



# COMMUNITY DEVELOPMENT AGENCY

Brian C. Crawford  
GIÁM ĐỐC

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

Xây dựng và An toàn  
Dịch vụ Sức khoẻ Môi trường  
Hoạch định  
Đánh giá Môi trường  
Nhà ở  
Ôn định  
Thực thi Đạo luật  
GIS  
Trợ cấp Liên bang

[www.marincounty.org/cda](http://www.marincounty.org/cda)

12/6/2018

Ủy ban Giám sát  
Quận Marin  
3501 Civic Center Drive  
San Rafael, CA 94903

**CHỦ ĐỀ:** Báo cáo Tiến trình Đánh giá Kế hoạch Làm việc Nhà ở Công bằng để Xác định những Rào cản đối với việc Lựa chọn Nhà ở Công bằng.

Kính gửi Thành viên Ủy ban Giám sát

**KHUYẾN NGHỊ:** Nhận thông tin cập nhật của nhân viên và cho phép có cơ hội đưa ra ý kiến đóng góp của công chúng về bản Đánh giá Kế hoạch Làm việc Nhà ở Công bằng, bao gồm các khuyến nghị của Nhóm Tư vấn Cộng đồng Chỉ đạo.

### TÓM TẮT:

Kể từ khi bắt đầu bản Đánh giá Nhà ở Công bằng của Quận Marin vào mùa thu năm 2016, nhân viên đã tiến hành một quy trình tham gia cộng đồng rộng lớn với hơn 1.400 người từ tất cả các khu vực của Quận Marin, tập trung vào các cộng đồng bị ảnh hưởng nhiều nhất bởi các rào cản đối với việc lựa chọn nhà ở công bằng. 131 ý kiến và đề xuất ban đầu xuất phát từ quá trình này đã được Nhóm Tư vấn Cộng đồng và Ban Chỉ đạo đánh giá và được chọn lọc ra còn 37 khuyến nghị. Với số lượng lớn của các khuyến nghị, hai nhóm này đã xác định một cách độc lập các ưu tiên để Ủy ban của quý vị xem xét trong thời gian ngắn.

Các khuyến nghị được đề cập trong bản cập nhật này phản ánh công việc đã hoàn thành cho đến giai đoạn đầu tiên của cam kết cộng đồng và quy trình tiếp cận cộng đồng để Đánh giá Nhà ở Công bằng bao gồm phân tích dữ liệu và các thông tin khác về chính sách phân tách và hội nhập trong quá khứ, các khu vực tập trung chủng tộc và dân tộc nghèo đói và các yếu tố góp phần quan trọng vào các vấn đề về nhà ở, khuyết tật và tiếp cận được hỗ trợ công khai. Theo bản cập nhật này cho Ủy ban của quý vị, nhân viên sẽ tiếp tục sự tham gia của cộng đồng và quy trình tiếp cận để thảo luận về các rào cản đối với việc lựa chọn nhà ở công bằng vì nó liên quan đến sự khác biệt trong cách tiếp cận các dịch vụ và cơ hội, bao gồm giáo dục, việc làm, giao thông và cộng đồng lành mạnh với môi trường.

### THẢO LUẬN:

#### Đánh giá Kế hoạch Làm việc Nhà ở Công bằng

Tháng 8 năm 2015, Bộ Gia cư và Phát triển Đô thị liên bang (HUD) đã công bố một cách tiếp cận mới để củng cố vấn đề về nhà ở công bằng để giúp kết nối chính sách phát triển nhà ở và cộng đồng và lập kế hoạch đầu tư với các hành động có ý nghĩa và yêu cầu tất cả những người nhận trợ cấp liên bang chuẩn bị một bản Đánh giá Nhà ở Công bằng (AFH). Mục tiêu của AFH là xác định và đánh giá các rào cản đối với việc lựa chọn nhà ở công bằng và các yếu tố góp phần tồn tại trong cộng đồng. Chìa khóa để thực hiện một quy trình AFH hiệu quả là sự tham gia, tham vấn và phối hợp của cộng đồng. Ngoài ra, nhân viên của Quận đã thiết lập quan hệ đối tác

với Cơ quan Gia cư Marin để phát triển các giải pháp phối hợp nhằm giải quyết vấn đề về lựa chọn nhà ở công bằng ở Marin.

Tháng 6 năm 2016, Ủy ban Giám sát đã phê duyệt Đánh giá Kế hoạch Làm việc Nhà ở Công bằng, đã xác định các nỗ lực tham gia của cộng đồng cụ thể để giải quyết các rào cản đối với việc lựa chọn nhà ở công bằng tại Marin. Bản cập nhật chi tiết về Kế hoạch Làm việc AFH được thảo luận dưới đây.

Là phần đầu tiên của kế hoạch làm việc, tháng 7 năm 2016, nhân viên, hợp tác với Cơ quan Gia cư Marin, đã bắt đầu một quá trình tham gia cộng đồng mạnh mẽ trong suốt 20 tháng, kết nối với hơn 1.400 cá nhân, nhóm, tổ chức phi lợi nhuận, thanh thiếu niên và nhân viên Quận, cùng với những người khác.

Nhân viên đã mời cư dân của Marin đến làm việc với Quận và thành lập một Nhóm Tư vấn Cộng đồng. Nhóm này đã làm việc với nhân viên để xác định các rào cản về vấn đề nhà ở tại Marin và đưa ra các khuyến nghị giải quyết các rào cản đó. Lời mời tham gia Nhóm Tư vấn Cộng đồng được chuẩn bị cả bằng tiếng Anh và tiếng Tây Ban Nha, và đã nhận được 16 đơn xin tham gia. Một tiêu chí lựa chọn quan trọng là các cá nhân trước đó chưa từng tham gia vào bất kỳ tổ chức nào về vấn đề phát triển chính sách công. Trong số 10 cư dân được nhân viên lựa chọn, có bốn người đến từ San Rafael, hai người đến từ Marin City/Sausalito, hai người đến từ Novato, một người đến từ West Marin, một người đến từ Larkspur và một người đến từ San Anselmo. Năm thành viên của nhóm là nữ, sáu người là nam; năm người da trắng, ba người là người Mỹ gốc Phi, và ba người là người La tinh. Nhóm Tư vấn Cộng đồng đã bắt đầu họp vào tháng 12 năm 2016 và tiếp tục làm việc đến tháng 5 năm 2018. Các cuộc họp được tổ chức vào buổi tối, và các thành viên được cung cấp các bữa ăn và một khoản trợ cấp nhỏ khi tham gia. Hầu hết các thành viên trước đây đều chưa từng tham gia các cuộc thảo luận nhóm với Quận.

Nhân viên cũng đã thành lập Ban Chỉ đạo để giám sát Kế hoạch Làm việc AFH. Cũng như với thành phần của Nhóm Tư vấn Cộng đồng, việc lựa chọn các thành viên của ủy ban được dựa trên một phần vào việc tiếp cận có chủ đích đối với các cá nhân trước đây chưa từng tham gia vào các cuộc đàm luận của Quận. Ban Chỉ đạo gồm 20 người đại diện cho các tổ chức gia cư công, các tổ chức tín ngưỡng, Cơ quan Gia cư, cộng đồng người châu Á, thành phố và thị trấn, cộng đồng người Mỹ gốc Phi, doanh nghiệp, cộng đồng người khuyết tật, trẻ em, trợ giúp pháp lý, người dân vô gia cư, cộng đồng người La tinh và từ thiện. Ban Chỉ đạo được thành lập vào tháng 1 năm 2017 và họp thường xuyên đến tháng 5 năm 2018. RDJ Enterprises, một nhà hỗ trợ chuyên nghiệp, đã tham gia hỗ trợ nhóm từ tháng 1 đến tháng 12 năm 2017.

Ngoài các cuộc họp thường xuyên với Nhóm Tư vấn Cộng đồng và Ban Chỉ đạo, nhân viên đã tham dự các cuộc họp cộng đồng, tham gia vào các nhóm làm việc và lắng nghe những ý kiến mà cư dân, đại diện cộng đồng, người ủng hộ, tổ chức gia cư và những người khác nói về vấn đề nhà ở tại Marin. Các cuộc đàm luận bao gồm các cuộc thảo luận về một loạt các vấn đề, bao gồm:

- Khả năng của cộng đồng và vấn đề về phân biệt chủng tộc theo thể chế;
- Những thách thức và vấn đề phức tạp với việc quy hoạch/phân vùng/sử dụng đất;
- Những lưu ý và nhận thức về vấn đề nhà ở giá rẻ và những người sống trong các khu nhà ở giá rẻ và được trợ cấp;

- Các nguồn tài chính và chi phí xây dựng ở Marin;
- Truyền thông, thông tin và quy trình tham gia của cộng đồng; và
- Các chủ đề khác bao gồm giao thông, việc làm, giáo dục, người khuyết tật và chênh lệch về kết quả sức khỏe.

Cả Nhóm Tư vấn Cộng đồng và Ban Chỉ đạo đều đã phân tích dữ liệu địa lý, nhân khẩu học và đã tham gia vào các cuộc thảo luận toàn diện về chủng tộc, phân biệt và mô hình hội nhập trong Quận, và lý do tại sao nơi quý vị sống lại có các vấn đề đó. Các nhóm đã xem xét và thảo luận về các dữ liệu và chủ đề bao gồm chủ nhà và người thuê nhà tại Marin, quảng cáo nhà ở hợp pháp và bất hợp pháp, chi phí nhà ở tại Marin, thu nhập của hộ gia đình, kết quả Khảo sát Nhà ở Cho thuê năm 2015 và nhu cầu nhà ở được dự đoán khi số lượng người 60 tuổi trở lên ở Marin tiếp tục gia tăng.

Trong suốt quá trình tham gia của cộng đồng, cả hai nhóm đã làm quen nhiều hơn và được đào tạo về khuyết tật và chủ nghĩa thể chế, luật nhà ở công bằng, các chương trình nhà ở được hỗ trợ công khai bao gồm các chương trình của Cơ quan Gia cư Marin khác nhau, chia sẻ và nhận các tài nguyên bổ sung bao gồm cập nhật các chính sách của Quận, các bài viết về nhà ở tại Marin, đọc các khuyến nghị và thông tin khác về các chủ đề liên quan đến nhà ở. Ban Chỉ đạo đã xem xét và thảo luận Báo cáo Đại Bồi thẩm đoàn - Vượt qua Rào cản về Khả năng Chi trả cho Nhà ở, ngày 6 tháng 4 năm 2017 và thu được kiến thức và thông tin chi tiết thông qua các cuộc thảo luận về ảnh hưởng của phân biệt chủng tộc và sự thanh tẩy trong cộng đồng người Mỹ gốc Phi.

Các nhóm thanh niên cũng được tham gia. Học sinh từ Marin School of Environmental Leadership (MarinSEL) đã trình bày cho Nhóm Tư vấn Cộng đồng, trong đó bao gồm một đoạn video mà họ đã tạo ra trình bày về những thách thức về vấn đề giao thông của cư dân sống tại các khu vực lân cận của Kênh San Rafael. Tiểu ban Gia cư của Ủy ban Thanh niên Quận Marin đã chuẩn bị một bài thuyết trình về Nguyên nhân Trục xuất Chính đáng và các nhóm tập trung được hỗ trợ để thu thập thông tin về vấn đề thuê nhà và trục xuất ảnh hưởng như thế nào đến giới trẻ.

Tháng 7 năm 2017, nhân viên đã trình bày cho cả Nhóm Tư vấn Cộng đồng và Ban Chỉ đạo về danh sách 131 khuyến nghị, nhận xét và nhận thức được các cá nhân, đại diện cộng đồng, nhân viên Quận, tổ chức phi lợi nhuận và từ những người tham dự tại nhiều cuộc họp cộng đồng tại Marin City, Canel, Thung lũng Mill, San Rafael và West Marin cung cấp. Nhân viên đã tổ chức các khuyến nghị, nhận xét và nhận thức đó thành các mục có thể hành động mang lại 37 khuyến nghị cụ thể cần xem xét. Từ tháng 9 năm 2017 đến tháng 3 năm 2018, Nhóm Tư vấn Cộng đồng và Ban Chỉ đạo đã xem xét, cân nhắc và xác định năm khuyến nghị là những khuyến nghị ưu tiên. Trong năm khuyến nghị, hai khuyến nghị được trình bày cho Ủy ban Giám sát:

1. Yêu cầu Ủy ban Giám sát bỏ phiếu về một pháp lệnh về Nguyên nhân Trục xuất Chính đáng năm 2018 để củng cố và bổ sung các biện pháp bảo vệ người thuê nhà đã được Ủy ban thông qua cho các cư dân trong các khu vực chưa hợp nhất của Marin. Nếu Ủy ban quyết định phê duyệt pháp lệnh về Nguyên nhân Trục xuất Chính đáng, nhân viên Quận phải cung cấp chương trình đào tạo công về pháp lệnh đó và hỗ trợ hành chính cho các thành phố và thị trấn để giúp họ thực thi pháp lệnh về Nguyên nhân Trục xuất Chính đáng.

Về cơ bản, pháp lệnh về Nguyên nhân Trục xuất Chính đáng được bao gồm trong danh sách toàn diện về các lựa chọn chính sách nhà ở giá rẻ mà Ủy ban Giám sát đã và đang làm việc theo từng giai đoạn từ cuối năm 2015. Theo báo cáo gửi cho Ủy ban tại cuộc họp ngày 8 tháng 5 năm 2018 của họ (nhân viên cập nhật chương trình Hòa giải Bắt buộc và các sáng kiến liên quan đến nhà ở khác), nhân viên dự đoán Ủy ban sẽ xem xét lại một pháp lệnh về Nguyên nhân Trục xuất Chính đáng dưới dạng hội thảo vào mùa thu năm 2018.

2. Xây dựng Ủy ban Giám sát Nhà ở bao gồm các thành viên của công chúng, đại diện từ tất cả các thành phố và thị trấn, thị trưởng, Trợ lý cho Ủy ban Giám sát, các nhà môi giới và nhà đầu tư chuyên nghiệp, Cơ quan Gia cư Marin, Quỹ Cộng đồng Marin, Phòng Giáo dục, Diễn đàn Kinh tế Marin, chủ nhà và người thuê nhà, và các thành viên của các lớp học được bảo vệ để khẳng định vấn đề nhà ở công bằng hơn nữa, tăng cường nhà ở giá rẻ ở Marin và xây dựng các pháp lệnh mô hình cho các thành phố và thị trấn. Sử dụng và bao gồm các tổ chức liên quan đến nhà ở hiện tại bao gồm cả Lực lượng Hành động Vô gia cư Lâu dài của Marin (MCHAT), Chương trình Khuyến khích Chủ nhà, nhóm Nghiên cứu Quỹ Cộng đồng Marin, để xây dựng các chính sách, chương trình và thực hành bằng sự công bằng và các biện pháp giải quyết những thách thức về nhà ở tại Marin. Khuyến nghị này phù hợp với khuyến nghị của Báo cáo Đại Bồi thẩm đoàn về việc thành lập Điều phối viên Nhà ở Khu vực Quận.

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

- Xây dựng Quỹ Đất Cộng đồng tại Marin City;
- Quy định, thuế, giấy phép và/hoặc giới hạn số lượng cho thuê ngắn hạn được phép ở West Marin;
- Xem xét các chính sách về đậu xe và giao thông của Quận ảnh hưởng một cách không cân xứng như thế nào đến cư dân có thu nhập thấp và người da màu, và xây dựng các phương pháp thanh toán phí thay thế; và
- Xây dựng các cách để tăng khả năng thu hút nhà ở giá rẻ ở Quận Marin.

#### Lịch sử Đánh giá Nhà ở Công bằng

Đạo luật Nhà ở Công bằng yêu cầu người nhận tài trợ HUD phải tăng cường nhà ở công bằng một cách chắc chắn, có nghĩa là, theo HUD, "thực hiện các hành động có ý nghĩa, ngoài việc chống phân biệt đối xử, khắc phục các mô hình phân biệt và nuôi dưỡng cộng đồng bao gồm miễn phí dựa trên các đặc điểm được bảo vệ." Cụ thể, việc tăng cường nhà ở công bằng một cách chắc chắn có nghĩa là thực hiện các hành động có ý nghĩa, khi được tập hợp lại,

- Giải quyết các chênh lệch đáng kể về nhu cầu nhà ở và tiếp cận các cơ hội;
- Thay thế các mô hình sống tách biệt với các mô hình sống tích hợp và cân bằng thực sự;
- Chuyển đổi các khu vực nghèo đói tập trung về mặt dân tộc và chủng tộc thành các khu vực về cơ hội; và

- Thúc đẩy và duy trì sự tuân thủ các quyền công dân và luật nhà ở công bằng.

Trong năm 2009, HUD đã tiến hành đánh giá toàn diện về sự tuân thủ của Quận đối với các quy định về nhà ở công bằng và các quy định về cơ hội bình đẳng, được ký kết với thỏa thuận giữa Quận và HUD, được gọi là Thỏa thuận Tuân thủ Tự nguyện (VCA). VCA bao gồm một quy trình cho các hoạt động tuân thủ, các báo cáo giám sát, phân tích nhân khẩu học của các đối tượng hưởng lợi từ các dự án trợ cấp Liên bang của chúng ta, đánh giá tiếp thị khăng định của chúng ta cho việc lựa chọn nhà ở công bằng, hoàn thành Phân tích các Trở ngại cho Lựa chọn Nhà ở Công bằng (AI), và các hoạt động liên tục để giải quyết các vấn đề do AI gây ra.

Trong năm 2011, Ủy ban Giám sát (BOS) đã phê duyệt Kế hoạch Thực hiện cho AI xác định 29 khuyến nghị cụ thể để giải quyết các rào cản đối với việc lựa chọn nhà ở công bằng tại Marin. Để đáp ứng các khuyến nghị đó, các hành động sau đây đã được thực hiện:

- Hợp tác DREAM (Diversity (Đa dạng), Respect (Tôn trọng), Encouragement (Khuyến khích), Acceptance (Chấp nhận), Marin), được khởi xướng bởi một nhóm nhân viên của Quận quan tâm đến việc thúc đẩy sự đa dạng và đưa vào lực lượng lao động, được mở rộng để bao gồm các đại diện từ năm nhóm sở thích -- cho người Mỹ gốc Phi, người Mỹ gốc Á, Người La Tinh, nhân viên LGBT và người khuyết tật — và một số nhóm nhân viên.
- Ủy ban Kế hoạch của Quận, các Công viên và Ủy ban Không gian Mở, và Ủy ban Nhân quyền tăng cường sự đại diện của họ bởi các phụ nữ và những người da màu.
- Chương trình Tài trợ Khởi Phát triển Cộng đồng (CDBG) đã mở rộng Ủy ban Thiết lập Ưu tiên (PSC) để bao gồm các đại diện cộng đồng không được bầu của các tầng lớp được bảo vệ. PSC xem xét đơn đăng ký từ các tổ chức phi lợi nhuận và công cộng địa phương cho các quỹ Chương trình Đối tác Đầu tư CDBG và HOME liên bang. Những đại diện của cộng đồng này hỗ trợ các quyết định tài trợ cho những người nhận trợ cấp CDBG.
- Ủy ban Giám sát đã thông qua Kế hoạch Kinh doanh 5 năm, với một Lĩnh vực Tập trung cho Sự đa dạng và Bao gồm, và mục tiêu tăng tính đa dạng về các bảng phỏng vấn và hồ sơ ứng viên của Phòng Nhân sự của Quận.
- Quận đã tài trợ cho 23 người, đại diện cho nhân viên và cư dân của Quận từ khắp các khu vực và nền kinh tế khác nhau, để tham dự Hội nghị Thượng đỉnh về Quyền sở hữu của PolicyLink tại Los Angeles vào tháng 10 năm 2015. Nhóm đã tham gia vào các phiên họp dựa trên các vấn đề như nhà ở, y tế, quy hoạch vùng, đầu tư cơ sở hạ tầng, an ninh tài chính và giáo dục để thúc đẩy các cuộc đàm luận về sự công bằng trong Quận.
- Một Chuyên gia Chương trình Nhà ở Công bằng, với tên gọi Chương trình Công bằng Xã hội và Điều phối viên Chính sách, đã được thuê vào năm 2015 với mục tiêu tăng cường nhà ở công bằng và cũng được trao quyền để thúc đẩy các chương trình công bằng trong phạm vi và khắp cả Quận.

- Ủy ban Giám Sát đã sử dụng các quỹ của Quỹ Gia Cư Quận để mua lại hai tổ hợp gia đình tại Forest Knolls và Fairfax. Quỹ CDBG và HOME được sử dụng cho nhà ở giá rẻ cho người khuyết tật, bao gồm: Trung tâm Sống Độc lập của Marin, Buckelew, Novato House và Lifehouse DelGando. Quỹ CDBG và HOME cũng được sử dụng cho nhà ở gia đình mới tại Oma Village và Mt. Budell Place.

VCA hết hạn vào tháng 12 năm 2015, và nhân viên của Quận và HUD đang thảo luận về một VCA mới xác nhận sự tiến triển của Quận trong việc giải quyết các vấn đề được xác định trong VCA và AI đã hết hạn và chứng minh cam kết của Quận trong việc tuân thủ luật nhà ở công bằng của liên bang và tạo ra nhà ở giá rẻ ở Marin.

Kể từ năm 2015, Quận không chỉ tiếp tục giải quyết các yêu cầu cụ thể được xác định trong VCA và AI mà còn nâng cao hơn nữa mục tiêu chung của việc xác định và giải quyết các rào cản đối với nhà ở và những bất bình đẳng khác tại Marin, bao gồm:

- Ủy ban Giám sát đã phân bổ 1 triệu đô la để hỗ trợ việc tạo ra nhà ở gia đình giá rẻ.
- Ủy ban Giám sát đã phân bổ 450.000 đô la để hỗ trợ các ưu đãi cho chủ nhà nhằm mở rộng sự tham gia của chủ nhà vào Mục 8 Chương trình Phiếu giảm giá của Cơ quan Gia cư Marin.
- Quận đã tài trợ cho nhóm nhân viên Quận đầu tiên của mình vào năm 2016 để tham gia Liên minh Chính phủ về Chứng tộc và Công bằng (GARE) để xây dựng Kế hoạch Công bằng Chứng tộc cho Marin và làm việc với các khu vực pháp lý khác để thúc đẩy sự công bằng chứng tộc trên khắp Vùng Vịnh. Nhóm thứ hai đã được thêm vào năm 2017.
- Chương trình Tài trợ Liên bang, bao gồm Chương trình CDBG và HOME, hiện yêu cầu người nộp đơn phải chứng minh được các dự án được đề xuất của họ tăng cường thêm vấn đề nhà ở công bằng như thế nào.
- Văn phòng Quản trị viên Quận xác định sự công bằng là ưu tiên cho chu kỳ ngân sách tiếp theo, sẽ phân bổ nguồn lực và tài trợ để tăng cường sự công bằng trong tổ chức Quận và trong cộng đồng trên toàn quận.
- Ủy ban Giám sát đã phê duyệt một đạo luật về nguồn thu nhập không cho phép chủ nhà quảng cáo hoặc phân biệt đối xử với các nguồn thu nhập nhất định – bao gồm những người có phiếu giảm giá theo Mục 8 hoặc tính tiền đặt cọc cao hơn dựa trên nguồn thu nhập của người đó, và đối xử khác biệt với mọi người dựa trên nguồn thu nhập của họ.
- Quận đã tài trợ cho sự kiện giáo dục có sự tham gia của công đồng với tác giả và nhà giáo dục nổi tiếng, Richard Rothstein, là tác giả của cuốn *THE COLOR OF LAW, The Forgotten History of How Our Government Segregated America*. Các chủ sở hữu tài sản tại Marin được khuyến khích xem xét các hoạt động tài sản của họ để xác định bất kỳ giao ước bị hạn chế nào về mặt chứng tộc nào.

- Quận đã tham gia vào các Vấn đề về Chứng tộc: Một Cuộc Đối thoại và Chuỗi Hoạt động Giáo dục về việc Chứng tộc và Phân biệt Chứng tộc Đã Phục vụ Như thế nào đến việc Phân chia Con người và Duy trì Hệ thống Bất bình đẳng. Các cuộc thảo luận bao gồm các vấn đề về nhà ở, với các khuyến nghị, chiến lược và giải pháp để giải quyết sự bất bình đẳng về chứng tộc trong Quận.
- Quận đã tài trợ cho Hội nghị Nhà ở Công bằng năm 2017 và 2018 tại Marin.
- Các Bản Sửa đổi của Đạo luật Phát triển của Quận đã được thông qua để cho phép chủ sở hữu tài sản có Đơn vị Nhà ở Phụ thuộc cho Trẻ em và Đơn vị Nhà ở Phụ thuộc, trên cơ sở của họ. Gần đây, Ủy ban Giám sát đã bỏ phiếu từ bỏ phí xây dựng và lập kế hoạch lên tới 1.500 đô la cho việc thành lập các Đơn vị Nhà ở Phụ thuộc cho Trẻ em.
- Ủy ban Giám sát đã phê duyệt Kế hoạch Hành động về Công bằng Chứng tộc Đầu tiên của Quận và Bộ Công cụ Tuyển dụng Đa dạng.
- Pháp lệnh Giải quyết Tranh chấp Nhà ở Cho thuê (được gọi là "Hòa giải Bất buộc") được thành lập để giúp giải quyết các tranh chấp khi tăng tiền thuê nhà hàng năm trên 5 phần trăm đang được chủ nhà tìm kiếm.

Tháng 1 năm 2018, Ủy ban Giám sát đã xác định mục tiêu xây dựng các giải pháp thúc đẩy sự công bằng trở thành một trong những ưu tiên cao nhất và bao gồm cam kết giải quyết những bất bình đẳng và khắc phục hồ sơ lịch sử về loại trừ thể chế. Chủ tịch Ủy ban, Damon Connolly, đã nói "Với các đối tác trong cộng đồng, Quận dành riêng cho việc cung cấp các dịch vụ cho những người cần sự giúp đỡ nhiều nhất và loại bỏ các rào cản thực sự hoặc được nhận thức về việc tiếp nhận các dịch vụ đó."

### **CƠ SỞ:**

#### *Lịch sử Xáo trộn của Quốc gia Chúng ta*

Đất nước chúng ta có một lịch sử lâu dài về các chính sách liên bang, tiểu bang và địa phương đã tạo ra sự phân biệt dân cư. Bắt đầu bằng Chính sách Kinh tế Mới của Franklin Roosevelt, một loạt các luật, chương trình và quy định của chính phủ, kết hợp với các chính sách và thực tiễn về ngân hàng và bất động sản được xây dựng và triển khai để phân tách các cộng đồng dựa trên chủng tộc. Ngày nay, trong khi có luật chống phân biệt đối xử nhà ở và đã có những tiến triển, gần 6 trong số 10 người Mỹ gốc Phi vẫn sống trong các khu phố biệt lập.

Quận Marin cũng không ngoại lệ trong việc chịu ảnh hưởng của sự phân biệt chủng tộc trong lịch sử về nhà ở. Lịch sử của Marin City là một ví dụ địa phương về việc các thức chính sách và thực tiễn của chính phủ tạo ra các cộng đồng tách biệt vẫn tiếp tục tồn tại ngày nay như thế nào.

Đến khi Mỹ bắt đầu tham gia vào Thế chiến II vào năm 1941, có rất ít người Mỹ gốc Phi sống ở Quận Marin. Năm 1942, Kenneth Bechtel, một nhà xây dựng công nghiệp, đã ký hợp đồng với chính phủ Hoa Kỳ để xây dựng các tàu vận tải cho Hải quân Hoa Kỳ và Tổng công ty Marinship được thành lập. Trong Thế chiến II, Marinship đã xây dựng gần 100 tàu tự do và tàu chở dầu. Công ty Bechtel cũng được phép phát triển một cộng đồng để sở hữu một số công nhân của mình và cộng đồng chưa được hợp nhất của Marin City được xây dựng làm cơ sở nhà ở tạm thời.

Vì Marinship phải đối mặt với sự thiếu hụt nguồn công nhân địa phương, Bechtel đã bỏ qua các loại trừ tiêu chuẩn tại nơi làm việc, nghiêm cấm việc tuyển dụng người Mỹ gốc Phi cho các vị trí có tay nghề và thay vào đó tuyển dụng người Mỹ gốc Phi từ các bang miền nam như Louisiana, Arkansas, Texas và Oklahoma. Nhiều người trong số những công nhân này háo hức muốn di cư từ các tiểu bang nơi mà các luật Jim Crow và lối hành hình linsơ của người Mỹ gốc Phi vẫn còn xảy ra. Marinship cung cấp cơ hội việc làm và kinh tế, không có hệ thống phân chia của Miền Nam, và những cơ hội này đã mang lại hi vọng cho người Mỹ gốc Phi có một cuộc sống tốt đẹp hơn.

Vào thời kỳ cao điểm năm 1944, Marinship tuyển dụng 22.000 công nhân từ mọi tiểu bang trong Liên minh, và Marin City đã phát triển đến dân số 6.500 người, trong đó có hơn 1.000 trẻ em trong độ tuổi đi học. Đó là nơi có người da trắng Trung Tây (85%), người da đen miền nam (10%), và người nhập cư Trung Quốc (5%). Marin City trở thành dự án nhà ở liên bang đầu tiên được tích hợp của quốc gia, và cuối cùng được ca ngợi là một cộng đồng mô hình cho công nhân của công ty và một thử nghiệm xã hội táo bạo trong quan hệ chủng tộc. Trong suốt thời đại khi sự phân biệt được thực hành rộng rãi ở California cũng như trên khắp đất nước, Marin City là một cộng đồng đa dạng, hài hòa và tích hợp về mặt chủng. Vào cuối thế chiến, các cựu chiến binh quân sự trở về trong các chuyến đi khắp cả nước. Nhà ở trở nên thiếu thốn và các gia đình tăng lên gấp đôi do đó hai hoặc nhiều gia đình thường ở chung một căn nhà. Để giải quyết tình trạng thiếu nhà ở dân sự lớn, Quốc hội đã thông qua Đạo luật Gia cư Quốc gia năm 1949.

Theo Đạo luật Gia cư Quốc gia, Cơ quan Nhà ở Liên bang (FHA) đảm bảo các khoản vay ngân hàng cho các dự án phát triển nhà ở được phải được xây dựng để di chuyển người da trắng ra khỏi khu vực đô thị, tích hợp đến các phân khu toàn người da trắng ở ngoại ô. Bảo lãnh vay tiền FHA đã được thực hiện cho các nhà phát triển với điều kiện là chỉ có thể bán nhà cho người da trắng. Các giao ước hạn chế về mặt chủng tộc đã được sử dụng để ngăn chặn người da màu mua nhà ở các cộng đồng của người da trắng tại Marin và Sách Hướng dẫn Bảo lãnh của Cơ quan Nhà ở Liên bang đề nghị sử dụng các giao ước hạn chế để "cung cấp sự bảo vệ chắc chắn chống lại việc xâm lấn không mong muốn và sử dụng vô hại." Mặc dù Đạo luật Dân Quyền năm 1969 nghiêm cấm các giao dịch như vậy, nhưng nhiều giao ước vẫn còn duy trì trong các văn bản bất động sản tại Marin.

Thông qua việc sử dụng các chương trình được thành lập theo Đạo luật Gia cư Quốc gia, những người da trắng trở về từ Thế chiến II đã có thể mua nhà với các khoản thế chấp được bảo lãnh bởi chính phủ liên bang. Vì Luật Gia cư Quốc gia, nhiều ngôi nhà ở Marin vào cuối những năm 1940 được bán với giá 7.000 đô la đến 8.000 đô la và các gia đình da trắng đã có thể đảm bảo các khoản thế chấp với khoản thanh toán từ 0% đến 5%. Trong một số trường hợp, chi phí hàng tháng để mua nhà ít hơn số tiền mà một gia đình sẽ trả tiền thuê nhà ở công cộng.

Sự bất bình đẳng giàu nghèo ngày nay đã được tạo ra, sau chiến tranh thế giới thứ hai, khi các chính sách và chương trình của chính phủ liên bang cung cấp cho người da trắng cơ hội sở hữu nhà với giá cả phải chăng và các khoản tài trợ, trong khi người Mỹ gốc Phi bị cấm tham gia vào các chương trình tương tự. Ngày nay, sự đánh giá cao về sự công bằng nhà ở cho những gia đình có thể mua nhà sau thế chiến đã cho phép các gia đình đó sử dụng tài sản tích lũy của họ để tài trợ cho giáo dục đại học, quỹ hưu trí, để lại tiền và hỗ trợ quyền sở hữu nhà của con cái họ. Là



một kết quả trực tiếp từ các chính sách và thực tiễn của chính phủ, thế hệ người Mỹ gốc Phi đã không có những cơ hội tương tự đó.

### Công việc Vẫn Phải được Hoàn thành

Mặc dù Quận đã làm rất nhiều điều để thừa nhận lịch sử của nó và phát triển các chính sách và chương trình để giải quyết sự công bằng, nhưng có rất nhiều khoảng trống cần cải thiện như được phản ánh trong các báo cáo gần đây nêu bật những thách thức mà Marin phải đối mặt. Tháng 2 năm 2017, KQED News đã xuất bản một bài báo có tựa đề “Tại sao Quận Marin lại toàn người da trắng?”, câu hỏi được đặt ra “Vùng Vịnh là một trong những nơi đa dạng nhất trong cả nước. Trong Vùng Vịnh, tại sao Quận Marin lại đa dạng nhất?”

Cùng năm đó, Tòa án Dân sự Đại Bồi thẩm đoàn Quận Marin đã đưa ra một báo cáo có tựa đề, Vượt qua các Rào cản đối với Khả năng chi trả Nhà ở, xác định “Có lẽ rào cản khó khăn nhất để giải quyết là thay đổi nhận thức sai lầm lâu dài của một cộng đồng.” Ngoài ra, trong năm 2017, HUD đã đưa ra giới hạn thu nhập để xác định tính đủ điều kiện cho các chương trình nhà ở được hỗ trợ và xác định rằng, tại Quận Marin, một gia đình bốn người có thu nhập 105.350 đô la mỗi năm được coi là "thu nhập thấp", vì nó bằng 80 phần trăm 115.300 thu nhập trung bình cho khu vực. Vào cuối năm 2017, Dự án Tiến bộ đã xác định Quận Marin là Quận Phân biệt Chủng tộc Số một ở California trong các lĩnh vực bao gồm cơ hội kinh tế, văn hóa và giáo dục, "cho chúng ta thấy rằng thủy triều dâng cao không nâng tất cả các tàu thuyền." Và gần đây nhất là vào tháng 1 năm 2018, một bài báo của L.A. Times có tiêu đề “Quận Marin đã từ lâu chống lại sự tăng trưởng của chủ nghĩa môi trường. Nhưng chi phí nhà ở cao và sự phân biệt vẫn tồn tại”, nhấn mạnh lịch sử của sự phân đối của cộng đồng đối với sự phát triển nhà ở giá rẻ.

### **KẾT LUẬN:**

Nhiều người Mỹ gốc Phi đến Quận Marin để tìm việc làm và các cơ hội kinh tế và để bắt đầu một cuộc sống tốt đẹp hơn. Như một kết quả của các chương trình và chính sách liên bang, những cơ hội đó đã bị từ chối một lần nữa mặc dù những đóng góp của người Mỹ gốc Phi đã làm được cho đất nước này. Di sản của các chính sách nhà ở phân biệt đối xử đã giúp tạo ra sự chênh lệch giàu nghèo và phân biệt chủng tộc hiện tại trong cộng đồng của chúng ta.

Nhân viên yêu cầu Ủy ban của quý vị xem xét các khuyến nghị của cộng đồng để giải quyết các rào cản đối với lựa chọn nhà ở công bằng và cung cấp hướng cho nhân viên thực hiện. Tiếp theo, sử dụng quy trình tương tác cộng đồng tương tự như đã thảo luận ở trên, nhân viên sẽ đề xuất một kế hoạch làm việc để giải quyết các chủ đề AFH bổ sung bao gồm sự khác biệt trong cách tiếp cận giáo dục, cộng đồng lành mạnh, giao thông và việc làm. Nhân viên sẽ chuẩn bị và trình bày kế hoạch làm việc cho Ủy ban Giám sát vào Mùa thu năm 2018.

**TÁC ĐỘNG TÀI CHÍNH/NHÂN SỰ:** Kinh phí cho Phân tích Nhà ở Công bằng đã được Ủy ban thiết lập cho năm tài chính 2018-2019. Các tác động tài chính và nhân sự của Ủy ban Giám sát Nhà ở sẽ được đánh giá cùng với Tiểu ban của Ủy ban Giám sát và Phòng Quản trị viên Quận.

**NGƯỜI XEM XÉT:**

- Kiểm soát viên kiểm toán
- Luật sư Quận
- Nguồn Nhân lực

- N/A
- N/A
- N/A

Kính gửi,

Liz Darby  
Điều phối viên Chính sách  
Chương trình Công bằng Xã hội

Brian C. Crawford  
Giám đốc

**TÀI LIỆU ĐÍNH KÈM:**

1. Đánh giá Kế hoạch Làm việc Nhà ở Công bằng năm 2016
2. Các khuyến nghị được đề xuất
3. Khuyến nghị về nguyên nhân trực xuất chính đáng
4. Khuyến nghị của Ủy ban Giám sát Nhà ở

**Đánh giá Nhà ở Công bằng (AFH)  
Kế hoạch Làm việc Đề xuất – 2016 - 2019**

Nhiệm vụ	Hoạt động	Mục tiêu
<b>Mùa hè / Mùa thu 2016</b>		
Thành lập Ban Giám sát Tiểu ban AFH	Xác định hai thành viên Hội đồng để giám sát quá trình AFH.	Thông báo và cung cấp hướng dẫn cho Cán bộ và đưa ra khuyến nghị đối với toàn thể Ban Kiểm soát.
<b>Ban Giám sát Phiên điều trần</b>	Cán bộ CDA trình bày kế hoạch làm việc AFH cho Ban Kiểm soát.	Ban đưa ra hướng dẫn cho Cán bộ về thời gian và quy trình, và thông qua ngân sách và kế hoạch làm việc AFH.
Thành lập Nhóm Tư vấn	Cán bộ xác định đại diện của các tầng lớp được bảo vệ, cộng đồng và các bên liên quan khác; phân định vai trò, đưa ra hướng dẫn và các kỳ vọng; xác định và đặt trước các địa điểm họp.	Chọn 12-14 đại diện từ các tầng lớp được bảo vệ, các tổ chức phi lợi nhuận, các thành phố và thị trấn, và các quan chức được bầu để làm việc trong Nhóm Tư vấn AFH. Nhóm Tư vấn sẽ cung cấp tư vấn chiến lược và phản hồi cho Cán bộ CDA về các chiến lược truyền thông và sự tham gia của công dân, và về các chủ đề liên quan đến quy trình AFH; sẽ làm việc trên tinh thần cộng tác để tiến hành các cuộc thảo luận toàn diện và đa dạng về các chủ đề AFH, và sẽ hỗ trợ trong việc phát triển các kế hoạch hành động và các giải pháp để vượt qua rào cản đối với sự lựa chọn nhà ở công bằng. Giám đốc CDA bổ nhiệm các thành viên của Nhóm Tư vấn.
Tuyển Thực tập sinh AFH	Cán bộ bắt đầu tuyển thực tập sinh để làm việc cùng Đội ngũ trong suốt quá trình AFH.	Cung cấp hỗ trợ hành chính cho Cán bộ và Nhóm Tư vấn; lên kế hoạch, đăng thông báo và ghi biên bản tại các cuộc họp cộng đồng và công cộng; phát triển và duy trì cơ sở dữ liệu và lưu giữ hồ sơ về sự tham gia cộng đồng và tiếp cận cộng đồng.

Nhiệm vụ

Hoạt động

Mục tiêu

Xác định Điều giải viên AFH

Cán bộ đưa ra yêu cầu về trình độ và báo giá, và sẽ bắt đầu tuyển điều giải viên được tài trợ để tham gia và tổ chức các cuộc họp Nhóm Tư vấn và tiếp cận cộng đồng. Nhóm Tư vấn sẽ chọn Điều giải viên AFH.

Đảm bảo các cuộc họp được tiến hành và quản lý một cách hiệu quả và chuyên nghiệp để tối đa hóa sự tham gia và năng suất của các cuộc họp Nhóm Tư vấn và các cuộc họp tiếp cận cộng đồng; tạo điều kiện đào tạo sự tham gia của công chúng đối với Cán bộ CDA và các Nhà lãnh đạo Mới nổi. Thu hút thanh niên vào quá trình AFH và đào tạo các Nhà lãnh đạo Mới nổi để trở thành các điều giải viên tại các cuộc họp cộng đồng.

Tuyển dụng các Nhà lãnh đạo Mới nổi

Cán bộ xác định thanh niên địa phương từ các cộng đồng có thu nhập thấp, các tổ chức phi lợi nhuận, các trường trung học, cao đẳng cộng đồng và các trường đại học và phát triển vai trò, kỳ vọng, lịch trình và hướng dẫn về sự tham gia của công dân trong quá trình AFH. Xây dựng chương trình giảng dạy và mục tiêu để giáo dục giới trẻ và thanh thiếu niên về các chủ đề AFH; cung cấp dữ liệu và thông tin để phân tích và thảo luận.

Tăng cường, giáo dục và khuyến khích những tiếng nói mới cho quá trình AFH; tạo ra các cách tiếp cận mới đối với sự tham gia của công dân; Các Nhà lãnh đạo Mới nổi sẽ trình bày các ý tưởng, phản hồi và các khuyến nghị cho Nhóm Tư vấn.

Nỗ lực Tiếp cận Cộng đồng

Nhóm Tư vấn và Cán bộ xác định các nhóm cộng đồng, các tổ chức, các tổ chức phi lợi nhuận và các ban ngành và nhân viên của Hạt để tham gia vào quá trình AFH; xây dựng lịch trình và dự kiến thời gian đối với lịch công tác cộng đồng/tổ chức

Cải thiện sự tham gia của công dân với các cộng đồng; tạo ra các cơ hội toàn diện và đa dạng cho các cuộc thảo luận tập thể về các vấn đề liên quan đến AFH; xây dựng các kế hoạch hành động và các giải pháp để vượt qua rào cản đối với sự lựa chọn nhà ở công bằng.

Tranh thủ được Hỗ trợ và Trợ giúp Kỹ thuật

Cán bộ xác định các nguồn lực để tăng cường Đội ngũ hiện tại để cung cấp kiến thức và chuyên môn về địa phương cho Nhóm Tư vấn về các chủ đề cụ thể liên quan đến AFH.

Cung cấp cho Nhóm Tư vấn thông tin cơ bản thích hợp và những phát triển hiện tại về các vấn đề cộng đồng liên quan đến các chủ đề AFH.

Nhiệm vụ

Hoạt động

Mục tiêu

Xây dựng Chiến lược Truyền thông

Cán bộ cần bắt đầu chiến lược truyền thông về tiếp cận cộng đồng, sự tham gia của cộng đồng và truyền thông liên tục trong suốt quá trình AFH.

Tăng cường thông tin liên lạc, thông báo và tiếp cận cộng đồng bằng cách sử dụng cơ sở dữ liệu hiện có, trang web của Hạt, báo chí và phương tiện truyền thông xã hội; truyền thông tiếp cận cộng đồng và sự tham gia của cộng đồng bằng nhiều ngôn ngữ.

Thu thập và Phân tích Dữ liệu

Cán bộ sẽ phân tích dữ liệu do HUD cung cấp và, nếu có, thu thập dữ liệu địa phương gần đây để bổ sung dữ liệu HUD cho từng chủ đề AFH. Dữ liệu sẽ cung cấp phân tích và thông tin về các vùng lân cận và các khu vực nhằm mục đích phân tích các tính năng và đặc điểm có liên quan đến phân tích nhà ở công bằng.

Đưa ra dữ liệu tổng hợp và phân tách theo định dạng mà tất cả đều có thể truy cập tới cộng đồng và Nhóm Tư vấn để đảm bảo dữ liệu phản ánh điều kiện địa phương, và đảm bảo thông tin có liên quan đến quá trình ra quyết định/đề xuất.

Triệu tập Nhóm Tư vấn

Hướng dẫn Nhóm Tư vấn về AFH và Công cụ Đánh giá để quản lý quá trình AFH; phát triển các chủ đề thảo luận về tiếp cận cộng đồng và sự tham gia cộng đồng; lựa chọn các chuyên gia địa phương và hỗ trợ kỹ thuật cho các cuộc thảo luận chủ đề; xây dựng chương trình nghị sự cho các hội thảo công cộng; xác định các điểm thảo luận cụ thể về sự tham gia của cộng đồng vào Chủ đề AFH #1.

Xác định vai trò và trách nhiệm của Nhóm Tư vấn và có được cam kết đối với quá trình và lịch trình AFH.

Đào tạo Cán bộ CDA

Liên kết với Viện Davenport, cung cấp đào tạo cho Cán bộ Hạt về cách thu hút công chúng hiệu quả vào các lĩnh vực tham gia cộng đồng.

Xây dựng các chiến dịch tham gia tích cực, bao gồm hiểu thái độ và hành vi; dựa vào các công cụ để tham gia trên tinh thần xây dựng với công chúng, đặc biệt là từ các cộng đồng chưa được đánh giá đúng mức.

Các cuộc họp công cộng

Soạn một kế hoạch tiếp cận cộng đồng phác thảo và nhận thông tin đầu vào từ Nhóm Tư vấn. Lên lịch trình các cuộc họp công cộng và hội thảo cộng đồng; đăng thông báo ở nhiều định dạng, nhiều phương tiện và bằng nhiều ngôn ngữ.

Khuyến khích nhận xét và phản hồi về các vấn đề AFH cụ thể.

Mùa thu / Mùa  
đông  
2016

Tiếp cận Cộng đồng  
Chủ đề AFH #1

**Chủ đề AFH #1: Sự phân biệt/Sự hòa nhập và Nhu cầu Nhà ở Thiếu cân đối**

Cán bộ thực hiện các cuộc họp mục tiêu với các đại diện và các nhóm cộng đồng địa phương, các tổ chức phi lợi nhuận, và người lao động của Hạt tham gia vào các cuộc thảo luận xác định nhận thức về chính sách, thái độ và hành vi có thể tạo ra và duy trì các cộng đồng bị phân biệt. Xác định các yếu tố quyết định khác ảnh hưởng đến các mô hình nhà ở hiện tại, bao gồm gánh nặng chi phí nhà ở và nguồn cung cấp nhà ở hiện có – đặc biệt cho các gia đình; thảo luận các yếu tố bổ sung góp phần tạo ra nhu cầu nhà ở thiếu cân đối.

Khuyến khích đưa ra phản hồi, suy nghĩ và đề xuất để Nhóm Tư vấn đánh giá.

Cuộc họp Nhóm Tư vấn  
Chủ đề AFH #1

**Chủ đề AFH #1: Sự phân biệt/Sự hòa nhập và Nhu cầu Nhà ở Thiếu cân đối**

Sử dụng dữ liệu HUD và địa phương, cùng với hỗ trợ kiến thức và chuyên môn của địa phương từ các đại diện và tổ chức cộng đồng, thảo luận, phân tích và xác định các đặc điểm liên quan thiết lập các khu vực lân cận cụ thể hoặc các cộng đồng Khu vực Nghèo đói Tập trung theo chủng tộc hoặc Dân tộc (R/ECAP) ngoài các khu vực khác; thảo luận các thay đổi và xu hướng hiện tại về cách các nhóm chủng tộc/dân tộc được đại diện một cách thiếu cân đối trong các khu vực R/ECAP; thảo luận cách các khu vực lân cận đã thay đổi, duy trì hoặc nổi lên theo thời gian và xác định các yếu tố góp phần; thảo luận tác động của các mô hình nhà ở hiện tại, bao gồm gánh nặng chi phí nhà ở và nguồn cung cấp nhà ở hiện có, đặc biệt cho các gia đình.

Đưa ra các khuyến nghị về cách giải quyết bất kỳ yếu tố nào đã xác định góp phần kéo dài sự phân biệt và các yếu tố góp phần tạo ra, đóng góp, duy trì hoặc tăng đáng kể mức độ nghiêm trọng của các rào cản đối với việc lựa chọn nhà ở công bằng; đưa ra các khuyến nghị cho Cán bộ về cách vượt qua các rào cản; xác định các chủ đề và cách tiếp cận cụ thể đối với sự tham gia của cộng đồng vào Chủ đề AFH #2.

Nhiệm vụ

Hoạt động

Mục tiêu

Tiếp cận Cộng đồng  
Chủ đề AFH #2

**Chủ đề AFH #2: Nhà ở Hỗ trợ Công**  
Cán bộ gặp gỡ các đại diện và các nhóm cộng đồng địa phương, Hội Đồng Cư Trú, các tổ chức phi lợi nhuận và người lao động của Hạt tham gia vào các cuộc thảo luận xung quanh lịch sử và tương lai của Nhà ở Hỗ Trợ Công.

Khuyến khích đưa ra phản hồi, suy nghĩ và đề xuất để Nhóm Tư vấn đánh giá.

Cuộc họp Nhóm Tư vấn  
Chủ đề AFH #2

**Chủ đề AFH #2: Nhà ở Hỗ trợ Công**  
Thảo luận và phân tích các mô hình về vị trí nhà ở và thời gian cư trú; thành phần dân tộc và chủng tộc của người cư trú trong nhà hỗ trợ công; các chính sách nhà ở hỗ trợ công hiện tại, bao gồm các chính sách tiếp nhận; hỗ trợ cộng đồng trong việc phát triển nhà ở công mới và các chương trình phiếu giảm giá. Thảo luận các yếu tố quyết định và các yếu tố góp phần tạo ra bất kỳ trở ngại nào đối với nhà ở công bằng.

Xác định các yếu tố đóng góp giúp tạo ra, góp phần, duy trì hoặc tăng đáng kể mức độ nghiêm trọng của các rào cản hạn chế việc lựa chọn nhà ở công bằng cho những người trong nhà ở hỗ trợ công; đánh giá và phân tích các khu vực có nhà ở công để xác định xem liệu nhà ở có nằm trong khu vực bị tách biệt hay hòa nhập, trong các khu R/ECAP, hay ở những khu vực có sự khác biệt về việc tiếp cận với các cơ hội; đưa ra các khuyến nghị cụ thể về cách vượt qua các rào cản; xác định các chủ đề và quá trình tiếp cận cụ thể đối với sự tham gia của cộng đồng vào chủ đề AFH #3.

Mùa xuân /Mùa hè 2017

Tiếp cận Cộng đồng  
Chủ đề AFH #3

**Chủ đề AFH #3: Phân tích Tàn tật và Khả năng tiếp cận**  
Cán bộ cần gặp gỡ các đại diện và các nhóm cộng đồng địa phương, các tổ chức phi lợi nhuận và người lao động của Hạt để phân tích các vấn đề liên quan đến người khuyết tật bao gồm việc tiếp cận, nhà ở và phương tiện đi lại.

Khuyến khích đưa ra phản hồi, suy nghĩ và đề xuất cho Nhóm Tư vấn.

Cuộc họp Nhóm Tư vấn  
Chủ đề AFH #3

**Chủ đề AFH #3: Phân tích Tàn tật và Khả năng tiếp cận**  
Thảo luận về phạm vi các tùy chọn bao gồm các đơn vị nhà ở giá cả phải chăng hiện nay với các tính năng về khả năng tiếp cận; xác định xem các đơn vị nhà ở có được phân tán về mặt địa lý hay ở các khu vực tập trung hay không; phân tích khả năng tiếp cận các tòa nhà, dịch vụ, chương trình

Xác định các yếu tố đóng góp giúp tạo ra, góp phần, duy trì hoặc tăng đáng kể mức độ nghiêm trọng của các rào cản hạn chế việc lựa chọn nhà ở công bằng cho những người khuyết tật khác với rào cản của những cá nhân không khuyết tật; đưa ra các khuyến nghị cho Cán bộ về cách vượt qua các rào

Nhiệm vụ

Hoạt động

Mục tiêu

và phương tiện di chuyển của những người có các khuyết tật khác nhau; xác định sự bất bình đẳng trong việc tiếp cận với các tài sản cộng đồng và tiếp xúc với các yếu tố cộng đồng bất lợi; xem xét các chính sách và thực tiễn hiện tại có ảnh hưởng đến việc lựa chọn nhà ở công bằng.

cản; xác định các chủ đề và tiếp cận cụ thể đối với sự tham gia của cộng đồng vào Chủ đề AFH #4.

**Hội thảo Ban #1**

Tổ chức Hội thảo Ban về các khuyến nghị của Cán bộ liên quan đến ba chủ đề đầu tiên: Sự phân biệt/Sự hòa nhập và Nhu cầu Nhà ở Thiếu cân đối, Nhà ở Hỗ trợ Công, và Phân tích Tàn tật và Khả năng tiếp cận.

Đưa ra phản hồi và phương hướng về quá trình tham gia cộng đồng và các đề xuất của Nhóm Tư vấn về ba chủ đề AFH đầu tiên.

Tiếp cận Cộng đồng  
Chủ đề AFH #4

**Chủ đề AFH #4: Bất bình đẳng trong Tiếp cận Tài sản Cộng đồng và Tiếp xúc với Yếu tố Cộng đồng Bất lợi**

Cán bộ cần gặp gỡ với các đại diện và các nhóm cộng đồng địa phương, các tổ chức phi lợi nhuận và người lao động của Hạt để tham gia vào các cuộc thảo luận về những bất bình đẳng trong việc tiếp cận các cơ hội giáo dục; việc làm; phương tiện công cộng; các khu dân cư môi trường lành mạnh, bao gồm tiếp cận các cửa hàng tạp hóa, chăm sóc sức khỏe và công viên, theo chủng tộc, dân tộc, nguồn gốc quốc gia hoặc các nhóm, cộng đồng hoặc vùng lân cận khác.

Khuyến khích đưa ra phản hồi, suy nghĩ và đề xuất cho Nhóm Tư vấn.

Cuộc họp Nhóm Tư vấn  
Chủ đề AFH #4

**Chủ đề AFH #4: Bất bình đẳng trong Tiếp cận Tài sản Cộng đồng và Tiếp xúc với Yếu tố Cộng đồng Bất lợi**

Phân tích và thảo luận sự bất bình đẳng về cơ hội giáo dục; việc làm; phương tiện công cộng; các khu dân cư môi trường lành mạnh, bao gồm tiếp cận các cửa hàng tạp hóa, chăm sóc sức khỏe và công viên, theo chủng tộc, dân tộc, nguồn gốc quốc gia hoặc các nhóm khác; so sánh và phân tích khả năng tiếp cận các cơ hội theo các vùng lân cận cụ thể và so sánh với toàn Hạt; xác định các luật, chính sách và

Xác định các yếu tố đóng góp giúp tạo ra, góp phần hoặc duy trì bất kỳ sự bất bình đẳng nào trong việc tiếp cận các trường học và cơ hội giáo dục tốt; công việc và thị trường lao động; phương tiện di chuyển hoặc các khu dân cư môi trường lành mạnh, dựa vào chủng tộc/dân tộc, nguồn gốc quốc gia và/hoặc tình trạng gia đình. Xây dựng các khuyến nghị cụ thể để giải quyết các rào cản đó.



Nhiệm vụ	Hoạt động	Mục tiêu
	<p>thực tiễn có thể đóng góp vào bất kỳ sự khác biệt nào; xác định các tác động khác hình thành sự bất bình đẳng trong việc tiếp cận.</p>	
<p><b>Mùa thu / Mùa đông 2017</b></p>		
<p>Phân tích Thực thi Nhà ở Công bằng, Khả năng Tiếp cận và Các Nguồn lực</p>	<p>Làm việc với Nhà ở Công bằng Marin, Cán bộ cần phân tích việc thực thi nhà ở công bằng, khả năng tiếp cận và các nguồn lực.</p>	<p>Xác định các vấn đề và các yếu tố đóng góp không tuân thủ luật Nhà ở Công bằng.</p>
<p><b>Hội thảo Ban #2</b></p>	<p>Tổ chức Hội thảo Ban về các khuyến nghị của Cán bộ liên quan đến hai chủ đề sau: Bất bình đẳng trong Tiếp cận Tài sản Cộng đồng và Tiếp xúc với Yếu tố Cộng đồng Bất lợi.</p>	<p>Tiếp cận để đưa ra phản hồi và chỉ đạo về quá trình tham gia cộng đồng và các khuyến nghị của Nhóm Tư vấn.</p>
<p><b>Báo cáo Ban</b></p>	<p>Cán bộ nộp Báo cáo AFH sơ bộ bao gồm quá trình tiếp cận cộng đồng, Nhóm Tư vấn và các khuyến nghị cộng đồng, và kế hoạch triển khai đề xuất để giải quyết các trở ngại đã xác định đối với lựa chọn nhà ở công bằng.</p>	<p>Ban phê duyệt các kế hoạch làm việc và triển khai của Cán bộ để giải quyết các rào cản đối với lựa chọn nhà ở công bằng.</p>
<p><b>Mùa xuân 2018</b> – <b>Mùa xuân 2019</b></p>		
<p>Triển khai AFH</p>	<p>Cán bộ soạn kế hoạch triển khai các đề xuất được Ban phê duyệt để giải quyết các trở ngại đối với lựa chọn nhà ở công bằng.</p>	<p>Xác định các ưu tiên và lịch trình cho kế hoạch/quá trình triển khai.</p>
<p><b>Phác thảo Báo cáo Cuối cùng</b></p>	<p>Cán bộ trình bày báo cáo AFH lên Ban Giám sát; báo cáo bao gồm quá trình tham gia của cộng đồng, các khuyến nghị từ Ban Tư vấn; Kế hoạch triển khai được Ban phê duyệt và các hành động/trạng thái của việc phân tích các trở ngại đối với lựa chọn nhà ở công bằng.</p>	<p>Ban phê duyệt Báo cáo AFH; Ban cho phép Nhân viên nộp báo cáo cho HUD.</p>

## **Khuyến nghị Đề xuất**

1. Thừa nhận phân biệt chủng tộc trong lịch sử và phân biệt chủng tộc định chế hóa tại Quận.
2. Tạo ra một vị trí Viên chức tư vấn Nhà ở cấp Quận để báo cáo lên Hội đồng Giám sát.
3. Phát triển Quỹ tín thác Đất Cộng đồng tại Thành phố Marin.
4. Phát triển Quỹ Sinh hoạt Cộng đồng để hỗ trợ người già tại chỗ và các phương án sắp xếp thay thế tại cộng đồng cho các cá nhân có thể yêu cầu chăm sóc tại một cơ sở.
5. Phát triển cơ sở dữ liệu công cộng xác định các lô đất còn trống và chưa được sử dụng đúng mức tại Quận; phát triển các chương trình cho phép các nhà phát triển xác định nhanh chóng các nhà ở giá cả phải chăng sẵn có .
6. Phát triển Chương trình Đặt cọc Tiền thuê nhà giúp người thuê nhà làm việc cho và/hoặc tại Quận.
7. Phát triển Ủy ban Giám sát Nhà ở bao gồm các thành viên của cộng đồng, tất cả các thành phố và thị trấn, thị trưởng, Hội đồng Giám sát, nhà đầu tư và nhà môi giới chuyên nghiệp, chủ sở hữu nhà ở và người thuê nhà.
8. Phát triển và mở rộng các chương trình chủ sở hữu nhà ở.
9. Phát triển sự cho phép nhất quán trên khắp Quận.
10. Phát triển các chính sách về đơn nguyên nhà ở phụ nhỏ khuyến khích cho người da màu thuê.
11. Phát triển các biện pháp bảo vệ người thuê nhà bao gồm nguồn thu nhập và trục xuất vì Lý do Chính đáng.
12. Phát triển các chiến lược bảo tồn quỹ nhà ở giá cả phải chăng.
13. Phát triển các cách thức mà các cư dân cá nhân có thể tham gia phát triển nhà ở giá cả phải chăng.
14. Phát triển các cách thức giải quyết tắc nghẽn giao thông.
15. Loại bỏ các khoản phí thay thế xây dựng tại chỗ và yêu cầu các phát triển mới và tất cả các nhà ở mới mua để cung cấp đơn nguyên nhà ở giá cả phải chăng.
16. Loại bỏ Airbnb và việc cho thuê ngắn hạn trong Quận.
17. Mở rộng và tăng cường các chương trình và chính sách cho người vô gia cư.
18. Theo dõi nhanh chóng quy trình phát triển nhà ở giá cả phải chăng.
19. Tăng ngân sách Quỹ tín thác Nhà ở Giá cả phải chăng, bao gồm thực hiện các đóng góp hàng năm.
20. Tăng số lượng nhà ở giá cả phải chăng tại Quận.
21. Giúp Marin trở thành một nơi chào đón mọi người hơn.
22. Cung cấp nhiều nhà ở hơn và nhiều dịch vụ hỗ trợ nhà ở cho người khuyết tật.

23. Cung cấp nhiều dịch vụ hỗ trợ pháp lý hơn cho các cư dân có thu nhập thấp có các khiếu nại về phân biệt đối xử trong vấn đề nhà ở.
24. Giám sát nhà ở công cộng nhiều hơn để đảm bảo các chương trình và chính sách phục vụ cư dân.
25. Mua đất sẵn có cho nhà ở giá cả phải chăng.
26. Đưa sáng kiến thuế bán hàng trên lá phiếu về nhà ở giá cả phải chăng.
27. Giảm số lượng không gian mở hạn chế để phát triển nhà ở.
28. Duyệt xét và thực thi các chính sách Thực thi Bộ luật thường xuyên hơn.
29. Duyệt xét các chính sách và thông tin liên lạc của Quận để phát hiện ngôn ngữ mật.
30. Xem xét các ảnh hưởng của nhà ở giá cả phải chăng đối với giá trị bất động sản.
31. Xem xét các chính sách thuế của Quận ảnh hưởng không cân xứng như thế nào đến cư dân có thu nhập thấp và người da màu.
32. Đánh giá Phát triển Nhà ở Giá cả phải chăng của mỗi thị trấn/thành phố bao gồm số lượng phát triển không cân xứng ở một số thành phố và thị trấn nhất định; đảm bảo rằng tất cả các cộng đồng đang cùng chung trách nhiệm về phát triển nhà ở giá cả phải chăng.
33. Xem xét các chính sách của trường có ảnh hưởng đến học sinh trung học phổ thông phải chuyển chỗ vì chi phí nhà ở.
34. Xem xét Yếu tố Nhà ở của Quận.
35. Xem xét các ảnh hưởng của chỉnh trang đô thị trong Quận, bao gồm liệu có sự di dời không cân xứng đối với người da màu hay không.
36. Xem xét lý do tại sao các trường học khác nhau trong các cộng đồng khác nhau có kết quả khác nhau.
37. Sử dụng Đạo luật Nhà ở cho Giáo viên năm 2016 để Phát triển Nhà ở cho Nhân viên Nhà trường.

## **Khuyến nghị**

Hội đồng Giám sát bỏ phiếu vào năm 2018 về sắc lệnh Lý do Chính đáng cho việc Trục xuất để cung cấp biện pháp bảo vệ người thuê nhà và giáo dục cho người cho thuê nhà, chủ nhà, nhà môi giới và doanh nghiệp tại Marin; và cung cấp hỗ trợ cho các thành phố và thị trấn để thực thi sắc lệnh Lý do Chính đáng cho việc Trục xuất tại địa phương.

## **Mục tiêu**

Trong năm 2018, thông qua sắc lệnh Lý do Chính đáng cho việc Trục xuất để tăng sự ổn định và thúc đẩy công bằng cho các gia đình thuê nhà tại Quận Marin.

## **Tổng quan**

Sắc lệnh Lý do Chính đáng cho việc Trục xuất quy định rằng, để trục xuất một người thuê nhà khỏi một đơn vị nhà ở cho thuê thuộc Sắc lệnh Cho thuê, chủ nhà phải có "lý do chính đáng là động cơ phi phối việc trục xuất. Sắc lệnh Lý do Chính đáng cho việc Trục xuất lần đầu tiên được Hội đồng Giám sát cân nhắc vào năm 2015 như một phần của nhóm các biện pháp bảo vệ người thuê nhà được cân nhắc để tăng sự ổn định trong thị trường cho thuê nhà và duy trì các lựa chọn nhà ở giá cả phải chăng cho người thuê nhà tại Marin. Kể từ thời điểm đó, Lý do Chính đáng cho việc Trục xuất đã được Hội đồng Giám sát cân nhắc tại bốn hội thảo.

Theo sắc lệnh Lý do Chính đáng cho việc Trục xuất, chủ nhà hoàn toàn có quyền chấm dứt hợp đồng cho thuê vì lý do hợp lệ, chẳng hạn như không thanh toán tiền thuê nhà hoặc vi phạm hợp đồng cho thuê. Và mặc dù sắc lệnh Lý do Chính đáng cho việc Trục xuất không ngăn cản chủ nhà tăng tiền thuê nhà đến mức không thể chi trả, sắc lệnh vẫn có thể giúp ngăn ngừa trục xuất người thuê nhà có trách nhiệm, đồng thời bảo vệ họ tốt hơn.

Kết hợp sắc lệnh Lý do Chính đáng cho việc Trục xuất và sắc lệnh Giải quyết Tranh chấp Nhà Cho thuê của Quận, thường được biết đến là hòa giải bắt buộc, yêu cầu hòa giải tăng tiền thuê hơn 5%, có thể tăng sự ổn định cho các gia đình và cá nhân thuê nhà tại Marin.

Vì các chính sách bảo vệ người thuê nhà như sắc lệnh Lý do Chính đáng cho việc Trục xuất thường dựa vào hệ thống tư pháp để thực thi, điều cần thiết là các chương trình giáo dục và tiếp cận được thực hiện cho cả chủ nhà và người thuê nhà để có hiệu lực.

Cuối cùng, Đạo luật Ellis (Bộ luật Chính phủ California mục 7060 đến 7060.7) áp đặt các giới hạn về cả khả năng của chính quyền địa phương trong việc yêu cầu chủ nhà tiếp tục cho thuê đơn vị nhà ở cũng như các biện pháp bảo vệ người cho thuê nhà. Chủ nhà luôn có quyền thu hồi vĩnh viễn một đơn vị nhà ở cho thuê ra khỏi thị trường nhà ở, nhưng sắc lệnh Lý do Chính đáng cho việc Trục xuất có thể bảo vệ người thuê nhà quyền thuê lại đơn vị nhà ở cho thuê đó nếu chủ sở hữu nhà ở quyết định cho thuê lại trong tương lai.

**Khuyến nghị:**

Xây dựng một Ủy ban Giám sát Nhà ở bao gồm các thành viên của công chúng, đại diện đến từ tất cả các thành phố và thị trấn, thị trường, Trợ lý Hội đồng Giám sát, các nhà đầu tư và nhà môi giới chuyên nghiệp, chủ nhà, Cơ quan Nhà ở Marin, Quỹ Cộng đồng Marin, Diễn đàn Kinh tế Marin, Phòng Giáo dục, Tổ chức Ủng hộ Nhà ở Công bằng Bắc California, chủ sở hữu nhà ở và người thuê nhà, và các thành viên thuộc các tầng lớp được bảo vệ, để phát triển các chính sách và thực hành xúc tiến hơn nữa nhà ở công bằng và lập ra các sắc lệnh mẫu cho các thành phố và thị trấn. Sử dụng các ủy ban hiện có bao gồm Nhóm Hành động vì Nhà ở Cộng đồng Marin (MCHAT), Chương trình Sáng kiến Chủ nhà, nhóm Thu mua của Quỹ Cộng đồng Marin, cùng với các ủy ban khác, để phát triển quy trình cộng tác cho Ủy ban Giám sát Nhà ở.

**Mục tiêu:**

Làm việc với các thành phố và thị trấn để tăng số lượng nhà ở giá cả phải chăng tại Quận Marin, bao gồm:

- Tăng số lượng đơn vị nhà ở cho thuê trên khắp Quận bên ngoài khu vực tập trung nhóm thiểu số, chú trọng đến nhà ở gia đình, nhà ở cho lực lượng lao động và nhà ở cho người cao niên/người khuyết tật, có ưu tiên đến các thành viên thuộc tầng lớp được bảo vệ;
- Tạo ra các cơ hội, chính sách và chương trình khuyến khích phát triển nhà ở giá cả phải chăng tại Marin;
- Truyền thông và hướng dẫn tốt hơn về nhà ở giá cả phải chăng, và các chương trình, chính sách và thực hành về nhà ở giá cả phải chăng cho các cư dân, chuyên gia bất động sản, doanh nghiệp và chủ nhà, cùng với các thành phần khác tại Marin; và
- Chung tay xúc tiến nhà ở công bằng hơn nữa.

**Trách nhiệm:**

Ủy ban Giám sát Nhà ở sẽ chịu trách nhiệm, nhưng không giới hạn ở các hoạt động sau:

- Thừa nhận sự phân biệt chủng tộc trong lịch sử và phân biệt chủng tộc định chế hóa tại Quận và làm việc với Phòng Giáo dục để xây dựng một chương trình giáo dục có bao gồm lịch sử của Quận chúng ta;
- Phát triển sự cho phép nhất quán trên khắp quận;
- Xây dựng các chiến lược bảo tồn quỹ nhà ở giá cả phải chăng hiện tại;
- Phát triển một trang web nhà ở giá cả phải chăng:
  - Cung cấp dữ liệu và thông tin bản đồ có thể truy cập được cho cư dân, doanh nghiệp, chủ nhà, nhà phát triển, cùng với các thành phần người khác;
  - Bao gồm các địa điểm phát triển nhà ở giá cả phải chăng hiện tại, được xác định tại Quận;
  - Tiếp thị đến các nhà phát triển tiềm năng và bao gồm các sáng kiến và chương trình cụ thể cho nhà phát triển;
  - Bao gồm các cơ hội cho các cư dân cá nhân để tham gia vào việc tìm hiểu thêm về nhà ở giá cả phải chăng và các chính sách và chương trình nhà ở giá phải chăng tại Marin.
- Phát triển các ưu đãi cho phát triển nhà ở giá cả phải chăng bổ sung và xem xét và cập nhật các chính sách hiện có để:
  - Tăng phần trăm chương trình và chính sách khuyến khích nhà ở giá cả phải chăng để phát triển nhà ở mới;
  - Phát triển các cách thức tốt hơn và mang tính chiến lược hơn để sử dụng các khoản phí thay thế xây dựng tại chỗ nộp cho các thành phố và thị trấn;
  - Tăng ưu đãi cho Nhà ở Dự án theo Mục 8;
  - Mở rộng và tăng cường các chương trình và chính sách cho người vô gia cư;

- Theo dõi nhanh quy trình phát triển nhà ở giá cả phải chăng;
- Giám sát nhà ở cộng đồng nhiều hơn để đảm bảo các chương trình và chính sách phục vụ cư dân nhà ở công cộng;
- Mua đất sẵn có của Quận để xây dựng nhà ở giá cả phải chăng;
- Duyệt xét và thực thi các chính sách thực thi bộ luật thường xuyên hơn, bao gồm cả các cấu trúc nhà ở cho người lao động;
- Duyệt xét tất cả chính sách và truyền thông của Quận một cách công bằng để chống lại ngôn ngữ mật;
- Xem xét các ảnh hưởng của chính trang đô thị và xác định các cách thức để giải quyết vấn đề di dời không cân xứng đối với người da màu;
- Cung cấp hỗ trợ nhà ở và nhà ở mục tiêu cho người khuyết tật;
- Mở rộng giáo dục cộng đồng và hỗ trợ pháp luật cho tất cả các khiếu nại liên quan đến nhà ở – không chỉ các khiếu nại về phân biệt đối xử trong vấn đề nhà ở;
- Phát triển và tăng cường các dịch vụ dịch thuật cho tất cả các cuộc họp liên quan đến nhà ở; và
- Nâng cao pháp luật để thúc đẩy phát triển nhà ở giá cả phải chăng.