia của Quận và tất cả các thành phố và thị xã vào chương trình CDBG. Có nhiều sự nhạy cảm trong sự cộng tác giữa các cơ quan chính quyền, và nhân viên đề nghị chúng ta cẩn trọng trong bất cứ thay đổi nào trừ khi đã biết chắc có sự nhất trí để tiến hành.

Những Dịch vụ Công cộng

Ủy ban Ấn định ưu tiên đã có một số thảo luận về tương lai của thành phần dịch vụ công cộng CDBG. Một số ủy viên đã bày tỏ sự hỗ trợ cho việc giới hạn ba năm tài trợ cho những dự án dịch vụ công cộng, hoặc để riêng một quỹ dịch vụ công cộng dành cho những đề xướng mới từ những nhà cung cấp mới. Ủy ban có thể tiến hành thảo luận thêm về những vấn đề này.

Sắp xếp Thời gian cho những Dự án Lớn về Nhà ở

Một điều phức tạp cho năm nay là con số lớn những đề nghị về nhà ở chưa sẵn sàng để tiếp nhận hoặc xây dựng, nhưng sẽ cần phải tích lũy hai hoặc ba năm tài trợ CDBG và HOME, hoặc lâu hơn nữa để có đủ quỹ để tiến hành tiếp nhận hoặc xây dựng. Nếu chúng ta có thể tiên đoán dự án nào sẽ tiến hành nhanh nhất thì chúng ta có thể cho dự án đó toàn bộ phân bổ hàng năm của HOME, và tài trợ những dự án khác trong những năm tương lai.

Dự án	Thử thách
Marinwood Plaza	Cần được phê chuẩn về môi trường và hoạch định.
San Anselmo Seminary Housing	Dự án liên quan cần được phê chuẩn về thiết kế. Phải thương thảo hợp đồng mua chính thức
Peace Village	Phải hình thành sơ đồ cho một địa điểm kiểm chế. Cần được phê chuẩn về thiết kế.
Whistlestop Renaissance Housing	Phải giải quyết những thử thách về thiết kế và phối hợp với nhiều cơ quan.

Đối với mỗi dự án liệt kê ở trên, đề nghị tài trợ sẽ đáng kể nhưng sẽ không đạt được mức mà mỗi dự án cần phải có. Trong một thế giới lý tưởng, chúng ta sẽ tài trợ những dự án này theo thứ tự, bắt đầu từ dự án sẵn sàng để tiến hành sớm nhất. Nhưng việc tiên đoán dự án nào tiến hành qua những trở ngại (vấn đề về thiết kế, phê chuẩn kế hoạch, duyệt xét môi trường, đạt được tín dụng thuế, gây quỹ, thương thảo địa ốc, vân vân) nhanh nhất là không khả thi. Do đó chúng ta cần phải chuẩn bị, trên căn bản nửa năm hoặc hàng năm, để sắp đặt lại ưu tiên và tái phân bổ ngân sách, hầu có thể đáp ứng khi một trong những dự án này sẵn sàng khởi công.

Có một sự thiếu hụt trầm trọng về ngân sách cho những chi phí hoạch định ban đầu của các dự án về nhà ở. Điều không may là những quy định của liên bang giới hạn nghiêm trọng khả năng của chúng ta để tài trợ những chi phí tiền phát triển của những dự án về nhà ở. Ngoại trừ đối với nhà ở chuyển tiếp và nhà ở cho người có nhu cầu đặc biệt, quy định của HUD thường không cho phép dùng quỹ CDBG cho những chi phí tiền phát triển của những dự án về nhà ở. Tuy nhiên Quận San Mateo đã có được quyết định của HUD

cho phép các cộng đồng dùng quỹ CDBG cho những chi phí tiền phát triển của những dự án về nhà ở nào cũng nhận được tài trợ HOME. Quỹ HOME có thể dùng cho những chi phí tiền phát triển nếu chúng tôi ghi nhận được sự giới hạn không thể thay đổi về tính giá cả hợp lý của tài sản, chỉ khả thi khi nhà bảo lãnh đã mua miếng đất và cam đoan sẽ tiến hành dự án. Ngay cả đối với những ngoại lệ trên, HUD đòi hỏi chúng ta phải bồi hoàn những chi phí tiền phát triển ứng trước nếu không xây dựng dự án.

Tin mừng là năm nay, Quỹ Cộng đồng Marin (Marin Community Foundation) vừa triệu tập một nhóm những nhà tài trợ nhà ở với mục đích chia sẻ tin tức và phối hợp những đề nghị tài trợ. Quy trình này có thể đưa đến một sự đáp ứng tập thể tốt hơn đối với những cơ hội xây dựng. Nó cũng có thể làm cho nhà tài trợ cảm thấy yên tâm hơn khi ủng hộ trả chi phí tiền phát triển.

Những Đề nghị cho các Quỹ Nhà ở Toàn Quận CDBG và Chương trình HOME

Một danh sách của tất cả các đơn xin CDBG được bao gồm ở trang 10 và 11. Một danh sách của tất cả các đơn xin HOME được bao gồm ở trang 12. *(Xin ghi chú là những bảng ở trang 10-12 bao gồm những số tiền mà đương đơn yêu cầu, chứ không phải là những số tiền mà nhân viên đề nghị).*

Những đề nghị sử dụng các Quỹ Nhà ở Toàn Quận CDBG và Chương trình HOME của nhân viên được trình bày trong những bảng ở trang 13-15. Tóm lược đề nghị tài trợ cho tất cả các đề nghị xây dựng nhà ở CDBG và HOME, kể cả số tiền cho khu quy hoạch, nằm ở trang 35.

Điều gì sẽ Xảy ra nếu HUD Điều chỉnh Phân bổ Tài trợ cho Chúng ta?

Vì tình trạng ngân sách liên bang không rõ ràng, chúng ta phải dự trù là số tiền tài trợ chung cuộc của Quận Marin sẽ thay đổi so với dự đoán của chúng ta, và điều này sẽ tác động đến sự phân bổ cho CDBG và HOME. Để tránh phải điều trần thêm, nhân viên đề nghị duyệt lại số tiền tài trợ ấn định trong những buổi điều trần vào tháng Ba, khi HUD thông báo công thức phân bổ cho CDBG và HOME. Vào lúc đó, nhân viên sẽ tính toán lại những số tiền dành cho mỗi khu quy hoạch và mỗi hạng mục hoạt động. Trong phạm vi cắt giảm cần thiết hoặc có thêm tài trợ, nhân viên sẽ điều chỉnh số tiền trợ cấp sơ khởi cho dự án, để tương ứng số tài trợ chung cuộc với số tiền được phê chuẩn trong những buổi điều trần vào tháng Ba. Khi khả thi, nhân viên sẽ tăng những con số lên cho tròn ở hàng trăm. Nếu có thêm tài trợ, sự điều chỉnh sẽ được giới hạn để không một dự án nào có thể nhận nhiều hơn con số mà người bảo lãnh đã yêu cầu.

COMMUNITY DEVELOPMENT BLOCK GRANT COUNTYWIDE REQUESTS FOR FUNDING

PROJ.#	PROJECT NAME	PROJECT SPONSOR	PROJECT ADDRESS	PROJECT DESCRIPTION	CDBG REQUEST
Countywide					
CH - 1	Fair Housing Services	Fair Housing of Marin	615 B Street, Suite #1, San Rafael 94901	Fair housing services	\$59,052
CH - 2	Rehabilitation Loan Program	Marin Housing Authority	4020 Civic Center Drive, San Rafael 94903	Staff salaries to provide residential rehabilitation loans	\$150,000
CH - 3	Residential Accessibility Modification Program	Marin Center for Independent Living	Countywide	Housing rehabilitation for handicapped accessibility	\$30,000

\$239,052

Lower Ross Valley					
LH - 1	Rehabilitation Loan Program	Marin Housing Authority	4020 Civic Center Drive, San Rafael 94903	Staff salaries to provide residential rehabilitation loans	\$35,000

\$35,000

Novato					
NH - 1	1112 4th Street Homes	Habitat for Humanity GSF	1112 4th Street, Novato 94945	Site acquisition for 10 new homes	\$200,000
NH - 2	Elpida-Marion House-Rehabilitation	Elpida House	7 Marion Court, Novato 94945	Rehabilitation of group home for adults with mental illness	\$34,000
NH - 3	Gilead House-Rehabilitation	Gilead House	1024 7th Street, Novato 94947	Capital needs--outdoor lighting, bicycle rack, window coverings	\$14,030
NH - 4	HavenWorks Transitional Housing Pilot Project	HavenWorks	Site not chosen	Transitional housing for veterans and single parent families	\$59,000
NH - 5	Lifehouse: Stonehaven House-Rehabilitation	Lifehouse Inc	2 Stonehaven Court, Novato 94947	Rehabilitate group home for developmentally disabled adults	\$19,500
NH - 6	New Beginnings Center-Rehabilitation	Homeward Bound of Marin	1399 N. Hamilton Parkway, Novato 94949	Rehabilitation of emergency shelter facility	\$88,815
NH - 7	Oma Village-Housing for Working Families	Homeward Bound of Marin	5394 Nave Drive, Novato 94949	Offsite improvement and demolition costs for affordable housing	\$200,000
NH - 8	Rehabilitation Loan Program	Marin Housing Authority	4020 Civic Center Drive, San Rafael 94903	Staff salaries to provide residential rehabilitation loans	\$70,000

\$685,345

Richardson Bay					
RH - 1	Galilee Harbor-rehabilitation	Galilee Harbor Community Association	300 Napa Street, Sausalito 94965	Site acquisition and rehabilitation	\$139,912
RH - 2	Gates Cooperative	Gates Cooperative, EAH, Inc., Marin Housing	Waldo Point Harbor, Sausalito area, 94965	Boat rehabilitation and project coordination	\$317,516
RH - 3	Rehabilitation Loan Program	Marin Housing Authority	4020 Civic Center Drive, San Rafael 94903	Staff salaries to provide residential rehabilitation loans	\$45,000

\$502,428

PROJ.#	PROJECT NAME	PROJECT SPONSOR	PROJECT ADDRESS	PROJECT DESCRIPTION	CDBG REQUEST
San Rafael					
SH - 1	Bucklew: D Street House-Rehabilitation	Bucklew Programs	527 D Street, San Rafael 94901	Rehabilitate group home for adults with severe mental illness	\$35,025
SH - 2	Family Resource Center-Rehabilitation	Homeward Bound of Marin	430 Mission Ave., San Rafael 94901	Rehabilitation of supportive housing facility	\$27,800
SH - 3	Lifehouse: Laurel Place-Rehabilitation	Lifehouse Inc	210 Laurel Place, San Rafael 94901	Rehabilitate group home for developmentally disabled adults	\$24,500
SH - 4	Lifehouse: Sunrise II-Rehabilitation	Lifehouse Inc	48 Golden Hinde, San Rafael 94903	Rehabilitate group home for developmentally disabled adults	\$52,600
SH - 5	Marinwood Plaza Housing	BRIDGE Housing Corp	121, 155, 175, 197 Marinwood Avenue, San Rafael 94903	Site acquisition	\$700,000
SH - 6	Rehabilitation Loan Program	Marin Housing Authority	4020 Civic Center Drive, San Rafael 94903	Staff salaries to provide residential rehabilitation loans	\$150,000
SH - 7	Rotary Manor-Rehabilitation	American Baptist Homes of the West (ABHOW)	1821 5th Ave., San Rafael 94901	Rehabilitation of senior housing	\$112,477
SH - 8	Whistlestop Renaissance Housing	Eden Development, Inc	930 Tamalpais Ave., San Rafael 94901	Construction of affordable housing for seniors and disabled	\$1,000,000

\$2,102,402

Upper Ross Valley					
UH - 1	Lifehouse: Fairfax House-Rehabilitation	Lifehouse Inc	16 Porteous Ave., Fairfax 94930	Rehabilitate group home for developmentally disabled adults	\$12,500
UH - 2	Lifehouse: San Anselmo House-Rehabilitation	Lifehouse Inc	1032 Sir Francis Drake Blvd., San Anselmo 94960	Rehabilitate group home for developmentally disabled adults	\$16,800
UH - 3	Peace Village	Resources for Community Development	2626 Sir Francis Drake Blvd., Fairfax 94930	Site acquisition for senior housing	\$166,000
UH - 4	Rehabilitation Loan Program	Marin Housing Authority	4020 Civic Center Drive, San Rafael 94903	Staff salaries to provide residential rehabilitation loans	\$35,000
UH - 5	San Anselmo Seminary Housing	EAH, Inc	19 & 21 Belle Ave., 100 Mariposa Ave, 108 & 111 Ross Ave. San Anselmo 94960	Site acquisition	\$600,000

\$830,300

West Marin					
WH - 1	73 Inverness Way	Community Land Trust Association of West Marin	73 Inverness Way, Inverness 94937	Rehabilitate house for single family affordable home ownership	\$150,000
WH - 2	Bolinas Garage (Housing)	Bolinas Community Land Trust	6 Wharf Road, Bolinas 94924	Rehabilitation of affordable rental housing	\$21,670
WH - 3	Gibson House-Rehabilitation	Bolinas Community Land Trust	20 Wharf Road, Bolinas 94924	Rehabilitation of affordable rental housing	\$18,890
WH - 4	Rehabilitation Loan Program	Marin Housing Authority	4020 Civic Center Drive, San Rafael 94903	Staff salaries to provide residential rehabilitation loans	\$15,000
WH - 5	Stockstill House	West Marin Senior Services	12051 State Route #1, Point Reyes Station, 94956	Rehabilitation of senior assisted living home	\$7,500

\$213,060

\$4,607,587

HOME PROGRAM REQUESTS FOR FUNDING

PROJ.#	PROJECT NAME	PROJECT SPONSOR	PROJECT ADDRESS	PROJECT DESCRIPTION	HOME REQUEST
H - 1	1112 4th Street Homes	Habitat for Humanity GSF	1112 4th Street, Novato 94945	Site acquisition for 10 new homes	\$200,000
H - 2	73 Inverness Way	Community Land Trust Association of West Marin	73 Inverness Way, Inverness 94937	Rehabilitate house for single family affordable home ownership	\$150,000
H - 3	Marinwood Plaza Housing	BRIDGE Housing Corp	121, 155, 175, 197 Marinwood Ave, San Rafael 94903	Site acquisition	\$700,000
H - 4	Oma Village-Housing for Working Families	Homeward Bound of Marin	5394 Nave Drive, Novato 94949	Development costs for affordable rental homes	\$525,000
H - 5	Peace Village *	Resources for Community Development	2626 Sir Francis Drake Blvd., Fairfax 94930	Site acquisition and development of senior housing	\$535,000
H - 6	San Anselmo Seminary Housing	EAH, Inc	19 & 21 Belle Ave., 100 Mariposa Ave, 108 & 111 Ross Ave, San Anselmo 94960	Acquisition and rehabilitation of apartments	\$600,000
H - 7	Tenant Based Rental Assistance for Protected	St. Vincent de Paul Society of Marin County	Countywide	Rental assistance	\$100,000
H - 8	Whistlestop Renaissance Housing *	Eden Development, Inc	930 Tamalpais Ave., San Rafael 94901	Construction of affordable housing for seniors and disabled	\$1,000,000
	HOME Program Administration				
					\$3,810,000

* This project is designated as a Community Housing Development Organization (CHDO) project, as defined in the HOME regulations. The HOME Program requires that a minimum of 15% of the grant, \$82,158.30, be spent on CHDO-sponsored projects.

**RECOMMENDED COMMUNITY DEVELOPMENT BLOCK GRANT COUNTYWIDE FUNDING ALLOCATIONS
2013-14**

PROJ.#	PROJECT NAME	If previously funded, data reported:		Quality of Affirmative Marketing Plan	CDBG REQUEST	Proposed Planning Area Allocation	Proposed Countywide Housing Allocation	Proposed Reprogrammed Prior Year Funds and Program Income	CDBG Grand Total
		% Racial Minorities	% Hispanic	A-Excellent; B-Responsive; C-Non-Responsive					
Marin County, 2010 Census		14%	16%						
Countywide									
CH - 1	Fair Housing Services	15%	21%	A	\$59,052	\$29,248	\$17,104		\$46,352
CH - 2	Rehabilitation Loan Program	11%	22%	A	\$150,000			\$212,000	\$212,000
CH - 3	Residential Accessibility Modification Program	20%	0%	B	\$30,000	\$8,708	\$5,092		\$13,800
					\$239,052	\$37,956	\$22,196	\$212,000	\$272,152
Lower Ross Valley									
LH - 1	Rehabilitation Loan Program	11%	22%	A	\$35,000	\$0			\$0
					\$35,000	\$0	\$0	\$0	\$0
Novato									
NH - 1	1112 4th Street Homes	New	New	A	\$200,000				\$0
NH - 2	Elpida-Marion House-Rehabilitation	New	New	B	\$34,000				\$0
NH - 3	Gilead House-Rehabilitation	30%	20%	B	\$14,030				\$0
NH - 4	HavenWorks Transitional Housing Pilot Project	New	New	C	\$59,000				\$0
NH - 5	Lifeshouse: Stonehaven House-Rehabilitation	17%	0%	C	\$19,500				\$0
NH - 6	New Beginnings Center-Rehabilitation	30%	8%	B	\$88,815				\$0
NH - 7	Oma Village-Housing for Working Families	N/A	N/A	B	\$200,000	\$130,963			\$130,963
NH - 8	Rehabilitation Loan Program	11%	22%	A	\$70,000				\$0
					\$685,345	\$130,963	\$0	\$0	\$130,963
Richardson Bay									
RH - 1	Galilee Harbor-rehabilitation	16%	3%	A	\$139,912	\$59,880			\$59,880
RH - 2	Gates Cooperative	5%	5%	B	\$317,516		\$100,000		\$100,000
RH - 3	Rehabilitation Loan Program	11%	22%	A	\$45,000				\$0
					\$502,428	\$59,880	\$100,000	\$0	\$159,880

PROJ.#	PROJECT NAME	If previously funded, data reported:		Quality of Affirmative Marketing Plan	CDBG REQUEST	Proposed Planning Area Allocation	Proposed Countywide Housing Allocation	Proposed Reprogrammed Prior Year Funds and Program Income	CDBG Grand Total
		% Racial Minorities	% Hispanic	A-Excellent; B-Responsive; C-Non-Responsive					

San Rafael

SH - 1	Buckelew: D Street House-Rehabilitation	11%	11%	C	\$35,025				\$0
SH - 2	Family Resource Center-Rehabilitation	35%	35%	B	\$27,800				\$0
SH - 3	Lifeshouse: Laurel Place-Rehabilitation	33%	0%	C	\$24,500				\$0
SH - 4	Lifeshouse: Sunrise II-Rehabilitation	20%	40%	C	\$52,600				\$0
SH - 5	Marinwood Plaza Housing	N/A	N/A	C	\$700,000		\$181,549	\$36,591	\$218,140
SH - 6	Rehabilitation Loan Program	11%	22%	A	\$150,000				\$0
SH - 7	Rotary Manor-Rehabilitation	6%	4%	C	\$112,477				\$0
SH - 8	Whistlestop Renaissance Housing	New	New	A	\$1,000,000				\$0
					\$2,102,402	\$0	\$181,549	\$36,591	\$218,140

Upper Ross Valley

UH - 1	Lifeshouse: Fairfax House-Rehabilitation	0%	0%	C	\$12,500	\$12,500			\$12,500
UH - 2	Lifeshouse: San Anselmo House-Rehabilitation	New	New	C	\$16,800				\$0
UH - 3	Peace Village	New	New	A	\$166,000	\$2,500			\$2,500
UH - 4	Rehabilitation Loan Program	11%	22%	A	\$35,000				\$0
UH - 5	San Anselmo Seminary Housing	New	New	A	\$600,000				\$0
					\$830,300	\$15,000	\$0	\$0	\$15,000

West Marin

WH - 1	73 Inverness Way	New	New	B	\$150,000				\$0
WH - 2	Bolinas Garage (Housing)	0%	0%	B	\$21,670	\$11,738			\$11,738
WH - 3	Gibson House-Rehabilitation	14%	29%	B	\$18,890				\$0
WH - 4	Rehabilitation Loan Program	11%	22%	A	\$15,000				\$0
WH - 5	Stockstill House	0%	0%	A	\$7,500	\$6,800			\$6,800
					\$213,060	\$18,538	\$0	\$0	\$18,538

CDBG Total \$4,607,587 \$262,337 \$303,745 \$248,591 \$814,673

**RECOMMENDED HOME PROGRAM FUNDING ALLOCATIONS
2013-14**

PROJ.#	PROJECT NAME	If previously funded, data reported:		Quality of Affirmative Marketing Plan	HOME REQUEST	Proposed CDBG Planning Area and Countywide Housing Allocation	Proposed HOME Allocation	Proposed Reprogrammed Prior Year HOME Funds and Program Income	HOME and CDBG Grand Total
		% Racial Minorities	% Hispanic	A-Excellent; B-Responsive; C-Non-Responsive					
H - 1	1112 4th Street Homes	New	New	A	\$200,000				\$0
H - 2	73 Inverness Way	New	New	B	\$150,000				\$0
H - 3	Marinwood Plaza Housing	N/A	N/A	C	\$700,000	\$218,140			\$218,140
H - 4	Oma Village-Housing for Working Families	N/A	N/A	B	\$525,000	\$130,963			\$130,963
H - 5	Peace Village *	New	New	A	\$535,000	\$2,500	\$82,159		\$84,659
H - 6	San Anselmo Seminary Housing	New	New	A	\$600,000		\$410,791	\$11,350	\$422,141
H - 7	Tenant Based Rental Assistance for Protected	New	New	C	\$100,000				\$0
H - 8	Whistlestop Renaissance Housing *	New	New	A	\$1,000,000			\$89,303	\$89,303
	HOME Program Administration						\$54,772		\$54,772
					\$3,810,000	\$351,603	\$547,722	\$100,653	\$999,978

* This project is designated as a Community Housing Development Organization (CHDO) project, as defined in the HOME regulations. The HOME Program requires that a minimum of 15% of the grant, \$82,158.30, be spent on CHDO-sponsored projects.

Những Quan ngại về Cơ hội Đồng đều và Tiếp thị Khẳng định

Những bảng trong những trang 13-15 liệt kê tất cả các đơn đã nhận được và số tiền mà nhân viên đề nghị cho mỗi dự án, cũng như một số thông tin bổ sung về tác động của cơ hội đồng đều đến mỗi đề nghị. Xét vì những cam kết của Quận trong Kế hoạch Triển khai Phân tích về những Trở ngại cho sự Lựa chọn Công bình về Nhà ở, chúng tôi bao gồm thêm thông tin về phạm vi mà những cộng đồng thiểu số được phục vụ bởi các dự án tiềm năng, và đánh giá kế hoạch tiếp thị khẳng định của mỗi đương đơn. Tiếp thị khẳng định là một quy trình mà một tổ chức phân tích xem nhóm chủng tộc và thiểu số nào có ít khả năng nộp đơn xin dịch vụ, tiếp theo bởi những nỗ lực tiếp thị để nhắm vào những nhóm “ít khả năng nộp đơn xin” đó. (Xin ghi chú là hướng dẫn liên bang công nhận Tây ban nha là một dân tộc chứ không phải là một chủng tộc).

Đối với những dự án đã nhận được tài trợ CDBG trước đây, chúng tôi đã bao gồm tỷ lệ khách hàng thuộc chủng tộc thiểu số và tỷ lệ khách hàng Tây ban nha, căn cứ vào những báo cáo đã được các nhà bảo lãnh nộp trước đây. Đối với những đề nghị mới, không được tài trợ trước đây bởi CDBG, thì chúng tôi không báo cáo thông tin này, và đã ghi chú “mới” trong cột dữ kiện.

Đối với tất cả các đề nghị, chúng tôi đã bao gồm thẩm định của nhân viên về những trả lời của nhà bảo lãnh liên quan đến câu hỏi về tiếp thị khẳng định trong đơn xin CDBG. Điểm “A” có nghĩa là đương đơn đã phân tích nhóm chủng tộc và dân tộc nào ít có khả năng nộp đơn xin vào dự án, và nói rõ cách họ sẽ tiếp thị dự án cụ thể cho những nhóm “ít có khả năng nộp đơn xin”. Điểm “B” có nghĩa là đương đơn có đáp ứng câu hỏi, nhưng chưa đủ cụ thể trong sự phân tích nhóm chủng tộc và dân tộc nào ít có khả năng nộp đơn xin, và quá tổng quát trong những đề nghị hoạt động tiếp thị khẳng định, hoặc những đề nghị hành động tiếp thị khẳng định yếu kém. Điểm “C” có nghĩa là đương đơn không đáp ứng câu hỏi. Trong một số trường hợp, chất lượng câu trả lời về tiếp thị khẳng định lại rất khác với thành tích thực sự về tiếp thị khẳng định. Một dự án cũng có thể phục vụ hiệu quả một nhóm thiểu số đặc biệt, nhưng lại kém hiệu quả trong việc tiếp thị khẳng định đến những nhóm dân khác.

**NHỮNG ĐỀ NGHỊ TÁI PHÂN BỐ NHỮNG QUỸ NHÀ Ở TOÀN QUẬN ĐÃ ĐƯỢC
PHÂN BỐ TRƯỚC ĐÂY**

Tại buổi họp tháng Một năm 1992, Ủy ban Ấn định Ưu tiên CDBG đã quyết định là số dư chưa tiêu trong phân bổ cho các dự án trong thời gian trên hai năm phải được xem xét lại để tái phân bổ cho những dự án khác đang có nhu cầu tài chính lớn hơn. Để tuân thủ chính sách này, nhân viên CDBG đã gửi thông báo 30 ngày cho tất cả các nhà bảo lãnh dự án đã được phân bổ hai năm trước đây hoặc hơn, cũng như cho những dự án mới hơn nhưng tiến triển chậm, để Ủy ban có lựa chọn tái phân bổ những quỹ này. Một phân tích chi tiết hơn về những dự án có số dư hơn hai năm, đối tượng cho việc tái phân bổ được trình bày dưới đây: .

Gates Cooperative (Gates Cooperative and EAH Inc.)

2009-10	\$71,123
2010-11	<u>227,400</u>
TỔNG	\$298,523

Xin ghi chú là số tiền liệt kê ở trên không phản ánh những thay đổi ngân sách được thông qua ngày 26 tháng Hai, 2013. Cũng thế, những số tiền trong bảng ở trên được giới hạn trong phân bổ CDBG cho Gates Cooperative từ thành phần Nhà ở Toàn Quận của CDBG. Cũng có những phân bổ cho Gates Cooperative từ thành phần Richardson Bay của CDBG. Tổng số các quỹ CDBG được dành cho Gates Cooperative từ những thành phần Richardson Bay và Nhà ở Toàn Quận đã là \$629,500 trước ngày 26 tháng Hai, 2013, khi \$100,000 được chuyển từ Gates Cooperative sang dự án Cải thiện Tiếp cận ở San Rafael. Với đề nghị phân bổ CDBG mới trong báo cáo này, tổng số tài trợ CDBG cho Gates Cooperative sẽ được phục hồi lại ở mức \$629,500. (Xem trang 24).

Sau những thay đổi ngân sách được thông qua ngày 26 tháng Hai, 2013, những số tiền trong quỹ Nhà ở Toàn Quận CDBG được giữ lại cho Gates Cooperative đã trở thành:

2009-10	\$71,123
2010-11	<u>127,400</u>
TỔNG	\$198,523

Dự án Gates Cooperative được mô tả ở trang .

Vào tháng Một năm 2010, chúng tôi đã chuyển \$250,000 cam kết CDBG từ Gates Cooperative sang cho Fireside Housing và \$100,000 từ Gates Cooperative sang cho San Rafael Curb Cuts, một phần là để đáp ứng kỳ hạn chi tiêu, nhưng cũng là để thực hiện phần của mình là giúp Fireside thoát khỏi tình trạng không trả được nợ. Đã có sự hiểu biết là phải nỗ lực phục hồi số tiền “vay mượn” của Gates Cooperative qua hai chu kỳ tài trợ. Trong lượt tài trợ CDBG năm 2010, chúng tôi đã trả lại \$21,200 cho Gates Cooperative từ Khu Quy hoạch Richardson Bay và \$227,400 từ thành phần Nhà ở Toàn Quận, còn thiếu \$101,400 để có thể phục hồi mức tài trợ năm 2009 của Gates Cooperative. Vào năm 2012, chúng tôi đã tái phân bổ thêm \$66,116 từ Gates Cooperative sang cho Chương trình Cho Vay để Phục hồi. Nhìn vào những chuyển ngân sách, một tổng số là \$167,516 đã được tái phân bổ từ Gates Cooperative nhưng chưa được phục hồi. Nhân viên CDBG hy vọng là dự án có thể hoàn tất mà không cần số tiền này. Khi có thêm

thông tin về phạm vi phục hồi cần thiết và khả năng tài chính của các thành viên Gates Cooperative, chúng ta sẽ biết rõ hơn có thiếu hụt tài trợ hay không. Xét vì sự cam kết lâu dài của Chương trình CDBG với Gates Cooperative, nhân viên đề nghị cứu xét kỹ càng những nhu cầu tài chính của Gates Cooperative trong những phân bổ CDBG tương lai.

Inverness Valley Inn (Community Land Trust Association of West Marin)
2012-13

\$60,697

Hiệp hội Quỹ Đất của West Marin (Community Land Trust Association of West Marin) đã hy vọng mua được Quán trọ Inverness Valley Inn và tu sửa thành những căn hộ cho thuê. Quỹ Đất đã không mua được địa điểm của Quán trọ và đã hủy dự án được đề nghị. Vào ngày 19 tháng Hai, 2013, Ủy ban Ấn định Ưu tiên đã chấp thuận tái phân bổ quỹ này cho Thành phố San Rafael để Cải tạo sự Tiếp cận đến các Cơ sở Công cộng, để đổi lại việc cắt giảm \$60,697 phân bổ TK 2013-14 cho Khu Quy hoạch San Rafael, và sau đó chuyển sang phân bổ Nhà ở Toàn Quận để dùng cho những dự án khác. Hội đồng Nghị viên đã chấp thuận sự tái phân bổ ngày 19 tháng Hai, 2013, và danh sách đính kèm các dự án CDBG của Khu Quy hoạch San Rafael có bao gồm ghi chú là số tiền \$60,697 đang được chuyển từ quỹ CDBG của Khu Quy hoạch San Rafael sang cho phân bổ Nhà ở Toàn Quận.

Hủy phân bổ Quỹ CDBG

Có một số quỹ CDBG tích lũy nhiều năm trong ngân sách khi chúng ta cố tình dành quỹ cho những chi phí chưa biết rõ để tuân thủ những quy định của HUD, đặc biệt là quy định về phúc lợi di chuyển cho những gia đình bị di dời vì những hoạt động do HUD tài trợ. Nhân viên đề nghị thanh lý số dự trữ CDBG \$100,313.64, nay không còn cần thiết, và phân bổ số tiền này cho:

Chương trình Cho Vay để Phục hồi (chi phí điều hành) (Sở Gia cư Marin)	\$100,313.64
---	--------------

Chuyển Ngân sách từ Chương trình Cho Vay để Phục hồi sang Chi phí Điều hành của Chương trình Cho Vay để Phục hồi

Nhân viên đề nghị tài trợ một phần chi phí điều hành Chương trình Cho Vay để Phục hồi bằng việc chuyển \$111,686.36 từ Quỹ Cho Vay Tuần hoàn được duy trì bởi Sở Gia cư Marin cho Chương trình Cho Vay để Phục hồi sang cho:

Chương trình Cho Vay để Phục hồi (chi phí điều hành) (Sở Gia cư Marin)	\$111,686.36
---	--------------

**NHỮNG ĐỀ NGHỊ PHÂN BỐ LỢI TỨC CỦA
CHƯƠNG TRÌNH NHÀ Ở TOÀN QUẬN CDBG**

Nếu chương trình CDBG nhận được lợi tức từ một dự án đã hoàn tất thì số tiền này được xem là lợi tức của chương trình, và phải được dùng để tài trợ những hoạt động CDBG mới. Khi quỹ CDBG được dùng để mua hoặc phục hồi địa ốc thì CDBG đứng tên trong bằng khoán của tài sản. Chương trình Cho Vay để Phục hồi, do CDBG tài trợ, dùng Giấy Nợ và Bằng khoán để đảm bảo tiền họ cho vay. Những món vay của Chương trình Cho Vay để Phục hồi có lãi xuất cố định và được ghi trong tài liệu cho vay. Đối với những dự án khác, chúng tôi thường sử dụng Hợp đồng Ràng buộc (lien agreement), có hiệu lực khi tài sản được bán đi hoặc thay đổi mục đích sử dụng, nhưng không bao giờ đòi hỏi phải trả lại gốc và lãi nếu tài sản vẫn thuộc cùng một sở hữu chủ và không thay đổi mục đích sử dụng. Hợp đồng ràng buộc tiêu chuẩn của CDBG là cho một tỷ lệ giá trị của tài sản, ấn định tỷ lệ chi phí dự án do CDBG đóng góp, để khi mà hợp đồng có hiệu lực, lãi xuất hàm ẩn sẽ tính trên giá trị đã tăng lên của tài sản. Trong hai năm qua, hai dự án Chương trình Cho Vay để Phục hồi và Henry Ohlhoff House North đã đem lại lợi tức.

Henry Ohlhoff House North (Các Chương trình Henry Ohlhoff)

Trong khoảng thời gian từ 1994 đến 2006, Quận Marin đã cung cấp \$155,454 từ quỹ CDBG để phục hồi Henry Ohlhoff House North, một cơ sở chữa trị lạm dụng chất gây nghiện ở Novato. Chương trình đóng cửa vào tháng Năm 2012, và nhà bảo lãnh dự án đã bán tài sản đi. Theo hợp đồng ràng buộc CDBG, một số tiền là \$140,743.34 từ giao dịch bán tài sản đã được trả lại cho Quận. Vào tháng Bảy 2012, Quận đã yêu cầu HUD ấn định xem tiền thanh toán này có được xem như là lợi tức, chịu dưới sự quy định của CDBG, hay là được xem như quỹ không giới hạn, không chịu dưới sự quy định của CDBG. Mặc dù chưa nhận được quyết định bằng văn bản của HUD, chúng tôi vừa được thông báo là số tiền đó được xem là lợi tức của chương trình. Căn cứ vào nguồn gốc của số tiền ban đầu, ta hiện có \$36,590.52 để tái phân bổ cho quỹ Nhà ở Toàn Quận và \$104,152.82 để tái phân bổ cho Khu Quy hoạch Novato.

Hội đồng Thành phố Novato sẽ được yêu cầu đề nghị việc sử dụng phần của họ trong quỹ vào tháng Tư. Nếu Ủy ban Ấn định Ưu tiên đồng ý, nhân viên sẽ bao gồm những đề nghị của Hội đồng Thành phố Novato vào Kế hoạch Hành động (ngân sách CDBG), sẽ được đệ trình cho Hội đồng Nghị viên để phê chuẩn vào ngày 7 tháng Năm, 2013, và sau đó một tuần gửi lên HUD. Đề nghị sẽ được báo cáo cho Ủy ban Ấn định Ưu tiên vào buổi họp tới đây, và nếu Ủy ban Ấn định Ưu tiên không đồng ý thì đề nghị sẽ được gửi đến Hội đồng Nghị viên để cứu xét vào lúc đó.

Nhân viên đề nghị dùng phần của Nhà ở Toàn Quận để tái phân bổ cho:

Marinwood Plaza Housing	\$36,590.52
-------------------------	-------------

Chương trình Cho Vay để Phục hồi (Sở Gia cư Quận Marin)

Chương trình Cho Vay để Phục hồi cho những người sở hữu nhà và các tổ chức phi lợi nhuận vay tiền để phục vụ nhà một gia đình, bao gồm nhà di động, nhà tập thể và nhà thuyền. (Xem trang 25). Trong quá khứ, doanh thu từ tiền trả nợ hàng tháng và trả nợ đã được gửi vào Quỹ Cho

Vay Tuần hoàn của Chương trình Cho Vay để Phục hồi để cho vay tiếp. Nhân viên đề nghị tiếp tục thủ tục này. Số lợi tức do Chương trình Cho Vay để Phục hồi làm ra có tính bất bênh và khó tiên đoán. Trong tài khóa 2011-12 (1 tháng 7, 2011 đến 30 tháng Sáu, 2012), Chương trình Cho Vay để Phục hồi đã làm ra \$235,621.52 về lợi tức. Đối với tài khóa 2012-13 (1 tháng 7, 2012 đến 30 tháng Sáu, 2013), chúng tôi dự trù chương trình sẽ làm ra khoảng \$350,000 về lợi tức. Đối với tài khóa 2013-14 (1 tháng 7, 2013 đến 30 tháng Sáu, 2014), chúng tôi dự trù chương trình sẽ làm ra khoảng \$350,000 về lợi tức.

**NHỮNG ĐỀ NGHỊ TÁI PHÂN BỐ NHỮNG QUỸ HOME
ĐÃ ĐƯỢC PHÂN BỐ TRƯỚC ĐÂY**

Tại buổi họp vào tháng Một, 1992, Ủy ban Ấn định Ưu tiên đã quyết định là số dư chưa tiêu được phân bổ cho các dự án từ trên hai năm phải được cứu xét để tái phân bổ cho những dự án khác đang cần tiền hơn. Áp dụng chính sách này cho các dự án HOME, mỗi năm nhân viên CDBG gửi thông báo 30 ngày cho tất cả các nhà bảo lãnh dự án HOME đã được phân bổ từ hai năm trước hoặc lâu hơn, cũng như cho những dự án mới hơn nhưng tiến triển chậm, để giúp cho Ủy ban có lựa chọn tái phân bổ những ngân sách này. Quy định liên bang chỉ đạo chương trình HOME đòi hỏi cam kết tài trợ dự án trong vòng hai năm và chi tiêu trong vòng năm năm. Marin có thể mất bất cứ tài trợ nào không đáp ứng được những kỳ hạn này. Hiện nay không có dự án HOME nào có số dư chưa tiêu quá hai năm. Tuy nhiên, có một dự án HOME bị hủy bỏ bởi nhà bảo lãnh, và nhân viên đề nghị tái phân bổ quỹ của dự án này.

Inverness Valley Inn (Hiệp hội Quỹ Đất của West Marin)

2012-13 HOME Community Housing Development
Organization (CHDO) Funds

\$89,303
(quỹ CHDO)

Hiệp hội Quỹ Đất của West Marin (Community Land Trust Association of West Marin) đã hy vọng mua được Quán trọ Inverness Valley Inn và tu sửa thành những căn hộ cho thuê. Quỹ Đất đã không mua được địa điểm của Quán trọ và đã hủy dự án được đề nghị. Nhân viên đề nghị tái phân bổ quỹ HOME CHDO của dự án này cho:

Whistlestop Renaissance Housing (Eden Development, Inc.) (một dự án CHDO)	\$89,303 (quỹ CHDO)
---	----------------------------

ĐỀ NGHỊ PHÂN BỐ LỢI TỨC CỦA CHƯƠNG TRÌNH HOME

Sở Gia cư Marin đã triển khai Khởi xướng “American Dream Downpayment Initiative (ADDI), một phần của Chương trình HOME để tài trợ bổ sung cho người mua nhà có lợi tức thấp. Vào tháng Một, 2013, một người mua nhà đã trả lại \$11,350.14 tiền nợ ADDI, và Sở Gia cư đã hoàn trả số tiền \$11,350.14 cho Quận để sử dụng lại cho chương trình HOME. Nhân viên đề nghị phân bổ số tiền này cho:

San Anselmo Seminary Housing (EAH, Inc.)	\$11,350.14
---	-------------

DUYỆT LẠI DỰ ÁN: MÔ TẢ CÁC ĐỀ NGHỊ DỰ ÁN VỀ NHÀ Ở CDBG

1. Chương trình Nhà ở Công bằng (Fair Housing Program (Fair Housing of Marin))

Tài trợ được đề nghị để giúp cho Chương trình Fair Housing tiếp tục dịch vụ tư vấn cho người đi tìm nhà và có thể là nạn nhân của sự kỳ thị. Dịch vụ của họ bao gồm tư vấn nạn nhân kỳ thị, điều tra và giới thiệu những trường hợp cho các cơ quan thi hành liên bang và tiểu bang, theo dõi những khiếu nại đã được nộp, tổ chức lớp huấn luyện cho kỹ nghệ nhà ở, giáo dục cộng đồng về quyền công bằng trong nhà ở, và tổ chức những chương trình giáo dục tại các trường công lập.

Đôi khi, Chương trình Fair Housing thực hiện những thanh tra để ấn định phạm vi kỳ thị trong thị trường cho thuê nhà ở Marin. Những thanh tra đã phát hiện là một gia đình có con có thể bị 37% chủ nhà Marin kỳ thị, một người Mỹ gốc Phi châu có thể bị 33% chủ nhà Marin kỳ thị, một người La tinh có thể bị 31% chủ nhà Marin kỳ thị, một người mất năng lực cơ thể có thể bị 28% chủ nhà Marin kỳ thị, và một người mất năng lực cần có người chăm nom có thể bị 37% chủ nhà Marin kỳ thị.

Thí dụ về những thực hành có tính kỳ thị bao gồm:

- Chỉ cho người nộp đơn da trắng biết là có những căn hộ trống.
- Không gọi lại cho những người nói giọng La tinh hoặc Mỹ gốc Phi châu, trong khi đó thì gọi lại cho những người nói giọng da trắng.
- Cho xem ít căn hộ hoặc căn hộ không tốt cho người nộp đơn gốc La tinh.
- Tính giá thuê và tiền đặt cọc cao hơn cho người Mỹ gốc Phi châu.
- Cung cấp đơn cho những cặp không có con, nhưng chỉ cung cấp đơn cho gia đình có con khi được hỏi cụ thể.
- Từ chối không cho các gia đình có con thuê nhà, giới hạn các gia đình vào tầng trệt, hoặc thiết lập những quy định quá khắt khe với trẻ em làm cho những gia đình này nản lòng, không muốn sống trong chung cư.
- Không thu xếp hoặc thay đổi hợp lý cho người mất năng lực như luật về nhà ở quy định.

Chương trình Fair Housing là một nguồn lợi cộng đồng có giá trị, giúp giáo dục chủ nhà và hàng xóm về luật công bằng trong nhà ở, và giúp duy trì và khuyến khích sự đa dạng trong dân số Marin. Đề nghị tài trợ cho Chương trình Fair Housing sẽ trả lương cho nhân viên để cung cấp giáo dục cộng đồng và ngoại vi liên quan đến luật công bằng trong nhà ở và các dịch vụ, để tuyển dụng và đào tạo những thanh tra, để theo dõi những kỳ thị trên

thị trường cho thuê, để điều tra và xác minh những khiếu nại về kỳ thị, để tư vấn cho những nạn nhân bị kỳ thị, và để theo đuổi những vụ kiện về công bằng trong nhà ở hoặc giới thiệu đến những cơ quan liên bang và tiểu bang. Trong tài khóa 2011-12, Chương trình đã xử lý 1,295 câu hỏi và giải quyết 243 vụ khiếu nại về kỳ thị không cho thuê nhà. Trong số những khách hàng của Chương trình, 86% thuộc thành phần lợi tức thấp. Trong số những khiếu nại về kỳ thị, phạm vi bao gồm: mất năng lực (166), nguồn gốc dân tộc (35), tình trạng gia đình (32), chủng tộc (26), giới phái (13), tuổi tác (11), khuynh hướng tình dục (4), tình trạng hôn nhân (2), tôn giáo (2), và nguồn lợi tức (1). Trong số những khiếu nại này, 22 người đã được giới thiệu sang Bộ Gia cư và Phát triển Đô thị Hoa kỳ hoặc Sở Tuyển dụng và Nhà ở Công bằng của California, và hai người được giới thiệu sang luật sư. Bốn vụ đã đạt được bồi thường tài chánh, tổng cộng là \$65,500.

Điều đáng ghi chú là 68% những khiếu nại ở Marin đặt trên cơ sở mất năng lực, cao hơn bình quân trong nước. Năm ngoái, Fair Housing của Marin đã trợ giúp 28 khách hàng mất năng lực có yêu cầu thu xếp tiếp cận. Với số tiền bồi thường từ một vụ kiện năm 2010, Fair Housing của Marin đã thiết lập một quỹ để tài trợ cho những cải thiện về tiếp cận, với sự cộng tác của Trung tâm Sống Tự lập và Dịch vụ Mất Năng lực và Pháp lý Marin. Trong năm qua, quỹ này đã cung cấp tiền để tu sửa tiếp cận cho mười một người thuê nhà bị mất năng lực.

Fair Housing của Marin tổ chức một cuộc thi bích chương hàng năm về vấn đề công bằng trong nhà ở cho học sinh Marin, và cung ứng chương trình kể chuyện về nhân quyền cho các trường học địa phương. Chương trình Fair Housing cũng cung cấp các lớp huấn luyện cho chủ nhà, và bảo lãnh hội thảo về “Luật Công bằng và Thực hành trong Nhà ở”. Để trợ giúp các khách hàng nói tiếng Tây ban nha, tư vấn song ngữ về nhà ở của Chương trình gặp khách hàng hàng tuần ở Canal Alliance.

Fair Housing của Marin cũng tham gia vào những vấn đề mới nổi lên, như là theo dõi việc sử dụng những ngôn từ kỳ thị trong quảng cáo cho thuê nhà trên internet, và theo đuổi nhà quảng cáo để thay đổi ngôn từ của họ. Quy định của CDBG đòi hỏi Quận phải có hành động khẳng định để đẩy mạnh sự công bằng trong nhà ở, và việc cung cấp tài trợ cho Chương trình Fair Housing là một phần để đáp ứng nghĩa vụ đó.

Hội đồng Thành phố Novato và Hội đồng Thành phố San Rafael đã đảm nhiệm một số chức năng lựa chọn dự án, được thực hiện trước đây bởi các tiểu ban trong Ủy ban Ấn định ưu tiên của CDBG. (Xem chi tiết ở trang 33). Cả hai hội đồng Novato và San Rafael đều phân bổ một phần quỹ CDBG của họ cho Chương trình Fair Housing. Kết hợp con số \$17,104 được đề nghị trong báo cáo này với phân bổ \$10,976 của Novato và \$18,272 của San Rafael, hỗ trợ của CDBG cho Chương trình Fair Housing lên đến \$46,352, cùng số tiền so với năm ngoái.

Phân tích Cơ hội Đồng đều: Các chủng tộc thiểu số được đại diện trong số các người thụ hưởng chương trình này với cùng tỷ lệ đại diện của họ trong dân số Marin. Người Tây ban nha được đại diện đầy đủ so với tỷ lệ dân số Marin. Đề nghị tiếp thị khẳng định của nhà bảo lãnh được xem là xuất sắc (điểm A).

2. Gates Cooperative (EAH, Inc. and Gates Cooperative)

Gates Cooperative (Tập thể Gates) là một cộng đồng sống trên nhà thuyền, có lợi tức thấp, nằm trong bến Waldo Point, phía Bắc của Sausalito. Thủ tục rất dài để phê chuẩn kế hoạch cho bến Waldo Point đã được hoàn tất. Nhà thuyền của các thành viên Gates Cooperative chỉ có thể ở lại bến sau khi đã được nâng cấp để đáp ứng tiêu chuẩn. Việc phục hồi các nhà thuyền của Gates Cooperative đã bắt đầu, với sự trợ giúp tài chính của CDBG, của chương trình Cho Vay để Phục hồi của Sở Gia cư, và của Quỹ Buck Trust hiện do EAH quản lý. Mọi chỉ dấu cho thấy phạm vi phục hồi cần thiết để đáp ứng tiêu chuẩn nhỏ hơn người ta lo ngại, do đó có nhiều khả năng dự án có thể hoàn tất mà không cần có thêm tài trợ.

Để có thể đáp ứng kỳ hạn chi tiêu hàng năm của HUD vào tháng tới, nhân viên đề nghị tái phân bổ \$100,000 của quỹ Nhà ở Toàn Quận CDBG từ Gates Cooperative sang dự án Cải thiện sự Tiếp cận đến các Cơ sở Công cộng của San Rafael. Việc tái phân bổ này đã được Ủy ban Ấn định Ưu tiên chấp thuận ngày 19 tháng Hai và được Hội đồng Nghị viên chấp thuận ngày 26 tháng Hai, 2013. Thành phố San Rafael sẽ có thể chi tiêu \$100,000 trước ngày trắc nghiệm vào tháng Tư. Việc tái phân bổ được chấp thuận căn cứ vào cam đoan là phân bổ Khu Quy hoạch San Rafael 2013-14 sẽ bị giảm đi \$100,000 và số tiền này sẽ được chuyển cho quỹ Nhà ở Toàn Quận để dùng cho Gates Cooperative. Danh sách đính kèm của những dự án của Khu Quy hoạch San Rafael năm 2013-14 có ghi chú là \$100,000 hiện đang được chuyển từ Khu Quy hoạch San Rafael sang quỹ Nhà ở Toàn Quận. Việc phân bổ \$100,000 của quỹ Nhà ở Toàn Quận cho Gates Cooperative, như được đề nghị trong báo cáo này, đã hoàn tất những giao dịch như đã hứa, phục hồi ngân sách Gates Cooperative về mức của tháng Một 2013. Trên thực tế, Gates Cooperative đã cho dự án dốc thoải lề đường của San Rafael “vay” \$100,000, và San Rafael hiện dùng phân bổ 2013-14 để trả lại món “nợ” này.

Phân tích Cơ hội đồng đều: Mặc dù các chủng tộc thiểu số và người Tây ban nha không được đại diện đầy đủ trong dự án, chúng ta phải nhớ là nhiều nhà thuyền của Gates Cooperative chưa đáp ứng đầy đủ tiêu chuẩn, và việc tiếp thị nhà dưới tiêu chuẩn không phải là một chính sách tốt. Đề nghị tiếp thị khẳng định của nhà bảo lãnh được xem là đáp ứng (điểm B).

3. Marinwood Plaza Housing (BRIDGE Housing Corporation)

Công ty Nhà ở BRIDGE Housing Corporation đề nghị xây dựng 72 đơn vị nhà cho thuê với giá cả hợp lý trên địa điểm 5 acre này, có bao gồm một thương xá hiện hữu. Phần lớn thương xá hiện bỏ trống những đã có một cửa hàng thực phẩm mở ra ngay giữa thương xá. Cửa hàng thực phẩm sẽ ở lại địa điểm hiện tại và thuộc sở hữu hiện có. BRIDGE đang hợp đồng để mua 3 ½ acre của tài sản, phía bắc và nam của cửa hàng thực phẩm, nhưng không bao gồm cửa hàng thực phẩm. BRIDGE dự định phá hủy phần bỏ trống của thương xá, phía nam của địa điểm và thay thế bằng 72 đơn vị nhà cho thuê với giá cả hợp lý. Thêm không gian cho cửa hàng bán lẻ và thêm lên đến 30 đơn vị nhà ở giá thị trường được hoạch định cho phía bắc của địa điểm. Đề nghị của BRIDGE phù hợp với Nguyên tắc Hướng dẫn của Marinwood Village, kêu gọi phát triển đa dụng bao gồm chợ, cửa hàng bán lẻ, và nhà ở. Đề nghị tài trợ CDBG có thể dùng để mua địa điểm. BRIDGE dự trữ nộp đơn xin Quận phê chuẩn kế hoạch vào tháng tới. Nhà bảo lãnh dự án sẽ cần ít nhất một năm để có được kế hoạch phê chuẩn, cho phép có thêm thời gian để có được tài trợ bổ sung. Xét vì phạm vi của đề nghị, nhân viên CDBG dự trữ nhà bảo lãnh dự án sẽ nộp đơn xin thêm tài trợ CDBG và HOME vào năm tới.

Phân tích Cơ hội đồng đều: Đề nghị Tiếp thị Khẩn định của nhà bảo lãnh không đáp ứng (điểm C). Địa điểm lhong6 nằm trong vùng tập trung của thiểu số và có tiềm năng xuất sắc để cải thiện sự đa dạng của khu xóm.

4. Chương trình Cho Vay để Phục hồi (Sở Gia cư Quận Marin)

Các chủ nhà lợi tức thấp khắp Marin có nhu cầu vay liên tục để phục hồi. Trong 37 năm vừa qua, Sở Gia cư đã cho vay 707 lần để phục hồi, tổng cộng là trên 12.5 triệu đô la cho khắp quận. Chương trình vận hành trên căn bản toàn quận. Các khoản vay được cung cấp cho các chủ nhà một gia đình để sửa chữa những tình trạng dưới tiêu chuẩn, để loại bỏ những hiểm nguy về y tế và an toàn, để tạo thêm một đơn vị nhà ở thứ nhì trong phạm vi của căn nhà hiện hữu ở những nơi mà quy định địa phương cho phép, để phục hồi những nhà thuyền đậu tại những bến được chấp thuận, và những nhà di động trong khu nhà di động. Các khoản vay lên xuống từ \$5,000 đến giới hạn thường lệ là \$35,000, với một trung bình là \$25,000. Những điều kiện vay được ấn định theo tình cảnh của người vay. Chương trình cung ứng những khoản vay trả dần, khoản vay chỉ trả lãi, và khoản vay trả hoãn (không phải trả cho đến khi chuyển nhượng tài sản). Các khoản vay mới có lãi xuất 5%.

Phân bổ tài trợ CDBG hàng năm đã được dùng để trả lương nhân viên và những chi phí điều hành khác của chương trình Cho Vay để Phục hồi. Những khoản cho vay được tài trợ bởi quỹ cho vay tuần hoàn. Lợi tức từ tiền trả nợ hàng tháng và tiền trả nợ được dự kiến là \$350,000 cho tài khóa 2013-14, và sẽ được bổ sung vào quỹ cho vay tuần hoàn để cho vay tiếp. Năm nay nhân viên CDBG đề nghị tài trợ chi phí điều hành của Chương trình Cho Vay để Phục hồi bằng cách (1) thanh lý \$100,314 dự trữ CDBG dành cho phúc lợi chuyển nhà nay không còn cần thiết, và (2) chuyển \$111,686 từ Quỹ Cho Vay Tuần

hoàn của Chương trình Cho Vay để Phục hồi sang trạng mục chi phí điều hành. Kết quả là chương trình CDBG sẽ tạm không phải tài trợ cho Chương trình Cho Vay để Phục hồi từ ngân sách hiện tại. Chúng ta cần ghi chú là việc chuyển quỹ từ Quỹ Cho Vay Tuần hoàn để trả chi phí điều hành là một chiến lược ngắn hạn, và sự tiếp tục của Chương trình Cho Vay để Phục hồi sẽ đòi hỏi đóng góp hàng năm trong tương lai.

Nhà Tập thể

Mười tám năm trước đây, để đáp ứng với một chính sách của địa phương giới hạn con số những dự án CDBG, Sở Gia cư đã mở rộng phạm vi chương trình, để bao gồm những nhà tập thể phi lợi nhuận (non-profit-operated group homes), phục vụ những dân số đặc biệt. Chương trình cung ứng khoản vay trả hoãn với 3% lãi, không phải trả cho đến khi việc sử dụng hoặc quyền sở hữu thay đổi. Việc này đã giúp chương trình CDBG tiếp tục trợ giúp việc phục hồi các nhà tập thể, cùng lúc cắt giảm gánh nặng hành chính cho văn phòng CDBG. Sự tham gia của Sở Gia cư với tính cách trung gian cũng cung cấp kiến thức chuyên nghiệp của nhân viên Sở cho những nhà tập thể.

Gates Cooperative

Gates Cooperative (Tập thể Gates) là một cộng đồng sống trên nhà thuyền, có lợi tức thấp, nằm trong bến Waldo Point, phía Bắc của Sausalito. Thủ tục rất dài để phê chuẩn kế hoạch cho Waldo Point Harbor đã được hoàn tất và việc phục hồi các nhà thuyền của Gates Cooperative đã bắt đầu. Ủy ban Ấn định Ưu tiên đã chỉ định Chương trình Cho Vay để Phục hồi trợ giúp thành viên Gates Cooperative nâng cấp những nhà thuyền để đáp ứng tiêu chuẩn, hầu có đủ điều kiện để được đậu ở bên Waldo Point mới. Nhân viên Chương trình Cho Vay để Phục hồi đã cộng tác chặt chẽ với Gates Cooperative và EAH, Inc. để hoạch định kỹ càng những chi tiết của việc phục hồi nhà thuyền. Trong ba năm tới đây, Chương trình Cho Vay để Phục hồi sẽ dành nhiều chú tâm đến việc phục hồi các nhà thuyền. Trong thời gian phục hồi Gates, Chương trình sẽ tiếp tục công việc với những nhà một gia đình và nhà tập thể, mặc dù có thể với một nhịp độ chậm hơn. Fair Housing sẽ được bổ sung từ phân bổ CDBG cho Gates Cooperative để phục hồi.

Phân tích cơ hội đồng đều: Các chủng tộc thiểu số không được đại diện đầy đủ trong số người thụ hưởng chương trình này, một phần là vì các chủng tộc thiểu số không được đại diện đầy đủ trong số những người có nhà và người cao niên. Một phần lớn những người thụ hưởng chương trình là người cao niên có nhà. Đề nghị về tiếp thị khẳng định của nhà bảo lãnh được xem là xuất sắc (điểm A).

5. Chương trình Tu sửa Tiếp cận Nhà ở (Residential Accessibility Modification Program (Marin Center for Independent Living (MCIL)))

Qua Chương trình Tu sửa Tiếp cận Nhà ở, Trung tâm Sống Tự lập của Marin (Marin Center for Independent Living) đã trợ giúp kỹ thuật và tu sửa nhỏ để cư dân lợi tức thấp và mất năng lực có thể tiếp cận vào nhà. Nhiều trường hợp chỉ cần những cải thiện nhỏ như lắp đặt một dốc thoải hoặc thanh vịn để đáp ứng nhu cầu tiếp cận của người thuê nhà mất năng lực. Nếu cần thiết, chương trình cũng có thể tu sửa đáng kể bếp và phòng tắm. Chương trình này đã cung cấp thêm nhà cho thuê có thể tiếp cận được ở Marin. Trong nhiều trường hợp, khi người thuê cũ dọn ra khỏi một căn hộ đã tu sửa, người thuê mới mất năng lực sẽ được chọn để dọn vào và những tu sửa về tiếp cận được tiếp tục sử dụng. Chương trình này là một cách kinh tế để giúp người mất năng lực sống tự lập. Nhân viên MCIL điều hành chương trình với hiệu quả cao. Trong nhiều trường hợp, những cải thiện tiếp cận khiêm nhường có thể làm tránh việc phải vào nhà dưỡng lão quá sớm.

Hội đồng Thành phố Novato và Hội đồng Thành phố San Rafael đã đảm nhiệm một số chức năng lựa chọn dự án CDBG, được thực hiện trước đây bởi các tiểu ban trong Ủy ban Án định ưu tiên của CDBG. (Xem chi tiết ở trang 33). Cả hai hội đồng Novato và San Rafael đều phân bổ một phần quỹ CDBG của họ cho Chương trình Tu sửa Tiếp cận Nhà ở của MCIL. Kết hợp con số \$5,092 được đề nghị trong báo cáo này với phân bổ \$3,268 của Novato và \$5,440 của San Rafael, hỗ trợ của CDBG cho chương trình này lên đến \$13,800.

Phân tích Cơ hội Đồng đều: Các chủng tộc thiểu số được đại diện đầy đủ trong số người thụ hưởng chương trình này, nhưng người Tây ban nha không được đại diện đầy đủ. Đề nghị tiếp thị khẳng định của nhà lãnh đạo được xem là đáp ứng (điểm B).

Tất cả những dự án được đề nghị tài trợ bằng Quỹ Nhà ở Toàn Quận CDBG với số tiền đề nghị ít hơn con số được yêu cầu, và không còn tiền để cung cấp cho nhiều dự án xứng đáng khác. Chính sách địa phương của Marin nhằm giới hạn con số dự án cũng là một yếu tố giới hạn con số dự án do nhân viên đề nghị.

Trong những đề nghị của chúng tôi trong những dự án Nhà ở Toàn Quận CDBG, chúng tôi đã cân nhắc đến những nhu cầu liên tục của các chương trình nào mà— Chương trình Fair Housing, Chương trình Tu sửa cho sự Tiếp cận vào Nhà, và Chương trình Cho Vay để Phục hồi—sẽ bị gián đoạn nghiêm trọng nếu nguồn tài trợ CDBG chấm dứt. Nhân viên chủ yếu cứu xét tài trợ các việc mua nhà và dự án phát triển lớn bằng Quỹ Nhà ở Toàn Quận CDBG. Một số dự án lớn được đề nghị dùng quỹ HOME thay vì CDBG. Các đề nghị dự án nhỏ về nhà ở đã được cứu xét tài trợ trong khu quy hoạch của chúng.

CHƯƠNG TRÌNH HOME

Chương trình HOME, được quản lý bởi Bộ Phát triển Gia cư và Đô thị Hoa Kỳ, đã được thành lập bởi Đạo luật về Nhà ở năm 1990 của Cranston-Gonzalez như là một nguồn tài trợ mới của liên bang cho nhà ở với giá cả hợp lý. Những hoạt động của HOME bao gồm việc phục hồi, xây dựng nhà ở, mua địa điểm, mua nhà hiện hữu, trợ giúp tiền thuê nhà. Cũng như Chương trình Nhà ở Toàn Quận CDBG, Quỹ HOME được giao cho Quận Marin thay mặt cho Quận và tất cả những thành phố trong Marin, do đó những dự án trong khắp quận Marin có đủ điều kiện để xin tài trợ. Những căn hộ được trợ giúp tiền thuê phải phục vụ những người dưới mức lợi tức trung bình 60% (\$63,300 cho một gia đình bốn người), với một phần năm những căn hộ cho những người dưới mức lợi tức trung bình 50% (\$52,750 cho một gia đình bốn người). Những căn hộ được trợ giúp tiền thuê có thể phục vụ những người có mức lợi tức lên đến 80% mức lợi tức trung bình (\$84,400 cho một gia đình bốn người).

Không giống những chương trình HUD khác, HOME đòi hỏi sự tham gia của những tổ chức cộng đồng đại diện và kiểm soát bởi các cư dân lợi tức thấp. Quy định đòi hỏi địa phương phải dành 15% quỹ HOME cho những dự án của Tổ chức Phát triển Nhà ở Cộng đồng (Community Housing Development Organization (CHDO)). Quy định của HOME định nghĩa CHDO như là một tổ chức phi lợi nhuận với một phần ba ban quản trị là người có lợi tức thấp, cư dân khu xóm lợi tức thấp. Vì tài trợ HOME 2013-14 được dự trù là \$547,722, 15% dành cho CHDO sẽ là \$82,159. Đòi hỏi này được đáp ứng bởi đề nghị phân bổ tài trợ HOME cho Peace Village. (Năm ngoái, quỹ CHDO đã được phân bổ cho dự án the Inverness Valley Inn, nay đã bị hủy bỏ. Nhân viên đề nghị tái phân bổ số tiền \$89,303 từ dự án the Inverness Valley Inn sang dự án Whistlestop Renaissance Housing. (Xem trang 21).

Việc triển khai chương trình và theo dõi liên tục các dự án được tài trợ đòi hỏi thời gian đáng kể của nhân viên. Nghĩa vụ hợp đồng của Quận là theo dõi dự án để đảm bảo chúng duy trì giá cả hợp lý, và chính sách của Quận là vượt những đòi hỏi tối thiểu của HUD về tính hợp lý của giá cả. Quy định của chương trình HOME cho phép dùng lên đến 10% ngân sách cho chi phí hành chánh. Nhân viên đề nghị dành 10% ngân sách năm nay của HOME cho những chi phí hành chánh

Nhân viên đã cứu xét điều kiện cho tám đơn xin HOME theo các quy định của HOME, và xếp hạng ưu tiên theo tính khả thi về tài chánh của dự án, khả năng giải quyết nhu cầu nhà ở nghiêm trọng của Quận Marin, khả năng thực hiện những quy định của chương trình HOME, khả năng đáp ứng đòi hỏi về thời gian của HOME, và hậu quả của sự trì hoãn dự án do thiếu ngân sách.

Chương trình HOME đặt kỳ hạn chi tiêu và Quận sẽ tự động mất tài trợ nếu không đáp ứng kỳ hạn. Tài trợ HOME phải được cam kết bằng hợp đồng dự án trong vòng hai năm. Các địa phương không được cam kết tài trợ cho đến khi họ dự trù là việc xây dựng hoặc phục hồi sẽ bắt đầu trong vòng mười hai tháng. (Nếu dự án có dính líu đến việc mua tài sản thì chúng ta phải dự trù là việc mua sẽ xảy ra trong vòng sáu tháng). Tất cả tài trợ phải được chi tiêu trong vòng năm năm. Nếu không đáp ứng những kỳ hạn trên, chính quyền liên bang có thể hủy bỏ phần đó của phân bổ HOME.

Vì vậy, chúng ta phải giới hạn tài trợ HOME cho những dự án có vẻ có khả năng khởi công nhanh chóng. Nhân viên đánh giá tính sẵn sàng tiến hành của dự án căn cứ vào việc nhà bảo lãnh có chủ quyền địa điểm hay không, địa phương phê chuẩn kế hoạch (nếu cần), và sự cam kết tài trợ cần thiết cho dự án. Trong trường hợp các đề nghị chưa đạt được những mốc đó, nhân viên sẽ cứu xét thời gian cần thiết để dự án có thể tiến hành việc mua tài sản hoặc xây dựng. Nhân viên cũng cần nhắc những hậu quả có thể xảy ra cho mỗi dự án nếu trì hoãn tài trợ HOME trong một năm.

Chương trình CDBG là nguồn tài trợ phù hợp hơn đối với những dự án nhỏ, những dự án nhà ở không truyền thống, dễ khớp vào những hạng mục thiết lập bởi những quy định của HOME, và đối với những nhà bảo lãnh chưa gom đủ tài chính cần thiết để có thể cam kết lâu dài tính giá cả hợp lý.

Khi một nhà bảo lãnh dự án nhận tài trợ HOME, họ phải ưng thuận chịu một giới hạn về tính giá cả hợp lý ràng buộc vào tài sản. Giới hạn này, do lệnh của HUD, chỉ có thể gỡ bỏ trong trường hợp tịch thu tài sản. Ngay cả khi nhà bảo lãnh đã trả lại trợ cấp HOME, vẫn không bỏ được giới hạn về tính giá cả hợp lý. Nếu nhà bảo lãnh dự án muốn chấm dứt dự án và bán tài sản thì giới hạn về tính giá cả hợp lý vẫn tiếp tục, và làm cho việc bán tài sản toàn bộ theo giá thị trường bất khả thi. Chương trình CDBG khoan dung hơn—trong phần lớn những trường hợp, nhà bảo lãnh dự án chỉ cần thanh toán cho Quận là có thể gỡ bỏ giới hạn của CDBG. Số tiền thanh toán thường là giá thị trường hợp lý hiện thời của tài sản nhân cho tỷ lệ chi phí ban đầu do CDBG đóng góp. Do đó, dự án nhỏ và dự án không có tương lai chắc chắn phù hợp với trợ giúp CDBG hơn là HOME.

DUYỆT LẠI DỰ ÁN: MÔ TẢ NHỮNG ĐỀ NGHỊ DỰ ÁN NHÀ Ở

1. Peace Village (Resources for Community Development)

Resources for Community Development, một nhà xây dựng phi lợi nhuận kinh nghiệm ở vùng Đông Vịnh, đề nghị xây dựng 40 đơn vị nhà cho cao niên thuê, cạnh nhà thờ Christ Lutheran ở Fairfax. Một phần tài sản của nhà thờ được trường Cascade Canyon thuê, một trường tư thực độc lập mở trên địa điểm này từ 1981.

Nhà thờ, trường học, Thị xã Fairfax và Resources for Community Development đã cộng tác hiệu quả trong việc hoạch định dự án. Thị xã đã tái phân vùng địa điểm để thích nghi với 40 đơn vị nhà cho cao niên, và đã hoàn tất báo cáo EIR cho dự án như là thành phần nhà ở của thị xã. Chỉ còn cần phê chuẩn cho Duyệt xét thiết kế.

Có một số giới hạn về địa điểm gây khó khăn cho việc làm khớp 40 đơn vị nhà ở và đậu xe trên địa điểm, giả thiết nhà sẽ chỉ cao hai tầng. Mặc dù phần đất dọc đại lộ Sir Francis Drake bằng phẳng, nhưng sự tích tụ của phù sa đòi hỏi thêm công trình nền móng. Có một giong suối nhỏ ở phía đông địa điểm. Mặc dù miếng đất rộng, khu đằng sau gồm có một khu rừng nhỏ rất quyến rũ mà nhà thờ muốn bảo tồn, và một khu đồi, kém phù hợp cho xây dựng. Di dời căn nhà chính là một cách khả thi để giải quyết giới hạn của địa điểm.

Hội viên nhà thờ đã cân nhắc trách nhiệm quản lý lâu dài của miếng đất, và tầm nhìn của họ cho tương lai của miếng đất bao gồm một trường học và nhà ở cho cao niên. Khu nhà ở sẽ có khả năng được tái phân chia riêng biệt với phần còn lại, nhưng hiện chưa rõ là địa điểm cho nhà ở sẽ được cho thuê hoặc bán cho nhà bảo lãnh dự án.

Nhà bảo lãnh dự án, Resources for Community Development, là một Tổ chức Phát triển Nhà ở Cộng đồng (Community Housing Development Organization (CHDO)) cho những mục đích của chương trình HOME. Quỹ HOME được đề nghị là từ phần để riêng của CHDO.

Phân tích Cơ hội Đồng đều: Đa số người thuê nhà là các chủng tộc và dân tộc thiểu số. Đề nghị tiếp thị khẳng định của nhà bảo lãnh được xem là xuất sắc (điểm A).

2. San Anselmo Seminary Housing (EAH, Inc.)

Nhà dòng San Francisco Theological Seminary đang trong tiến trình xin địa phương cấp phép để xây nhà mới cho sinh viên và giáo sư trong khu vực San Anselmo của họ. Khi hoàn tất nhà mới, nhà dòng sẽ không cần năm tòa nhà mà họ sở hữu trong vùng. EAH tìm cách mua và phục hồi năm tòa nhà đó, tổng cộng 37 đơn vị, và duy trì chúng như là nhà ở với giá hợp lý. Tòa nhà gồm có 11 căn một phòng ngủ, 16 căn hai phòng ngủ và 10 căn ba phòng ngủ. Các căn hộ đã được xây vào khoảng giữa các năm 1961 và 1980, trong tình trạng còn tốt, chỉ cần một số nâng cấp mỹ thuật.

Ủy ban Hoạch định San Anselmo có khả năng sẽ tổ chức điều trần để duyệt xét thiết kế của đề nghị của nhà dòng trong vòng hai tháng tới. Một khi nhà dòng đã được cấp phép, họ sẽ có thể xếp lịch xây dựng và sẽ biết khi nào họ sẽ không cần năm tòa nhà này. Đến lúc đó EAH và nhà dòng sẽ cần làm việc chi tiết về thời gian và về những điều kiện mua bán. Vì dự án EAH liên quan đến việc mua và phục hồi vừa phải chứ không phải xây dựng mới nên chi phí, tính bất định, và sự trì hoãn cấp phép đã được loại bỏ.

Phân tích Cơ hội Đồng đều: Đề nghị tiếp thị khẳng định của nhà bảo lãnh được xem là xuất sắc (điểm A).

3. Whistlestop Renaissance Housing (Eden Development, Inc.)

Hội đồng Phối hợp Cao niên Marin (Marin Senior Coordinating Council) cung cấp dịch vụ cao niên trong tòa nhà Whistlestop” của họ, nằm cạnh trạm xe điện đề nghị SMART và gần bến xe buýt khu trung tâm. Hội đồng đã quyết định duy trì văn phòng và dịch vụ tại địa điểm này, như là một phần của một tòa nhà năm tầng mới, kết hợp những chương trình cao niên với 50 đơn vị nhà ở. Nhà cao niên sẽ được xây dựng bởi một chi nhánh của Eden Housing, một nhà xây dựng phi lợi nhuận, chủ nhân của Fireside Apartments gần Mill Valley và Warner Creek Senior Housing ở Novato. Vì địa điểm trung tâm, nhà Whistlestop có khả năng đủ điều kiện được 9% tín dụng thuế nhà lợi tức thấp (1). Mặc dù địa điểm của dự án nằm gần vận chuyển công cộng, giúp cạnh tranh tín dụng thuế, nó cũng tạo ra những thử thách về hoạch định, chỗ đậu xe, và thiết kế, và những quy định về bảo tồn lịch sử của liên bang có thể ảnh hưởng đến nhà ga xe lửa cũ này.

Nhà bảo lãnh dự án, Eden Development, Inc., là một Tổ chức Phát triển Nhà ở Cộng đồng (Community Housing Development Organization (CHDO)) cho những mục đích của chương trình HOME. Quỹ HOME được đề nghị là từ phần để riêng của CHDO từ năm ngoái (xem trang 21).

¹ Có hai loại tín dụng thuế nhà ở lợi tức thấp. Tín dụng có giá trị hơn, 9%, được dành, qua sự cạnh tranh, cho những dự án có điểm cao về đặc tính và sự lân cận với vận chuyển công cộng, của hàng và dịch vụ. Tín dụng kém giá trị hơn, 4%, được dành cho những dự án có đủ điều kiện miễn thuế trái phiếu. Những từ ngữ 9% và 4% có nghĩa là tỷ lệ mà nhà đầu tư có thể trừ thuế liên bang hàng năm cho mười năm. Dự án phải tuân thủ giá cả hợp lý trong ít nhất 30 năm.

Phân tích Cơ hội Đồng đều: Một nửa khách hàng Whistlestop thuộc các chủng tộc và dân tộc thiểu số, là một điều đáng chú ý xét vì dân số cao niên của Marin. Đề nghị tiếp thị khẳng định của nhà bảo lãnh được xem là xuất sắc (điểm A).

Năm nay các đơn xin có tổng số là \$3.8 triệu, gần gấp bảy lần số tài trợ dự trù là \$547,722. Nhân viên đề nghị chi tài trợ cho ba đề nghị của HOME.

Tài trợ HOME được dùng tốt nhất cho số nhỏ những dự án lớn sẵn sàng để tiến hành. Tất cả đương đơn HOME được khuyến khích nộp đơn với cả hai chương trình HOME và CDBG cho số tiền cần thiết. Trong số những đề nghị của nhân viên năm nay, chúng tôi tập trung tài trợ HOME

cho hai dự án (Peace Village and Whistlestop Renaissance Housing) đủ điều kiện được phân để riêng của CHDO, và một dự án hứa hẹn khác (San Anselmo Seminary Housing). (Xem trang 8 về tính sẵn sàng của dự án và nhu cầu theo dõi tiến triển các dự án HOME và điều chỉnh mức tài trợ cho phù hợp).

Nhân viên đã không đề nghị tài trợ HOME cho năm trong tám dự án xin tài trợ HOME. Điều đơn giản là chỉ có đủ ngân sách HOME để hỗ trợ cho một vài dự án. Nhân viên đã ưu tiên cho dự án tạo được tác động mạnh nhất trong việc tạo ra cơ hội nhà ở cho người có lợi tức thấp nhất và sẵn sàng nhất để tiến hành.

Năm nay, Marinwood Plaza và Oma Village không được đề nghị tài trợ HOME nhưng đã được đề nghị tài trợ CDBG.

Xét vì thiếu ngân sách, nhân viên đã không đề nghị tài trợ việc sở hữu nhà (1112 4th Street Homes và 73 Inverness Way). Dự án nhà cho thuê phục vụ người có lợi tức thấp hơn là dự án sở hữu nhà. Dự án sở hữu nhà không đủ điều kiện để được tín dụng thuế hoặc những chương trình khác chỉ dành để cho thuê, do đó khả năng đòn bẩy ngân sách chưa cam kết của quận rất giới hạn. Như suy thoái kinh tế và khủng hoảng lãi xuất dưới chuẩn đã cho thấy, lúc nào cũng có rủi ro là giới hạn về giá cả hợp lý cho việc sở hữu nhà sẽ thất bại và đơn vị sẽ mất đi tính giá cả hợp lý.

St. Vincent de Paul Society của Quận Marin đã nộp đơn xin tài trợ HOME cho một chương trình trợ giúp tiền thuê, được cho HOME cho phép. Chúng tôi đã chưa dùng quỹ HOME trước đây cho trợ giúp tiền thuê. Có những tranh cãi hợp lý về việc sử dụng quỹ HOME cho cả trợ giúp tiền thuê và phát triển nhà ở. Tuy nhiên các nhà xây dựng phi lợi nhuận đã cam kết khởi sự dự án với giả thiết là cung cách tài trợ của HOME trong quá khứ sẽ tiếp tục, và quỹ HOME sẽ giúp họ đối phó với những vấn đề về chi phí có thể xảy ra sau khi dự án đã tiến hành. Chúng tôi không thấy có sự sụt giảm số lượng đơn xin HOME của các dự án phát triển trong thời gian suy thoái. Nếu tất các dự án phát triển được đề nghị tiến hành nhanh chóng thì chúng ta sẽ có khó khăn trong việc tài trợ cho tất cả các dự án với số tiền cần thiết để hoàn tất. Nếu Marin quyết định thay đổi lâu dài, không dùng HOME cho phát triển thì chúng ta phải cảnh báo cho các nhà xây dựng phi lợi nhuận trước khi khởi sự những dự án tùy thuộc vào nguồn tài trợ tương lai của HOME.

PHỤ LỤC 1

HỆ THỐNG PHÂN BỐ TÀI TRỢ CDBG CHO NHỮNG THÀNH PHỐ CÓ TRÊN 50,000 DÂN

Từ năm 1974, Quận Marin và các thành phố trong quận đã cùng nhận được quỹ CDBG như là một “quận đô thị”. Ban đầu, Marin có đủ điều kiện được tài trợ CDBG vì cả mười một thành phố đã ký vào thỏa thuận hợp tác, tham gia với chính quyền Quận vào một chương trình CDBG toàn quận. Điều này giúp cho Marin có một dân số đủ để được xếp vào hạng “quận đô thị” dưới quy định của CDBG, cho phép Marin nhận được phân bổ CDBG hàng năm.

Trước năm 2000, các ủy ban liên thẩm quyền đề nghị phân bổ tài trợ CDBG, trừ tại West Marin (vì không có thành phố). Vào năm 1999, thành phố San Rafael được xác nhận có dân số vượt quá ngưỡng 50,000 người, giúp họ đủ điều kiện để nhận trợ cấp CDBG độc lập với phần còn lại của Quận. Thành phố San Rafael đã đồng ý vẫn là một phần của “quận đô thị”, những đã yêu cầu sửa đổi hệ thống phân bổ để tạo thêm sự ổn định trong việc phân bổ tài trợ cho các dự án ở San Rafael, và giao cho Hội đồng Thành phố thêm quyền kiểm soát việc sử dụng quỹ CDBG ở San Rafael. Về đường dài, rất quan trọng để giữ các thành phố trong “quận đô thị” để tận dụng khả năng được tài trợ bởi các chương trình HUD tương lai. Theo yêu cầu của thành phố San Rafael, Thỏa thuận Hợp tác giữa Thành phố và Quận Tài khóa 2000-02 đã thiết lập hệ thống phân phối trợ cấp CDBG bao gồm nhiều thay đổi để gia tăng thẩm quyền của bất cứ thành phố nào có hơn 50,000 dân trên phần phân bổ CDBG của họ. (Những thay đổi này cũng đã được bao gồm vào những Thỏa thuận Hợp tác sau đó giữa Thành phố và Quận).

(2) Thí dụ, trong khi khởi xướng American Dream Downpayment Initiative là một thành phần của HOME, nó sử dụng một hệ thống tài trợ riêng biệt. Công thức 2003 được ấn định để nếu phân bổ dưới \$50,000 thì cộng đồng không được gì. Phân bổ cho Marin TK 2003 là \$65,799. Nếu HUD coi San Rafael và phần còn lại của Marin là hai thực thể riêng biệt thì có khả năng là công thức 2003 sẽ cho mỗi thực thể ít hơn \$50,000, và như thế Marin sẽ không nhận được gì. Cũng thế, khi HUD thng6 bảo vệ Chương trình Phòng ngừa Vô gia cư vào năm 2009, Marin đã nhận được phân bổ \$659,106. Phân bổ tối thiểu là \$500,000, do đó nếu Marin bị chia ra làm ba thực thể riêng biệt thì Marin sẽ không nhận được gì từ chương trình mới đặc biệt này.

Vào tháng mười một, 2006, Chúng tôi đã nhận được thông báo từ HUD cho biết Novato đã đạt được dân số \$50,000 người. Điều này giúp cho Novato có lựa chọn đổi sang hệ thống được sử dụng bởi San Rafael. Chu kỳ tài trợ CDBG 2008-09 là lần đầu tiên Hội đồng Thành phố Novato đảm nhận vai trò mở rộng của những thành phố trên 50,000 dân. Trong chu kỳ tài trợ CDBG 2010-11, Hội đồng Thành phố Novato đã mở rộng vai trò để bao gồm thành phần dịch vụ vào phân bổ CDBG Novato.

Bảng ở trang kế tiếp tóm lược những thay đổi trong hệ thống phân bổ được thông qua vào năm 1999, như nay được triển khai bởi San Rafael và Novato.

Vào năm 2012, Ủy ban Ấn định Ưu tiên và phần lớn những tiểu ban địa phương đã mở rộng để bổ sung đại diện các chủng tộc và dân tộc thiểu số và người mất năng lực.

Hệ thống Trước đây	Hệ thống cho các Thành phố có Dân số trên 50,000 người
<p>Những đề nghị phân bổ về thành phần nhà ở, cơ sở chủ yếu và dịch vụ công cộng của Khu Quy hoạch được thực hiện bởi Ủy ban Địa phương, bao gồm một đại diện Thành phố và một đại diện Quận, với sự tư vấn của nhân viên Quận. Tất cả các phân bổ phải được Hội đồng Nghị viện Quận Marin chấp thuận chung cuộc.</p>	<p>Những đề nghị phân bổ về thành phần nhà ở, cơ sở chủ yếu và dịch vụ công cộng của Khu Quy hoạch có thể được thực hiện bởi Hội đồng Thành phố, với sự tư vấn của nhân viên Quận. (San Rafael đã quyết định duy trì hệ thống cũ để phân bổ cho thành phần dịch vụ công cộng, do đó quyết định phân bổ được thực hiện bởi Ủy ban Địa phương, bao gồm một đại diện Thành phố và một đại diện Quận, với sự tư vấn của nhân viên Quận). Tất cả các phân bổ phải tiếp tục được Hội đồng Nghị viện Quận Marin chấp thuận chung cuộc.</p>
<p>Ít nhất 30% quỹ của Khu Quy hoạch phải được chi tiêu vào nhà ở. Theo truyền thống, mỗi Khu Quy hoạch đã chi tiêu mức tối đa quy định HUD cho phép vào những dự án dịch vụ công cộng.</p>	<p>Hội đồng Thành phố ấn định mức chi tiêu cho những dự án về nhà ở, cơ sở chủ yếu và dịch vụ công cộng, với những giới hạn ấn định bởi HUD đối với những dịch vụ công cộng.</p>
<p>Quỹ Nhà ở Toàn Quận CDBG được phân bổ cho dự án nhà ở bởi Ủy ban Ấn định Ưu tiên, bất kể địa điểm, với sự tư vấn của nhân viên Quận.</p>	<p>Tỷ lệ đóng góp của Thành phố vào quỹ Nhà ở Toàn Quận CDBG đã được thêm vào (và trở thành một phần của) quỹ Khu Quy hoạch của Thành phố, và được phân bổ cho những dự nhà ở và không phải nhà ở bởi Hội đồng Thành phố, với sự tư vấn của nhân viên Quận.</p>
<p>Những vùng chưa thành lập trong phạm vi mã zip là một phần của Khu Quy hoạch.</p>	<p>Không thay đổi.</p>
<p>Những đề nghị phân bổ trợ cấp HOME được thực hiện bởi Ủy ban Ấn định Ưu tiên, bất kể địa điểm, với sự tư vấn của nhân viên Quận. Tất cả các phân bổ phải được Hội đồng Nghị viện Quận Marin chấp thuận chung cuộc.</p>	<p>Không thay đổi. Thành phố vẫn có ghế trong Ủy ban Ấn định Ưu tiên Toàn Quận.</p>
<p>Hội đồng Nghị viện chủ trì buổi điều trần chung cuộc về việc sử dụng các quỹ CDBG và HOME.</p>	<p>Không thay đổi.</p>

K:\Cycle\2013 Cycle\Planning Area & HOME Files\Countywide\2013 Countywide Housing And HOME Staff Report.Docx/roy

**COMPREHENSIVE SUMMARY OF RECOMMENDED CDBG AND HOME PROJECT FUNDING ALLOCATIONS
2013-14**

PROJECT NAME	REQUEST	Community Development Block Grant CDBG Planning Areas									HOME Program			PROJECT TOTAL
		Countywide	Lower Ross Valley	Novato	Richardson Bay	San Rafael	Upper Ross Valley	West Marin	Reprogrammed Prior Year Funds & Program Income	CDBG Total	HOME Allocations	Reprogrammed Prior Year Funds & Program Income	HOME Total	
		HOUSING												
Bolinas Garage (Housing)	\$21,670							\$11,738		\$11,738			\$0	\$11,738
Fair Housing Services	\$59,052	\$17,104		\$10,976		\$18,272				\$46,352			\$0	\$46,352
Galilee Harbor-rehabilitation	\$139,912				\$40,000				\$19,880	\$59,880			\$0	\$59,880
Gates Cooperative	\$317,516	\$100,000								\$100,000			\$0	\$100,000
Lifehouse: Fairfax House-Rehabilitation	\$12,500						\$12,500			\$12,500			\$0	\$12,500
Marinwood Plaza Housing	\$1,400,000	\$181,549							\$36,591	\$218,140			\$0	\$218,140
Oma Village-Housing for Working Families	\$725,000			\$130,963						\$130,963			\$0	\$130,963
Peace Village	\$701,000						\$2,500			\$2,500	\$82,159		\$82,159	\$84,659
Rehabilitation Loan Program	\$500,000								\$212,000	\$212,000			\$0	\$212,000
Residential Accessibility Modification Program	\$30,000	\$5,092		\$3,268		\$5,440				\$13,800			\$0	\$13,800
San Anselmo Seminary Housing	\$1,200,000									\$0	\$410,791	\$11,350	\$422,141	\$422,141
Stockstill House	\$7,500						\$6,800			\$6,800			\$0	\$6,800
Whistlestop Renaissance Housing	\$2,000,000									\$0	\$89,303	\$89,303	\$89,303	\$89,303
CAPITAL														
Fairfax-San Anselmo Children's Center-	\$93,500						\$12,207			\$12,207			\$0	\$12,207
Marin City CDC-office rehabilitation	\$29,752				\$12,438					\$12,438			\$0	\$12,438
San Rafael ADA Compliance	\$300,000					\$82,896			\$252	\$83,148			\$0	\$83,148
PUBLIC SERVICES														
After School Transportation Program	\$13,850						\$2,000			\$2,000			\$0	\$2,000
Family Law Legal Services	\$30,600		\$3,300			\$6,000	\$2,000			\$11,300			\$0	\$11,300
Home Care Assistance for the Elderly	\$7,000							\$3,479		\$3,479			\$0	\$3,479
Human Services Program	\$18,000							\$4,500		\$4,500			\$0	\$4,500
Marin Brain Injury Network Services	\$30,000		\$2,700			\$6,000	\$2,300			\$11,000			\$0	\$11,000
Marin Learning Center, Therapeutic Services	\$20,000				\$11,067					\$11,067			\$0	\$11,067
Middle School Program	\$15,000					\$13,500				\$13,500			\$0	\$13,500
North Bay Children's Center Scholarships	\$20,000			\$4,876						\$4,876			\$0	\$4,876
Novato Independent Elders Program	\$25,000			\$23,000						\$23,000			\$0	\$23,000
Novato Youth Center-Scholarships	\$15,000			\$4,876						\$4,876			\$0	\$4,876
Novato Youth Community Diabetes Project	\$10,000			\$3,868						\$3,868			\$0	\$3,868
Performing Stars	\$20,000				\$10,000	\$2,171				\$12,171			\$0	\$12,171
Pickleweed Children's Center	\$39,579					\$13,500				\$13,500			\$0	\$13,500
Quality Care for Kids Scholarships	\$12,500			\$5,242						\$5,242			\$0	\$5,242
Senior Access Scholarships	\$50,000		\$3,887	\$1,840	\$1,500	\$6,000	\$4,408			\$17,635			\$0	\$17,635
Transitional Housing Programs-gap funding	\$16,460		\$1,000				\$1,000			\$2,000			\$0	\$2,000
CDBG Administration										\$275,000			\$0	\$275,000
HOME Administration											\$54,772		\$54,772	\$54,772
	\$7,880,391	\$303,745	\$10,887	\$188,909	\$75,005	\$153,779	\$38,915	\$26,517	\$268,723	\$1,341,480	\$54,772	\$100,653	\$648,375	\$1,989,855