



COMMUNITY DEVELOPMENT AGENCY

Ngày 11 tháng 2 năm 2020

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

Ban Giám Sát Quận Marin
3501 Civic Center Drive
San Rafael, CA 94903

ĐỀ TÀI: Phân Tích Các Trở Ngại Đối Với Lựa Chọn Công Bằng Nhà Ở

Kính Gửi Các Thành Viên Hội Đồng:

KHUYẾN NGHỊ: Phê Duyệt Phân Tích Các Trở Ngại Đối Với Lựa Chọn Công Bằng Nhà Ở của Quận

TÓM LƯỢC:

Bộ Phát triển Nhà và Đô thị Hoa Kỳ (HUD) yêu cầu các khu vực pháp lý nhận được quỹ tài trợ của liên bang cho phát triển nhà ở và cộng đồng phải xác nhận rằng họ đang thực hiện các hành động để khẳng định công bằng nhà ở hơn (AFFH). Quận Marin nhận được quỹ tài trợ của liên bang từ HUD cho Tài Trợ Khối Phát Triển Cộng Đồng (CDBG) và Đối Tác Đầu Tư Nhà (HOME) chương trình cung cấp tài trợ cho nhà ở, cơ sở cộng đồng và dịch vụ công cộng cho các hộ gia đình có thu nhập thấp và trung bình. Các ví dụ gần đây về các dự án do CDBG và HOME tài trợ trên toàn Quận bao gồm:

- Phục hồi sân chơi tại Công Viên Pickleweed tại khu vực lân cận San Rafael's Canal;
- Chi phí trước phát triển cho Trung Tâm Chăm Sóc Và Giữ Gìn Sức Khỏe Marin City;
- Phục hồi cho 26 căn hộ, 2- và 3-phòng ngủ cho nhà ở gia đình gần đây bị hạn chế chuyển nhượng là giá cả phải chăng tại Fairfax; và
- Tài trợ cho Trung Tâm Cuộc Sống Độc Lập Marin và Chương Trình Cho Vay Phục Hồi Nhà Ở của Cơ Quan Nhà Ở Marin cho phép người khuyết tật và khả năng di chuyển khó khăn ở lại nhà của họ.

Cả hai chương trình CDBG và HOME, yêu cầu Quận chứng nhận rằng họ đang thực hiện và ghi lại những hành động khẳng định công bằng nhà ở. Theo HUD, khẳng định công bằng nhà ở có nghĩa là, "thực hiện các hành động có ý nghĩa, ngoài việc chống phân biệt đối xử, vượt qua các mô hình phân biệt và thúc đẩy các cộng đồng bao gồm không có rào cản hạn chế tiếp cận cơ hội dựa trên các đặc điểm được bảo vệ." Cụ thể, khẳng định nâng cao công bằng nhà ở có nghĩa là thực hiện các hành động có ý nghĩa, khi được thực hiện cùng nhau,

- Giải quyết sự chênh lệch đáng kể về nhu cầu nhà ở và tiếp cận các cơ hội;
- Thay thế các kiểu sống tách biệt bằng các kiểu sống thực sự phối hợp và cân bằng;
- Chuyển đổi các khu vực nghèo đói tập trung chủng tộc và dân tộc thành các khu vực cơ hội; và
- Thúc đẩy và duy trì việc tuân thủ các quyền dân sự và luật công bằng nhà ở.

Để đạt được mục tiêu khẳng định công bằng nhà ở, HUD yêu cầu các khu vực pháp lý tham gia vào kế hoạch công bằng nhà ở bằng cách:

1. Tiến hành và cập nhật một Phân Tích Các Trở Ngại Đối Với Công Bằng Nhà Ở (AI);
2. Phát triển các hành động thích hợp để khắc phục ảnh hưởng của các trở ngại đã xác định; và
3. Phát triển một hệ thống lưu giữ hồ sơ và giám sát các hoạt động được thực hiện để giảm hoặc khắc phục các trở ngại đã xác định.

HUD định nghĩa Phân Tích Của Sự Trở Ngại (AI) là đánh giá về các trở ngại hoặc rào cản ảnh hưởng đến quyền lựa chọn công bằng nhà ở. Nó bao gồm các chính sách, thông lệ và thủ tục công cộng và tư nhân ảnh hưởng đến sự lựa chọn nhà ở. Những trở ngại đối với lựa chọn công bằng nhà ở được định nghĩa là bất kỳ hành động, thiếu sót, hoặc quyết định nào hạn chế, hoặc có tác dụng hạn chế sự sẵn có của các lựa chọn nhà ở, dựa trên chủng tộc, màu da, tôn giáo, giới tính, khuyết tật, tình trạng gia đình hoặc nguồn gốc quốc gia. AI làm cơ sở cho việc lập kế hoạch công bằng nhà ở, cung cấp thông tin cần thiết cho các nhà hoạch định chính sách, nhân viên quận hành chính, cung cấp nhà ở, người cho vay và người ủng hộ công bằng nhà ở, và nỗ lực hỗ trợ xây dựng công cộng cho những công bằng nhà ở.”

Trong khi AI năm 2020 của Quận đáp ứng các yêu cầu của HUD về tiến hành phân tích công bằng nhà ở, cách tiếp cận và quan điểm cách tiến hành phân tích và xem xét các chính sách và chương trình công bằng nhà ở vượt xa đòi hỏi của HUD. AI này phản ánh quá trình mở rộng tham gia cộng đồng bao gồm cư dân và cộng đồng là thành viên của các tầng lớp được bảo vệ, cũng như những cá nhân không phải là thành viên của các tầng lớp được bảo vệ cũng phải đối mặt với những thách thức về nhà ở. Tiếng nói và mối quan tâm của người cao niên, công nhân lao động nông nghiệp, thanh niên và người vô gia cư của cư dân Marin là một phần phát triển xây dựng khuyến nghị có thể ảnh hưởng đến cơ hội của họ về lựa chọn công bằng nhà ở. Ngoài ra, Quận không chỉ nỗ lực xem xét và phân tích để thúc đẩy hơn nữa công bằng nhà ở, mà còn vượt ra ngoài yêu cầu giải quyết phân biệt đối xử bất hợp pháp bằng cách khuyến nghị tiếp tục hợp tác với các cộng đồng để xác định các nguồn lực để tạo ra nhà ở và sở hữu nhà ở với giá cả phải chăng, đặc biệt là cho những người có lịch sử bị ảnh hưởng trực tiếp bởi sự bất bình đẳng và phân biệt đối xử nhà ở.

LÝ LỊCH

Vào năm 2009, HUD đã tiến hành đánh giá toàn diện về sự tuân thủ của Quận với công bằng nhà ở và các quy định cơ hội bình đẳng, kết thúc bằng một thỏa thuận đã ký kết vào năm 2010 giữa Quận và HUD, được gọi là Thỏa Thuận Tự nguyện Tuân Thủ (VCA). VCA bao gồm một quy trình cho các hoạt động tuân thủ, báo cáo giám sát, phân tích nhân khẩu học của những người thụ hưởng các dự án trợ cấp của Liên Bang, đánh giá tiếp thị của Quận về lựa chọn công bằng nhà ở, hoàn thành Phân Tích Các Trở Ngại Đối Với Công Bằng Nhà Ở, và các hoạt động đang diễn ra để giải quyết các vấn đề do AI nêu ra.

Vào ngày 11 tháng 10 năm 2011, Ban Kiểm Soát đã phê chuẩn Phân Tích Các Trở Ngại Đối Với Công Bằng Nhà Ở và Kế Hoạch Thực Hiện xác định cụ thể 37 khuyến nghị để giải quyết các rào cản đối với lựa chọn công bằng nhà ở tại Marin.

VCA 2010 có hiệu lực trong thời gian 5 năm, hết hạn vào ngày 22 tháng 12 năm 2015. Quận sau đó đã đồng ý tham gia vào một VCA mới với HUD rằng thừa nhận tiến bộ của quận để thực hiện pháp luật về công bằng nhà ở cũng như để thúc đẩy cam kết của Quận tiếp tục trong lĩnh vực này, và đặc biệt, để khuyến khích và tạo điều kiện cho việc tạo ra nhà thuê gia đình. Vào ngày 7 tháng 5 năm 2019, Ban Kiểm Soát đã phê duyệt Thỏa Thuận Tự nguyện Tuân Thủ năm 2019 giữa Bộ Phát Triển Nhà và Đô Thị Hoa Kỳ và Quận Marin, sẽ hết hạn vào tháng 5 năm 2022. Là một phần của thỏa thuận đó, Quận cam kết đệ trình Phân Tích Các Trở Ngại Đối Với Lựa Chọn Công Bằng Nhà Ở cho HUD trước ngày 30 tháng 1 năm 2020, sau đó được gia hạn đến ngày 15 tháng 2 năm 2020.

Từ năm 2016 đến 2019, nhân viên của Quận đã tham gia với hơn 2.700 cư dân cá nhân, nhóm cộng đồng, tổ chức phi lợi nhuận, thanh niên và nhân viên của Quận, những người khác, để phát triển sự hiểu biết toàn diện về các thách thức nhà ở tại Marin và nghe các khuyến nghị để giải quyết những thách thức đó. Các khuyến nghị và phát hiện trong báo cáo này là kết quả trực tiếp của quá trình tham gia cộng đồng mạnh mẽ của Quận và cam kết thiết lập các ưu tiên và mục tiêu công bằng nhà ở được xác định tại địa phương. AI năm 2020 này cũng cung cấp một bản cập nhật về các khuyến nghị từ Phân Tích Của Sự Trở Ngại 2011 và Kế hoạch thực hiện.

AI năm 2020 sẽ giúp chuẩn bị và hỗ trợ Kế Hoạch Hợp Nhất của Quận, được yêu cầu cứ năm năm một lần, để xác định nhu cầu phát triển cộng đồng và nhà ở với giá cả phải chăng của Quận, và thông báo các ưu tiên cho quỹ Tài Trợ Khối Phát Triển Cộng Đồng (CDBG) và Đối Tác Đầu Tư Nhà (HOME). Là người nhận tài trợ của CDBG và HOME, Quận được yêu cầu xác nhận rằng họ đang khẳng định công bằng nhà ở và xác định các ưu tiên tài trợ phù hợp với chính sách nhà ở. AI năm 2020 giúp xác định và xác định các trở ngại đối với công bằng nhà ở, đưa ra đánh giá về nhân khẩu học của Quận và các dữ liệu liên quan khác, minh họa cho quá trình tham gia của cộng đồng và gồm có các khuyến nghị để giải quyết các rào cản đối với lựa chọn công bằng nhà ở tại Marin. Ngoài ra, AI này là hợp thời vì nó sẽ giúp thông báo Yếu Tố Nhà ở của Quận và sẽ làm nền tảng cho các yêu cầu báo cáo cho Dự luật 686 của Hội Đồng California, yêu cầu các cơ quan công quyền quản lý các chương trình và hoạt động cộng đồng liên quan đến phát triển nhà ở và khẳng định công bằng nhà ở. Các Yếu Tố Nhà Ở, bao gồm phản hồi cho Dự luật CA 686, sẽ đến kỳ hạn vào tháng 12 năm 2022.

Với sự chấp thuận của Hội Đồng Quản Trị của quý vị, Nhân viên của Quận sẽ gửi Phân Tích Các Trở Ngại Đối Với Lựa Chọn Công Bằng Nhà Ở cho Bộ Phát triển Nhà và Đô Thị Hoa Kỳ.

THẢO LUẬN

Mục đích của Phân Tích Các Trở Ngại Đối Với Lựa Chọn Công Bằng Nhà Ở là phân tích thông tin công bằng nhà ở, xác định bất kỳ trở ngại nào hiện tại đối với lựa chọn công bằng nhà ở và đề xuất các hành động để vượt qua các trở ngại đó. Ngoài việc xem xét các chính sách công cộng và tư nhân, thực tiễn và phương thức ảnh hưởng đến sự lựa chọn nhà ở, nó cũng được thiết kế như là nền tảng cho các quận để đánh giá và lập kế hoạch cho nhu cầu công bằng nhà ở đồng thời cung cấp thông tin có giá trị để hoạch định chính sách, những người ủng hộ công bằng nhà ở,

nhà cung cấp dịch vụ và người cho vay trong nỗ lực xây dựng và hỗ trợ các chính sách và thông lệ công bằng nhà ở.

Là một phần của quy trình tham gia cộng đồng của Quận gồm có hơn 2.700 cư dân, nhóm cộng đồng, tổ chức phi lợi nhuận, thanh niên và nhân viên của Quận, những người khác, nhân viên của Quận đã mời cư dân của Marin phục vụ trong Nhóm Tư Vấn Cộng Đồng, tập trung vào việc xác định các rào cản đối với nhà ở và phát triển các khuyến nghị giải quyết những rào cản đó. Lời mời tham gia Nhóm Tư Vấn Cộng Đồng đã được chuẩn bị bằng cả tiếng Anh và tiếng Tây Ban Nha và được gửi qua hệ thống email của Quận cũng như các nhóm, tổ chức, cư dân cá nhân và tổ chức phi lợi nhuận đã bày tỏ sự quan tâm đến các chính sách và chương trình liên quan đến nhà ở. Một thành phần quan trọng để được lựa chọn là xác định các cá nhân trước đây không có ghế trong bàn phát triển chính sách công cộng. Mười một cư dân được chọn đại diện cho các cộng đồng từ San Rafael, Marin City / Sausalito, Novato, Larkspur, West Marin và San Anselmo. Các thành viên của nhóm gồm có nữ, nam và LGBTQ; Cư dân người da trắng, người Mỹ gốc Phi và Latinx; một thành viên của cộng đồng khuyết tật, và một học sinh trung học. Các cuộc họp bắt đầu vào tháng 12 năm 2016 và tiếp tục đến tháng 6 năm 2018 và được tổ chức vào buổi tối.

Nhân viên quận cũng thành lập một Ban Chỉ Đạo để cung cấp giám sát cho quá trình tham gia của cộng đồng với công bằng nhà ở. Là thành phần của Nhóm Tư Vấn Cộng Đồng, việc lựa chọn thành viên ủy ban một phần dựa trên sự chú ý tiếp cận đối với các cá nhân trước đây chưa từng tham gia vào các cuộc trò chuyện của Quận. Ban chỉ đạo gồm 20 người đại diện cho cư dân nhà ở công cộng, các tổ chức dựa trên đức tin, Cơ Quan Nhà Ở, thành phố và thị trấn trong Marin, doanh nghiệp, thành viên của cộng đồng khuyết tật, trẻ em, trợ giúp pháp lý, người vô gia cư, cộng đồng người Latinx, người Mỹ gốc Phi và người châu Á và từ thiện. Ban Chỉ Đạo được thành lập vào tháng 1 năm 2017 và gặp gỡ thường xuyên với nhân viên của Quận cho đến tháng 6 năm 2018 để phát triển các khuyến nghị nhằm giải quyết các rào cản đối với lựa chọn công bằng nhà ở tại Marin.

Cả Nhóm Cố Vấn Cộng Đồng và Ban Chỉ Đạo đã phân tích dữ liệu nhân khẩu học của địa phương và tham gia vào các cuộc thảo luận về chủng tộc, sự phân biệt và hội nhập trong Quận và lý do tại sao bạn sống ở đâu lại quan trọng. Các nhóm đã xem xét và thảo luận các dữ liệu và vấn đề bao gồm chủ nhà và người thuê nhà ở Marin, quảng cáo nhà ở hợp pháp và bất hợp pháp, chi phí nhà ở tại Marin, thu nhập hộ gia đình, kết quả của Khảo Sát Nhà Ở Cho Thuê năm 2015 của Quận và dự đoán nhu cầu nhà ở vì số lượng người cao niên 60 tuổi trở lên ở Marin tiếp tục phát triển.

Trong suốt quá trình tham gia của cộng đồng, cả hai nhóm đã trở nên quen thuộc hơn và có học thức về khuyết tật và khả năng, luật công bằng nhà ở, các chương trình nhà ở được hỗ trợ công khai bao gồm các chương trình khác nhau của Cơ Quan Nhà Ở Marin, chia sẻ và nhận thêm các tài nguyên bao gồm cập nhật các chính sách của Quận, các bài báo về nhà ở Marin, đọc các khuyến nghị và thông tin khác về các chủ đề liên quan đến nhà ở. Ban Chỉ Đạo xem xét và thảo luận về Báo Cáo Của Ban Giám Khảo tháng 4 năm 2017 - Vượt Qua Các Rào Cản Đối Với Nhà Ở Giá Cả Phai Chăng và có được kiến thức và hiểu biết thông qua các cuộc thảo

luận về tác động của phân biệt chủng tộc và sự phát triển trong cộng đồng người Mỹ gốc Phi.

Các nhóm thanh niên cũng đã tham gia. Các học sinh của trường Marin School of Environmental Leadership (MarinSEL) đã trình bày trước Nhóm Cố Vấn Cộng Đồng, trong đó có một video họ tạo ra đưa ra những khó khăn về giao thông cho cư dân trong khu phố Canal của San Rafael. Ủy Ban Thanh Thiếu Niên Nhà Ở Quận Marin đã tạo điều kiện cho nhóm thu thập thông tin về việc thuê nhà và trực xuất ảnh hưởng đến thanh thiếu niên như thế nào và chuẩn bị một bài thuyết trình về Sắc Lệnh Chính Đáng Cho Việc Trục Xuất cho Ban Kiểm Soát.

Vào tháng 6 năm 2018, nhân viên của Quận đã trình bày báo cáo tiến độ về Đánh Giá Kế Hoạch Công Việc Công Bằng Nhà Ở cho Ban Giám Sát Của Quận Marin, bao gồm ba khuyến nghị cụ thể được phát triển bởi các thành viên của cộng đồng, Nhóm Cố Vấn Cộng Đồng và Ban Chỉ Đạo. Báo cáo tiến độ và khuyến nghị phản ánh công việc đã hoàn thành từ tháng 7 năm 2016 đến tháng 3 năm 2018 trong quá trình tiếp cận và kết nối cộng đồng được nêu trong Đánh Giá Kế Hoạch Công Việc Công Bằng Nhà Ở, và bao gồm phân tích dữ liệu lịch sử và thông tin khác về chính sách tách biệt và hội nhập, về chủng tộc và dân tộc tập trung vùng nghèo và các yếu tố quan trọng đóng góp công khai liên quan đến vấn đề nhà ở, người khuyết tật và cần giúp đỡ. Vào ngày 12 tháng 6 năm 2018, Nhóm Cố Vấn Cộng Đồng và Ban Chỉ Đạo đã xác định hai khuyến nghị để trình bày với Ban kiểm soát:

1. Yêu cầu Ban Kiểm Soát bổ phiếu về Sắc Lệnh Chính Đáng Cho Việc Trục Xuất năm 2018 để củng cố và bổ sung các biện pháp bảo vệ người thuê nhà đã được Hội Đồng quản trị áp dụng cho cư dân ở các khu vực chưa hợp nhất của Marin. Sau khi phê chuẩn Sắc Lệnh Chính Đáng Cho Việc Trục Xuất, nhân viên của quận cần cung cấp giáo dục công cộng cho sắc lệnh và hỗ trợ hành chính cho các thành phố và thị trấn để giúp họ thực hiện Sắc Lệnh Chính Đáng Cho Việc Trục Xuất.

Cập Nhật

Ban kiểm soát đã thông qua Sắc Lệnh Chính Đáng Cho Việc Trục Xuất vào ngày 18 tháng 12 năm 2018 và nhân viên của Quận đã tạo ra một chương trình đăng ký cho thuê đối với chủ nhà và chủ sở hữu bị ảnh hưởng.

2. Khởi sự Ủy Ban Giám Sát Nhà Ở bao gồm các thành viên của cộng đồng, đại diện của tất cả các thành phố và thị trấn, thị trường, Trợ Lý Cho Ban Kiểm Soát, các nhà đầu tư và nhà đầu tư chuyên nghiệp, Cơ Quan Nhà Ở Marin, Quỹ Cộng Đồng Marin, Văn Phòng Giáo Dục, Diễn Đàn Kinh Tế Marin, chủ nhà và người thuê nhà, và các thành viên của các tầng lớp được bảo vệ để khẳng định công bằng nhà ở hơn, tăng nhà ở với giá rẻ tại Marin và xây dựng pháp lệnh mẫu cho các thành phố và thị trấn. Sử dụng và kết hợp các tổ chức liên quan đến nhà ở hiện tại bao gồm Lực Lượng Hành Động Vô Gia Cư Marin Mronic (MCHAT), Chương Trình Khuyến Khích Chủ Nhà, Nhóm Mua Lại Quỹ Cộng Đồng Marin, trong số khác, để phát triển các chính sách, chương trình và thực hành với ống kính công bằng chủng tộc liên quan đến những khó khăn nhà ở tại Marin. Khuyến nghị này phù hợp

với Báo Cáo Của Grand Jury về việc thành lập Điều Phối Viên Nhà Ở Khu Vực Quận.

Cập Nhật

Trong khi một ủy ban giám sát nhà ở chính thức chưa được thành lập, một nhóm đa thẩm quyền và cổ đông (Open Door Marin) tiếp tục làm việc để giải quyết các vấn đề nhà ở với giá cả phải chăng ảnh hưởng đến toàn bộ quận. Ngoài ra, nhân viên của Quận đã thành lập một nhóm làm việc bao gồm các Giám Đốc Phát Triển Cộng Đồng của địa phương để hợp tác trong các chương trình nhà ở có thẩm quyền chéo ở Marin.

Ngoài các khuyến nghị trên, các thành viên của Nhóm Tư Vấn Cộng Đồng cũng được yêu cầu xác định mức độ ưu tiên cho cộng đồng của họ. Các khuyến nghị từ Nhóm Tư Vấn Cộng Đồng là:

- Khởi sự Hiệp Hội Ủy Thác Đất Cộng Đồng Tại Marin City;
- Chính đốn, thuế, giấy phép và / hoặc giới hạn số lượng cho thuê ngắn hạn ở Tây Marin;
- Xem xét chính sách đậu xe và giao thông của Quận ảnh hưởng không tương xứng đến cư dân có thu nhập thấp và người da màu, và phát triển các cách khác để thanh toán phí; và
- Khởi sự các khả năng của Quận để thu hút nhà ở với giá rẻ tại Marin.

Ngày 12 tháng 6 năm 2018 nhân viên giới thiệu cho Ban Kiểm Soát cũng như báo cáo của nhân viên có sẵn bằng tiếng Anh, tiếng Tây Ban Nha và tiếng Việt có thể được xem tại đường dẫn sau:

<https://www.marincounty.org/depts/cd/divisions/housing/fair-housing/assessment-of-fair-housing>

Vào tháng 12 năm 2018, Cơ Quan Phát Triển Cộng Đồng Quận Marin đề nghị Ban Giám Sát của Quận Marin phê chuẩn việc tiếp tục quá trình tham gia và kết nối cộng đồng bắt đầu vào tháng 7 năm 2016 và tiếp tục đến tháng 7 năm 2018. Ngoài việc xác định các rào cản đối với nhà ở, vạch ra quy trình xác định chênh lệch về giao thông, giáo dục, việc làm, khu dân cư môi trường lành mạnh và tài sản cộng đồng cho một số cư dân và cộng đồng ở Quận Marin.

Vào tháng 12 năm 2018, nhân viên của Quận đã triệu tập một Ban Chỉ Đạo và Nhóm Tư Vấn Cộng Đồng mới và mời các cư dân của Marin, người trước đây không có chỗ trong bàn phát triển chính sách công cộng để đưa ra các khuyến nghị nhằm giải quyết các rào cản đối với lựa chọn công bằng nhà ở. Cư dân của Nhóm Tư Vấn Cộng Đồng đại diện cho các cộng đồng từ Marin City, San Rafael, Novato, Mill Valley, Fairfax, Inverness, Tiburon, Corte Madera, Larkspur and Lagunitas.

Bắt đầu vào năm 2019, Nhóm Cố Vấn Cộng Đồng và Ban Chỉ Đạo đã họp thường xuyên để thảo luận về sự chênh lệch cụ thể trong Quận và khởi sự các khuyến nghị nhằm giải quyết những khác biệt đó. Những khuyến nghị đó là một phần của quá trình xác định các khuyến nghị cuối cùng được trình bày cho Ban Giám Sát Quận Marin và được đưa vào phân tích này.

Vào tháng 12 năm 2019, AI năm 2020 đã được gửi đến Ủy Ban Thiết Lập Ưu Tiên CDBG để xem xét và Báo Cáo của Nhân Viên và AI này đã được dịch sang tiếng Tây Ban Nha và tiếng Việt và đã được gửi để nhận xét công khai.

Tóm Tắt Những Phát Hiện Quan Trọng, Kết Luận và Khuyến Nghị

Phân Tích Các Trở Ngại Đối Với Công Bằng Nhà Ở năm 2020 cung cấp thông tin về dân số và nhu cầu nhà ở hiện tại của Quận Marin, nhấn mạnh và tập trung vào nhu cầu của các dân tộc thiểu số và sắc tộc, gia đình có trẻ em, người khuyết tật và các thành viên các tầng lớp khác được bảo vệ.

Kết luận chung là dù quốc gia, khu vực hay địa phương, nơi bạn sống có vấn đề - đặc biệt đối với người da màu, người khuyết tật, gia đình và các thành viên khác của các tầng lớp được bảo vệ. Mã zip của một người có thể dự đoán tuổi thọ, khả năng theo học trường tốt, cơ hội việc làm, lựa chọn giao thông và nhà ở chất lượng.

Mục tiêu của Quận là tăng, mở rộng và duy trì nhà ở với giá cả phải chăng và tăng cơ hội lựa chọn nhà ở cho người dân có thu nhập thấp, người da màu, người khuyết tật và người dân bị ảnh hưởng bởi các chính sách và thực tiễn tạo ra các cộng đồng tách biệt ở Marin và những người tiếp tục bị thiệt thòi ngày hôm nay. Cuối cùng, sau nhiều năm kết nối cộng đồng và thay đổi các quy tắc phát triển của Quận, các chính sách phân vùng, chiến lược tài trợ và hợp tác với các thành phố và thị trấn, có 4 bao hàm ưu tiên đã được xác định để giải quyết các trở ngại cho lựa chọn nhà ở công bằng:

- Sự phản đối của cộng đồng;
- Chi phí phát triển nhà ở với giá rẻ và thiếu đất để phát triển;
- Thiếu nhà ở với giá rẻ, đặc biệt là nhà cho thuê gia đình;
- Thiếu quyền sở hữu nhà, đặc biệt đối với người Mỹ gốc Phi.

Trở Ngại #1 - Sự Phản Đối Của Cộng Đồng Đối Với Nhà Ở Giá Rẻ

Thông qua quy trình tham gia và tiếp cận cộng đồng của Quận, bao gồm Nhóm Tư Vấn Cộng Đồng của Quận, Ban Chỉ Đạo, và tiếng nói từ các cá nhân, nhóm địa phương, các tổ chức, và tổ chức phi lợi nhuận, những người khác, Sự phản đối của cộng đồng đã được xác định là lý do số một cho việc thiếu phát triển nhà ở với giá rẻ trong Quận, đặc biệt là đối với các gia đình và trong các khu vực nằm ngoài vùng tập trung người thiểu số. Sự phản đối đối với sự phát triển nhà mới có thể phát sinh ở tất cả các khu vực lân cận của Quận, nhưng điều này đặc biệt xảy ra ở phần lớn các khu phố người da trắng, và đặc biệt khi đề xuất phát triển là nhà cho thuê giá rẻ cho gia đình. Sự phản đối thường chủ yếu dựa trên các vấn đề phổ biến như tắc nghẽn giao thông, nhu cầu nước so với cung cấp, và tăng số ghi danh học sinh. Tuy nhiên, sự phản đối cũng có thể phản ánh những lo ngại tiềm ẩn về giá trị tài sản giảm, những hiểu lầm về loại nhà ở sẽ được tạo ra, ấn tượng rập khuôn của những người sẽ chiếm đóng nhà ở.

Sự hiểu biết ngày càng tăng về nhà cho thuê với giá cả phải chăng và tác động tích cực của nó đối với cá nhân, gia đình và cộng đồng nói chung là công cụ để có được sự ủng hộ rộng rãi. Càng hiểu biết nhiều hơn của công chúng, nhân viên chính quyền địa phương và các quan chức được bầu về nhu cầu thuê nhà với giá rẻ và lợi ích của việc tránh mất an ninh nhà ở và vô gia cư, sức mạnh của nhiều người ủng hộ sẽ phải thúc đẩy sự phát triển của nhà cho thuê với giá cả phải chăng.

Khuyến Nghị

1. Liên tục kết nối cộng đồng để giáo huấn, bao gồm và thông báo cho người dân về những thách thức với nhà ở tại Marin, và đề nêu bật những thành tựu

- trước đây của Quận trong việc phát triển nhà ở với giá rẻ và giải quyết sự chênh lệch chủng tộc trong lựa chọn nhà ở.
2. Khai triển chiến lược và điểm nói chuyện để giải quyết sự phản đối để phát triển bao gồm tác động đến trường học, nước, vận chuyển và giao thông.
 3. Bao gồm và mở rộng số lượng người tham gia thảo luận về các rào cản đối với công bằng nhà ở và sự chênh lệch trong tiếp cận và cơ hội trong cộng đồng Marin, và cung cấp các cơ hội để đưa ra các khuyến nghị để giải quyết các thách thức về nhà ở trong Quận.
 4. Để phù hợp với năm 2019 Thỏa Thuận Tự nguyện Tuân Thủ của Quận với Sở Phát Triển Nhà và Đô Thị, ưu tiên phát triển và cấp vốn cho thuê nhà ở cho các gia đình, đặc biệt là ở các khu vực nằm ngoài vùng tập trung người thiểu số.

Trở Ngại #2 - Chi Phí Phát Triển Cho Nhà Ở Với Giá Rẻ

Chi phí phát triển nhà ở với giá rẻ ở Marin thậm chí còn bị cấm ngay cả sau khi hạch toán tài trợ từ các khoản tài trợ, cho vay, trợ cấp trực tiếp và gián tiếp, tín dụng thuế và các nhà tài trợ tư nhân. Nhiều cộng đồng Marin yêu cầu các nhà phát triển nhà ở nhiều căn hộ dành một tỷ lệ phần trăm căn hộ là nhà ở với giá cả phải chăng và Quỹ Ủy Thác Nhà Ở của Quận cung cấp hỗ trợ tài chính để giúp các nhà phát triển nhà ở với giá rẻ tạo nên và bảo quản nhà ở với giá rẻ cho các hộ gia đình có thu nhập thấp và rất thấp. Một số thành phố và thị trấn không có bao hàm chính sách hoặc giá phải chăng cho phí tác động nhà ở và đối với một số khu vực pháp lý, số dư tài khoản ủy thác nhà ở quá thấp không có ích. Ngoài ra, lệ phí thay thế không phản ánh chi phí thực tế của việc xây dựng nhà ở giá rẻ trong Quận.

Khuyến Nghị

1. Quận nên xem xét các cách để cung cấp một nguồn tài trợ dành riêng cho địa phương cho nhà ở với giá rẻ. Các lựa chọn có thể bao gồm trái phiếu, thuế bán hàng địa phương, thuế chiếm chỗ tạm thời, thuế nhà trống hoặc biện pháp khác để tạo nên và bảo quản nhà ở với giá rẻ tại địa phương cho các hộ gia đình có thu nhập thấp, cựu chiến binh, người cao niên, giáo viên, người làm việc trong trường hợp khẩn cấp, người khuyết tật và những người vô gia cư.
2. Quận nên làm việc với các thành phố và thị trấn để tập hợp các khoản phí thay thế để tăng quỹ cho nhà ở với giá rẻ và tăng số tiền của tất cả các khoản phí thay thế để phản ánh chi phí thực tế của việc phát triển nhà ở với giá rẻ.
3. Quận cần xem xét cách tiếp cận tiểu vùng để chia sẻ tài nguyên và các căn hộ có thể để tăng cường hợp tác và sản xuất nhà ở.
4. Quận nên làm việc với các thành phố và thị trấn để áp dụng các chính sách nhà ở bao gồm để tăng cường quỹ có sẵn để hỗ trợ nhà ở với giá rẻ.
5. Quận nên khuyến khích các thành phố và thị trấn giảm phí phát triển cho nhà ở với giá rẻ.

Trở Ngại #3 - Thiếu Các Địa Điểm Nhà Ở Với Giá Rẻ

Các nhà phát triển và thành viên của cộng đồng không biết về các địa điểm nhà ở giá rẻ tiềm năng trên toàn Hạt. Do thiếu kiến thức này, cơ hội mua đất hoặc tài sản có thể làm giảm khả năng phát triển nhà ở với giá rẻ.

Khuyến Nghị

1. Chuẩn bị và công bố và có thể dễ dàng lấy được các bản đồ của tất cả các lô đất trống được hợp nhất và chưa hợp nhất ở Marin. Các địa điểm nhà ở được xác định bởi Quận, thành phố và thị trấn Yếu Tố Nhà Ở tương ứng có thể là

- cơ sở cho thông tin này. Các địa điểm có khả năng phát triển nhà ở cũng nên được xem xét khi chuẩn bị bản đồ.
- a. Cung cấp cập nhật công cộng và thị trường cho nhà phát triển nhà ở với giá rẻ, và
 - b. Ưu tiên VCA cam kết đối với 100 căn hộ gia đình cho thuê đất này.
2. Nhận định các thửa đất được sử dụng không đúng mức trong Quận để mua, chuyển đổi và phát triển thành nhà ở với giá rẻ.
- a. Đăng / quảng cáo thông tin trên trang web của Quận và cập nhật liên tục.
 - b. Xác định xem các thửa đất được giữ riêng tư hay công khai và nếu có bất kỳ quyền công khai nào.
3. Tạo cơ sở dữ liệu công khai cho các địa điểm có khả năng phát triển nhà ở có thể được cập nhật thường xuyên.
4. Là một phần của Thành Phần Nhà Ở tiếp theo của Quận, hãy xem xét phân chia lại các vị trí cho nhà ở với giá rẻ ở các khu vực bên ngoài khu vực tập trung người thiểu số để tiếp tục các mục tiêu nhà ở địa phương và tuân thủ luật nhà ở của Nhà nước, và xem xét các tiêu chuẩn thiết kế và phát triển cho các dự án phát triển nhà ở để đủ điều kiện giấy phép hợp lý.

Trở Ngại # 4 - Thiếu Cơ Hội Làm Chủ Nhà Cho Những Người Da Màu Và Những Mối Quan Tâm Của Sự Chỉnh Trang Đô Thị Đang Diễn Ra

Giá nhà ở Marin không khả năng chi trả được đối với hầu hết cư dân, nhưng vì các chính sách lịch sử, phân biệt đối xử và chính sách của chính phủ, đặc biệt với những người Mỹ gốc Phi, những người sống ở Marin City trong những năm Marinship - đã bị ảnh hưởng đặc biệt bởi các chính sách đã tạo ra để tách biệt cộng đồng với hạn chế quyền truy cập cho các cơ hội.

Ngoài ra, sự chỉnh trang đô thị của một số cộng đồng Marin đang buộc những người da màu và cư dân có thu nhập thấp phải bị loại ra khỏi khu dân cư của họ. Đất chỉ định cho mục đích phát triển nhà ở với giá rẻ vẫn có giá cả phải chăng vĩnh viễn sẽ tạo ra cơ hội sở hữu nhà trong khi thừa nhận và tiếp tục khẳng định công bằng nhà ở. Chuyển đổi các khu vực tập trung về chủng tộc và dân tộc nghèo đói thành các khu vực cơ hội có thể bảo tồn nhà ở với giá rẻ hiện có và bảo vệ cư dân hiện tại khỏi sự dịch chuyển.

Khuyến Nghị

Làm việc với các cộng đồng để phát triển niềm tin đất đai cộng đồng cho cư dân có thu nhập thấp của Marin tạo cơ hội sở hữu nhà ở và nhà ở với giá rẻ, với sự bao gồm cụ thể cho người Mỹ gốc Phi có mối liên hệ lịch sử với Marin City. Mô hình theo Hiệp Hội Ủy Thác Đất Cộng Đồng Của Tây Marin (CLAM) để đảm bảo khả năng chi trả nhà ở lâu dài.

TÁC ĐỘNG NGÂN SÁCH

Tài trợ sẵn sàng để dùng cho công việc này là một phần của ngân sách hiện tại của năm 2019-2020.

XEM XÉT BỞI: *(Những hộp này phải được đánh dấu)*

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Sở Tài chính | <input checked="" type="checkbox"/> N/A |
| <input checked="" type="checkbox"/> Luật sư của Quận | <input type="checkbox"/> N/A |
| <input type="checkbox"/> Nhân Sự | <input checked="" type="checkbox"/> N/A |

CHỮ KÝ:

Brian C. Crawford
Director

Liz Darby
Social Equity Program and Policy
Coordinator