



COMMUNITY DEVELOPMENT AGENCY

HOUSING AND FEDERAL GRANTS DIVISION

Brian C. Crawford
DIRECTOR

Marin County Civic Center
3501 Civic Center Drive
Suite 308
San Rafael, CA 94903
415 473 6269 T
415 473 7880 F
415 473 2255 TTY

Building and Safety
Environmental Health Services
Planning
Environmental Review
Housing
Sustainability
Code Enforcement
GIS
Federal Grants

www.marincounty.org/cda

Ngày 1 tháng 8, 2017

Hội đồng Nghị viên
Quận Marin
3501 Civic Center Drive
San Rafael, California 94903

CHỦ ĐỀ: Báo cáo tiến triển của kế hoạch làm việc để duy trì nhà ở giá phải chăng và ngăn ngừa sự chuyển dịch chỗ ở.

Kính thưa các Thành viên Hội đồng:

KHUYẾN NGHỊ:

1. Tăng cường chiến lược duy trì của chúng ta bằng cách cứu xét tuyển dụng trợ giúp kỹ thuật để đánh giá và tạo thuận lợi cho việc mua lại các đơn vị nhà ở với giá phải chăng.
2. Chấp thuận sửa đổi hợp đồng của Quận với Sở Gia cư Marin (MHA) cho Chương trình Hợp tác với Chủ nhà để tăng trợ giúp tiền đặt cọc, giảm nhẹ tổn thất và thiệt hại do nhà để trống.
3. Cung cấp chỉ đạo về chính sách cho các lựa chọn còn lại sau đây:
 - a. Hướng dẫn tự nguyện về tiền thuê nhà;
 - b. Sắc lệnh đòi hỏi phải có Nguyên nhân Chính đáng để trục xuất;
 - c. Ân xá cho đơn vị nhà ở thứ hai;
 - d. Đánh giá lại Chính sách Chỉ định Nhà ở Phủ ngoài (Housing Overlay Designation (HOD));
 - e. Bắt buộc hòa giải.

TÓM LƯỢC:

Một loạt các lựa chọn chính sách để giải quyết các nhu cầu về nhà ở với giá phải chăng của Quận đã được trình bày lần đầu tiên cho Hội đồng, thông qua ba cuộc hội thảo công cộng trong khoảng từ tháng 10 đến tháng 12 năm 2015. Tại cuộc hội thảo tháng 12, Hội đồng đã chỉ đạo cho nhân viên theo đuổi mười một trong số những lựa chọn chính sách đó. Một kế hoạch thực hiện trong mười tám tháng, với ba giai đoạn và kế hoạch làm việc đã được Hội đồng xác nhận tại phiên điều trần sau đó vào ngày 9 tháng 2 năm 2016. Theo sự chỉ đạo của Hội đồng tại một cuộc họp thường lệ vào ngày 26 tháng 7 năm 2016, Bắt buộc hòa giải đã được trình bày như là một thay thế tiềm năng cho chương trình hướng dẫn tự nguyện về tiền thuê nhà.

Giá trung bình cho một căn nhà một gia đình ở Marin đã đạt mức kỷ lục trong tháng 4 năm nay. Vì giá nhà và giá thuê tiếp tục tăng, nhiều cư dân đang phải di chuyển chỗ ở. Kể từ khi bắt đầu kế hoạch làm việc này, Hội đồng đã thúc đẩy một số chương trình của kế hoạch bao gồm: (1) mua lại bất động mới; (2) duy trì nhà ở với giá phải chăng hiện có; (3) thông qua một sắc lệnh để bảo vệ nguồn thu nhập của người thuê; (4) phát triển các khuyến khích cho chủ nhà để duy trì và hỗ trợ chương trình Phiếu Chọn Nhà ở ("Điều khoản 8"); và (5) sửa đổi Bộ luật Phát triển để khuyến khích các đơn vị nhà ở thứ hai.

Các hành động trước đây để duy trì nhà ở giá phải chăng và ngăn ngừa sự chuyển dịch chỗ ở.

Chiến lược mua lại/duy trì. Kể từ tháng 2 năm 2016, Hội đồng đã đóng góp tài chính thông qua Quỹ Ủy thác Nhà ở và nhân viên đã hỗ trợ kỹ thuật cho các dự án sau đây:

Căn hộ Piper Court. Vào tháng 2 năm 2016, Hội đồng đã chấp thuận một khoản vay trị giá 675,000 đô la để tài trợ cho việc mua lại 49% trong số 27 căn hộ tại Fairfax. Khoản vay này đã góp phần chuyển đổi 27 ngôi nhà nhiều phòng ngủ sang các đơn vị nhà ở với giá phải chăng cho các gia đình có thu nhập thấp. Nằm gần một trường học có kết quả học tập cao và gần với phương tiện vận chuyển công cộng, thỏa thuận này đã đẩy mạnh mục tiêu Công bằng trong Gia cư bằng việc cung cấp nhà ở giá rẻ cho các gia đình trong những vùng có cơ hội.

Căn hộ Ocean Terrace. Vào tháng 6 năm 2016, Hội đồng đã chấp thuận một khoản trợ cấp trị giá 500,000 đô la và một khoản vay trị giá 500,000 đô la để hỗ trợ mua lại một khu chung cư tám căn hộ trong cộng đồng ven biển Stinson Beach.

Lựa chọn chính sách này thể hiện một chiến lược đang diễn ra của CDA. Nhân viên tiếp tục hợp tác với các đối tác cộng đồng để xác định và đánh giá tính khả thi của bất động sản để mua lại và một số bất động sản đang được cứu xét. Các nỗ lực hợp tác đã đem lại lợi ích từ các chuyên gia bất động sản, cung cấp các dịch vụ miễn phí vì công ích, để xác định các cơ hội mua lại nhà nhiều gia đình trước hoặc vào thời điểm các bất động sản này được đưa ra thị trường mở.

Chương trình Hợp tác với Chủ nhà. Kể từ tháng 9 năm 2016, 52 gia đình đã được cung cấp nhà ở thông qua chương trình "trợ giúp tiền đặt cọc" của Chương trình Hợp tác với Chủ nhà và 55 chủ nhà mới đã hợp tác với MHA để tăng cơ hội tiếp cận nhà ở cho những người có Phiếu Lựa chọn.

Sắc lệnh để thiết lập sự bảo vệ nguồn thu nhập. Hội đồng đã thông qua Sắc lệnh về Công bằng trong Gia cư để thiết lập sự bảo vệ nguồn thu nhập vào ngày 8 tháng 11 năm 2016¹ và đã thông qua các sửa đổi để loại trừ những trường hợp ngoại lệ đối với các bất động sản có chủ sở hữu cư ngụ vào ngày 21 tháng 3 năm 2017².

Các sửa đổi trong Bộ luật Phát triển. Các sửa đổi toàn diện trong Bộ luật Phát triển đã được Hội đồng thông qua vào ngày 14 tháng 3 năm 2017. Theo luật mới³ của Tiểu bang, các Đơn vị nhà ở phụ (ADUs) trong các căn nhà mới hoặc các tòa nhà phụ có thể rộng đến 1200 bộ vuông và ADU được thiết kế để phù hợp với diện tích của căn nhà hiện có có thể rộng hơn. Những sửa đổi về luật này cũng thực hiện luật của Tiểu bang đối với các Đơn vị Nhà ở Phụ.

¹ Sắc lệnh số 3656

² Sắc lệnh số 3667

³ SB 1069

Các hành động được khuyến nghị để tăng cường các nỗ lực hiện tại.

Nhân viên tiếp tục đánh giá các cơ hội để cải thiện các chương trình đang thực hiện và đưa ra các khuyến nghị sau để cải thiện những thành công hiện có.

Chiến lược mua lại/duy trì. Để tiến hành quá trình kiểm tra bất động sản, nhân viên đang thăm dò khả năng hợp tác với một tổ chức địa phương để thu hút một chuyên gia trung lập và thông thạo tin tức địa phương để giúp soạn thảo các phân tích tính khả thi và ngân sách, để xác định chi phí ngắn và dài hạn, và để thăm dò các giải pháp tài chính sáng tạo khi cần thiết. CDA đang cộng tác với Văn phòng Hành chính Quận (CAO) và hợp tác với Quỹ Cộng đồng Marin (Marin Community Foundation (MCF)) để nhận diện và giữ lại một ứng viên phù hợp. Tiểu ban về Nhà ở của Hội đồng và nhân viên sẽ tiếp tục làm việc về vấn đề này và sẽ cung cấp những cập nhật khi chiến lược này tiến triển.

Chương trình Hợp tác với Chủ nhà. Nhân viên khuyến nghị rằng các quỹ được phân bổ ban đầu cho các hướng dẫn tự nguyện về tiền thuê nhà được phân phối lại cho các khía cạnh khác của gói khuyến khích chủ nhà mà đã vượt quá mong đợi về khả năng tạo ra các giải pháp bền vững về nhà ở giá rẻ cho khách hàng của chương trình. Vì chương trình đã vượt quá nhiều mục tiêu của năm đầu tiên và thậm chí là một vài mục tiêu của năm thứ hai, trợ cấp bổ sung có thể được phân bổ cho quỹ trợ giúp tiền đặt cọc của MHA, giảm thiểu thiệt hại và tổn thất vì nhà để trống để hỗ trợ sự thành công liên tục của chương trình.

Các mục để thảo luận thêm về chính sách.

Một số chương trình của kế hoạch làm việc đòi hỏi xem xét thêm và chỉ đạo từ Hội đồng. Các mục này được trình bày trong phần nội dung của báo cáo này; một báo cáo tiến triển chi tiết của tất cả các chương trình làm việc khác được cung cấp trong Phụ lục 1.

Đối với bối cảnh, Bảng A xác định thời gian, thực thể có trách nhiệm và tình trạng thực hiện liên quan đến mỗi mục công việc. Các chương trình được đánh dấu hoa thị trong Bảng A đòi hỏi sự chỉ đạo từ Hội đồng; tiếp theo sau là cuộc thảo luận chi tiết về những mục đó.

Bảng A. Các Lựa chọn về Chính sách Gia cư: Tình trạng vào tháng 8, 2017			
Khung thời gian	Đề xướng	Thực thể có Trách nhiệm	Tình trạng/Khuyến nghị
Giai đoạn I: tháng 8–tháng 10, 2016	Mua lại bất động sản cho thuê nhiều gia đình để duy trì nhà ở giá rẻ.	CDA: Trợ cấp Nhà ở và Trợ cấp Liên bang	Hoàn tất và tiếp tục
	Sửa đổi Luật Phát triển cho đơn vị nhà ở thứ hai.	CDA: Kế hoạch hiện có	Hoàn tất
Giai đoạn II: tháng 10, 2016 – tháng 2, 2017	Chương trình khuyến khích cho chủ nhà.	MHA	Hoàn tất và tiếp tục
	Hướng dẫn tự nguyện về tiền thuê nhà.*	MHA	Cứu xét xóa bỏ hoặc thay thế; cứu xét sửa đổi hợp đồng MHA

	Sắc lệnh để thiết lập bảo vệ nguồn thu nhập.	CDA: Trợ cấp Nhà ở và Trợ cấp Liên bang	Hoàn tất
Giai đoạn III: tháng 2 – tháng 8, 2017	Sắc lệnh đòi hỏi phải có Nguyên nhân chính đáng để trục xuất.*	CDA: Trợ cấp Nhà ở và Trợ cấp Liên bang	Yêu cầu chỉ đạo
	Sửa đổi Luật Phát triển về các quy định cho đơn vị nhà ở thứ hai.	CDA: Kế hoạch Hiện có	Hoàn tất
	Các quy định cho thuê ngắn hạn.	CDA: Kế hoạch Hiện có	Đang tiến hành
	Ấn xá cho đơn vị nhà ở thứ hai.*	CDA: Trợ cấp Nhà ở và Trợ cấp Liên bang	Cứu xét xóa bỏ
	Đánh giá những chỉ định sử dụng đất cho nhà nhiều gia đình.	CDA: Trợ cấp Nhà ở và Trợ cấp Liên bang	Đang tiến hành
	Đánh giá lại chính sách Chỉ định Nhà ở Phủ ngoài (HOD).*	CDA: Trợ cấp Nhà ở và Trợ cấp Liên bang	Yêu cầu chỉ đạo

Các hạng mục trong kế hoạch làm việc dự kiến để thảo luận thêm tại phiên điều trần của Hội đồng Nghị viên được xem xét dưới đây. Các mục kế hoạch làm việc cá nhân được viết ra bằng phong chữ đậm và sau đó là một bản mô tả bằng chữ nghiêng về công việc ban đầu được mô tả trong kế hoạch làm việc đã được Hội đồng phê duyệt vào ngày 9 tháng 2 năm 2016. Một cuộc thảo luận về từng mục được kèm theo với các lựa chọn tiềm năng để Hội đồng cứu xét, và các khuyến nghị của nhân viên.

Hướng dẫn tự nguyện về tiền thuê nhà. *Nhân viên của MHA sẽ bắt đầu bằng cách cộng tác với các bên liên quan trong cộng đồng để soạn thảo một bộ hướng dẫn tự nguyện về tiền thuê nhà. Những hướng dẫn được đề nghị sau đó sẽ được trình lên Hội đồng Nghị viên để được cứu xét tại buổi điều trần công cộng. Nếu được Hội đồng thông qua, hướng dẫn sẽ được áp dụng như là một chính sách tự nguyện cho những vùng của quận không có tư cách pháp lý tự trị.*

Vào năm ngoái, nhân viên của Sở Gia cư Marin (MHA) và Cơ quan Phát triển Cộng đồng (CDA) đã tổ chức nhiều cuộc họp với các chủ nhà, quản lý các bất động sản, người thuê nhà và các lãnh đạo từ các hiệp hội nhà cho thuê địa phương để thiết kế các hướng dẫn tự nguyện về tiền thuê nhà. Được khởi xướng như là một chiến lược để ổn định giá thuê đang tăng nhanh và hạn chế sự chuyển dịch chỗ ở trong cộng đồng Marin, chương trình đã tìm cách làm việc với các chủ nhà trong khu xóm để làm nổi bật trách nhiệm của họ cho các cộng đồng lớn hơn. Hiệu quả của một chương trình như vậy sẽ dựa vào hai thành phần cơ bản: (1) thiết lập một giới hạn sẽ có tác động tích cực đến khả năng chi trả của người thuê; và (2) sự tham gia rộng rãi trong giới các chủ nhà.

Những khuyến khích này đã tỏ ra không đủ để vượt qua thử thách quan trọng khi đồng ý với một giới hạn về tăng tiền thuê hiệu lực hàng năm. Nhóm làm việc đã khuyến nghị ngưng chương trình này và nhân viên cũng ủng hộ khuyến nghị này. Các khuyến khích về tài chánh cho chủ nhà với số tiền 135,000 đô la đã được phân bổ cho chương trình này trong hợp đồng của Chương trình Hợp tác với Chủ nhà

vào tháng 7 năm 2016 với MHA. Báo cáo chi tiết về chương trình khuyến khích cho chủ nhà và bản đề nghị sửa đổi hợp đồng của Quận với MHA cho Chương trình Hợp tác với Chủ nhà được cung cấp trong các Phụ lục 1 và 2.

Trong tháng 7 năm 2016, nhân viên đã đưa ra hai lựa chọn thay thế cho chương trình hướng dẫn tự nguyện về tiền thuê nhà: 1) phát triển một chương trình thu thập dữ liệu để theo dõi các xu hướng cụ thể trong giá thuê và 2) mở rộng các dịch vụ hòa giải hiện có giữa người thuê và chủ nhà. Hội đồng đã yêu cầu nhân viên trở lại với thông tin bổ sung về cơ hội và ý nghĩa của mỗi lựa chọn. Cho đến nay, nghiên cứu và phát triển các phương pháp thực hành hay nhất cho một sáng kiến thu thập dữ liệu đã không mang lại một lựa chọn khả thi để thảo luận thêm với Hội đồng; do đó, nhân viên không đề nghị một đường lối hành động vào thời điểm này. Thảo luận về lựa chọn mở rộng các dịch vụ hòa giải hiện có giữa người thuê và chủ nhà của Quận được thảo luận dưới đây như là một lựa chọn thay thế thứ hai cho việc theo đuổi các hướng dẫn tự nguyện về tiền thuê nhà.

Chương trình thay thế: Bắt buộc Hòa giải. Bắt buộc hòa giải được sử dụng ở San Leandro, Fremont và Los Gatos như là một công cụ để thúc đẩy trách nhiệm của cộng đồng và hỗ trợ sự ổn định trong nhà ở. Các sắc lệnh như vậy có thể được cấu trúc để tạo điều kiện đàm thoại xây dựng trong một môi trường trung lập và có trách nhiệm về nhiều vấn đề khác nhau bao gồm cả việc tăng tiền thuê ở một tỷ lệ nhất định hoặc việc chấm dứt hợp đồng. Bắt buộc hòa giải khác với các dịch vụ hòa giải tự nguyện hiện có của Quận ở chỗ là nó đòi hỏi các bên tham gia vào cuộc thảo luận qua trung gian, mặc dù kết quả của hòa giải sẽ không ràng buộc các bên; nó sẽ không đòi hỏi các bên phải đạt được hoặc phải tuân thủ một quyết định.

Tương tự như mục đích của các hướng dẫn tự nguyện về tiền thuê nhà, bắt buộc hòa giải có thể được điều chỉnh để giải quyết sự gia tăng nhanh chóng của tiền thuê nhà bằng cách đòi hỏi tiền thuê chỉ tăng ở một tỷ lệ nhất định, ví dụ như 5%. Nếu Quận lựa chọn theo đuổi phương án này thì sẽ đòi hỏi phải có thêm nhân viên cho các dịch vụ hòa giải, hoặc tài trợ cho một hợp đồng với Văn Phòng Điều Trần Hành Chánh của Tiểu Bang California (OAH) hoặc một tổ chức tương tự. Chi phí cho một buổi điều trần của OAH thường là 5,000 đô la. Thành phố Fremont đã giảm chi phí cho chương trình của họ xuống khoảng 30,000 đô la mỗi năm thông qua việc sử dụng một nhà cung cấp bên ngoài và các người điều giải tình nguyện.

Khuyến nghị: MHA và CDA đề nghị xóa bỏ chương trình hướng dẫn tự nguyện về tiền thuê nhà trong kế hoạch làm việc và yêu cầu các nguồn tiền tệ được chỉ định cho chương trình này trong hợp đồng với Chương trình Hợp tác với Chủ nhà của tháng 7 năm 2016 được phân bổ lại cho chương trình trợ giúp tiền đặt cọc và chương trình giảm nhẹ thiệt hại và tổn thất do nhà để trống. Nhân viên CDA cũng yêu cầu Hội đồng chỉ đạo nhân viên về việc liệu có nên tiến hành chương trình bắt buộc hòa giải hay không.

Sắc lệnh đòi hỏi phải có Nguyên nhân chính đáng khi trục xuất. *Nhân viên CDA sẽ soạn thảo một sắc lệnh thiết lập các tiêu chuẩn tạo thành "nguyên nhân chính đáng" để trục xuất người thuê nhà. Sắc lệnh được đề nghị sẽ được trình lên Hội đồng Nghị viên để cứu xét. Nếu được thông qua bởi Hội đồng, sắc lệnh sẽ áp dụng cho tất cả các nhà cho thuê trong vùng không có tư cách pháp lý tự trị của quận.*

Theo luật của tiểu bang, chủ nhà có thể chấm dứt hợp đồng thuê định kỳ mà không cần nguyên nhân miễn là họ cung cấp thông báo bằng văn bản cho người thuê nhà

để dọn ra. Luật tiểu bang đòi hỏi người thuê ở trong nhà ít hơn một năm phải nhận được thông báo bằng văn bản trước ba mươi ngày; việc chấm dứt hợp đồng thuê với người thuê ở trong nhà một năm hoặc lâu hơn phải được thông báo trước sáu mươi ngày. Các chủ nhà cũng có thể thông báo trực xuất trước ba ngày vì bất cứ lý do nào phù hợp với điều §1161 của Bộ luật Tiểu bang về Thủ tục Tố tụng Dân sự, chẳng hạn như không thanh toán tiền thuê hoặc ở lại trong nhà sau khi đã hết hạn thuê.

Các sắc lệnh về Nguyên nhân Chính đáng nhằm mục đích cung cấp sự ổn định cho các hộ gia đình thuê bằng cách ngăn chặn việc chấm dứt hợp đồng thuê mà không có lý do chính đáng. Các sắc lệnh như vậy sẽ giữ lại quyền của chủ nhà để chấm dứt hợp đồng thuê vì các lý do chính đáng như việc chủ nhà dọn vào, không trả tiền thuê, gây phiền toái cho chủ nhà/những người thuê khác, gây thiệt hại cho căn hộ/tòa nhà, có hoạt động bất hợp pháp hoặc bất cứ vi phạm nào khác trong hợp đồng thuê. Điều này sẽ ngăn chặn việc "trục xuất" người thuê không có lỗi và có trách nhiệm, và cung cấp sự an ninh và ổn định tốt hơn cho người thuê. Nó sẽ không bảo vệ người thuê đối với việc chấm dứt hợp đồng hoặc trục xuất dựa vào việc không thanh toán tiền thuê hoặc những vi phạm hợp đồng khác, cũng như không ngăn cản việc chủ nhà tăng tiền thuê.

Các sắc lệnh về Nguyên nhân Chính đáng đã có ở California và vùng Vịnh từ những năm 1980 và gần đây đã trở thành một công cụ để cung cấp sự ổn định trong thị trường thuê nhà (Bảng B cho thấy các sắc lệnh về Nguyên nhân Chính đáng xung quanh Vùng Vịnh và trong Tiểu bang). Trong một số khu vực thẩm quyền của Vùng Vịnh, sự bảo vệ của sắc lệnh chỉ được kích hoạt khi luật bị vi phạm; nó ngăn cản chủ nhà trục xuất người thuê mà không có lý do trong một khoảng thời gian sau khi chủ nhà nộp đơn khiếu nại chính thức cho nhân viên của cơ quan thi hành luật địa phương. Tuy nhiên, theo nhân viên của các khu vực thẩm quyền khác, những biện pháp này đã chứng tỏ là khó thực thi và có tác động hạn chế. Thành phố San Jose ban đầu đã thông qua một sắc lệnh về Nguyên nhân Chính đáng với việc bảo vệ người thuê dựa trên những vi phạm luật, nhưng đã quyết định sửa đổi và mở rộng phạm vi của sắc lệnh để phản ánh các cơ chế hình phạt điển hình hơn để thực thi. Sắc lệnh về Nguyên nhân Chính đáng cũng có thể bao gồm các điều khoản để giúp bù đắp chi phí dọn nhà cho người thuê trong các tình huống nhất định, ví dụ như khi một người chủ mới quyết định cải tạo lại nhà và yêu cầu người thuê phải dọn đi.

Khu vực	Nguyên nhân Chính đáng? (Năm)	Tiền thuê nhà ổn định?	Hòa giải?
Alameda Co.	Có (2017)	Có	Có
Berkeley	Có (1980)	Có	Có
East Palo Alto	Có (1988)	Có	Không
Emeryville	Có (2017)	Không	Có
Glendale	Có (2002)	Không	Không
Hayward	Có (2003)	Có	Có
Maywood	Có (2008)	Không	Không
Oakland	Có (2004)	Có	Có
Richmond	Có (2016)	Có	Có
San Diego	Có (2004)	Không	Không
Union City	Có (2017)	Không	Có

Các khu vực thẩm quyền khác có sắc lệnh về Nguyên nhân Chính đáng với các tiêu chuẩn đơn giản để thiết lập khả năng áp dụng và với các cơ chế thực thi đơn giản nhất có hiệu quả hơn nhờ khả năng dễ dàng truyền đạt và được hiểu rõ hơn bởi cả chủ nhà lẫn người thuê. Tương tự với Sắc lệnh về Công bằng trong Gia cư của Quận để thiết lập sự bảo vệ nguồn thu nhập, các sắc lệnh về Nguyên nhân Chính đáng được thi hành bằng hình phạt dân sự và hình sự thường được coi là rõ ràng nhất.

Khuyến nghị: Cung cấp chỉ đạo về việc nên tiếp tục cứu xét một sắc lệnh về Nguyên nhân Chính đáng trong thời gian gần hay không. Nếu Hội đồng quyết định tiến hành, nhân viên sẽ tìm hiểu các lựa chọn và giải quyết các vấn đề theo sự chỉ đạo của Hội đồng, tiến hành các nghiên cứu trường hợp về các sắc lệnh về Nguyên nhân Chính đáng và trở lại với Hội đồng vào cuối năm nay với một báo cáo, sau khi tiếp cận với các chủ nhà và các nhóm người thuê nhà.

Ân xá cho đơn vị nhà ở thứ hai. *Nhân viên của CDA sẽ soạn thảo một sắc lệnh thiết lập lại chương trình ân xá cho đơn vị nhà ở thứ hai để tạo cơ hội cho các đơn vị hiện tại không có giấy phép, nằm trong những vùng không có tư cách pháp lý tự trị của quận Marin, để đưa các đơn vị này vào tình trạng tuân thủ các tiêu chuẩn của Quận và trở thành một đơn vị hợp pháp, có giấy phép. Sắc lệnh được đề nghị sẽ được trình lên Hội đồng Nghị viên để cứu xét. Nếu được thông qua bởi Hội đồng, chương trình sẽ bắt đầu và nhân viên của CDA sẽ khởi sự tiếp cận các cộng đồng trong vùng không có tư cách pháp lý tự trị của quận Marin.*

Kể từ khi thành lập kế hoạch làm việc, Cơ quan Lập pháp của Tiểu bang đã thông qua một đạo luật mới để loại bỏ hoặc hạ thấp nhiều rào cản về quy định đã có trước đây đối với việc phê duyệt các Đơn vị Phụ (ADUs, trước đây gọi là "Đơn vị thứ hai") và các Đơn vị Phụ Cấp dưới (JADUs).

Có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2017, những thay đổi trong luật California đã làm cho việc xây thêm một ADU (trước đây gọi là "đơn vị thứ hai") trên một bất động sản đã có một căn nhà đơn cho một gia đình dễ dàng hơn nhiều. Nếu một bất động sản trong một vùng đã phân khu dành cho nhà một gia đình được xây dựng với căn nhà chính hoặc căn nhà phụ trước ngày 1 tháng 1 năm 2017, thì việc xây thêm một ADU sẽ không phải chịu bất cứ đòi hỏi nào về chỗ đậu xe hoặc giới hạn về kích cỡ, ngoài những đòi hỏi điển hình liên quan đến căn nhà chính. Vào tháng 3 năm 2017, Hội đồng đã chấp thuận các sửa đổi về Luật Phát triển để triển khai các luật mới này của tiểu bang.

Khi cân nhắc những thay đổi này, nhân viên coi việc phục hồi Chương trình Ân xá là không cần thiết và trùng lặp như là một công cụ để khuyến khích loại nhà ở này. Vì vậy, nhân viên khuyến nghị rằng chương trình này nên được loại bỏ khỏi kế hoạch làm việc.

Phụ thuộc vào những thay đổi nói trên, nhân viên sẽ tìm hiểu những cải cách về quy định hoặc thủ tục tại địa phương với mục đích tạo điều kiện cho việc xây thêm các ADU và các JADU.

Khuyến nghị: Xóa bỏ chương trình và tạo điều kiện dễ dàng để phê duyệt các ADU và các JADU.

Đánh giá lại chính sách Chỉ định Nhà ở Phủ ngoài (HOD) (Chương trình Thành phần Nhà ở 1.c, được ghi trong lịch trình 2016). *Nhân viên CDA sẽ phân tích hiệu quả của chính sách Chỉ định Nhà ở Phủ ngoài (HOD) trong những vùng không có tư cách pháp lý tự trị của quận, phù hợp với Chương trình Thành phần Nhà ở 1.c. Nếu các cơ hội để sửa đổi chính sách của HOD được xác định, thì bất cứ thay đổi nào được đề nghị sẽ được trình lên Ủy ban Kế hoạch và các khuyến nghị của Ủy ban sẽ được trình lên Hội đồng Nghị viên để cứu xét. Hội đồng sẽ duyệt xét khuyến nghị và cung cấp chỉ đạo cho nhân viên về các bước tiếp theo.*

Chính sách Chỉ định Nhà ở Phủ ngoài (HOD) đã được thành lập vào năm 2007 như là một chính sách và chương trình của Kế hoạch Toàn Quận (CWP) (CD-2.3 được trích dưới đây). Được thiết kế và quảng bá như là một công cụ quan trọng để hỗ trợ các nỗ lực của Quận để phát triển nhà ở mới cho người lao động với giá phải chăng, chương trình này đã không đạt được những khát vọng của nó để khuyến khích sự phát triển loại nhà đó thông qua sự phát triển trám bít trên các địa điểm thương mại.

CWP CD-2.3 Thiết lập một Chỉ định Nhà ở Phủ ngoài. Chính sách Chỉ định Nhà ở Phủ ngoài (HOD) được thiết lập như được trình bày trong Bản đồ 3-2a và 3-2b. Mục đích của HOD là khuyến khích xây dựng các đơn vị nhà ở để đáp ứng nhu cầu nhà ở cho người lao động, đặc biệt là cho các hộ gia đình có thu nhập thấp và rất thấp, và cho những người có nhu cầu đặc biệt về nhà ở trong Hành lang Trung tâm thành phố, gần vận chuyển công cộng, sở làm và/hoặc các dịch vụ công cộng. Các địa điểm cho HOD bao gồm việc sử dụng lại các trung tâm mua sắm hiện tại hoặc các địa điểm không được sử dụng đúng mức. Phát triển trên các địa điểm được chỉ định là sử dụng hỗn hợp và như là các địa điểm HOD được đề nghị, sẽ được phát triển theo Chính sách và Chương trình của HOD chứ không theo các tiêu chuẩn của chỉ định sử dụng đất hỗn hợp. Mỗi bộ vuông theo giá thị trường của nhà ở HOD sẽ được bù đắp bởi một sự giảm tương đương về bộ vuông của sự phát triển thương mại được cho phép. Con số đơn vị lên đến 658 căn có thể được chấp thuận trong HOD, tùy thuộc vào quy trình phê duyệt tùy ý.

Chương trình HOD đòi hỏi rằng ở mức độ khả thi tối đa, 49% các đơn vị nhà mới được phát triển ở các địa điểm được lựa chọn phải có giá cả phải chăng cho các hộ gia đình có thu nhập thấp và rất thấp. Đối lại, nó khuyến khích phát triển bằng cách đòi hỏi mật độ nhà ít nhất là ba mươi căn trong một mẫu Anh và tạo cơ sở cho các nhà phát triển nộp đơn xin các nhượng bộ như chỗ đậu xe, tỷ lệ diện tích mặt bằng (FAR), giảm chiều cao và giảm lệ phí. HOD cũng đòi hỏi xây dựng chất lượng cao và thiết kế địa điểm cho phù hợp với khu vực xung quanh. Tuy nhiên, do kết quả của việc tăng mật độ dân số, tất cả các khuyến khích để tạo ra sự phát triển của nhà ở giá rẻ thông qua chương trình này đều có sẵn cho các dự án đủ điều kiện về mật độ do Tiểu bang đòi hỏi. Với sự thông qua của Thành phần Nhà ở gần đây nhất, Hội đồng đã chỉ đạo cho nhân viên đánh giá chương trình và xác định các chiến lược thay thế để tiếp sinh lực cho chương trình như là một công cụ hiệu quả để đẩy mạnh nhà ở với giá cả phải chăng cho người lao động.

Vào đầu năm 2017, nhân viên CDA đã triệu tập một nhóm làm việc gồm các chuyên gia ngành công nghiệp để đánh giá các phương pháp để làm cho chính sách có hiệu quả hơn. Các cuộc thảo luận và khuyến nghị của họ được thảo luận dưới đây.

Sửa đổi HOD để đòi hỏi phát triển nhà ở. Vì chính sách HOD không đưa ra đòi hỏi về con số nhà ở tối thiểu (nhà ở giá rẻ được khuyến khích), một lỗ hổng trong chính sách này cho phép phát triển một địa điểm với mục đích sử dụng thương mại 100%

mà không phải phát triển nhà ở. Việc sửa đổi để đòi hỏi phải có diện tích mặt bằng tối thiểu cho nhà ở sẽ không chỉ hỗ trợ mục đích của chính sách này mà còn phù hợp hơn với tầm nhìn của Chính sách Sử dụng Hỗn hợp của Quận, thúc đẩy việc xây dựng các cộng đồng đa dạng về kinh tế và tiện lợi cho người đi bộ.

Tiêu chuẩn nhà ở tối thiểu có thể được cấu trúc để phản ánh các tiêu chuẩn của Chính sách Sử dụng Hỗn hợp. Chính sách này đòi hỏi:

"Đối với các lô rộng hơn hai mẫu Anh, không quá 50% diện tích mặt bằng được phát triển cho sử dụng thương mại, và diện tích còn lại phải được sử dụng để xây dựng nhà ở mới".

"Đối với các lô rộng hai mẫu Anh hoặc nhỏ hơn, không quá 75% diện tích mặt bằng được phát triển cho sử dụng thương mại, và diện tích còn lại phải được sử dụng để xây dựng nhà ở mới".

Các Kế hoạch Cụ thể. Như trong Báo cáo với Đại Bồi thẩm đoàn năm 2017, nhóm làm việc đã xác định là các thủ tục về quyền pháp lý mất nhiều thời gian, tốn kém và không chắc chắn và là một rào cản quan trọng cho việc xây nhà ở giá rẻ ở Marin. Các Kế hoạch Cụ thể có thể hạ thấp rào cản này bằng cách lập kế hoạch chi tiết với một cộng đồng để thiết lập các tiêu chuẩn cụ thể sẽ được sử dụng để đánh giá các dự án nhà ở trên các địa điểm đã được xác định trước khi đề nghị dự án phát triển. Thủ tục duyệt xét kế hoạch và tiêu chuẩn sẽ được xây dựng với sự đóng góp của cộng đồng và các vấn đề chính trong hoạch định sẽ được giải quyết trước thông qua Hướng dẫn Thiết kế Nhà ở cho nhiều gia đình, đã được Hội đồng thông qua vào ngày 10 tháng 12 năm 2013, các kế hoạch của cộng đồng và Kế hoạch Toàn Quận. Đòi hỏi phải có duyệt xét môi trường để thực hiện một chương trình như vậy. Các Kế hoạch Cụ thể sẽ làm tăng tính minh bạch cho tất cả các bên quan tâm, vì nó có thể xác định các tiêu chuẩn về thể chất và chương trình mà một dự án phát triển nhà ở nhất thiết phải đáp ứng để nhận được các phê duyệt.

Ngoài các lựa chọn trên, nhân viên có thể làm việc với Tiểu ban về Nhà ở của Hội đồng để tìm hiểu thêm các chiến lược bổ sung.

Khuyến nghị: Chỉ đạo nhân viên làm việc với Tiểu ban của Hội đồng về việc trình bày các lựa chọn để sửa đổi Chương trình HOD và lên kế hoạch tổ chức một cuộc hội thảo vào ngày do nhân viên quyết định.

KẾT LUẬN:

Như đã được chứng minh trong vài năm qua, không có một giải pháp duy nhất cho thử thách của chúng ta về nhà ở giá rẻ. Nhân viên đã thành công trong việc thực hiện hầu hết các chương trình trong kế hoạch làm việc, tuy nhiên, như đã nêu ở trên, sau khi cứu xét thêm, một số mục đã được xác định là kém hiệu quả và được đề nghị xóa bỏ. Sau khi nghiên cứu thêm, nhân viên khuyến nghị tăng cường các nỗ lực hiện tại của chúng ta và cứu xét thêm một số lựa chọn chính sách bổ sung. Mục tiêu chung của chúng ta là giúp duy trì tình trạng nhà ở cho thuê hiện tại và ổn định cuộc sống cho cộng đồng người thuê nhà.

DUYỆT XÉT BỞI:

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Kiểm soát viên kiểm toán | <input checked="" type="checkbox"/> N/A |
| <input checked="" type="checkbox"/> Luật sư của Quận | <input type="checkbox"/> N/A |
| <input type="checkbox"/> Phòng Nhân viên | <input checked="" type="checkbox"/> N/A |

Kính trình.

Leelee Thomas
Giám đốc Kế hoạch

Brian C. Crawford
Giám đốc

Đính kèm:

1. Báo cáo về Tình hình Thực hiện Kế hoạch Làm việc.
2. Dự thảo hợp đồng sửa đổi với Sở Gia cư Marin về Chương trình Hợp tác với Chủ nhà.
3. Biên bản Hành chính (các nhận xét đã nhận được).

Một bản tham khảo đầy đủ của bản báo cáo của nhân viên này và các tài liệu đính kèm đã có sẵn để công chúng xem xét tại văn phòng của Hội đồng Nghị viên, số 3501 Civic Center Drive, Phòng 329 (8:00 giờ sáng đến 5:00 giờ chiều, Thứ Hai đến Thứ Sáu) và tại Cơ quan Phát triển Cộng đồng, Ban Quy hoạch, 3501 Civic Center Drive, Phòng 308 (8 giờ sáng đến 4 giờ chiều, Thứ Hai đến Thứ Năm, đóng cửa Thứ Sáu).