



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

**ĐỀ NGHỊ NGÂN SÁCH CHO QUỸ TRỢ CẤP CDBG (COMMUNITY DEVELOPMENT BLOCK GRANT – TRỢ CẤP PHÁT TRIỂN CỘNG ĐỒNG) VÀ QUỸ HOME (HOME PROGRAM FUNDS) CHO TÀI KHÓA 2014-15**

Thứ Hai, 24 tháng 3, 2014  
7:00 giờ tối

B Street Community Center  
618 B Street  
San Rafael

---

**NGHỊ TRÌNH**

1. Lời Mở đầu.
2. Yêu cầu công chúng góp ý kiến về Kế hoạch Hợp nhất, về những nhu cầu phát triển nhà ở và phát triển cộng đồng cho người có lợi tức thấp, và thành tích trong quá khứ của những chương trình CDBG, HOME, và Cơ hội Nhà ở cho Người bị AIDS (Housing Opportunities for Persons with AIDS (HOPWA)) của Quận. [Đây là cơ hội cho công chúng nhận xét về nhu cầu của cộng đồng và các vấn đề chung liên quan đến CDBG, HOME, và HOPWA. Xin lưu ý rằng mục 3 và 4 của nghị trình này có dành cho phần nhận xét của công chúng về các khoản ngân sách đề xuất cho các dự án cụ thể CDBG và HOME].
3. Ngân sách 2014-15 cho sáu Khu Quy hoạch CDBG địa phương (Novato, San Rafael, Upper Ross Valley, Lower Ross Valley, Richardson Bay, và West Marin), tái phân bổ ngân sách của các Khu Quy hoạch CDBG từ những năm trước, và việc sử dụng lợi tức từ chương trình Khu Quy hoạch CDBG.
  - A. Báo cáo của Nhân viên.
  - B. Công chúng góp Ý kiến.
  - C. Thảo luận và đề nghị của Ủy ban Án định Ưu tiên với Hội đồng Nghị viên Quận Marin về việc sử dụng các quỹ CDBG.
4. Những đề nghị phân bổ 2014-15 cho Nhà ở Toàn Quận CDBG, tái phân bổ ngân sách từ những năm trước, việc sử dụng lợi tức từ chương trình Nhà ở Toàn Quận, phân bổ 2014-15 của Chương trình HOME, việc sử dụng lợi tức từ chương trình HOME.
  - A. Báo cáo của Nhân viên (bao gồm những hệ quả của những đòi hỏi mới về thời gian của HOME).
  - B. Công chúng góp Ý kiến.
  - C. Thảo luận và đề nghị của Ủy ban Án định Ưu tiên với Hội đồng Nghị viên Quận Marin về đề xuất sử dụng các quỹ Nhà ở Toàn Quận CDBG và HOME.

5. Những Vấn đề về Chính sách và Thủ tục.
  - A. Báo cáo của Nhân viên.
  - B. Điều trần Công cộng.
  - C. Tái định hình những Khu Quy hoạch.
  - D. Những Dịch vụ Công cộng.
  
6. Gia hạn Hợp đồng Cộng tác giữa Thành phố và Quận
  - A. Báo cáo Nhân viên
  - B. Công chúng góp Ý kiến.
  - C. Thảo luận của Ủy ban Ấn định Ưu tiên
  
7. Dành cho Công chúng Góp Ý kiến về những Vấn đề Không có trong Nghị trình.

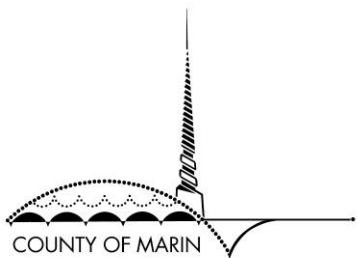
Điều trần Tương lai

Thứ Ba, 6 tháng 5, 2014	Hội đồng Nghị viên Quận Marin  Phòng Họp Nghị viên Marin County Civic Center, Phòng 330 3501 Civic Center Drive, San Rafael	(giờ giấc ấn định sau)
-------------------------	---	------------------------

Nếu quý vị có thắc mắc về điều trần công cộng, xin vui lòng gọi Roy Bateman tại (415) 473-6698 tại Cơ quan Phát triển Cộng đồng Quận Marin. Người sử dụng thiết bị TTY có thể gọi chúng tôi tại (415) 473-3232 (TTY) hoặc thông qua Dịch vụ Tiếp âm California tại số 711. Tất cả các cuộc họp công cộng và các sự kiện tài trợ hoặc thực hiện bởi Quận Marin đều được tổ chức tại các địa điểm có thể tiếp cận được. Yêu cầu về các thu xếp dac985 biệt có thể được thực hiện bằng cách gọi (415) 473-6279 (tiếng nói - Amy Brown), (415) 473-3232 (TTY) , hoặc bằng điện thư về: [asbrown@marincounty.org](mailto:asbrown@marincounty.org) , ít nhất là năm ngày làm việc trước ngày của sự kiện. Bản sao các tài liệu có sẵn trong các hình thức khác nhau theo yêu cầu. Thông dịch ngôn ngữ ký hiệu và các ngôn ngữ khác ngoài tiếng Anh được cung cấp theo yêu cầu. Xin vui lòng gọi cho văn phòng của chúng tôi tại (415) 473-6279 , ít nhất là năm ngày làm việc trước buổi điều trần công khai bạn muốn tham dự, nếu bạn cần dịch ngôn ngữ, một thông dịch viên ngôn ngữ ký hiệu, một thiết bị trợ thính, hoặc một thu xếp hợp lý khác. Để tôn trọng những người bị nhạy cảm về môi trường , xin vui lòng không xức nước hoa hay những mùi khác. Gọi Golden Gate Transit (415-455-2000 , 711 TDD) để có thông tin vận chuyển.



Kế hoạch Hợp nhất, Kế hoạch Hành động Hàng năm, Hiệu suất Hàng năm và Báo cáo Thẩm định Hợp nhất, hồ sơ về việc sử dụng Trợ cấp CDBG trong quá khứ, Chương trình Đối tác đầu tư HOME, Quỹ của Chương trình Cơ hội Nhà ở cho người bị AIDS, Chính sách Dân Quyền, Chống Chuyển dời và Kế hoạch Hỗ trợ Tái định cư, Chính sách không kỳ thị, và hồ sơ của các chương trình có sẵn để kiểm tra tại Cơ quan Phát triển Cộng đồng Quận Marin, 3501 Civic Center Drive, Phòng 308, San Rafael, California. Bản sao các tài liệu có sẵn trong những hình thức tiếp cận được, theo yêu cầu.



## BÁO CÁO CỦA NHÂN VIÊN

KÍNH GỬI: ỦY BAN ÁN ĐỊNH ƯU TIÊN TOÀN QUẬN

TỪ: Roy Bateman, Giám đốc Phát triển Cộng đồng

ĐỀ TÀI: Những Đề nghị Tài trợ 2014-15  
Những Đề nghị cho Chương trình Nhà ở Toàn Quận CDBG và Chương trình HOME

NGÀY: 19 tháng Ba, 2014

---

Những đề nghị của nhân viên Quỹ Trợ cấp Phát triển Cộng đồng (Community Development Block Grant (CDBG)) đề tài trợ các dự án của Nhà ở Toàn Quận CDBG và Chương trình Hợp tác Đầu tư HOME (Investment Partnerships Program (HOME)) được mô tả chi tiết dưới đây, và cũng có thể được tìm thấy trong các bản tóm lược ở các trang 8-11. Những đề nghị này sẽ được trình bày và cứu xét trong buổi điều trần công cộng của Ủy ban Án định Ưu tiên vào ngày Thứ Hai 24 tháng 3, 2014, lúc 7:00 giờ tối tại trung tâm B street Community Center, 618 B Street, San Rafael. ***(Vui lòng ghi nhớ địa điểm của buổi điều trần)***

Tùy thuộc vào sự chấp thuận của Ủy ban Án định Ưu tiên vào ngày 24 tháng 3, 2014, và của Hội đồng Nghị viên Quận Marin vào ngày 6 tháng Năm, 2014, những đề nghị trong bản ghi nhớ này cùng với những đề nghị đã được thông qua bởi các Ủy ban CDBG Địa phương, sẽ được trình bày dưới dạng tóm lược như là một phần của Kế hoạch Hợp nhất của Quận Marin. Kế hoạch Hợp nhất là một tài liệu về hoạch định và ngân sách cho việc sử dụng quỹ CDBG và HOME. Mỗi năm, Quận nộp một Kế hoạch Hợp nhất hoặc một Sửa đổi cho Kế hoạch Hợp nhất cho Sở Gia cư và Phát triển Đô thị Hoa kỳ (U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD)).

**Yêu cầu công chúng nhận xét về Kế hoạch Hợp nhất, Nhu cầu phát triển Nhà ở và Phát triển Cộng đồng của Người có Thu nhập Thấp, và Hiệu quả trong quá khứ của Quỹ Trợ cấp CDBG, HOME, và HOPWA của Quận**

Mục nghị sự này là cơ hội để công chúng nhận xét về nhu cầu của cộng đồng và các vấn đề chung liên quan đến CDBG, HOME, và HOPWA. Quận cung cấp ít nhất hai cơ hội hàng năm để công chúng nhận xét về các nhu cầu của cộng đồng liên quan đến các chương trình này.

<b>MỤC LỤC</b>	<b>TRANG</b>
Cập nhật về Ngân sách của Liên bang Trợ cấp dự kiến của CDBG và HOME	3
Những Xu hướng trong các Chương trình CDBG và HOME	3
Những Kỳ hạn Chi tiêu	3
Gia hạn các Thỏa thuận Hợp tác giữa Thành phố và Quận	5
Những Khuyến nghị cho Quỹ Nhà ở Toàn Quận CDBG và Quỹ Chương trình HOME	5
Điều gì sẽ xảy ra nếu HUD điều chỉnh Phân bổ Trợ cấp cho chúng ta?	6
Những Quan ngại về Cơ hội Đồng đều và Tiếp thị Kháng định	6
Bảng Khuyến nghị Phân bổ Tài trợ của chương trình Nhà ở Toàn Quận CDBG	8
Bảng Khuyến nghị Phân bổ Tài trợ của chương trình HOME	11
Những Khuyến nghị Tái Phân bổ những Quỹ Nhà ở Toàn Quận CDBG đã được phân bổ trước đây	12
Những Khuyến nghị Phân bổ Lợi tức của Chương trình Nhà ở Toàn Quận CDBG	14
Khuyến nghị Tái Phân bổ những Quỹ HOME đã được phân bổ trước đây	15
Khuyến nghị Phân bổ Lợi tức của Chương trình HOME	20
Duyệt lại Dự án: Mô tả những Đề nghị Dự án Nhà ở Toàn Quận CDBG	21
Chương trình HOME	27
Duyệt lại Dự án: Mô tả những Đề nghị Dự án HOME	31
Bảng Yêu cầu Tài trợ của CDBG Toàn Quận	35
Bảng Yêu cầu Tài trợ của HOME	38
Tóm lược Toàn diện những Khuyến nghị Phân bổ Tài trợ Dự án CDBG và HOME	39

## **Cập nhật về Ngân sách Liên bang và Dự kiến số tiền Trợ cấp của CDBG và HOME**

Sự chậm trễ trong việc thiết lập ngân sách liên bang đã trở nên quá thường xuyên, nên HUD vừa ban hành hướng dẫn chính thức cho các địa phương về cách chuẩn bị các đơn xin CDBG và HOME trong khi không có thông tin về phân bổ tài trợ trước ngày hạn chót nộp đơn.

Vào tháng Giêng năm 2014, Quốc hội đã thông qua dự luật phân bổ nhiều mục cho tài khóa 2014, và Tổng thống đã ký dự luật. Kết quả là, chúng ta có thể biết số tiền tài trợ CDBG và HOME cho tài khóa 2014-15 trong khoảng một tháng nữa. Trên toàn quốc, tài trợ cho CDBG sẽ ít hơn năm ngoái 1.5%, và tài trợ cho HOME sẽ lớn hơn năm ngoái 5%. Số trợ cấp thực tế cho Marin cũng sẽ bị ảnh hưởng bởi bất cứ thay đổi nào trong việc xếp hạng của Marin về các yếu tố nhân khẩu học (dân số, sự đói nghèo, tuổi của nhà ở, v.v.) so với những thành phần thụ hưởng khác. Vì các mục đích lập kế hoạch, nhân viên khuyến cáo chúng tôi nên giả định mức giảm 3.5% trong CDBG và mức tăng 3% trong HOME.

## **Những Xu hướng trong các Chương trình CDBG và HOME**

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

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

Về mặt địa phương đã có sự gia tăng nhấn mạnh đến quy mô mà các thành phần thiếu số được phục vụ bởi các dự án tiềm năng, và phẩm chất của kế hoạch tiếp thị khẳng định của mỗi nhà bảo lãnh. (Tiếp thị khẳng định là một quy trình mà một tổ chức ấn định xem nhóm chủng tộc và thiếu số nào có ít khả năng nộp đơn xin dịch vụ, tiếp theo bởi những nỗ lực tiếp thị để nhắm vào những nhóm "ít khả năng nộp đơn xin" đó).

## **Những Kỳ hạn Chi tiêu**

Khả năng sử dụng quỹ tài trợ nhanh chóng đã trở nên càng ngày càng quan trọng. Chịu áp lực của Quốc hội, HUD đã trở nên tích cực hơn trong việc lấy đi tài trợ của những cộng đồng không sử dụng quỹ đủ nhanh. HUD sẽ có biện pháp trừng phạt nếu, vào ngày kiểm tra cuối tháng Tư, cộng đồng nào có số quỹ chưa sử dụng nhiều hơn 1.5 số tài trợ CDBG hàng năm. Nếu số dư CDBG chưa sử dụng của cộng đồng vượt quá tiêu chuẩn 1.5 vào ngày kiểm tra thì HUD sẽ chỉ định cộng đồng đó như là một nhà thụ hưởng có "rủi ro cao". HUD cũng đã lấy đi quỹ CDBG từ

từ các cộng đồng vi phạm các tiêu chuẩn về sử dụng kịp thời. Việc giảm trợ cấp được thực hiện qua một quá trình tự động cho nên sẽ không có cơ hội để yêu cầu được miễn trừ hoặc gia hạn. Hiện nay số quỹ chưa sử dụng được cho phép của chúng ta rất sát với giới hạn. Khi tài trợ CDBG sụt giảm thì số quỹ chưa sử dụng được cho phép cũng giảm theo. Do đó, chúng ta phải cẩn trọng, chỉ dùng quỹ CDBG cho những dự án sẵn sàng để tiến hành.

Cũng có những yếu tố liên quan đến dự án khiến cho kỳ hạn chi tiêu trở thành một mối quan ngại liên tục:

- Rất khó để tiên đoán khi nào thì các dự án, đặc biệt là những dự án lớn về phát triển nhà ở và cơ sở cộng đồng, sẵn sàng để tiến hành. Do đó, quỹ thường được ngân sách cho những dự án gặp phải những vấn đề về môi trường, hoạch định hoặc tài trợ, gây chậm trễ cả năm hoặc hơn.
- Những dự án phát triển nhà ở cần phải cho thấy một sự cam kết lớn về tài chính địa phương để có thể tranh thủ được tín dụng thuế dành cho nhà ở lợi tức thấp. May mắn thay, hệ thống tín dụng thuế phân loại quỹ CDBG như là các quỹ địa phương, nhưng số tiền của các quỹ địa phương cần thiết để đủ điều kiện cho các khoản tín dụng thuế có thể rất lớn nên phải mất vài vòng tài trợ CDBG hàng năm cho một dự án để tích lũy số tiền đòi hỏi.
- Nhiều dự án phát triển nhà ở gặp phải những trì hoãn bất ngờ trong thủ tục phê chuẩn kế hoạch của địa phương và thủ tục duyệt xét môi trường.
- Một số dự án mua đất của các nhà phát triển vì lợi nhuận dưới giá thị trường, điển hình là kèm theo với một dự án vì lợi nhuận riêng biệt. Điều này có nghĩa là tiết kiệm được nhiều, nhưng bất cứ một sự trì hoãn nào của đối tác có thể ảnh hưởng đến dự án của CDBG.
- Một số nhà bảo lãnh dự án chậm trễ lập hóa đơn bồi hoàn sau khi họ đã chi tiêu kinh phí của họ.
- Một số dự án tiến triển chậm vì người bảo lãnh cần thời gian để huy động vốn bổ sung trước khi có thể tiến hành.
- Khi số tiền trợ cấp cho chúng ta giảm thì con số tối đa được phép chưa chi tiêu cũng giảm.

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

### **Gia hạn các Thỏa thuận Hợp tác giữa CDBG Thành phố và CDBG Quận**

Chương trình Trợ cấp Phát triển Cộng đồng (CDBG) cung cấp các khoản tài trợ từ

Bộ Gia Cư và Phát triển Đô thị (HUD) cho chính quyền địa phương về lãnh vực nhà ở, cơ sở cộng đồng, và các chương trình dịch vụ nhân sinh cho người có thu nhập thấp. Chương trình Hợp tác đầu tư HOME cung cấp thêm hỗ trợ cho các hoạt động về nhà ở. Quận Marin có đủ điều kiện cho cả hai chương trình CDBG và HOME bởi vì thành phố đã ký kết thỏa thuận hợp tác để tham gia với chính quyền Quận trong một chương trình hợp tác toàn quận duy nhất. Điều này xếp Quận Marin vào diện "quận đô thị" của HUD, cho phép Marin nhận phân bổ CDBG và HOME cấp hàng năm, được thiết lập bởi công thức.

Trong năm 2011, tất cả các thành phố ở Marin đã nhập vào ba năm Thỏa thuận Hợp tác CDBG, cho phép chúng tôi tiếp tục có được quỹ theo công thức như là một quận đô thị. Gia hạn các Thỏa thuận Hợp tác trước ngày 30 Tháng Sáu năm 2014 là cần thiết cho Quận Marin để tiếp tục đủ điều kiện nhận được quỹ trong ba tài khóa kế tiếp.

Chúng tôi hy vọng rằng Thỏa thuận Hợp tác năm 2014 sẽ rất giống với phiên bản năm 2011, chỉ với những sửa đổi nhỏ. Hầu hết các điều khoản do HUD chỉ thị, và những điều khoản khác mô tả các quá trình địa phương hiện có. Đầu mùa xuân này, nhân viên sẽ gửi Thỏa thuận Hợp tác 2014 cho các giám đốc thành phố/thị trấn để Hội đồng phê chuẩn.

Với sự lẫn lộn của công chúng về những hệ quả của những sáng kiến trong việc lập kế hoạch và các quy định khác nhau của liên bang, tiểu bang và địa phương, có thể cần phải giải thích là việc chỉ định "quận đô thị" của HUD không liên quan gì với mật độ nhà ở do tiểu bang chỉ thị. Trong thực tế, Chỉ định "quận đô thị" ban đầu được tạo ra để giúp các khu vực ngoại thành hội đủ điều kiện để được tài trợ của HUD.

Nhân viên hy vọng rằng các thành viên Hội đồng Ủy ban Ấn định Ưu tiên sẽ giúp tạo thuận lợi cho quá trình gia hạn ở địa phương. Chúng tôi rất vui mừng thông báo rằng, hồi đầu tuần này, Hội đồng thành phố San Rafael và Novato đã được phê duyệt việc ký kết Thỏa thuận Hợp tác mới ba năm với Quận. Nếu các thành viên Ủy ban Ấn định Ưu tiên có thắc mắc về Thỏa thuận Hợp tác, xin mời liên hệ với Roy Bateman tại Cơ quan Phát triển Cộng đồng Quận Marin tại 473-6698.

### **Những Khuyến nghị cho các Quỹ Nhà ở Toàn Quận CDBG và Chương trình HOME**

Một danh sách các đơn xin dự án nhà ở CDBG được bao gồm ở trang 35-37. Một danh sách các đơn xin của HOME được bao gồm ở trang 38. *(Xin ghi chú là những bảng ở trang 35-38 bao gồm những số tiền mà đương đơn yêu cầu, chứ không phải là những số tiền mà nhân viên đề nghị).*

Những đề nghị sử dụng các Quỹ Nhà ở Toàn Quận CDBG và Chương trình HOME của nhân viên được trình bày trong những bảng ở trang 8-11. Tóm lược khuyến nghị tài trợ cho tất cả các đề nghị xây dựng nhà ở CDBG và HOME, kể cả số tiền cho khu quy hoạch, nằm ở trang 9.

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

Nó đã trở thành thói quen của HUD về việc thông báo công thức trợ cấp thực tế vào lúc đang tiến hành hoặc sau khi hoàn tất thủ tục điều trần công khai hàng năm. Kết quả là, chúng ta nên dự

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

### **Những Quan ngại về Cơ hội Đồng đều và Tiếp thị Khăng định**

Những bảng trong những trang 8-11 liệt kê tất cả các đơn đã nhận được và số tiền mà nhân viên đề nghị cho mỗi dự án, cũng như một số thông tin bổ sung về tác động của cơ hội đồng đều đến mỗi đề nghị. Xét vì những cam kết của Quận trong Kế hoạch Triển khai Phân tích về những Trở ngại cho sự Lựa chọn Công bình về Nhà ở, chúng tôi bao gồm thêm thông tin về phạm vi mà những cộng đồng thiểu số được phục vụ bởi các dự án tiềm năng, và đánh giá kế hoạch tiếp thị khăng định của mỗi đương đơn. Tiếp thị khăng định là một quy trình mà một tổ chức phân tích xem nhóm chủng tộc và thiểu số nào có ít khả năng nộp đơn xin dịch vụ, tiếp theo bởi những nỗ lực tiếp thị để nhắm vào những nhóm “ít khả năng nộp đơn xin” đó. (Xin ghi chú là hướng dẫn liên bang công nhận Tây ban nha là một dân tộc chứ không phải là một chủng tộc).

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

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



PHÂN BỐ TRỢ CẤP CDBG CHO NHÀ Ở TOÀN QUẬN (2014-15)

SỐ DỰ AN	TÊN DỰ AN	Nếu đã được tài trợ trước đây, có báo cáo dữ kiện?		Điểm của Trả lời cho Câu hỏi về Tiếp thị Khẳng định		Yêu cầu của đương đơn	Đề nghị Phân bổ Khu Quy hoạch	Đề nghị Phân bổ Nhà ở Toàn Quận	Đề nghị tổng số CDBG
		% Thiếu số	% Tây ban nha	A-Xuất sắc; B-Đáp ứng; C-Không đáp ứng					
<b>Toàn Quận</b>									
CH - 1	Dịch vụ Fair Housing	19%	31%	A		\$62,853	\$32,181	\$18,819	\$51,000
CH - 2	Chương trình Cho Vay để Phục hồi	8%	8%	A		\$150,000		\$65,870	\$65,870
CH - 3	C/T Tu sửa Tiếp cận Nhà ở	0%	0%	A		\$30,000	\$9,465	\$5,535	\$15,000
						\$242,853	\$41,646	\$90,224	\$131,870
<b>Lower Ross Valley</b>									
LH - 1	Lifehouse: Corte Madera House- phục hồi	MỠI	MỠI	C		\$2,500			\$0
LH - 2	Lifehouse: Corte Madera House- Đ/C nhiệt	MỠI	MỠI	C		\$700			\$0
LH - 3	Chương trình Cho Vay để Phục hồi	8%	8%	A		\$35,000	\$28,000		\$28,000
						\$38,200	\$28,000	\$0	\$28,000
<b>Novato</b>									
NH - 1	Bucklew - Novato House	20%	1%	A		\$13,675	\$8,785		\$8,785
NH - 2	Gilead House-Phục hồi	30%	20%	A		\$10,400	\$5,000		\$5,000
NH - 3	Habitat - 4th Street Homes	MỠI	MỠI	A		\$250,000	\$21,397		\$21,397
NH - 4	Lifehouse: Novato homes- Đ/C nhiệt	MỠI	MỠI	C		\$1,400	\$0		\$0
NH - 5	Lifehouse: Stonehaven House-phục hồi	16%	0%	C		\$19,500	\$19,500		\$19,500
NH - 6	Lifehouse: Sunrise I-phục hồi	0%	0%	C		\$9,200	\$0		\$0
NH - 7	Newi Beginnings Center-Phục hồi	30%	4%	A		\$89,672	\$0		\$0
NH - 8	Oma Village-Housing for Working Families	MỠI	MỠI	A		\$200,000	\$21,397		\$21,397
NH - 9	Chương trình Cho Vay để Phục hồi	8%	8%	A		\$80,000	\$54,464		\$54,464
NH - 10	Sol-Catcher	MỠI	MỠI	C		\$200,000	\$0		\$0
	Marin County, 2010 Census	14%	16%			\$873,847	\$130,543	\$0	\$130,543

SỐ DỰ ÁN	TÊN DỰ ÁN	Nếu đã được tài trợ trước đây, có báo cáo dữ kiện?		Điểm của Trả lời cho Câu hỏi về Tiếp thị Kháng định	Yêu cầu của đương đơn	Đề nghị Phân bổ Khu Quy hoạch	Đề nghị Phân bổ Nhà ở Toàn Quận	Đề nghị tổng số CDBG
		% Thiểu số	% Tây ban nha					
<b>Richardson Bay</b>								
RH - 1	Galilee Harbor	18%	11%	A	\$225,649	\$33,376		\$33,376
RH - 2	Chương trình Cho Vay để Phục hồi	8%	8%	A	\$45,000	\$10,000		\$10,000
RH - 3	Gates Cooperative	8%	5%	B	\$717,516	\$0		\$0
					\$988,165	\$43,376	\$0	\$43,376
<b>San Rafael</b>								
SH - 1	Bucklew - Horizon House	20%	0%	A	\$14,620	\$0		\$0
SH - 2	Bucklew - Lakeside House	20%	0%	A	\$33,077	\$0		\$0
SH - 3	Căn hộ Del Ganado	MÔI	MÔI	C	\$80,000	\$0		\$0
SH - 4	Lifefhouse. San Rafael homes-D/C nhiet	MÔI	MÔI	C	\$2,800	\$0		\$0
SH - 5	Lifefhouse. Sumrise II- phục hồi bếp	33%	0%	C	\$30,100	\$0		\$0
SH - 6	Lifefhouse. Sumrise II- phục hồi hồ bơi	33%	0%	C	\$22,500	\$0		\$0
SH - 7	Marinwood Plaza Housing	MÔI	MÔI	A	\$250,000	\$0	\$41,951	\$41,951
SH - 8	Chương trình Cho Vay để Phục hồi	8%	8%	A	\$140,000	\$90,666		\$90,666
SH - 9	Nhà Cao niên Whistiestop	MÔI	MÔI	A	\$1,000,000	\$0		\$0
	Marin County, 2010 Census	14%	16%		\$1,573,097	\$90,666	\$41,951	\$132,617

SỐ DỰ ÁN	TÊN DỰ ÁN	Nếu đã được tài trợ trước đây, có báo cáo dữ kiện?		Điểm của Trả lời cho Câu hỏi về Tiếp thị Kháng định	Yêu cầu của đương đơn	Đề nghị Phân bổ Khu Quy hoạch	Đề nghị Phân bổ Nhà ở Toàn Quận	Đề nghị tổng số CDBG
		% Thiểu số	% Tây ban nha					
<b>Upper Ross Valley</b>								
UH - 1	Cộng đồng Fairfax Vest Pocket	MỠI	MỠI	A	\$310,573	\$0		\$0
UH - 2	Lifhouse: San Anselmo House - phục hồi	0%	0%	C	\$16,800	\$0		\$0
UH - 3	Lifhouse: Fairfax & San Anselmo - Đ/C nhiệt	MỠI	MỠI	C	\$1,400	\$0		
UH - 4	Lifhouse: Fairfax House - phục hồi	0%	0%	C	\$80,000	\$0		\$0
UH - 5	Peace Village	MỠI	MỠI	A	\$1,165,000	\$10,111		\$10,111
UH - 6	Chương trình Cho Vay để Phục hồi	8%	8%	A	\$35,000	\$10,000		\$10,000
					\$1,608,773	\$20,111	\$0	\$20,111
<b>West Marin</b>								
WH - 1	Gibson House - Phục hồi	14%	28%	B	\$7,400	\$7,400		\$7,400
WH - 2	Mesa Apartments - Phục hồi	0%	0%	C	\$11,500	\$0		\$0
WH - 3	Chương trình Cho Vay để Phục hồi	8%	8%	A	\$15,000	\$0		\$0
WH - 4	Stockstill House	0%	0%	A	\$13,000	\$13,118		\$13,118
	Marin County, 2010 Census	14%	16%		\$46,900	\$20,518	\$0	\$20,518
				<b>CDBG Total</b>	<b>\$5,371,835</b>	<b>\$423,438</b>	<b>\$41,951</b>	<b>\$507,035</b>

Ghi chú: Tổng số của Chương trình Cho Vay để Phục hồi: CH-2 + LH-3 + NH-9 + RH-2 + SH-8 + UH-6 + WH-3 = \$259,000

ĐỀ NGHỊ PHÂN BỐ TRỢ CẤP HOME (2014-15)

SỐ DỰ AN	TÊN DỰ AN	Nếu đã được tài trợ trước đây, có báo cáo dữ kiện?		Điểm của Trả lời cho Câu hỏi về Tiếp thị Khẳng định		Yêu cầu HOME của đương đơn	Đề nghị Phân bổ Khu Quy hoạch CDBG và Phân bổ Nhà ở CDBG Toàn Quận	Đề nghị Phân bổ HOME	Đề nghị tái phân bổ Quỹ HOME Năm trước và Lợi tức của Chương trình	Đề nghị Tổng số HOME và CDBG
		% Thiểu số	% Tây ban nha	A-Không đáp ứng	B-Đáp ứng; C-Không đáp ứng					
H - 1	Cộng đồng Fairfax Vest Pocket	MỚI	MỚI	A		\$155,287	\$0		\$140,000	\$140,000
H - 2	Grady Crossing	MỚI	MỚI	B		\$150,000	\$0			\$0
H - 3	Habitat - 4th Street Homes	MỚI	MỚI	A		\$250,000	\$21,397			\$21,397
H - 4	Marinwood Plaza Housing	MỚI	MỚI	A		\$200,000	\$41,951	\$150,000		\$191,951
H - 5	Oma Village-Housing for Working Families	MỚI	MỚI	A		\$533,103	\$21,397		\$416,542	\$437,939
H - 6	Peace Village *	MỚI	MỚI	A		\$1,165,000	\$10,111	\$413,078		\$423,189
H 7	Nhà Cao niên Whistfestop	MỚI	MỚI	A		\$1,000,000	\$0			\$0
SH - 3	Cán hộ Del Ganado * #	MỚI	MỚI	C		CDBG \$80,000	\$0		\$89,303	\$89,303
	Hành chính cho C/T HOME							\$62,564		\$62,564
						\$3,533,390	\$94,856	\$625,642	\$645,845	\$1,366,343

\* Dự án này được chỉ định như là một dự án CHDO (Community Housing Development Organization) như được định nghĩa trong các quy định của HOME. Chương trình HOME đòi hỏi phải chi 15% trợ cấp, \$93,847, cho các dự án do CHDO bảo lãnh.  
# Cán hộ Del Ganado đã nộp đơn xin CDBG nhưng được đề nghị cấp từ quỹ HOME đã được tái phân bổ (xem trang 18).

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

Tại buổi họp tháng Một năm 1992, Ủy ban Ấn định Ưu tiên CDBG đã quyết định là số dư chưa tiêu trong phân bổ cho các dự án trong thời gian đã trên hai năm phải được xem xét lại để tái phân bổ cho những dự án khác đang có nhu cầu tài chính lớn hơn. Để tuân thủ chính sách này, nhân viên CDBG đã gửi thông báo 30 ngày cho hầu hết các nhà bảo lãnh dự án đã được phân bổ hai năm trước đây hoặc lâu hơn, cũng như cho những dự án mới hơn nhưng tiến triển chậm, để Ủy ban có lựa chọn tái phân bổ những quỹ này. Thông báo đã không được gửi cho trường hợp bảo lãnh dự án sẵn sàng tiến hành nhưng đang chờ ký hợp đồng với Quận.

Camino Alto Apartments (Marin Homes for Independent Living)  
2011-12

\$8,925

Căn hộ Camino Alto, được xây dựng vào năm 1983, cung cấp 24 căn hộ cho người thu nhập thấp với khuyết tật. Trong nhiều năm, người thuê nhà đã phàn nàn về các mối nguy hiểm trượt ngã khi dịch chuyển từ xe lăn vào xe hơi của họ ở bãi đậu xe vào những ngày mưa. Người thuê nhà đã yêu cầu xây dựng một lối đi và chỗ đậu xe có mái che như là một thu xếp hợp lý theo những đạo luật liên bang về những quyền của người khuyết tật. Trong năm 2011, chương trình CDBG đã ngân sách \$15,000 cho chi phí thiết kế lối đi và chỗ đậu xe có mái. Các công việc thiết kế đang được tiến hành. Nhân viên khuyến nghị duy trì tài trợ cho dự án này.

Gates Cooperative (Gates Cooperative and EAH Inc.)

2009-10

\$ 71,123

2010-11

127,400

2013-14

107,900

TỔNG

\$306,423

Gates Cooperative (Tập thể Gates) là một cộng đồng sống trên nhà thuyền, có lợi tức thấp, nằm trong bến Waldo Point, phía Bắc của Sausalito. Quỹ CDBG đã được giữ lại để thành viên Gates Cooperative phục hồi các nhà thuyền, nâng cấp chúng để đáp ứng tiêu chuẩn để có đủ điều kiện ở lại bến Waldo Point. Thủ tục rất dài để phê chuẩn kế hoạch cho bến Waldo Point đã được hoàn tất. Việc phục hồi các nhà thuyền của Gates Cooperative đã bắt đầu. Do đó nhân viên khuyến nghị duy trì tài trợ cho dự án này.

Lưu ý rằng số tiền được liệt kê trong bảng trên được giới hạn trong phân bổ CDBG cho Gates Cooperative từ thành phần Nhà ở Toàn Quận CDBG. Một số tiền bổ sung \$ 214,400.50 đã được giữ lại từ thành phần nhà ở của Richardson Bay.

Tổng cộng các quỹ được giữ lại cho Gates Cooperative từ các thành phần nhà ở của Richardson Bay và Toàn Quận là \$520,823.50.

Khi có thông tin về phạm vi phục hồi cần thiết và khả năng tài chính của thành viên Gates Cooperative thì chúng tôi sẽ biết rõ có sự thiếu hụt trong tài trợ hay không. Xét vì sự cam kết lâu dài của chương trình CDBG với Gates Cooperative, nhân viên khuyến nghị xem xét cẩn thận các nhu cầu tài chính của Gates Cooperative trong những phân bổ CDBG tương lai.

Marinwood Plaza (BRIDGE Housing Corporation)

2012-13	\$299,300.00
2013-14	<u>232,490.52</u>
TỔNG	\$531,790.52

Công ty Nhà BRIDGE Housing Corporation đề xuất xây dựng 72 đơn vị nhà ở cho thuê giá cả phải chăng trên một địa điểm rộng 5 mẫu Anh tại một trung tâm thương mại trong Marinwood. BRIDGE đã đệ đơn xin Quận phê duyệt kế hoạch, và Quận vừa mới bắt đầu quá trình Báo cáo tác động môi trường. (Marinwood Plaza được mô tả chi tiết trên trang 23).

Nhân viên khuyến nghị giữ nguyên các cam kết tài trợ CDBG cho Marinwood Plaza. Với quy mô của đề xuất này, nhân viên CDBG dự kiến các nhà bảo lãnh dự án sẽ xin thêm tài trợ CDBG và HOME trong năm tới.

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

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

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

Chương trình Cho Vay để Phục hồi cho những người sở hữu nhà và các tổ chức phi lợi nhuận vay tiền để phục vụ nhà một gia đình, bao gồm nhà di động, nhà tập thể và nhà thuyền. (Xem trang 25). Trong quá khứ, doanh thu từ tiền trả nợ hàng tháng và trả nợ đã được gửi vào Quỹ Cho Vay Tuần hoàn của Chương trình Cho Vay để Phục hồi để cho vay tiếp. Nhân viên đề nghị tiếp tục thủ tục này. Số lợi tức do Chương trình Cho Vay để Phục hồi làm ra có tính bấp bênh và khó tiên đoán. Trong tài khóa 2012-13 (1 tháng 7, 2012 đến 30 tháng Sáu, 2013), Chương trình Cho Vay để Phục hồi đã làm ra \$288,524.56 về lợi tức. Đối với tài khóa 2013-14 (1 tháng 7, 2013 đến 30 tháng Sáu, 2014), chúng tôi dự trù chương trình sẽ làm ra khoảng \$350,000 về lợi tức. Đối với tài khóa 2014-15 (1 tháng 7, 2014 đến 30 tháng Sáu, 2015), chúng tôi dự trù chương trình sẽ làm ra khoảng \$350,000 về lợi tức.



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

Tại buổi họp vào tháng Một, 1992, Ủy ban Ấn định Ưu tiên đã quyết định là số dư chưa tiêu được phân bổ cho các dự án đã trên hai năm phải được cứu xét để tái phân bổ cho những dự án khác đang cần tiền hơn. Áp dụng chính sách này cho các dự án HOME, mỗi năm nhân viên CDBG gửi thông báo 30 ngày cho tất cả các nhà bảo lãnh dự án HOME đã được phân bổ từ hai năm trước hoặc lâu hơn, cũng như cho những dự án mới hơn nhưng tiến triển chậm, để giúp cho Ủy ban có lựa chọn tái phân bổ những ngân sách này.

Quy định liên bang đòi hỏi các quỹ HOME phải được cam kết cho các dự án theo hợp đồng giữa Quận và nhà bảo lãnh dự án trong vòng hai năm kể từ ngày có trợ cấp. Những thay đổi gần đây của các quy định liên bang cấm chúng tôi không được cam kết quỹ HOME cho một dự án cho đến khi tất cả các nguồn tài chính cần thiết khác đã được bảo đảm, và phải có một kỳ vọng hợp lý rằng dự án có thể khởi công xây dựng trong vòng một năm kể từ ngày cam kết. Các quy định HOME mới cũng đòi hỏi dự án phải được hoàn thành trong vòng 4 năm (5 năm nếu HUD cho gia hạn) kể từ ngày Quận ký hợp đồng tài trợ HOME với nhà bảo lãnh dự án. Marin có thể mất bất cứ tài trợ nào không đáp ứng được những kỳ hạn này. Trong quá khứ, nếu chúng ta đi trước lịch trình chi tiêu tài trợ gần đây, thì điều đó có thể bù đắp cho sự đi sau lịch trình chi tiêu tài trợ trước đó. HUD đang tăng cường hệ thống quản lý tài chính của họ để có thể theo dõi tính ôi thiêu của mỗi đô la HOME, để HOME có thể lấy đi trợ cấp từ một cộng đồng đã đáp ứng đòi hỏi chi tiêu tổng thể, nhưng đã để cho một số quỹ cũ nán đọng lại chưa dùng.

Vì những thay đổi trong các quy định HOME, nhân viên đã gửi thông báo 30 ngày cho tất cả các dự án HOME có số dư chưa tiêu.

**Marinwood Plaza (BRIDGE Housing Corporation)**

2012

\$84,224

Công ty BRIDGE Housing Corporation đề xuất xây dựng 72 đơn vị nhà ở cho thuê giá cả phải chăng trên một địa điểm rộng 5 mẫu Anh tại một trung tâm thương mại trong Marinwood. BRIDGE đã đệ đơn xin Quận phê duyệt quy hoạch, và Quận vừa mới bắt đầu quá trình Báo cáo tác động môi trường. (Marinwood Plaza được mô tả chi tiết trên trang 23.)

Các quy định HOME đòi hỏi các quỹ năm HOME 2012 phải được cam kết vào tháng Bảy năm 2014. Tuy nhiên, các quy định sửa đổi HOME không cho phép Quận được cam kết cho đến khi tất cả các quỹ khác cần thiết cho sự phát triển của dự án đã được bảo đảm. Thật là không thực tế để mong đợi một dự án nhà ở có được tất cả các tài chính của mình trước khi nó đã được phê duyệt quy hoạch địa phương. Thật không may là Marinwood Plaza đã không thể đáp ứng các đòi hỏi mới của HOME cho lần gia tăng tài trợ này. Do đó, nhân viên đề nghị tái phân bổ các quỹ này cho:

Oma Village (Homeward Bound of Marin)	\$84,224
--	----------



với sự hiểu biết rằng Homeward Bound of Marin và Quận sẽ ký kết hợp đồng HOME cho các quỹ này vào tháng Sáu năm 2014, và Homeward Bound sẽ đáp ứng tất cả các đòi hỏi trong các quy định HOME mới để có đủ điều kiện cho một cam kết của các quỹ HOME. (Oma Village được mô tả chi tiết trên trang 32.)

Oma Village (trước đây là Housing for Working Families) (Homeward Bound of Marin)  
2012 \$530,538

Homeward Bound đề xuất xây dựng 14 đơn vị nhà ở cho các gia đình vô gia cư trước đây ở miền Nam Novato. Các khu nhà được đề xuất sẽ phục vụ các gia đình vô gia cư trước đây, những người đã tốt nghiệp các chương trình nhà ở chuyển tiếp của Homeward Bound cho người vô gia cư, và đang tích cực tham gia vào việc làm hoặc giáo dục. (Oma Village được mô tả chi tiết trên trang 32.) Homeward Bound đã ký hợp đồng với Quận về các quỹ HOME này vào tháng Tám năm 2013, một vài ngày trước khi quy định HOME mới có hiệu lực. Homeward Bound có kế hoạch bắt đầu xây dựng vào mùa hè năm 2014. Nhân viên khuyến nghị duy trì tài trợ cho Oma Village.

Peace Village (Resources for Community Development)  
2013 CHDO Funds \$91,113

Resources for Community Development, một nhà phát triển có kinh nghiệm, phi lợi nhuận, có trụ sở tại Đông Vịnh (East Bay), đề xuất xây dựng 40 đơn vị nhà ở cho cao niên thuê liền kề với nhà thờ Christ Lutheran Church ở Fairfax. Nhà bảo lãnh dự án, Resources for Community Development, là một Tổ chức Phát triển Nhà ở Cộng đồng (CHDO) cho các mục đích của chương trình HOME. (Để biết thêm chi tiết về các đòi hỏi của CHDO, xem trang 27.) Sự phân bổ tài trợ này là từ khoản mà HOME CHDO đã để sang một bên. Các quỹ này có một thời hạn cam kết là tháng 9 năm 2015.

Theo quy định mới của HOME, cam kết không có thể xảy ra cho đến khi nhà bảo lãnh dự án đã huy động được tất cả các nguồn vốn khác cần thiết để phát triển dự án. Các nhà bảo lãnh dự án sẽ có khó khăn để đáp ứng thời hạn này, nhưng sẽ có một cơ hội để tái phân bổ (tái lập trình) các quỹ một năm kể từ bây giờ. Bởi vì đây là quỹ CHDO nên nếu chúng được phân bổ lại thì phải được tái phân bổ cũng cho một dự án CHDO. Năm nay, chúng ta chỉ có hai đơn xin CHDO, Peace Village và Whistlestop Senior Housing, và cả hai sẽ gặp khó khăn đáp ứng các điều kiện cam kết trước thời hạn tháng 9 năm 2015. Nhân viên khuyến nghị duy trì tài trợ Peace Village, nhưng mà chúng ta phải xem xét phân bổ lại vào năm tới nếu chúng ta có nguy cơ bị thu hồi trợ cấp. Vào thời điểm đó, chúng ta có thể có thêm những đơn xin CHDO đã đảm bảo tất cả các quỹ khác mà họ cần.

San Anselmo Seminary Housing (EAH, Inc.)  
2013 \$455,565.00  
2013 (American Dream Downpayment Initiative Program Income) 11,350.14  
TOTAL \$466,915.14

Vào năm trước, Chủng viện San Anselmo Theological Seminary đã có kế hoạch xây dựng nhà ở mới cho sinh viên và giảng viên, và bán năm khu chung cư không cần dùng cho mục đích đó nữa. EAH đã hy vọng để mua và phục hồi năm tòa nhà thặng dư, nhưng chủng viện đã quyết định bán tài sản cho người mua khác. Kết quả là, EAH đã phải hủy bỏ dự án này. Các quỹ này có thời hạn cam kết HOME vào Tháng Chín 2015. Nhân viên khuyến nghị tái phân bổ các quỹ này cho:

Oma Village (Homeward Bound of Marin)	\$326,915.14
Fairfax Vest Pocket Community (Marin Housing Authority)	\$140,000.00
TỔNG	\$466,915.14

Trang 32 mô tả Oma Village. Trang 31 mô tả Fairfax Vest Pocket Community.

Whistlestop Renaissance Senior Housing (Eden Development, Inc.)

Quỹ CHDO 2012

\$89,303

Hội đồng Điều phối Cao niên Marin cung cấp dịch vụ cho người cao niên trong tòa nhà "Whistlestop", nằm liền kề với nhà ga xe lửa SMART được đề nghị và gần trạm xe buýt trung tâm thành phố. Hội đồng Điều phối Cao niên Marin đã quyết định giữ văn phòng và dịch vụ tại địa điểm này, nhưng vẫn như là một phần của một khu năm tầng, kết hợp các chương trình cao niên của Whistlestop với 50 đơn vị nhà ở cho cao niên.

Nhà ở cho cao niên sẽ được xây dựng bởi một chi nhánh của Eden Housing, một nhà phát triển nhà ở phi lợi nhuận, sở hữu căn hộ Fireside gần Mill Valley và nhà ở cho cao niên Warner Creek ở Novato. Vì vị trí trung tâm, Whistlestop có thể hội đủ điều kiện cho 9% tín dụng thuế nhà ở có thu nhập thấp<sup>1</sup>. Mặc dù vị trí của dự án gần vận chuyển sẽ giúp trong việc tranh thủ các khoản tín dụng thuế, nó cũng tạo ra một số thử thách trong việc quy hoạch, bãi đậu xe, và thiết kế, và các quy định về bảo tồn lịch sử liên bang có thể ảnh hưởng đến nhà ga xe lửa cũ này. Eden đã tập hợp một đội ngũ xây dựng có khả năng, và đã đệ trình một tiền đơn xin đến thành phố San Rafael đầu năm nay.

Vào năm 2012, \$89.303 trong quỹ HOME CHDO đã được phân bổ cho Community Land Trust Association of West Marin (CLAM) về đề nghị Inverness Valley Inn của họ. Không may là CLAM đã không thể mua được địa điểm và đã phải hủy bỏ dự án đề xuất của họ. Trong năm 2013, các quỹ đã được phân bổ lại cho Eden Development để phát triển đề xuất nhà ở cho cao niên Whistlestop Renaissance. Tuy nhiên, các quỹ vẫn còn cam kết thời hạn vào tháng 7 năm 2014. Còn quá sớm trong quá trình lập kế hoạch dự án để Whistlestop có thể gây đủ quỹ cần thiết cho sự phát triển đã đề ra. Kết quả là, các dự án Whistlestop sẽ không thể đáp ứng yêu cầu cam kết của các quy định HOME mới trước thời hạn tháng 7 năm 2014. Nếu Quận không thể phân bổ lại các quỹ cho các dự án CHDO khác có thể đáp ứng thời hạn tháng 7 năm 2014, thì Quận sẽ mất trợ cấp.

Năm nay chỉ có hai ứng viên HOME được xem xét cho các quỹ CHDO. Hai dự án này là Peace Village và Whistlestop Senior Housing. Cả hai đều là các dự án xây dựng, tiến hành chưa đủ xa trong quá trình phát triển và gây quỹ để đáp ứng các đòi hỏi mới của HOME về cam kết tài trợ. Bởi lẽ chúng ta không có ứng viên HOME CHDO nào có thể đáp ứng thời hạn cam kết tài trợ vào tháng 7 năm 2014 nên nhân viên đã xem xét liệu có bất cứ ứng viên HOME hoặc CDBG nào khác thích hợp cho các quỹ này và có thể đáp ứng đòi hỏi thời hạn cam kết theo quy định mới của HOME. Ứng viên duy nhất, rõ ràng là phù hợp, là Del Ganado Apartments, một chung cư 12 căn hộ dành cho người lớn bị thiếu năng phát triển ở Terra Linda. Dự án này do Marin Housing for Handicapped, Inc. sở hữu, với Lifehouse là nhà cung cấp dịch vụ hỗ trợ cho người thuê, và EAH, Inc là nhà quản lý chung cư. Trong năm 2012 và năm 2014, EAH đã nộp đơn xin quỹ CDBG để phục hồi chung cư. Chung cư này đã trên 30 năm, và tường bọc bằng gỗ đã xuống cấp vì tiếp xúc với ánh nắng mặt trời và thời tiết. Các cửa sổ nguyên thủy chỉ có một lớp và tòa nhà được xây dựng không có điều hòa không khí. Nhà bảo lãnh đã thay thế những miếng gỗ hư hỏng, thay thế một số cửa sổ, và lắp đặt máy điều hòa không khí trong một số các căn hộ. Tài trợ yêu cầu sẽ cho phép nhà bảo lãnh hoàn thành công việc này.

Để đủ điều kiện được tài trợ CHDO, Marin Housing for Handicapped sẽ phải đáp ứng những đòi hỏi của CHDO, bao gồm cả việc thay đổi các thành phần của Hội đồng Quản trị để 1/3 các thành viên sẽ là những người có thu nhập thấp, cư dân của khu phố có thu nhập thấp, hoặc đại diện được bầu của các tổ chức trong khu vực có thu nhập thấp. Các chỉ dấu cho thấy là Marin Housing for Handicapped sẽ có thể thực hiện được những điều chỉnh đó. Cần lưu ý rằng đơn xin quỹ CDBG cho căn hộ Del Ganado đã chỉ là \$ 80,000, nhưng số tiền CHDO chịu rủi ro là \$89,303. Nhân viên có khuyến nghị bắt thường dùng quỹ HOME cho dự án này, mặc dù đơn xin là xin quỹ CDBG, và khuyến nghị tài trợ một số tiền nhiều hơn số yêu cầu. Marin Housing for Handicapped đã đảm bảo với nhân viên là sẽ làm thêm công việc để sử dụng hết số tiền \$89,303.

Nhân viên khuyến nghị tái lập trình (tái phân bổ) những quỹ này cho:

Del Ganado Apartments (Lifehouse, EAH, Inc., and Marin Housing for Handicapped, Inc. I)	\$89,303
---	----------

với sự hiểu biết rằng Marin Housing for Handicapped và Quận sẽ ký kết hợp đồng HOME về các quỹ này vào tháng Sáu năm 2014, và Marin Housing for Handicapped sẽ đáp ứng tất cả các đòi hỏi để được chứng nhận là một CHDO và hội đủ điều kiện cho một cam kết của các quỹ HOME theo quy định mới. (ăn hộ Del Ganado được mô tả chi tiết trên trang 31.)

Nếu vì bất cứ lý do nào, Del Ganado Apartments không có khả năng đáp ứng các đòi hỏi này theo thời hạn cam kết, thì việc tìm một dự án CHDO để thay thế trong một thời gian ngắn sẽ rất là quan trọng. Có thể sẽ không có đủ thời gian để tìm một dự án thay thế, sắp xếp một cuộc họp của Ủy ban Ấn định Ưu tiên đủ túc số, và trình bày việc tái phân bổ trước một cuộc họp của Hội đồng Nghị viên Quận. Do đó, nhân viên khuyến nghị Ủy ban cho phép nhân viên đệ trình dự án thay thế thẳng với Hội đồng Nghị viên để xin chấp thuận.

**ĐỀ NGHỊ PHÂN BỔ LỢI TỨC CỦA CHƯƠNG TRÌNH HOME**

Sở Gia cư Marin đã triển khai Khởi xướng “American Dream Downpayment Initiative (ADDI), là một phần của Chương trình HOME để tài trợ bổ sung cho người mua nhà có lợi tức thấp. Vào tháng Năm, 2013, một người mua nhà đã trả lại \$5,403 tiền nợ ADDI, và Sở Gia cư đã hoàn trả số tiền \$5,403 cho Quận để sử dụng lại cho chương trình HOME. Nhân viên đề nghị phân bổ số tiền này cho:

Oma Village (Homeward Bound of Marin)	\$5,403
--	---------

Xem trang 32 về mô tả của Oma Village.

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

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

Tài trợ được đề nghị để giúp cho Chương trình Fair Housing tiếp tục dịch vụ tư vấn cho người đi tìm nhà và đồng thời có thể là nạn nhân của sự phân biệt đối xử (kỳ thị). Dịch vụ của họ bao gồm tư vấn nạn nhân bị kỳ thị khi thuê nhà, điều tra các khiếu nại, trung gian dàn xếp khi thích hợp, giới thiệu những trường hợp cho các cơ quan thi hành luật pháp liên bang và tiểu bang, theo dõi những khiếu nại đã được nộp, giúp người mất năng lực có được những thu xếp hợp lý, tổ chức lớp huấn luyện cho kỹ nghệ xây nhà, giáo dục cộng đồng về quyền công bằng trong nhà ở, và tổ chức những chương trình giáo dục tại các trường công lập.

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

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

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

Chương trình Fair Housing là một nguồn lợi cộng đồng có giá trị, giúp giáo dục chủ nhà và hàng xóm về luật công bằng trong nhà ở, và giúp duy trì và khuyến khích sự đa dạng trong dân số Marin. Đề nghị tài trợ cho Chương trình Fair Housing sẽ trả lương cho nhân

viên để cung cấp giáo dục cộng đồng và tiếp ngoại liên quan đến luật công bằng trong nhà ở và các dịch vụ, để tuyển dụng và đào tạo những thanh tra, để theo dõi những kỳ thi trên thị trường cho thuê, để điều tra và xác minh những khiếu nại về kỳ thi, để tư vấn cho những nạn nhân bị kỳ thị, và để theo đuổi những vụ kiện về công bằng trong nhà ở hoặc giới thiệu đến những cơ quan liên bang và tiểu bang. Trong tài khóa 2012-13, Chương trình đã xử lý 1,208 câu hỏi và giải quyết 243 vụ khiếu nại về kỳ thi không cho thuê nhà. Trong số những khách hàng của Chương trình, 89% thuộc thành phần lợi tức thấp. Trong số những khiếu nại về kỳ thi, phạm vi bao gồm: mất năng lực (128), nguồn gốc dân tộc (52), chủng tộc (46), tình trạng gia đình (41), giới phái (25), tuổi tác (3), nguồn lợi tức (2), và về tôn giáo (1). Trong số những khiếu nại này, 12 người đã được giới thiệu sang Bộ Gia cư và Phát triển Đô thị Hoa kỳ hoặc Sở Tuyển dụng và Nhà ở Công bằng của California. Ba vụ đã đạt được bồi thường tài chánh, tổng cộng là \$33,000.

Điều đáng ghi chú là 53% những khiếu nại ở Marin đặt trên cơ sở mất năng lực, cao hơn bình quân trong nước. Năm ngoái, Fair Housing của Marin đã trợ giúp 27 khách hàng mất năng lực có yêu cầu thu xếp về tiếp cận. 21 trong số những yêu cầu đó đã được chấp thuận. Với số tiền bồi thường từ một vụ kiện năm 2010, Fair Housing của Marin đã thiết lập một quỹ để tài trợ cho những cải thiện về tiếp cận, với sự cộng tác của Trung tâm Sống Tự lập và Dịch vụ Mất Năng lực và Pháp lý Marin. Trong năm qua, quỹ này đã cung cấp tiền để tu sửa tiếp cận cho mười một người thuê nhà bị mất năng lực.

Chương trình Fair Housing (nhà ở công bằng) cũng cung cấp huấn luyện cho các chủ nhà, tài trợ mười cuộc hội thảo về "Luật Công bằng và Thực hành trong Nhà ở", có sự tham dự của 148 nhà cung cấp nhà ở, trong chương trình năm 2012-13. Chương trình cũng đã thuyết trình cho 130 người thuê nhà và nhân viên tại các tổ chức dịch vụ xã hội và bệnh viện. Chương trình kể chuyện về nhân quyền đã đến với 700 trẻ em trong các trường học địa phương. Để trợ giúp khách hàng tiếng Tây Ban Nha, các tư vấn song ngữ về nhà ở của chương trình gặp khách hàng hàng tuần tại Canal Alliance.

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

Hội đồng Thành phố Novato và Hội đồng Thành phố San Rafael đã đảm nhiệm một số chức năng lựa chọn dự án, được thực hiện trước đây bởi các tiểu ban trong Ủy ban Ấn định ưu tiên của CDBG. Cả hai hội đồng Novato và San Rafael đều phân bổ một phần quỹ CDBG của họ cho Chương trình Fair Housing. Kết hợp con số \$18,819 được đề nghị trong báo cáo này với phân bổ \$12,077 của Novato và \$20,104 của San Rafael, hỗ trợ của CDBG cho Chương trình Fair Housing tổng cộng \$51,000.

Phân tích Cơ hội Đồng đều: Các chủng tộc thiểu số được đại diện nhiều hơn trong số những người thụ hưởng chương trình này so với tỷ lệ của họ trong dân số Marin. Người

Tây ban nha được đại diện đầy đủ so với tỷ lệ của họ trong dân số Marin. Đề nghị tiếp thị kháng định của nhà bảo lãnh được xem là xuất sắc (điểm A).

2. Marinwood Plaza Housing (BRIDGE Housing Corporation)

Công ty Nhà ở BRIDGE Housing Corporation đề nghị xây dựng 72 đơn vị nhà cho thuê với giá cả hợp lý trên địa điểm 5 mẫu này, có bao gồm một trung tâm thương mại hiện hữu. Phần lớn trung tâm hiện bỏ trống những đã có một cửa hàng thực phẩm mở ra ngay giữa trung tâm. Cửa hàng thực phẩm sẽ ở lại địa điểm hiện tại và thuộc quyền sở hữu hiện có. BRIDGE đang hợp đồng để mua 3 ½ mẫu của tài sản, phía bắc và nam của cửa hàng thực phẩm, nhưng không bao gồm cửa hàng. BRIDGE dự định phá hủy phần bỏ trống của trung tâm, phía nam của địa điểm và thay thế bằng 72 đơn vị nhà cho thuê với giá cả hợp lý. Việc thêm mặt bằng cho cửa hàng bán lẻ và 10 đơn vị nhà ở giá thị trường đã được hoạch định cho phía bắc của địa điểm. Đề nghị của BRIDGE phù hợp với Nguyên tắc Hướng dẫn của Marinwood Village, kêu gọi phát triển đa dụng bao gồm chợ, cửa hàng bán lẻ, và nhà ở. Đề nghị tài trợ CDBG có thể dùng trong việc mua địa điểm. BRIDGE đã nộp đơn xin Quận phê chuẩn kế hoạch và Quận mới bắt đầu quy trình Báo cáo Tác động Môi trường. Xét vì phạm vi của đề nghị, nhân viên CDBG dự trù nhà bảo lãnh dự án sẽ nộp đơn xin thêm tài trợ CDBG và HOME vào năm tới.

Phân tích Cơ hội đồng đều: Đề nghị Tiếp thị Kháng định của nhà bảo lãnh là xuất sắc (điểm A). Địa điểm không nằm trong vùng tập trung của thiểu số.

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

Các chủ nhà lợi tức thấp khắp Marin có nhu cầu vay liên tục để phục hồi. Trong 38 năm vừa qua, Sở Gia cư đã cho vay 725 món để phục hồi, tổng cộng trên 12.6 triệu đô la. Chương trình vận hành trên căn bản toàn quận. Các khoản vay được cung cấp cho các chủ nhà một gia đình để sửa chữa những tình trạng dưới tiêu chuẩn, để loại bỏ những hiểm nguy về y tế và an toàn, để tạo thêm một đơn vị nhà ở thứ nhì trong phạm vi của căn nhà hiện hữu ở những nơi mà quy định địa phương cho phép, để phục hồi những nhà thuyền đậu tại những bến được chấp thuận, và những nhà di động trong khu nhà di động. Các khoản vay du di từ \$5,000 đến giới hạn thường lệ là \$35,000, với một trung bình là \$25,000. Những điều kiện vay được ấn định theo tình cảnh của người vay. Chương trình cung ứng những khoản vay trả dần, khoản vay chỉ trả lãi, và khoản vay trả hoãn (không phải trả cho đến khi tài sản được chuyển nhượng). Các khoản vay mới có lãi suất 5%.

Phân bổ tài trợ CDBG hàng năm đã được dùng để trả lương nhân viên và những chi phí điều hành khác của chương trình Cho Vay để Phục hồi. Những khoản cho vay được tài trợ bởi quỹ cho vay tuần hoàn. Lợi tức từ tiền trả nợ hàng tháng và tiền trả nợ dứt điểm được dự kiến là \$350,000 cho tài khóa 2014-15, và sẽ được bổ sung vào quỹ cho vay tuần hoàn để cho vay tiếp.

### Nhà Tập thể

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

### Gates Cooperative

Gates Cooperative (Tập thể Gates) là một cộng đồng sống trên nhà thuyền, có lợi tức thấp, nằm trong bến Waldo Point, phía Bắc của Sausalito. Thủ tục rất dài để phê chuẩn kế hoạch cho Waldo Point Harbor đã được hoàn tất và việc phục hồi các nhà thuyền của Gates Cooperative đã bắt đầu. Ủy ban Ấn định Ưu tiên đã chỉ định Chương trình Cho Vay để Phục hồi trợ giúp thành viên Gates Cooperative nâng cấp những nhà thuyền để đáp ứng tiêu chuẩn, hầu có đủ điều kiện để được đậu ở bên Waldo Point mới. Nhân viên Chương trình Cho Vay để Phục hồi đã cộng tác chặt chẽ với Gates Cooperative và EAH, Inc. để hoạch định kỹ càng những chi tiết của việc phục hồi nhà thuyền. Những khoản vay cho nhà thuyền Gates Cooperative có lãi xuất 3%. Trong ba năm tới đây, Chương trình Cho Vay để Phục hồi sẽ dành nhiều chú tâm cho việc phục hồi các nhà thuyền. Trong thời gian phục hồi Gates, Chương trình sẽ tiếp tục công việc với những nhà một gia đình và nhà tập thể, mặc dù có thể với một nhịp độ chậm hơn.

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

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

Qua Chương trình Tu sửa Tiếp cận Nhà ở, Trung tâm Sống Tự lập của Marin (Marin Center for Independent Living) đã trợ giúp kỹ thuật và tu sửa nhỏ để cư dân lợi tức thấp có khó khăn về đi lại, về thị giác hoặc thính giác, và bị bệnh môi trường. Khách hàng bao gồm những người yếu đuối và/hoặc người cao tuổi cũng như những người được xác định là dương tính HIV hoặc bị AIDS. Nhiều trường hợp chỉ cần những cải thiện nhỏ như lắp đặt một dốc thoải hoặc thanh vịn để đáp ứng nhu cầu tiếp cận của người thuê nhà mất năng lực. Nếu cần thiết, chương trình cũng có thể tu sửa đáng kể bếp và phòng tắm. Dịch vụ thường bao gồm một loạt các dự án như lắp đặt khăn cấp của các thanh vịn cho bệnh nhân mới xuất viện, thanh vịn cầu thang và thang máy ghê, và xây dựng các đường dốc bên ngoài, cầu tiếp cận, và thang máy cho xe lăn. Những dịch vụ này cho phép khách hàng tiếp tục sống trong nhà của họ một cách an toàn, không mất độc lập hoặc nguy cơ bị



đưa vào nhà dưỡng lão. Chương trình này đã cung cấp thêm nhà cho thuê có thể tiếp cận được ở Marin. Trong nhiều trường hợp, khi người thuê cũ dọn ra khỏi một căn hộ đã tu sửa, người thuê mới mất năng lực sẽ được chọn để dọn vào và những tu sửa về tiếp cận được tiếp tục sử dụng. Chương trình này là một cách kinh tế để giúp người mất năng lực sống tự lập. Nhân viên MCIL điều hành chương trình với hiệu quả cao. Trong nhiều trường hợp, những cải thiện tiếp cận khiêm nhường có thể làm tránh việc phải vào nhà dưỡng lão quá sớm.

**Phân tích Cơ hội Đồng đều:** Các chủng tộc thiểu số không được đại diện đầy đủ trong số những người thụ hưởng chương trình này, một phần là vì họ không được đại diện đầy đủ trong số những người cao tuổi ở Quận Marin. Tỷ lệ lớn người thụ hưởng chương trình là người cao tuổi. Chương trình hiện đang tham gia tiếp ngoại các cộng đồng trong Quận không được phục vụ đúng mức và hợp tác với các cơ quan toàn quận khác để thúc đẩy sự đa dạng. Đề nghị tiếp thị khẳng định của nhà bảo lãnh được coi là xuất sắc (xếp hạng A).

Hội đồng Thành phố Novato và Hội đồng Thành phố San Rafael đã đảm nhiệm một số chức năng lựa chọn dự án CDBG, được thực hiện trước đây bởi các tiểu ban trong Ủy ban Ấn định ưu tiên của CDBG. Cả hai hội đồng Novato và San Rafael đều phân bổ một phần quỹ CDBG của họ cho Chương trình Tu sửa Tiếp cận Nhà ở của MCIL. Kết hợp con số \$5,535 được đề nghị trong báo cáo này với phân bổ \$3,552 của Novato và \$5,913 của San Rafael, hỗ trợ của CDBG cho chương trình này lên đến \$15,000.

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

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

## CHƯƠNG TRÌNH HOME

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

Không giống những chương trình HUD khác, HOME đòi hỏi sự tham gia của những tổ chức cộng đồng đại diện và kiểm soát bởi các cư dân lợi tức thấp. Quy định đòi hỏi địa phương phải dành 15% quỹ HOME cho những dự án của Tổ chức Phát triển Nhà ở Cộng đồng (Community Housing Development Organization (CHDO)). Quy định của HOME định nghĩa CHDO như là một tổ chức phi lợi nhuận với một phần ba ban quản trị là người có lợi tức thấp, cư dân khu xóm lợi tức thấp. Vì tài trợ HOME 2014-15 được dự trù là \$625,642, 15% dành cho CHDO sẽ là \$93,847. Đòi hỏi này sẽ được đáp ứng bởi đề nghị phân bổ tài trợ HOME cho Peace Village.

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

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

Chương trình CDBG là một nguồn tài trợ thích hợp hơn cho các dự án nhỏ, cho các dự án nhà ở phi truyền thống, không dễ dàng phù hợp với các hạng mục được thành lập theo quy định HOME, và cho các nhà bảo lãnh dự án chưa thu xếp được các nguồn tài chính cần thiết để cam kết khả năng chi trả dài hạn.

Chương trình HOME đặt thời hạn cho các quỹ chi tiêu, và Quận sẽ tự động mất quỹ nếu thời hạn không được đáp ứng. Quỹ HOME phải được cam kết theo hợp đồng cho các dự án trong vòng hai năm. Các địa phương không được phép cam kết quỹ cho đến khi họ có thể tin là việc xây dựng hoặc phục hồi sẽ bắt đầu trong vòng mười hai tháng. (Nếu dự án liên quan đến mua lại, chúng ta phải dự kiến việc ấy sẽ xảy ra trong vòng sáu tháng.) Tất cả các quỹ phải được chi tiêu trong vòng năm năm. Nếu thời hạn không được đáp ứng, chính phủ liên bang có thể hủy bỏ một phần của phân bổ HOME cho cộng đồng.

Vào tháng Bảy năm 2013, HUD đã sửa đổi các quy định HOME để thêm thời hạn cho các hoạt động HOME. Theo các quy định HOME sửa đổi:

- Trong vòng 2 năm sau khi HUD phân bổ kinh phí HOME, Quận phải ký hợp đồng với nhà bảo lãnh dự án cam kết các quỹ HOME cho một dự án cụ thể. Nhưng Quận không được phép ký hợp đồng để cung cấp nhà bảo lãnh dự án bằng nguồn vốn HOME trừ khi tất cả tài chính cần thiết đã được bảo đảm, và phải có một kỳ vọng hợp lý rằng dự án có thể khởi công xây dựng trong vòng 1 năm kể từ ngày hợp đồng.
- Một dự án phải được hoàn thành trong vòng 4 năm (5 năm nếu HUD cho gia hạn) sau ngày Quận ký hợp đồng tài trợ HOME với nhà bảo lãnh dự án
- Quỹ phải được chi tiêu trong vòng 5 năm sau khi HUD cấp vốn sẵn có cho Quận.

Nếu một trong những thời hạn này không được đáp ứng, HUD có thể yêu cầu hoàn trả trợ cấp, ngay cả khi Quận đã chi tiền vào một dự án, và cho dù dự án cuối cùng cũng được hoàn thành.

Đòi hỏi cầu mới nghiêm túc nhất là tất cả các nguồn tài chính khác phải được đảm bảo trước khi Quận có thể ký kết hợp đồng để cung cấp một dự án với kinh phí HOME. Kết hợp với các đòi hỏi rằng các quỹ HOME được đưa vào hợp đồng trong vòng hai năm, điều này có thể rất khó thực hiện ở Marin County. Hầu hết các nhà bảo lãnh dự án nhà ở giá cả phải chăng phát hiện rằng họ cần có một cam kết đáng kể của quỹ HOME để có được cam kết từ các nguồn tài trợ khác, đặc biệt nếu các nguồn không phải ở địa phương. Ví dụ, để một dự án phát triển nhà ở giá rẻ tranh thủ được các khoản tín dụng thuế nhà ở thu nhập thấp, dự án cần có một cam kết tài trợ địa phương đáng kể, thường bao gồm các quỹ HOME từ thẩm quyền địa phương.

Có một số chiến lược có thể giúp đáp ứng yêu cầu mới về thời gian mới:

- Cung cấp vốn sơ bộ (cam kết có điều kiện) cho một số dự án HOME tiềm năng, theo dõi tiến độ của từng dự án trong việc có được phê duyệt quy hoạch và đảm bảo các nguồn tài trợ khác, và sau đó chuyển những cam kết có điều kiện giữa các dự án để đáp ứng yêu cầu thời gian cho các cam kết chung cuộc. Quyết định tài trợ năm ngoái đã đưa chúng tôi trên con đường này. Trong khi chiến lược này sẽ giúp chúng tôi đáp ứng yêu cầu thời gian của HUD, nó có thể gây ra sự hỗn loạn cho các nhà bảo lãnh dự án, người đang cố gắng để thu hút các nhà tài trợ khác. Một nhà bảo lãnh dự án theo đuổi siêng năng để được sự phê duyệt quy hoạch của địa phương, nhưng bị trì hoãn bởi một quá trình đánh giá môi trường dài và tốn kém bất ngờ, có thể sẽ thất vọng khi phát hiện là các nguồn tài trợ HOME họ đã giành được đang bị cuốn mất đi. Trong nhiều trường hợp, nhà bảo lãnh dự án nêu lên cam kết HOME khi nộp đơn xin tài trợ từ một tổ chức không ở địa phương, hoặc khi xin Tiểu bang phân bổ các khoản tín dụng thuê nhà ở thu nhập thấp. Nếu một cam kết sơ bộ của HOME đem lại cam kết của tổ chức không ở địa phương hoặc của Tiểu bang, và rồi sau đó Quận hủy bỏ cam kết sơ bộ thì còn lý do gì mà tổ chức này và Tiểu bang coi trọng những cam kết sơ bộ HOME của Quận trong tương lai?
- Việc phân bổ chung cuộc tài trợ HOME chủ yếu dựa vào áp lực của thời hạn. Điều này có nghĩa là xác định những dự án có thể đáp ứng đòi hỏi thời gian của HUD và dồn tất cả các tài trợ HOME sắp hết hạn cho những dự án đó. Trong một số trường hợp, có thể chỉ có một đề nghị dự án đáp ứng đòi hỏi thời gian của HOME. Câu hỏi chính có thể trở thành "Dự án có thể hấp thụ bao nhiêu trợ cấp một cách hợp pháp?" Hơn là "Dự án cần bao nhiêu trợ cấp?" Kết quả là sẽ có thể cung cấp nhiều trợ cấp hơn là số nhân viên thường khuyến nghị sau khi xem xét tiềm năng tài trợ từ các nguồn khác. Trong kịch bản đó, chúng ta có thể phải yêu cầu nhà bảo lãnh dự án để họ yêu cầu các nhà tài trợ khác của họ đồng ý cho phép tài trợ của họ được sử dụng vào các dịch vụ cho người thuê nhà hơn là xây dựng nhà.
- Sử dụng quỹ HOME để trợ giúp tiền thuê nhà hay để mua lại và phục hồi nhà nhiều đơn vị hiện có. Sử dụng quỹ HOME để trợ giúp tiền thuê nhà đòi hỏi rất ít thời gian lập kế hoạch. Tuy nhiên, nếu chúng ta muốn tiếp tục sử dụng quỹ HOME để phát triển nhà mới, chúng ta có thể phải hủy bỏ trợ giúp tiền thuê nhà cho những gia đình không có đủ khả năng để thuê nhà ở Marin. Vấn đề này có thể được giải quyết bằng cách giới hạn trợ giúp tiền thuê nhà cho các gia đình đã có một kế hoạch khả thi để giải quyết vấn đề khả năng trả tiền thuê nhà trong vòng một năm. Việc mua lại nhà nhiều đơn vị hiện có thường đòi hỏi ít thời gian chuẩn bị hơn là xây dựng nhà mới.
- Khuyến khích các ứng viên xem xét việc nộp xin với tư cách như là một CHDO. Từ khi bắt đầu chương trình HOME, đã có ít sự cạnh tranh đối với các quỹ CHDO hơn là đối với các quỹ HOME khác, nâng cao khả năng, trong một vài năm, chúng ta sẽ không thể tìm thấy các dự án để sử dụng tất cả các nguồn vốn sẵn có của CHDO. Việc sửa đổi quy định HOME gần đây đã khiến cho chúng ta phải tranh giành để cam kết quỹ CHDO theo thời hạn hai năm.

Trong vài năm tới, chúng ta sẽ có một tình trạng khó xử đặc biệt - có ba đề xuất về nhà cho thuê đầy hứa hẹn (Marinwood Plaza, Peace Village, và Whistlestop) nhưng cần nhiều tài trợ hơn là khả năng chúng tôi có thể cung cấp trong một năm và do đó tất cả đề xuất đã được đề nghị tài trợ ít hơn là con số họ cần. Khi trở nên rõ ràng hơn là dự án nào có thể tiến hành nhanh chóng nhất, chúng ta sẽ cần phải chuẩn bị để du di các quỹ để có thể đáp ứng thời hạn chi tiêu khác nhau của HUD, và để các dự án nhà ở có thể được hoàn thành, từng cái một, trong một trình tự sẽ được xác định.

Một tin tốt là Marin Community Foundation (Quỹ Cộng đồng Marin) đã trở nên chủ động hơn trong việc tài trợ chi phí trước khi xây dựng cho các dự án nhà ở. Quỹ cũng đang tiếp tục triệu tập một nhóm các nhà tài trợ về nhà ở, với mục tiêu chia sẻ thông tin và phối hợp đề xuất tài trợ. Quá trình này có thể dẫn đến một đáp ứng tập thể tốt hơn cho những cơ hội phát triển. Nó cũng có thể làm tăng mức độ thoải mái của các nhà tài trợ khác để hỗ trợ chi phí trước khi xây dựng.

## DUYỆT LAI DỰ ÁN: MÔ TẢ NHỮNG ĐỀ NGHỊ DỰ ÁN VỀ NHÀ Ở

### 1. Del Ganado Apartments (EAH, Inc., Lifehouse, và Marin Housing for Handicapped, Inc. I)

Del Ganado Apartments là một chung cư 12 căn hộ dành cho người lớn bị thiếu năng phát triển ở Terra Linda. Dự án này do Marin Housing for Handicapped, Inc. sở hữu, với Lifehouse là nhà cung cấp dịch vụ hỗ trợ cho người thuê, và EAH, Inc là nhà quản lý chung cư. Chung cư này đã trên 30 năm, và tường bọc bằng gỗ đã xuống cấp vì tiếp xúc với ánh nắng mặt trời và thời tiết. Các cửa sổ nguyên thủy chỉ có một lớp và tòa nhà được xây dựng không có điều hòa không khí. Nhà bảo lãnh đã thay thế những miếng gỗ hư hỏng, thay thế một số cửa sổ, và lắp đặt máy điều hòa không khí trong một số các căn hộ. Tài trợ yêu cầu sẽ cho phép nhà bảo lãnh hoàn thành công việc này. (Để biết lý do ứng viên CDBG này được đề nghị tài trợ vượt số yêu cầu, xin xem trang 18).

Phân tích Cơ hội Đồng đều: Đây là một dự án mới mà chúng tôi không có dữ liệu về người thuê. Đề nghị tiếp thị khẳng định của nhà bảo lãnh không đáp ứng (xếp hạng C).

### 2. Fairfax Vest Pocket (Sở Gia cư Marin)

Cộng đồng Vest Pocket được phát triển như là một chung cư nhiều thế hệ của Innovative Housing. Vào năm 1996, khi Innovative Housing ngừng hoạt động, tài sản này đã được chuyển giao cho Sở Gia cư Marin. Dự án bao gồm sáu tòa nhà gần trung tâm thành phố Fairfax. Một tòa nhà bao gồm một phòng cộng đồng và một căn hộ. Hai tòa nhà mỗi cái ba phòng ngủ, và ba tòa nhà mỗi cái bốn phòng ngủ. Hầu hết các tòa nhà đang có người ở gồm có các gia đình cha mẹ đơn thân và người cao niên, với nhà bếp và phòng khách chung.

Kinh nghiệm cho thấy có một thị trường rất hạn chế đối với nhà ở được chia sẻ. Trong những năm qua, đã có nhiều mâu thuẫn giữa người thuê nhà chia sẻ sống chung trong những ngôi nhà này, và thường có nhiều chỗ trống liên tục do các vấn đề cá nhân. Khi có chỗ trống, Sở Gia Cư hy vọng sẽ chuyển đổi những ngôi nhà chia sẻ thành các nhà cho thuê dành cho các gia đình đông người có trợ cấp của Điều khoản 8. Cuối cùng rồi cũng phải tái định hình không gian bên trong trước đây được thiết kế cho những gia đình nhỏ và người cao niên. Điều này sẽ giúp đáp ứng nhu cầu nhà ở, giảm mức độ xung đột giữa những người dân, và tăng doanh thu để tài sản không còn hoạt động thua lỗ.

Bên ngoài của tòa nhà cần được phục hồi. Một số các sàn, cầu thang và lan can đã bị mối mọt. Đinh đã rỉ sét và loang màu ra vỏ bọc nhà phía bên ngoài. Bên ngoài cần được sơn lại. Ngoài ra, có nhu cầu tu sửa bên trong để tận dụng không gian tốt hơn cho các gia đình đông. Sửa chữa bên ngoài để ngăn chặn sự xâm nhập của nước là một ưu tiên cao để bảo vệ cấu trúc tòa nhà. Việc chi tu sửa bên trong khi có chỗ trống cũng đem lại tính kinh tế cho dự án. Chúng tôi tin rằng Sở Gia cư sẽ xây dựng một chiến lược thực tế cho việc sử dụng các quỹ HOME sẵn có.

Phân tích Cơ hội Đồng đều: Đây là một dự án mới mà chúng tôi không có dữ liệu về người thuê. Đề nghị tiếp thị khăng định của nhà bảo lãnh xếp hạng xuất sắc (xếp hạng A).

3. Marinwood Plaza Housing (BRIDGE Housing Corporation)

(Xem mô tả dự án ở trang 23).

4. Oma Village (trước đây gọi là Housing for Working Families)  
(Homeward Bound of Marin)

Homeward Bound đề xuất xây dựng 14 căn nhà nhỏ cho thuê, từ một đến hai phòng ngủ tại địa điểm của trung tâm cai nghiện Henry Ohlhoff trước đây ở Novato. Các nhà được đề xuất sẽ phục vụ những gia đình trước đây vô gia cư, những người đã trải qua các chương trình nhà tạm trú và chuyển tiếp của Homeward Bound và đang tích cực tham gia vào việc làm hoặc giáo dục. Homeward Bound vận hành một loạt các nhà tạm trú và nhà chuyển tiếp cho người vô gia cư ở Quận Marin, và đã phát hiện ra rằng các gia đình làm tốt trong các chương trình và đang từng bước nâng cao thu nhập vẫn gặp khó khăn trong việc tìm kiếm căn hộ mà họ có đủ khả năng thuê ở Quận Marin. Những gia đình này thường thấy mình bị mắc kẹt trong một chương trình không còn phù hợp với họ bởi vì họ không thể tìm được một căn hộ giá cả phải chăng trong cộng đồng, hoặc họ buộc phải rời khỏi Quận để tìm được một căn hộ đủ khả năng thuê. Nhà được đề xuất sẽ giúp đáp ứng nhu cầu của nhóm này, và do đó giải phóng chỗ cho các nhà tạm trú và chuyển tiếp. Nhà được đề xuất sẽ vĩnh viễn là nhà ở giá rẻ, không có thời hạn cụ thể về thời gian ở. Tuy nhiên, vì căn hộ sẽ rất nhỏ, khoảng 600 bộ vuông, chúng tôi hy vọng là các cư dân sẽ muốn cải thiện tình hình việc làm của họ và chuyển sang các căn hộ rộng hơn ngay sau khi tài chính của họ cho phép. Homeward Bound dự định phục vụ các hộ gia đình ở mức từ 30% đến 50% thu nhập trung bình (thu nhập cực kỳ thấp và thu nhập rất thấp), với giá thuê trong khoảng từ \$600 đến \$650 mỗi tháng. Tiền thuê sẽ chỉ thấp như vậy nếu Homeward Bound có được trợ cấp để trang trải toàn bộ chi phí xây dựng, để giúp họ không phải có chi phí liên tục cho dịch vụ nợ.

Phân tích Cơ hội Đồng đều: Định hình nhân khẩu học của các khách hàng của Chương trình Nhà Chuyển tiếp của Homeward Bound, mà sẽ là nguồn tham khảo cho những người thuê nhà tại dự án mới này, 36% dân tộc thiểu số và 37% gốc Tây Ban Nha. Vị trí được đề xuất không nằm trong khu vực đáp ứng định nghĩa của HUD về "thiểu số tập trung." Giả sử nhân khẩu học của dự án mới sẽ tương tự như của Chương trình Nhà Chuyển tiếp hiện có của Homeward Bound thì dân tộc thiểu số và gốc Tây Ban Nha sẽ được đại diện đầy đủ trong số các người tham gia vào chương trình mới. Đề nghị tiếp thị khăng định của nhà bảo lãnh xếp hạng xuất sắc (xếp hạng A).

5. Peace Village (Resources for Community Development)

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

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

Hội viên nhà thờ đã cân nhắc trách nhiệm quản lý lâu dài của miếng đất, và tầm nhìn của họ cho tương lai của miếng đất bao gồm một trường học và nhà ở cho cao niên. Địa điểm cho khu nhà ở sẽ có khả năng được tái phân chia riêng biệt với phần còn lại, nhưng còn phải làm việc chi tiết để cân bằng quyền lợi của trường học và nhà bảo lãnh dự án.

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

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

Năm nay, các đơn xin trợ cấp HOME tổng số là 3,5 triệu USD, nhiều hơn năm lần so với tiền dự kiến tài trợ \$625,642. Tất cả các ứng viên HOME được khuyến khích nộp đơn cho cả hai chương trình CDBG và HOME cho số tiền cần thiết, do đó tổng số các đơn xin CDBG và HOME sẽ tăng gấp đôi so với nhu cầu thực tế của họ.

Nhân viên đã không khuyến nghị tài trợ HOME cho ba dự án.

Trong số tất cả các đơn xin, Grady Crossing là ở giai đoạn sớm nhất của quy hoạch. Mặc dù quỹ HOME có thể được sử dụng cho các chi phí trước khi xây dựng, chúng tôi không được phép ký hợp đồng cung cấp tài trợ HOME cho đến khi tất cả các nguồn tài chính khác đã được thu xếp, là một điều khó có thể xảy ra trước khi hoàn tất những công việc phải làm trước khi xây dựng.

Dự án Nhà ở 4th Street của Habitat for Humanity đã không được đề nghị trợ cấp HOME cho năm nay, nhưng đã được đề nghị cho một phân bổ CDBG khiêm tốn. Nhân viên sẽ khuyến khích Habitat for Humanity nộp đơn xin CDBG và HOME một lần nữa trong năm tới. Với sự nhấn mạnh mới trong chương trình HOME trên thời gian biểu của tiến độ dự án, Habitat có thể có một lợi thế nếu các dự án HOME khác gặp phải chậm trễ.



Nhà ở cao niên Whistlestop Senior Housing là một đề nghị xứng đáng, nhưng nó đã không đạt được tiến bộ trong quá trình lập kế hoạch như dự án Marinwood hoặc Peace Village. Tuy nhiên, cả ba dự án phải đối mặt với nhiều bấp bênh, vì vậy sự xếp hạng có thể thay đổi. Nhân viên sẽ khuyến khích Eden nộp đơn lại lần nữa trong năm tới cho trợ cấp CDBG và HOME.

YÊU CẦU TRỢ CẤP CDBG CHO DỰ ÁN NHÀ Ở TOÀN QUẬN  
(2014-15)

Số Dự án.#	TÊN DỰ ÁN	BẢO LÃNH DỰ ÁN	ĐỊA CHỈ DỰ ÁN	MÔ TẢ DỰ ÁN	YÊU CẦU CDBG CỦA ĐƯƠNG ĐƠN
Toàn Quận					
CH - 1	Dịch vụ Fair Housing	Fair Housing of Marin	615 B Street, Suite #1, San Rafael 94901	Dịch vụ Fair housing	\$62,853
CH - 2	Chương trình Cho Vay để Phục hồi	Sở Gia cư Marin	4020 Civic Center Drive, San Rafael 94903	Lương nhân viên để cung cấp khoản vay để phục hồi	\$150,000
CH - 3	Chương trình Tu sửa để Tiếp cận Nhà ở	Marin Center for Independent Living	Toàn Quận	Phục hồi nhà cho người khuyết tật tiếp cận	\$30,000
\$242,853					
Lower Ross Valley					
LH - 1	Lifehouse: Corte Madera House-phục hồi	Lifehouse Inc	7 Seminole, Corte Madera, CA 94925	Phục hồi nhà tập thể của người lớn thiếu năng phát triển	\$2,500
LH - 2	Lifehouse: Corte Madera House-Điều chỉnh Nhiệt	Lifehouse Inc	7 Seminole, Corte Madera, CA 94925	Phục hồi điều chỉnh nhiệt HVAC nhà tập thể người lớn mất năng lực	\$700
LH - 3	Chương trình Cho Vay để Phục hồi	Sở Gia cư Marin	4020 Civic Center Drive, San Rafael 94903	Lương nhân viên để cung cấp khoản vay để phục hồi	\$35,000
\$38,200					
Novato					
NH - 1	Bucklew - Novato House	Bucklew Programs	1333 - 7th St, Novato, CA	Phục hồi nhà tập thể của người lớn bị bệnh tâm thần nặng	\$13,675
NH - 2	Gilead House-Phục hồi	Gilead House	1024 7th Street, Novato 94945	Phục hồi nhà chuyển tiếp	\$10,400
NH - 3	Habitat - 4th Street Homes	Habitat for Humanity GSF	1112 4th Street, Novato 94945	Trợ giúp trả nợ nhà	\$250,000
NH - 4	Lifehouse: Novato homes-D/C nhiệt	Lifehouse Inc	627 Wilson Avenue & 2 Stonehaven, Novato, CA 94947	Phục hồi điều chỉnh nhiệt HVAC nhà tập thể người lớn mất năng lực	\$1,400
NH - 5	Lifehouse: Stonehaven House-phục hồi	Lifehouse Inc	2 Stonehaven Court, Novato, CA 94947	Phục hồi nhà tập thể của người lớn thiếu năng phát triển	\$19,500
NH - 6	Lifehouse: Sunrise   Phục hồi	Lifehouse Inc	627 Wilson Avenue, Novato, CA 94947	Phục hồi nhà tập thể của người lớn thiếu năng phát triển	\$9,200
NH - 7	New Beginnings Center- Phục hồi	Homeward Bound of Marin	1399 N. Hamilton Parkway, Novato 94949	Phục hồi cơ sở tạm trú khẩn cấp	\$69,672
NH - 8	Oma Village-Housing for Working Families	Homeward Bound of Marin	5394 Nave Drive, Novato 94949	Phá hủy mặt bằng, thiết kế dự án, tiền phát triển, cải thiện ngoại vi cho nhà cho thuê	\$200,000
NH - 9	Chương trình Cho Vay để Phục hồi	Sở Gia cư Marin	4020 Civic Center Drive, San Rafael 94903	Lương nhân viên để cung cấp khoản vay để phục hồi	\$80,000
NH - 10	Sol-Catcher	John Sarter và phi lợi nhuận sẽ được chọn	1300 Vallejo Avenue, Novato, CA 94945	Phát triển nhà tập thể	\$200,000
					\$873,847

K:\Cycle\2014\_Cycle\2014-15 HUD Project List-Staff Report tabs.xlsx

3/19/2014

Số Dự	TÊN DỰ ÁN	BẢO LÃNH DỰ ÁN	ĐỊA CHỈ DỰ ÁN	MÔ TẢ DỰ ÁN	YÊU CẦU CDBG CỦA ĐƯƠNG ĐƠN
<b>Richardson Bay</b>					
RH - 1	Galilee Harbor	Galilee Harbor Community Association	300 Napa Street, Sausalito 94965	Công đồng Nhà thuyền - cải thiện cơ sở công cộng	\$225,649
RH - 2	Chương trình Cho Vay để Phục hồi	Sở Gia cư Marin Gates Cooperative, EAH, Sở Gia cư Marin	4020 Civic Center Drive, San Rafael 94903	Lương nhân viên để cung cấp khoản vay để phục hồi	\$45,000
RH - 3	Gates Cooperative		Waldo Point Harbor, Sausalito Area	Phục hồi Công đồng Nhà thuyền	\$717,516
					<b>\$988,165</b>
<b>San Rafael</b>					
SH - 1	Bucklew - Horizon House	Bucklew Programs	108 Spring Grove Avenue, San Rafael, CA 94903	Phục hồi nhà tập thể của người lớn bị bệnh tâm thần nặng	\$14,620
SH - 2	Bucklew - Lakeside House	Bucklew Programs	7 Washington St., San Rafael, CA 94903	Phục hồi nhà tập thể của người lớn bị bệnh tâm thần nặng	\$33,077
SH - 3	Del Ganado Apartments	EAH, Inc	626 Del Ganado, San Rafael, CA 94903	Phục hồi nhà của người lớn thiếu năng phát triển	\$80,000
SH - 4	Lifhouse: San Rafael nhà- D/C nhiệt	Lifhouse Inc	Laurel Place, Montecillo Rd., Nova Albion & Golden Hinds, SR	Phục hồi điều chỉnh nhiệt-HVAC nhà tập thể người lớn mất năng lực	\$2,800
SH - 5	Lifhouse: Sunrise II-phục hồi hồ bơi	Lifhouse Inc	48 Golden Hinde, San Rafael, CA 94903	Phục hồi nhà của người lớn thiếu năng phát triển – Bể bơi	\$30,100
SH - 6	Lifhouse: Sunrise II-phục hồi hồ bơi	Lifhouse Inc	48 Golden Hinde, San Rafael, CA 94903	Phục hồi nhà của người lớn thiếu năng phát triển – hồ bơi	\$22,500
SH - 7	Marinwood Plaza Housing	BRIDGE Housing Corp	121, 155, 175, 197 Marinwood Avenue, San Rafael 94903	Phát triển nhà cho thuê	\$250,000
SH - 8	Chương trình Cho Vay để Phục hồi	Sở Gia cư Marin	4020 Civic Center Drive, San Rafael 94903	Lương nhân viên để cung cấp khoản vay để phục hồi	\$140,000
SH - 9	Nhà Cao niên Whistlestop	Eden Housing, Inc.	930 Tamalpais Ave., San Rafael 94901	Mua địa điểm để phát triển nhà ở cho cao niên	\$1,000,000
					<b>\$1,573,097</b>

Số Dự án.#	TÊN DỰ ÁN	BẢO LÃNH DỰ ÁN	ĐỊA CHỈ DỰ ÁN	MÔ TẢ DỰ ÁN	YÊU CẦU CDBG CỦA ĐƯƠNG ĐƠN
	Upper Ross Valley				
UH - 1	Công đồng Fairfax Vest Pocket Lifehouse: San Anselmo House-	Sở Gia cư Marin	7580 82884 Park Rd, 3&5 Frustruck St, Fairfax, CA 94930	Phục hồi nhà cho thuê	\$310,573
UH - 2	phục hồi Lifehouse: Fairfax & San Anselmo-	Lifehouse Inc	1032 Sir Francis Drake Blvd., San Anselmo, CA 94960	Phục hồi nhà tập thể của người lớn thiếu năng phát triển	\$16,800
UH - 3	điều chỉnh nhiệt Lifehouse: Fairfax & San Anselmo-	Lifehouse Inc	16 Porteous Ave., Fairfax & 1032 Sir Francis Drake Blvd, SA, CA	Phục hồi điều chỉnh nhiệt HVAC nhà tập thể người lớn mất năng lực	\$1,400
UH - 4	Lifehouse: Fairfax House-phục hồi	Lifehouse Inc	16 Porteous Ave., Fairfax, CA 94930	Chuyển đổi gara thành căn hộ tại nhà tập thể của người lớn thiếu năng phát triển	\$80,000
UH - 5	Peace Village	Resources for Community Development	2626 Sir Francis Drake Blvd., Fairfax 94930	Mua địa điểm để phát triển nhà ở cho cao niên	\$1,165,000
UH - 6	Chương trình Cho Vay để Phục hồi	Sở Gia cư Marin	4020 Civic Center Drive, San Rafael 94903	Lương nhân viên để cung cấp khoản vay để phục hồi	\$35,000
					\$1,608,773
	West Marin				
WH - 1	Gibson House-Rehabilitation	Bolinas Community Land Trust	20 Wharf Road, Bolinas 94924	Phục hồi nhà cho thuê giá phải chăng	\$7,400
WH - 2	Mesa Apartments-Rehabilitation	Community Land Trust Association of West Marin	988 Mesa Road, Pt Reyes Station, CA	Thay thế bình nước nóng	\$11,500
WH - 3	Chương trình Cho Vay để Phục hồi	Sở Gia cư Marin	4020 Civic Center Drive, San Rafael 94903	Lương nhân viên để cung cấp khoản vay để phục hồi	\$15,000
WH - 4	Stockstill House	West Marin Senior Services	12051 State Route #1, Point Reyes Station, 94956	Phục hồi nhà có dịch vụ trợ giúp	\$13,000
					\$46,900
					\$5,371,835

YÊU CẦU TRỢ CẤP CỦA CHƯƠNG TRÌNH HOME (2014-15)

Số Dự án #	TÊN DỰ ÁN	BẢO LÃNH DỰ ÁN	ĐỊA CHỈ DỰ ÁN	MÔ TẢ DỰ ÁN	YÊU CẦU HOME CỦA ĐƯƠNG ĐƠN
H - 1	Cộng đồng Fairfax Vest Pocket	Số Già cư Marin	75,80,82&84 Park Rd, 3&5 Frustruck St, Fairfax, CA 94930	Phục hồi nhà cho thuê	\$155,287
H - 2	Grady Crossing	PEP Housing	2400 Lucas Valley Road, San Rafael, CA	Chi phí trước xây dựng, nhà thuê cho cao niên	\$150,000
H - 3	Habitat - 4th Street Homes	Habitat for Humanity GSF	1112 4th Street, Novato 94945	Xây dựng nhà sở hữu	\$250,000
H - 4	Marinwood Plaza Housing	BRIDGE Housing Corp	121, 155, 175, 197 Marinwood Ave, San Rafael 94903	Phát triển nhà cho thuê	\$200,000
H - 5	Oma Village-Housing for Working Families	Homeward Bound of Marin	5394 Nave Drive, Novato 94949	Phát triển nhà cho thuê giá phải chăng	\$533,103
H - 6	Peace Village	Resources for Community Development	2626 Sir Francis Drake Blvd., Fairfax 94930	Xây dựng nhà cho cao niên	\$1,165,000
H - 7	Nhà Cao niên Whistlestop	Eden Development, Inc. (CHDO)	930 Tamaipais Ave., San Rafael 94901	Xây nhà giá phải chăng cho cao niên và mất năng lực	\$1,000,000
SH - 3	Căn hộ Del Ganado*	EAH, Inc	626 Del Ganado, San Rafael, CA 94903	Phục hồi nhà của người lớn thiếu năng phát triển	\$60,000

Các Dự án CDBG và HOME Chương trình Năm 2014-15  
Tóm lược Tài trợ

TÊN DỰ ÁN	YÊU CẦU CỦA BƯỞNG ĐƠN	Trợ cấp Phát triển CDBG Các Khu Quy hoạch CDBG										Chương trình HOME			Tổng số của Dự án	
		Toàn Quận	Lower Ross Valley	Novato	Richardson Bay	San Rafael	Upper Ross Valley	West Marin	Tổng số CDBG	Phần bổ HOME	Quy Tài phân bổ và Lợi tức	Tổng số HOME				
<b>NHÀ Ở</b>																
Bucklew - Novato House	\$13,875			\$8,785									\$8,785		\$0	\$8,785
Cán hộ Del Ganado	\$80,000												\$89,303	\$89,303	\$0	\$89,303
Dịch vụ Fair Housing	\$62,853	\$18,819		\$12,077		\$20,104							\$51,000		\$0	\$51,000
Cộng đồng Fairfax Vest Pocket	\$310,573												\$0	\$140,000	\$140,000	\$0
Bến Galilee	\$225,649			\$33,376									\$33,376		\$0	\$33,376
Gibson House-Phục hồi	\$7,400			\$7,400									\$7,400		\$0	\$7,400
Gilead House- Phục hồi	\$10,400			\$5,000									\$5,000		\$0	\$5,000
Habitat - 4th Street Homes	\$250,000			\$21,397									\$21,397		\$0	\$21,397
Lifehouse- Stonehaven House- Phục hồi	\$19,500			\$19,500									\$19,500		\$0	\$19,500
Mainwood Plaza Housing	\$250,000	\$41,951											\$41,951	\$150,000	\$191,951	\$0
Oma Village-Housing for Working Families	\$200,000			\$21,397									\$21,397	\$416,542	\$437,939	\$0
Peace Village	\$1,165,000			\$54,464	\$10,000	\$90,666		\$10,111					\$10,111	\$413,078	\$423,189	\$0
Cho vay để Phục hồi	\$500,000	\$65,870	\$28,000	\$3,552	\$5,913								\$259,000		\$0	\$259,000
Tu sửa để tiếp cận nhà ở	\$30,000	\$5,535											\$15,000		\$0	\$15,000
Stockstill House	\$13,000												\$13,118		\$0	\$13,118
<b>CHỦ YẾU</b>																
Trung tâm Phát triển Trẻ em Hamilton Phục hồi	\$13,500			\$13,500									\$13,500		\$0	\$13,500
Trung tâm Trẻ em Fairfax-San Anselmo - Phục hồi	\$93,500					\$10,000							\$10,000		\$0	\$10,000
Trung tâm Cao niên Marguerita C. Johnson Phục hồi	\$6,410			\$6,410			\$6,410						\$6,410		\$0	\$6,410
Công ty Marin City Community Development	\$8,250			\$8,250									\$8,250		\$0	\$8,250
Tuần thú ADA San Rafael	\$300,000			\$183,370									\$183,370		\$0	\$183,370
<b>DỊCH VỤ CÔNG CỘNG</b>																
Vận chuyển sau giờ học	\$13,850					\$5,600							\$5,600		\$0	\$5,600
Dịch vụ Pháp lý Luật Gia đình	\$25,600	\$4,200		\$6,750		\$2,500							\$13,450		\$0	\$13,450
Trợ giúp Tại nhà cho Cao niên	\$10,000									\$4,000			\$4,000		\$0	\$4,000
Dịch vụ Nhân sinh	\$18,000									\$5,248			\$5,248		\$0	\$5,248
Dịch vụ Chăm sóc Sợ hãi Marin	\$30,000	\$3,450		\$2,900									\$13,100		\$0	\$13,100
Trung tâm Học hỏi Marin Dịch vụ Trị liệu	\$20,000			\$14,658									\$14,658		\$0	\$14,658
Chương trình Trung học Cấp 2	\$15,000			\$15,000									\$15,000		\$0	\$15,000
Học bổng Trung tâm Trẻ em North Bay	\$20,000			\$6,200									\$6,200		\$0	\$6,200
Cao niên Tự lập Novato	\$26,000			\$26,000									\$26,000		\$0	\$26,000
Trung tâm Thiếu niên Novato Học bổng	\$15,000			\$6,200									\$6,200		\$0	\$6,200
Thiếu niên Novato Tiểu đường Dự án	\$10,000			\$4,931									\$4,931		\$0	\$4,931
Sao Biểu diễn Performing Stars	\$20,000			\$2,501	\$11,500								\$14,001		\$0	\$14,001
Trung tâm Trẻ em Pickleweed	\$51,601			\$15,200									\$15,200		\$0	\$15,200
Chăm sóc Chất lượng cho Trẻ em Học bổng	\$12,500			\$6,700									\$6,700		\$0	\$6,700
Tiếp cận Cao niên Học bổng	\$50,000		\$4,970	\$2,350						\$2,571			\$16,641		\$0	\$16,641
Hành chính CDBG		\$350,000											\$350,000		\$0	\$350,000
Hành chính HOME		\$482,175	\$40,820	\$212,053	\$84,194	\$353,004	\$48,882	\$29,766					\$62,564	\$625,642	\$1,271,487	\$2,516,981
	\$3,803,586												\$1,245,494	\$945,845	\$1,271,487	\$2,516,981

3/19/2014

K:\Cycle2014\_Cycle2014-15 HUD Project List-SHAFF Report tabs.xlsx\Fund Summary