
Quận Marin

Phân Tích Những Trở Ngại Đối Với Sự Lựa Chọn
Công Bằng Nhà Ở
Tháng I năm 2020

Được Chuẩn Bị Bởi
Cơ Quan Phát Triển Cộng Đồng Quận Marin



Mục Lục

Tóm tắt dự án — 4

1 Giới Thiệu và Tóm Tắt Phân Tích Chung — 7

- 1.1 Mục Đích Của Việc Phân Tích Các Trở Ngại Đối Với Công Bằng Nhà Ở — 7
- 1.2 Khẳng Định Công Bằng Nhà Ở — 7
- 1.3 Định Nghĩa Của Sự Trở Ngại — 8
- 1.4 Tầng Lớp Được Bảo Vệ — 8
 - 1.4.1 Chủng Tộc và Dân Tộc — 8
- 1.5 Phương Pháp và Thu Thập Dữ Liệu — 9

2 Thẩm Quyền Nguồn Gốc Thông Tin — 12

- 2.1 Quận Nhân Khẩu Học — 12
- 2.2 Khu Vực Thống Kê Đô Thị Hợp Nhất — 12
- 2.3 Địa Lý — 12
- 2.4 Đất Có Sẵn Để Phát Triển — 12
- 2.5 Mã Phân Vùng — 13
- 2.6 Dân Số Quận Marin — 14
 - 2.6.1 Hồ Sơ Khẩu Học — 14
 - 2.6.2 Người Khuyết Tật — 14
 - 2.6.3 Trẻ Em Và Gia Đình Ở Marin — 15
 - 2.6.3.1 Chi Phí Chăm Sóc Trẻ Em — 16
 - 2.6.4 Người Cao Niên, Công Nhân Nông Nghiệp Và Người Dân Trải Nghiệm Vô Gia Cư — 16
 - 2.6.4.1 Người Cao Niên — 16
 - 2.6.4.2 Công Nhân Nông Nghiệp — 18
 - 2.6.4.3 Người Dân Trải Nghiệm Vô Gia Cư — 18
- 2.7 Thu Nhập Hộ Gia Đình — 19
- 2.8 Học Vấn — 20
- 2.9 Việc Làm — 23
- 2.10 Nghèo Nàn — 23
- 2.11 Sự Tập Trung Của Chủng Tộc và Sắc Tộc — 24
- 2.12 Tình Trạng Công Dân — 27
- 2.13 Thực Phẩm Địa Phương Tốt Cho Sức Khỏe — 27
- 2.14 Công Viên và Đất Trống — 28
- 2.15 Truy Cập Vào Phương Tiện Giao Thông — 28
- 2.16 Cộng Đồng Dễ Bị Tổn Thương Ở Quận Marin — 30
 - 2.16.1 Huyện Canal ở San Rafael — 30
 - 2.16.2 Marin City — 33
 - 2.16.1 Lịch Sử Marin City — 33
 - 2.16.2 Marin City Ngày Nay — 35
 - 2.16.3 Trường Học Marin City — 36
 - 2.16.3.1 Kế Hoạch Tách Biệt Của Khu Học Chánh Sausalito Marin City — 38

3 Sự Tham Gia Của Cộng Đồng — 39

- 3.1 Đánh Giá Kế Hoạch Làm Việc Công Bằng Nhà Ở — 39
 - 3.1.1 Kết Nối Cộng Đồng (2016 – 2018) — 41
- 3.2 Khẳng Định Tiếp Tục Đình Chỉ Quy Tắc Công Bằng Nhà Ở — 44

3.3 Kết Nối Cộng Đồng (2018 – Hiện Tại) — 44

4 Chương Trình Nhà Ở — 46

- 4.1 Cơ Quan Nhà Ở Marin — 46
 - 4.1.1 Danh Sách Công Cộng Chờ Nhà Ở — 46
 - 4.1.2 Dưới Giá Thị Trường (BMR) Chương Trình Sở Hữu Nhà — 47
 - 4.1.3 Golden Gate Village — 47
 - 4.1.3.1 Phục Hưng Golden Gate Village — 48
 - 4.1.3.2 Báo Cáo Của Bồi Thẩm Đoàn Dân Sự Quận Marin Về Golden Gate Village — 50
 - 4.1.4 Chương Trình Phiếu Lựa Chọn Nhà Ở – Phần 8 — 51
 - 4.1.4.1 Phần 8 – Chương Trình Hợp Tác Của Chủ Nhà — 51
 - 4.1.5 Dựa Trên Dự Án Mục 8 — 52
- 4.2 Quận Marin Quĩ Doanh Thu Đặc Biệt Nhà Ở Giá Cả Phải Chăng — 53

5 Trở Ngại Cho Lựa Chọn Công Bằng Nhà Ở — 54

- 5.1 Chi Phí Nhà Ở — 54
- 5.2 HUD Giới Hạn Thu Nhập — 55
- 5.3 Thay Đổi Sở Hữu Nhà — 55
- 5.4 Thiểu Số Phát Triển Nhà Ở Mới Với Giá Rẻ — 57
- 5.5 Cơ Hội Tới Gần Thế Chấp Nhà — 57
- 5.6 Sự Phản Đối của Cộng Đồng — 60
- 5.7 Sự Chính Trang Đô Thị — 60

6 Tuân Thủ — 61

- 6.1 Thỏa Thuận Tự nguyện Tuân Thủ — 61
- 6.2 Trước Thành Tựu AI — 61
- 6.3 Các Thành Phố Và Thị Trấn — 64
- 6.4 Chương Trình Tài Trợ Khối Phát Triển Cộng Đồng và Đối Tác Đầu Tư Nhà — 65
 - 6.4.1 Khẳng Định Công Bằng Nhà Ở — 66
 - 6.4.2 Các Dự Án Hỗ Trợ Phục Vụ Các Thành Viên Của Các Tầng Lớp Được Bảo Vệ — 67
 - 6.4.3 Khẳng Định Tiếp Thị — 67
 - 6.4.4 Ưu Tiên Đơn Xin — 67
 - 6.4.5 Kinh Phí Ít Hơn Cho Dự Án Nhà Ở — 68
 - 6.4.6 Ưu Tiên Cho Các Dịch Vụ Công Cộng — 68
 - 6.4.6.1 Dịch Vụ Y Tế Cơ Bản — 68
 - 6.4.6.2 Dịch Vụ Cho Người Cao Niên — 68
 - 6.4.6.3 Công Bằng Nhà ở và Dịch Vụ Pháp Lý — 68
 - 6.4.6.4 Giáo Dục Mầm Non, Chăm Sóc Trẻ Em và Dịch Vụ Nuôi Dạy Con Cái — 69

7 Thực Thi Công Bằng Nhà Ở — 70

- 7.1 Những Người Ủng Hộ Công Bằng Nhà Ở Của Bắc California — 70
- 7.2 Thích Ứng và Sửa Đổi Hợp Lý — 71
- 7.3 Xem Xét Của FHANC năm 2018 – 2019 — 72
 - 7.3.1 Thử Nghiệm Qua email — 72
 - 7.3.2 Thử Nghiệm Trực Tiếp Tại Địa Điểm và Qua Điện Thoại — 72
 - 7.3.3 Phản Hồi Của Nhà Cung Cấp Nhà Ở — 72
 - 7.3.4 Tình Trạng Gia Đình — 73

8 Thực Thi Nhà Ở Từ Năm 2011— 74

8.1 Trở Ngại Lựa Chọn Công Bằng Nhà Ở năm 2011— 74

9 Tóm Tắt Những Phát Hiện Quan Trọng, Kết Luận Và Khuyến Nghị— 92

9.1 Trở Ngại Lựa Chọn Công Bằng Nhà Ở — 92

9.2 Phát Triển Kinh Tế — 92

9.3 Thay Đổi Cảnh Quan Ở Marin — 92

9.4 Chi Phí Nhà Ở — 93

9.5 Khẳng Định Công Bằng Nhà Ở — 93

9.6 Khuyến Nghị — 94

9.6.1 Sự Phản Đối Của Cộng Đồng Đối Với Nhà Ở Giá Rẻ — 94

9.6.2 Chi Phí Phát Triển Cho Nhà Ở Với Giá Rẻ — 95

9.6.3 Thiếu Các Địa Điểm Nhà Ở Với Với Giá Rẻ — 95

9.6.4 Thiếu Cơ Hội Làm Chủ Nhà Cho Những Người Da Màu Và Những Mối Quan Tâm Của Sự Chỉnh Trang Đô Thị Đang Diễn Ra — 96

10 Phụ Lục

Danh Sách Các Số Liệu và Bản:

Số Liệu 1: Phân Phối chủng tộc ở vùng Vịnh và Hạt Marin — 14

Số Liệu 2: Phân Phối chủng tộc của trẻ em dưới 18 tuổi ở Hạt Marin — 16

Số Liệu 3: Các hộ gia đình Marin kiếm được hơn 100k / 200k mỗi năm bởi nhóm chủng tộc — 20

Số Liệu 4: Học sinh sẵn sàng cho đọc và toán — 21

Số Liệu 5: Thành tựu giáo dục cho những người dưới mức nghèo liên bang ở Marin — 22

Số Liệu 6: Tình trạng việc làm cho những người dưới mức nghèo liên bang ở Marin — 23

Số Liệu 7: Tỷ lệ nghèo theo nhóm chủng tộc ở Hạt Marin — 24

Số Liệu 8: HUD định nghĩa của các hộ gia đình thiếu số người Mỹ gốc Phi — 25

Số Liệu 9: HUD định nghĩa của các hộ gia đình thiếu số người Latinx — 26

Số Liệu 10: Tình trạng công dân ở Marin — 27

Số Liệu 11: Bản đồ Huyện Canal — 30

Số Liệu 12: Phân phối chủng tộc ở Quận Marin và Canal — 31

Số Liệu 13: Tỷ lệ nghèo theo nhóm chủng tộc trong Canal — 32

Số Liệu 14: Bản đồ Marin City — 33

Số Liệu 15: Phân phối chủng tộc ở Marin City tại 2010 và 2017 — 35

Số Liệu 16: Tỷ lệ nghèo theo nhóm chủng tộc ở Marin City — 36

Số Liệu 17: Phân phối chủng tộc của khu học chánh Sausalito Marin City — 37

Số Liệu 18: Phân phối chủng tộc tại Willow Creek Academy và Bayside MLK — 38

Số Liệu 19: Quyền sở hữu nhà ở của nhóm chủng tộc — 56

Số Liệu 20: Các loại nguồn gốc cho vay có tại Marin — 58

Số Liệu 21: Danh tính chủng tộc của người xin vay thế chấp nhà ở Marin — 58

Số Liệu 22: Phê duyệt cho vay, từ chối và rút đơn theo chủng tộc ở Marin — 59

Số Liệu 23: Lý do từ chối cho vay thế chấp theo chủng tộc ở Marin — 59

Bản 1: Tỷ lệ nghèo trong số những người lớn tuổi ở cộng đồng Marin — 17

Bản 2: Giới hạn thu nhập của Quận Marin — 55

Bản 3: Số lượng khiếu nại nhận được bởi FHANC và HUD / DFEH của tầng lớp được bảo vệ — 71

Tóm tắt dự án

Là một tổ chức được nhận các tài trợ Liên Bang từ Sở Nhà đất và Phát triển Đô thị Hoa Kỳ (U.S. Department of Housing and Urban Development - HUD) và là một trong những điều khoản của Hợp đồng Tuân thủ Tự nguyện 2019 của Hạt Marin (County of Marin's 2019 Voluntary Compliance Agreement) đã ký với HUD, Hạt Marin được yêu cầu thực hiện Phân tích các Trở ngại đối với Việc Chọn lựa Nhà ở Bình đẳng (Analysis of Impediment to Fair Housing Choice) (AI).

AI này là một trong nhiều cách mà Hạt thực hiện nghĩa vụ của nó để tích cực thúc đẩy nhà ở bình đẳng và giúp thông tin về Kế hoạch Hợp nhất của Hạt (County's Consolidated Plan) sẽ đến hạn vào Tháng 5 năm 2020, Yếu tố Nhà ở của Hạt (County's Housing Element) sẽ đến hạn vào Tháng 12 năm 2022 và để phục vụ như căn cứ đối với các yêu cầu báo cáo theo Đạo luật Hội đồng Lập pháp California 686 (California Assembly Bill 686) nó buộc các cơ quan công vụ quản lý các chương trình và hoạt động liên quan đến nhà ở và phát triển cộng đồng phải làm việc theo hướng tích cực thúc đẩy nhà ở bình đẳng, nó cũng đến hạn vào Tháng 12 năm 2022.

Định nghĩa về Phân tích các Trở ngại

AI sẽ đánh giá các trở ngại đối với sự lựa chọn nhà ở bình đẳng ở Hạt Marin và liên quan đến:

- Xem xét toàn diện về luật pháp, quy định và chính sách quản lý, các quy trình và thủ tục của Hạt;
- Đánh giá cách thức những luật lệ đó tác động lên địa điểm, tính sẵn có, cách tiếp cận nhà ở như thế nào;
- Đánh giá các điều kiện, cả công và tư, ảnh hưởng đến việc lựa chọn nhà ở bình đẳng đối với tất cả các tầng lớp được bảo vệ;
- Đánh giá về tính sẵn có của nhà ở có giá hợp lý và có thể tiếp cận trong phạm vi các kích thước đơn vị nhà ở.

Mục đích của Phân tích các Trở ngại

Mục đích của AI là xem xét và phân tích toàn bộ phạm vi các chính sách công, thủ tục và quy trình ảnh hưởng đến việc lựa chọn nhà ở. AI:

- Đóng vai trò là nền tảng quan trọng và lô-gíc đối với việc quy hoạch nhà ở bình đẳng;
- Cung cấp thông tin cần thiết và chi tiết đến người ra chính sách, nhân viên quản lý, người cung cấp nhà ở, người thuê nhà và luật sư về nhà ở bình đẳng;
- Giúp gầy dựng sự ủng hộ công chúng đối với các nỗ lực nhà ở bình đẳng cả trong và ngoài Hạt.

Bên cạnh đó, AI bao gồm cả việc xem xét các điều kiện của Hạt có tác động đến khả năng của các hộ gia đình để thoải mái lựa chọn nhà ở mà không liên quan đến chủng tộc, dân tộc, tôn giáo, giới tính, nguồn gốc quốc gia, nguồn thu nhập, tuổi tác, khuyết tật hoặc địa vị được bảo vệ khác. AI đánh giá luật nhà ở bình đẳng hiện hành, thi hành luật nhà ở bình đẳng, các nỗ lực để xúc tiến nhà ở bình đẳng cũng như tiếp cận tín dụng cho mục đích nhà ở và những hạn chế chung đối với tính sẵn có về nhà ở.

AI xem xét giá hợp lý của nhà ở khắp toàn Hạt, chủ yếu vào nhà ở có giá hợp lý cho các hộ gia đình có thu nhập hàng năm được phân loại thấp hoặc dưới thấp. (Thu nhập thấp được định nghĩa là

tương đương hoặc ít hơn 80% so với Thu nhập trung bình Khu vực đã được điều chỉnh (adjusted Area Median Income) như Sở Nhà đất và Phát triển Đô thị Hoa Kỳ đã công bố gần đây nhất)

Định nghĩa về các Trở ngại

Để tích cực thúc đẩy nhà ở công bằng, một cộng đồng phải làm việc để tháo bỏ các trở ngại đối với việc lựa chọn nhà ở bình đẳng. Các trở ngại đối với việc lựa chọn nhà ở bình đẳng được định nghĩa là:

- Bất kỳ hành động, bỏ sót hoặc quyết định được đưa ra dựa trên chủng tộc, màu da, tôn giáo, giới tính, khuyết tật, tình trạng gia đình hoặc nguồn gốc quốc gia làm giới hạn các lựa chọn nhà ở hoặc tính sẵn có của các lựa chọn nhà ở; hoặc
- Bất kỳ hành động, bỏ sót hoặc quyết định có hiệu lực gây giới hạn các lựa chọn nhà ở hoặc tính sẵn có của các lựa chọn nhà ở dựa trên chủng tộc, màu da, tôn giáo, giới tính, khuyết tật, tình trạng gia đình hoặc nguồn gốc quốc gia.

Hơn nữa, Hướng dẫn Quy hoạch Nhà ở Bình đẳng của HUD (1996) (HUD's Fair Housing Planning Guide) có nêu, "các chính sách, thủ tục hoặc quy trình bề ngoài dường như là trung lập nhưng nó lại từ chối và ảnh hưởng bất lợi đến tính sẵn có của nhà ở đối với mọi người bởi vì chủng tộc, dân tộc, khuyết tật và gia đình với trẻ nhỏ có thể cấu thành nên những trở ngại như thế".

Các trở ngại đối với lựa chọn nhà ở bình đẳng cũng bao gồm các hành động hoặc bỏ sót ở Hạt, chúng sẽ:

- Cấu thành các bạo lực hoặc bạo lực tiềm ẩn của Đạo luật Nhà ở Bình đẳng;
- Phản tác dụng đối với việc lựa chọn nhà ở bình đẳng, chẳng hạn như:
 - Phản ứng chống đối cộng đồng khi các nhóm thiểu số, những người khuyết tật và/hoặc những người thu nhập thấp lần đầu chuyển vào các khu vực da trắng và/hoặc thu nhập vừa đến thu nhập cao;
 - Phản ứng chống đối cộng đồng đối với các cơ sở nhà ở dành cho những người khuyết tật bởi vì những người sẽ chiếm dụng nhà ở;
- Gây giới hạn các cơ hội nhà ở dựa trên chủng tộc, màu da, tôn giáo, giới tính, tình trạng gia đình hoặc nguồn gốc quốc gia.

Xác nhận các trở ngại

Hạt Marin cam kết thúc đẩy việc lựa chọn nhà ở bình đẳng và tích cực xúc tiến nhà ở bình đẳng. Mục tiêu của Hạt là tăng cường, mở rộng và duy trì quỹ nhà có giá hợp lý và tăng cơ hội lựa chọn nhà ở dành cho các cư dân có thu nhập thấp, những người da màu, người bị khuyết tật hoặc cư dân bị tác động đặc thù bởi các thủ tục và chính sách chính phủ mang tính lịch sử đã tạo nên các cộng đồng bị cô lập ở Marin và những cư dân tiếp tục bị cách ly hiện nay.

Hướng dẫn Quy hoạch Nhà ở Bình đẳng của HUD (HUD's Fair Housing Planning Guide) có ghi, "Bình đẳng và tự do tiếp cận nhà ở dân cư (lựa chọn nhà ở) là nền tảng để đáp ứng các nhu cầu cần thiết và theo đuổi các mục tiêu cá nhân, giáo dục, nghề nghiệp hoặc mục tiêu khác. Việc lựa chọn nhà ở quá cấp thiết nên nhà ở bình đẳng là mục tiêu mà Chính phủ, các viên chức chính phủ và công dân phải thực hiện nếu muốn bình đẳng về cơ hội trở thành hiện thực."

Phân tích các Trở ngại đối với Việc lựa chọn Nhà ở Bình đẳng của Hạt Marin (County of Marin's Analysis of Impediments to Fair Housing Choice) cung cấp thông tin về dân số và các nhu cầu nhà

ở hiện tại của Hạt, nhấn mạnh và tập trung chủ yếu về nhu cầu của các nhóm dân tộc thiểu số, chủng tộc ít người, gia đình có con nhỏ, người bị khuyết tật và những thành viên của các tầng lớp được bảo vệ khác. Cuối cùng, sau nhiều năm gắn kết cộng đồng và những thay đổi về các quy tắc phát triển, phân khu chính sách, chiến lược tài trợ và hợp tác với các thành phố, thị xã của Hạt, phân tích này đã xác định được bốn trở ngại chung đối với việc lựa chọn nhà ở bình đẳng:

Đối lập Cộng đồng

Sự đối lập cộng đồng đã được nhận định như là lý do số một đối với việc thiếu hụt sự phát triển nhà ở có giá hợp lý ở Hạt, cụ thể là cho các gia đình và ở khu vực bên ngoài vùng tập trung thiểu số.

Chi phí Phát triển Nhà ở có Giá hợp lý và Thiếu hụt Đất sẵn có cho việc Phát triển

Chi phí phát triển nhà ở có giá hợp lý ở Marin quá cao thậm chí sau khi đã tính đến các nguồn tài trợ từ trợ cấp, khoản vay, trợ giúp trực tiếp và gián tiếp, các tín dụng thuế và đóng góp tư nhân. Nhiều cộng đồng ở Marin yêu cầu rằng những người phát triển nhà ở phức hợp hãy để dành một tỷ lệ các đơn vị nhà ở có giá hợp lý, tuy nhiên một số thành phố và thị xã không có các chính sách bao hàm hoặc chi phí tác động nhà ở có giá hợp lý và đối với một số khu vực trong phạm vi quyền hạn, các số dư tài khoản tính dụng nhà ở quá thấp để sử dụng.

Thiếu Nhà ở có Giá hợp lý

Những nhà phát triển và thành viên của cộng đồng đều không ý thức về các khu vực nhà ở có giá hợp lý tiềm năng khắp toàn Hạt. Do việc thiếu hụt kiến thức này, các cơ hội mua đất hoặc tài sản có thể làm giảm đi tính sẵn có của việc phát triển nhà ở có giá hợp lý.

Thiếu việc sở hữu nhà ở, Đặc biệt là đối với Người Mỹ gốc Phi

Giá nhà ở Marin không thể chi trả đối với hầu hết cư dân, nhưng do các thủ tục và chính sách chính phủ mang tính phân biệt lịch sử, những người Mỹ gốc Phi – cụ thể, những người sống ở thành phố Marin trong suốt những năm Marinship (Marinship years) -- đã bị ảnh hưởng bởi các chính sách đã tạo ra các cộng đồng bị cô lập cùng với việc tiếp cận cơ hội bị hạn chế.

Miêu tả đầy đủ các trở ngại đối với việc lựa chọn nhà ở bình đẳng được nhận diện và các kiến nghị đặc thù để giải quyết các rào cản được trình bày trong Mục 9 của tài liệu này, “Tóm tắt các kết luận và kiến nghị. (Summary of Conclusions and Recommendations)”

1. Giới Thiệu và Tóm Tắt Phân Tích Chung

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

- Bộ Phát triển Nhà và Đô thị Hoa Kỳ

1.1 Mục Đích Của Việc Phân Tích Các Trở Ngại Đối Với Công Bằng Nhà Ở

Luật công bằng nhà ở nghiêm cấm phân biệt đối xử trong việc bán, cho thuê, cho thuê hoặc đàm phán đối với bất động sản dựa trên chủng tộc, màu da, tôn giáo, giới tính, nguồn gốc quốc gia, tình trạng gia đình và khuyết tật. Phân tích các trở ngại liên quan sau đây:

- Một đánh giá về các điều kiện, cả công cộng và tư nhân, ảnh hưởng đến sự lựa chọn công bằng nhà ở cho tất cả các tầng lớp được bảo vệ;
- Đánh giá về luật pháp, quy định và chính sách, thủ tục và thông lệ hành chính;
- Đánh giá về cách thức các luật đó, vv ảnh hưởng đến vị trí, có sẵn và nhà ở dễ tiếp cận cho người khuyết tật; và
- Một đánh giá về sự sẵn có nhà ở với giá cả phải chăng, nhà ở dễ tiếp cận cho người khuyết tật.

1.2 Khẳng Định Công Bằng Nhà Ở

Bộ Phát triển Nhà và Đô Thị Hoa Kỳ (HUD) yêu cầu các khu vực pháp lý nhận được quỹ tài trợ của Liên bang cho phát triển nhà ở và cộng đồng xác nhận rằng họ đang thực hiện các hành động để khẳng định nâng cao công bằng nhà ở (AFFH). Quận Marin nhận được tiền tài trợ của Liên bang từ Chương Trình Tài Trợ Khối Phát Triển Cộng Đồng (CDBG) và Đối Tác Đầu Tư Nhà (HOME) cung cấp tài trợ cho nhà ở, cơ sở cộng đồng và dịch vụ công cộng cho các hộ gia đình có thu nhập thấp và trung bình. Theo cả hai chương trình, Quận được yêu cầu xác nhận rằng họ đang thực hiện các hành động và ghi lại những hành động đó khẳng định nâng cao công bằng nhà ở.

Luật Công Bằng Nhà Ở (Tiêu Đề VIII Của Đạo Luật Dân Quyền Năm 1968) đòi hỏi người nhận tài trợ của HUD phải khẳng định nâng cao công bằng nhà ở, có nghĩa là, theo HUD, "thực hiện các hành động có ý nghĩa, ngoài việc chống phân biệt đối xử, vượt qua các mô hình phân biệt và thúc đẩy các cộng đồng bao gồm không có rào cản hạn chế tiếp cận cơ hội dựa trên các đặc điểm được bảo vệ. Cụ thể, khẳng định nâng cao công bằng nhà ở có nghĩa là thực hiện các hành động có ý nghĩa, khi được thực hiện cùng nhau,

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

Trong nỗ lực để đạt được mục tiêu khẳng định nâng cao công bằng nhà ở, HUD yêu cầu các khu vực pháp lý tham gia vào kế hoạch công bằng nhà ở. Quy trình lập kế hoạch này đòi hỏi Quận Marin phải:

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

Mục đích của quy trình lập kế hoạch là xác định và xóa bỏ sự phân biệt đối xử và cách biệt đối xử trong nhà ở trên cơ sở chủng tộc, màu da, tôn giáo, giới tính, khuyết tật tuổi tác, tình trạng gia đình hoặc nguồn gốc quốc gia và mở rộng sự lựa chọn nhà ở cho mọi cư dân ở Marin.

1.3 Định Nghĩa Của Sự Trở Ngại

Trở ngại cho lựa chọn công bằng nhà ở được xác định là:

- Bất kỳ hành động, thiếu sót hoặc quyết định nào được thực hiện vì chủng tộc, màu da, tôn giáo, giới tính, khuyết tật, tình trạng gia đình hoặc nguồn gốc quốc gia hạn chế lựa chọn nhà ở hoặc sự sẵn có của lựa chọn nhà ở; hoặc
- Bất kỳ hành động, thiếu sót hoặc quyết định nào có tác dụng hạn chế lựa chọn nhà ở trên cơ sở chủng tộc, màu da, tôn giáo, giới tính, khuyết tật, tình trạng gia đình hoặc nguồn gốc quốc gia.

1.4 Tầng Lớp Được Bảo Vệ

Đạo Luật Công Bằng Nhà Ở khiến cho việc từ chối bán hoặc cho thuê bất hợp pháp sau khi đưa ra lời đề nghị ngay thẳng, hoặc từ chối đàm phán để bán hoặc cho thuê, hoặc nói cách khác là không bán hoặc từ chối bán cho bất kỳ người nào vì của họ:

- Chủng tộc
- Màu da
- Tôn giáo
- Nguồn gốc quốc gia
- Giới tính
- Tình trạng gia đình (gia đình có con dưới 18 tuổi hoặc đang mong đợi hoặc nhận con nuôi)
- Khuyết tật

Ngoài luật liên bang, luật tiểu bang California đã bổ sung các tầng lớp được bảo vệ sau đây:

- Tuổi
- Tổ tiên
- Xu hướng tính dục
- Tình trạng y tế
- Trạng thái hôn nhân
- Đặc điểm tùy ý

1.4.1 Chủng Tộc và Dân Tộc

Đối với mục đích phân tích này và để thống nhất trong báo cáo, chủng tộc và dân tộc được xác định bằng cách sử dụng các định nghĩa của Cục điều tra dân số Hoa Kỳ, theo hướng dẫn của HUD, và được trình bày chi tiết dưới đây. Dữ liệu được báo cáo trong phân tích này không phải lúc nào cũng bao gồm các cá nhân báo cáo nhiều chủng tộc.

- Chủng Tộc không phải là một phẩm chất vốn có hoặc giá trị sinh học, mà là một ý tưởng về bản sắc dựa trên các quy tắc được tạo ra bởi một xã hội. Các nhóm chủng tộc là quần thể người dựa trên các đặc điểm vật lý, như màu da, tóc hoặc mắt. Cục Điều Tra Dân Số Hoa Kỳ định nghĩa chủng tộc là “một người tự nhận bản thân với một hoặc nhiều nhóm xã hội. Một cá nhân có thể báo cáo là người da trắng, da đen hoặc người Mỹ gốc Phi, người châu Á, người Mỹ gốc Ấn và người thổ dân Alaska, người thổ dân Hawaii và người đảo Thái Bình Dương khác, hoặc một số chủng tộc khác.”
- Dân Tộc đề cập đến các yếu tố văn hóa, bao gồm quốc tịch, văn hóa khu vực, tổ tiên và ngôn ngữ. Cục Điều Tra Dân Số Hoa Kỳ định nghĩa dân tộc như sau: “Dân tộc xác định một người có nguồn gốc Tây Ban Nha hay không. Vì lý do này, dân tộc được chia thành hai loại, Tây Ban Nha hoặc La Tinh và Không phải Tây Ban Nha hoặc La Tinh. Cũng như Tây Ban Nha có thể thuộc bất kỳ chủng tộc nào.” Đối với mục đích của tài liệu này, các danh mục của Tây Ban Nha và La Tinh sẽ được sử dụng thay thế cho danh mục của Latinx để chỉ một sự thay thế trung tính về giới tính cho Latino (Nam) hoặc Latina (Nữ).
- Quốc Tịch là công dân của một quốc gia và thường bị nhầm lẫn với thuật ngữ dân tộc.
- Phương pháp cho dữ liệu chủng tộc và sắc tộc được báo cáo bởi Cục Điều Tra Dân Số Hoa Kỳ được mô tả như sau:
 - “Dữ liệu về chủng tộc được lấy từ các câu trả lời từ câu hỏi về chủng tộc được hỏi cho các cá nhân tại Hoa Kỳ. Cục Điều Tra Dân Số thu thập dữ liệu chủng tộc theo hướng dẫn do Văn Phòng Quản Lý Và Ngân Sách Hoa Kỳ (OMB) cung cấp và những dữ liệu này dựa trên sự tự nhận dạng.”
 - “Các chủng tộc được bao gồm trong bảng câu hỏi điều tra dân số nói chung phản ánh một định nghĩa xã hội về chủng tộc được công nhận ở quốc gia này và không phải là một nỗ lực để xác định chủng tộc về mặt sinh học, nhân chủng học hoặc di truyền. Ngoài ra, người ta nhận ra rằng các chủng tộc bao gồm nguồn gốc chủng tộc và quốc gia hoặc các nhóm văn hóa xã hội. Mọi người có thể chọn báo cáo nhiều chủng tộc để chỉ ra hỗn hợp chủng tộc của họ, chẳng hạn như “Người Mỹ Da Đỏ” và “Người Da Trắng”. Những người xác định nguồn gốc của họ là Tây Ban Nha, La Tinh có thể thuộc bất kỳ chủng tộc nào và đại diện cho những người tự phân loại mình một trong các loại tiếng Tây Ban Nha hoặc La Tinh cụ thể được liệt kê trong bảng câu hỏi Điều Tra Dân Số Hoa Kỳ. Những thuật ngữ này bao gồm Mexico, Puerto Rico hoặc Cuba, cũng như những người chỉ ra rằng họ là những người Tây Ban Nha “khác”, Tây Ban Nha, hoặc La tinh. Những người không xác định được một trong những nguồn gốc cụ thể được liệt kê trong bảng câu hỏi điều tra dân số, nhưng chỉ ra rằng họ là người Tây Ban Nha, hoặc Latinh, là những người có nguồn gốc là Tây Ban Nha, các quốc gia nói tiếng Tây Ban Nha ở Trung hoặc Nam Mỹ, Cộng hòa Dominican, hoặc mọi người tự nhận mình nói chung là Tây Ban Nha, Tây Ban Nha-Mỹ, và La tinh.

1.5 Phương Pháp và Thu Thập Dữ Liệu

Quận Marin đã tiến hành các hoạt động sau đây để thực hiện các hướng dẫn và cần thiết của Hướng Dẫn Công Bằng Nhà ở của HUD để thu thập dữ liệu:

- Xác định và xem xét các nghiên cứu hiện tại, bài báo và tài liệu thống kê.
- Thu thập và xem xét các tài liệu công cộng để xác định các trở ngại hiện có, bao gồm Báo Cáo Điều Tra Cuối Cùng của HUD về chương trình CDBG của Quận Marin năm 2009, Thỏa Thuận Tuân

Thủ Tự Nguyễn của Quận Marin với Bộ Phát Triển Nhà Và Đô Thị, Văn Phòng Công Bằng Nhà Ở và Cơ Hội Bình Đẳng trong năm 2010 và 2019, và Yếu Tố Nhà ở Quận Marin 2015-2023.

- Nghiên cứu các nguồn dữ liệu có sẵn để khám phá nhà ở, nhân khẩu học, mô hình kinh tế và cộng đồng kháng chiến.
- Việc hoàn thành hơn 2.700 cuộc phỏng vấn, gặp gỡ trực tiếp, khảo sát bằng văn bản và email với từng thành viên cộng đồng và các nhóm đại diện cho nhiều lợi ích khác nhau, bao gồm các sắc tộc, chủng tộc, thu nhập, mục tiêu và quan điểm khác nhau.
- Đánh giá Phân Tích Các Trở Ngại Đối Với Công Bằng Nhà Ở của Quận Marin năm 2010, mô tả một loạt các điều kiện và xu hướng hiện có, và xác định các trở ngại đối với lựa chọn công bằng nhà ở với các kết luận và khuyến nghị.

Để đặt các vấn đề ảnh hưởng đáng kể đến địa phương lựa chọn công bằng nhà ở trong bối cảnh thích hợp của nó, phân tích này không chỉ nhìn vào Quận Marin, mà còn trong bối cảnh khu vực của Vịnh Bắc và Khu vực Vịnh San Francisco nói chung. Các điều kiện mà Marin phải đối mặt không tồn tại trong môi trường nhân khẩu học, xã hội hay kinh tế. Thay vào đó, giá thuê nhà và giá nhà tăng, việc thiếu nhà ở với giá rẻ, đi lại đường dài và sự phát triển của các khu phố bị ảnh hưởng mạnh mẽ bởi các xu hướng nhân khẩu học, xã hội và kinh tế trong Vùng Vịnh và toàn bang.

Ngoài ra, phân tích này không chỉ kiểm tra dữ liệu ghi lại các điều kiện hiện tại mà còn kiểm tra các chính sách và thực tiễn dài hạn tiếp tục ảnh hưởng đến chênh lệch nhà ở và kháng chiến của cộng đồng đối với phát triển đất đai.

Phân tích dữ liệu định lượng của Quận Marin kết hợp từ nhiều nguồn khác nhau, bao gồm:

- Chân Dung Của Marin, Báo Cáo Phát Triển Con Người Của Quận Marin
- Dự Án Thăng Tiến, Số Lượng Chủng Tộc
- Khảo Sát Cộng Đồng Mỹ
- Hiệp Hội Các Chính Quyền Vùng Vịnh
- Tổng Điều Tra Khu Vực Vịnh
- Hội Đồng Vùng Vịnh
- Bộ Giáo Dục California
- Bộ Công Bằng Việc Làm Và Nhà Ở California
- Liên Minh Canal
- Trẻ Em Hiện Nay
- Quận Marin, Văn Phòng Giáo Dục
- Quận Marin, Cơ Quan Phát Triển Cộng Đồng
- Quận Marin, Bộ Phận Trợ Cấp Nhà Ở Và Liên Bang
- Sở Phát Triển Nhà Và Đô Thị
- Những Người Ủng Hộ Công Bằng Nhà Ở Của Bắc California
- First 5 Marin
- Chuyển Vận Golden Gate
- Marin Lành Mạnh, Bộ Y Tế & Dịch Vụ Nhân Sinh Quận Marin
- Đạo luật công bố thể chấp nhà
- Kidsdata.org
- Trung Tâm Cuộc Sống Độc Lập Marin
- Hội Đồng Chính Sách Thực Phẩm Quận Marin

- Dịch Vụ Nhân Sinh & Sức Khỏe Quận Marin
- Khảo Sát Và Đếm Người Vô Gia Cư Quận Marin 2019
- Yếu Tố Nhà Ở Quận Marin 2015-2023
- Khảo Sát Nhà Ở Quận Marin
- Diễn Đàn Kinh Tế Marin
- Hợp Tác Môi Trường Nhà Ở Marin
- Cơ Quan Nhà Ở Marin
- Hứa Hẹn Hợp Tác Marin
- Marin Transit
- Ủy Ban Giao Thông Marin
- Văn Phòng Công Bằng Y Tế, Bộ Y Tế Công Cộng California
- Policylink
- Bảng Điều Khiển Trường Học California
- Niềm Tin Cho Đất Công Cộng
- Cơ Quan Thẩm quyền Giao Thông Marin
- Điều Tra Dân Số Hoa Kỳ
- United Way
- Môi Trường Sống Đô Thị
- Cục Thống Kê Lao Động Hoa Kỳ
- Bộ Thương Mại Hoa Kỳ, Cục Phân Tích Kinh Tế

Bất cứ khi nào có thể, AI này trình bày dữ liệu gần đây nhất về điều kiện thị trường, nhân khẩu học và kinh tế.

2. Thẩm Quyền Nguồn Gốc Thông Tin

2.1 Quận Nhân Khẩu Học

Chương này xác định và phân tích nhân khẩu học của Quận Marin cho các tầng lớp được bảo vệ bởi tiểu bang và Liên bang. Phân tích nhân khẩu học xem xét dân số hiện tại, thu nhập, giáo dục, việc làm, tỷ lệ nghèo, xu hướng dân số, phân vùng và đất có sẵn để phát triển. Để giải quyết hiệu quả hơn các trở ngại đối với lựa chọn công bằng nhà ở, điều quan trọng là phải xem Quận Marin trong bối cảnh cộng đồng và lịch sử của nó, cũng như trong bối cảnh các quận Vùng xung quanh. Điều này cho phép xác định các trở ngại có thể nằm trong tầm kiểm soát của Quận Marin, và các yếu tố kinh tế và nhân khẩu học khu vực, chính sách và hành động có thể ảnh hưởng đến các trở ngại đó.

2.2 Khu Vực Thống Kê Đô Thị Hợp Nhất

Quận Marin là một trong chín quận bao gồm Khu vực thống kê đô thị hợp nhất San Francisco-Oakland-San Jose (CMSA). CMSA, với dân số 7.629.975 đã tăng từ 7.002.425 trong năm 2010 và rất đa dạng về chủng tộc và dân tộc. Theo ước tính của Khảo sát Cộng đồng Hoa Kỳ, năm 2017, dân số của Vùng Vịnh là 40% Mỹ Trắng, 25% Châu Á, 24% Latinx và 6% Mỹ gốc Phi.

2.3 Địa Lý

Quận Marin nằm trong Khu vực Vịnh San Francisco của California, phía bắc Cầu Golden Gate. Quận có tổng diện tích 828 dặm, trong đó 520 dặm vuông, hay 62,8% là đất và 308 dặm vuông, hay 37,2% là nước. Marin có hợp nhất 11 thành phố và thị trấn: Belvedere, Corte Madera, Fairfax, Mill Valley, Larkspur, Novato, Ross, San Anselmo, San Rafael, Sausalito và Tiburon. Những hợp nhất thành phố và thị trấn này chủ yếu nằm dọc theo phía đông đô thị của Quận. Các khu vực chưa hợp nhất của Quận bao gồm các khu dân cư, nông nghiệp và đất trống hầu hết được quy định bởi Quận Marin. West Marin là khu vực nông thôn lớn nhất của Quận và bao gồm 7 cộng đồng chưa hợp nhất. Thành phố San Rafael là ghế Quận.

2.4 Đất Có Sẵn Để Phát Triển

Quận Marin được bao bọc bởi Thái Bình Dương ở phía tây, Vịnh San Pablo và Vịnh San Francisco ở phía đông và thành phố San Francisco ở phía nam. Các quận liền kề là Sonoma ở phía bắc và đông bắc, Contra Costa ở phía đông nam và San Francisco ở phía nam. Hơn 80% Quận Marin được bảo vệ, đất trống hoặc đất nông nghiệp. Việc thiếu đất có sẵn để phát triển đã góp phần lớn vào giá nhà đất cao và một vài dự án nhà ở mới. Ngoài ra, Quận Marin có một liên minh chống và phát triển đất trống rất mạnh mẽ, được hỗ trợ bởi người dân và các tổ chức phi lợi nhuận. Ngày nay, dựa trên số lượng đất được giữ trong nông nghiệp, công viên, đất trống (công cộng và tư nhân), đầu nguồn và các tuyến đường, Cơ Quan Phát Triển Cộng Đồng Quận Marin đã xác định rằng chỉ có 16% tổng số quận là phù hợp để phát triển - 11% đã được phát triển chủ yếu trong các thành phố và thị trấn, gần các dịch vụ và dọc theo các hành lang giao thông chính, và chỉ 5% còn lại để phát triển.

2.5 Mã Phân Vùng

Mã phân vùng đề cập đến các quy định liên quan đến việc sử dụng đất và phát triển đất đai ở các khu vực cụ thể trong thành phố, thị trấn hoặc quận. Phân vùng quy định các hạn chế về mật độ và chiều cao tòa nhà, kích thước lô bất động sản và vị trí của các tòa nhà trên lô. Nó cũng chỉ định các khu dân cư, thương mại và công nghiệp và xác định loại nhà ở được phép trong cộng đồng. Các thực tiễn phân vùng loại trừ, bao gồm các thực tiễn giới hạn ở đâu, làm thế nào hoặc nếu nhà ở giá rẻ có thể được phát triển, có thể dẫn đến việc tạo và duy trì các cộng đồng tách biệt.

Theo Richard Rothstein, tác giả của *Màu Sắc Của Pháp Luật, Lịch Sử Bị Lãng Quên Về Cách Chính Phủ Của Chúng Ta Chia Rẽ Nước Mỹ*, “để ngăn người Mỹ gốc Phi có thu nhập thấp sống trong các khu phố nơi người da trắng trung lưu cư trú, bắt đầu vào những năm 1910 các quan chức địa phương và liên bang thúc đẩy các quy định phân vùng để dành các khu dân cư trung lưu nhà ở cho một gia đình mà các gia đình có thu nhập thấp hơn trong tất cả các chủng tộc không thể mua được.”

Mặc dù ban đầu dự định để điều chỉnh bất động sản, một số phân vùng đã được thành lập như là kết quả của mối quan tâm về kinh tế và an toàn. Các doanh nghiệp gần nhà ở và bao gồm nhà ở dày đặc được cho là có tác động tiêu cực đến giá trị bất động sản. Ngày nay, do chi phí nhà ở tại Marin cao, việc lựa chọn nơi người dân sống thường phụ thuộc vào khu vực họ có thể chi trả và chính sách phân vùng có thể xác định quyền vào nhà ở dựa trên thu nhập và sự giàu có. Trong khi các luật và pháp lệnh hiện hành không đề cập cụ thể đến chủng tộc, chúng có thể có tác dụng tương tự như phân vùng chủng tộc và kinh tế. Theo báo cáo của Viện Nghiên Cứu Xã Hội Và Hội Nhập Hass năm 2019, Nguồn Gốc, Chủng Tộc, & Địa Điểm - Lịch Sử Nhà Ở Loại Trừ Chủng Tộc ở Khu Vực Vịnh San Francisco, một số phân vùng được dựa trên “niềm tin rằng các khu phố không có căn hộ, người dân có thu nhập thấp hoặc người da màu sẽ duy trì thành công giá trị bất động sản cao và / hoặc định giá cao nhất theo thời gian.”

Kiểm soát loại và kích thước nhà ở và nơi cho phép nhà ở dày đặc có thể có tác dụng tạo ra các phân vùng riêng biệt cho nhà ở một gia đình và chung cư và căn hộ. Những pháp lệnh này góp phần cho phép một số dân cư sống ở một số khu vực nhất định trong thời gian đó không cho những người khác vào. Các chính sách yêu cầu tối thiểu lô kích thước hoặc cộng đồng chủ yếu được phân vùng cho nhà ở một gia đình có thể tác động không tương xứng đến người da màu. Hầu hết người thuê nhà sống trong chung cư, và theo Khảo Sát Cộng Đồng Mỹ năm 2017, tại Marin, người da màu có nhiều khả năng là người thuê nhà hơn là chủ nhà. Các lô có kích thước lớn kết hợp với đất có hạn có thể làm tăng chi phí nhà ở, điều này làm giảm thêm cơ hội tiếp cận nhà ở trong một số cộng đồng nhất là người da màu và người có thu nhập thấp. Theo Khảo Sát Cộng Đồng Mỹ năm 2017, những người ít có khả năng mua nhà ở một gia đình ở Marin là các hộ gia đình người Mỹ gốc Phi và Latinx. Các chính sách phân vùng không công bằng có tác dụng tách biệt các cộng đồng dựa trên chủng tộc cũng có thể làm giảm giá trị và công bằng trong các ngôi nhà thuộc sở hữu của người thiểu số, góp phần tạo ra sự chênh lệch về sự giàu có và thể hệ của sự giàu có đối với người da màu.

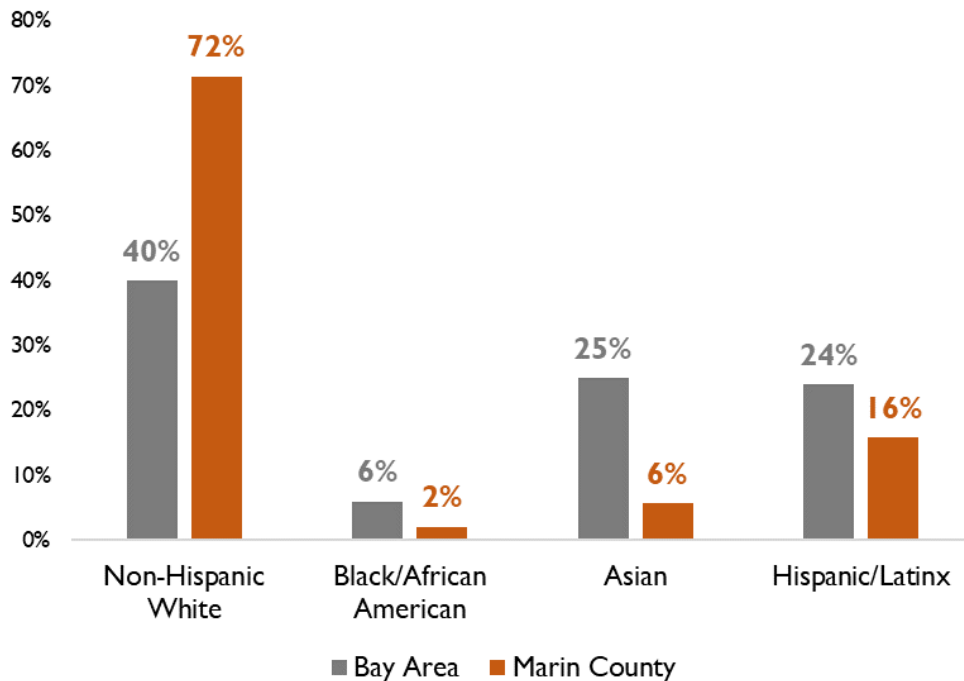
2.6 Dân Số Quận Marin

2.6.1 Hồ Sơ Khẩu Học

Theo Khảo Sát Cộng Đồng Mỹ năm 2017, Quận Marin có dân số 260.814 người. Các thành phố lớn nhất ở Marin là San Rafael, với dân số 59.180 và thành phố Novato với dân số 55.378. Nhìn chung, Quận đã trải qua tổng mức tăng dân số 3,2% kể từ năm 2010. Theo Diễn Đàn Kinh Tế Marin, “năm 2017 Marin tăng trưởng nhanh hơn về tỷ lệ phần trăm so với một số thành phố láng giềng ở Vịnh Bắc một phần do hỏa hoạn buộc người dân phải di chuyển, theo ước tính dân số mới được Bộ Tài Chính Nhà nước công bố. Từ năm 2010 đến 2018, quận đã tăng từ 252.409 đến hiện tại là 263.886, tăng 4,5%, theo số liệu của tiểu bang. Trong năm 2017:

- 71,5% cư dân của Quận là người da trắng. Điều này thể hiện mức tăng 1,4% kể từ năm 2010;
- Người châu Á chiếm 5,7% dân số của Quận, tăng 8,7% kể từ năm 2010;
- Người La Tinh chiếm 15,9% dân số Marin, tăng 5,9%; và
- Người Mỹ gốc Phi chiếm 2,1% dân số của Quận, mức giảm 17,5% so với năm 2010.
- Sự gia tăng dân số lớn nhất trong Quận là những cư dân được xác định là hai hoặc nhiều chủng tộc, chiếm 3,6% của Quận và tăng 29,5%.

Số Liệu 1: Phân Phối Chủng Tộc Ở Vùng Vịnh và Hạt Marin



Nguồn: Khảo sát cộng đồng Mỹ 2017, ước tính 5 năm

2.6.2 Người Khuyết Tật

Theo Tổ Chức Y Tế Thế Giới (WHO), người khuyết tật thường được gạt ra khỏi cuộc trò chuyện về công bằng, và các rào cản đối với người khuyết tật thường xuyên hơn và có tác động lớn hơn đối với những người không bị khuyết tật. Những rào cản này không chỉ là những trở ngại về thể chất, và bao gồm “các yếu tố trong một môi trường cá nhân, thông

qua sự vắng mặt hoặc hiện diện của chúng, hạn chế chức năng và tạo ra khuyết tật. Chúng bao gồm các khía cạnh như:

- một môi trường vật lý không có lối đi cho người khuyết tật,
- thiếu công nghệ hỗ trợ liên quan (thiết bị hỗ trợ, thích ứng và phục hồi chức năng),
- thái độ tiêu cực của mọi người đối với khuyết tật,
- dịch vụ, hệ thống và chính sách là một trong hai không tồn tại hoặc cản trở sự tham gia của tất cả mọi người với một tình trạng sức khỏe trong mọi lĩnh vực của cuộc sống.”

Theo Cơ quan Khảo sát cộng đồng Hoa Kỳ, vào năm 2017, 9,2% tổng dân số Marin đã có một khuyết tật:

- 9,7% cư dân da trắng bị tàn tật;
- 7,7% cư dân châu Á;
- 10,1% cư dân Latinx; và
- 14% cư dân người Mỹ gốc Phi bị khuyết tật.

Cư dân Marin bị tàn tật:

- 39% từ 75 tuổi trở lên;
- 15,9% ở độ tuổi từ 65 - 74; và
- 2,2% là trẻ em dưới 18 tuổi.

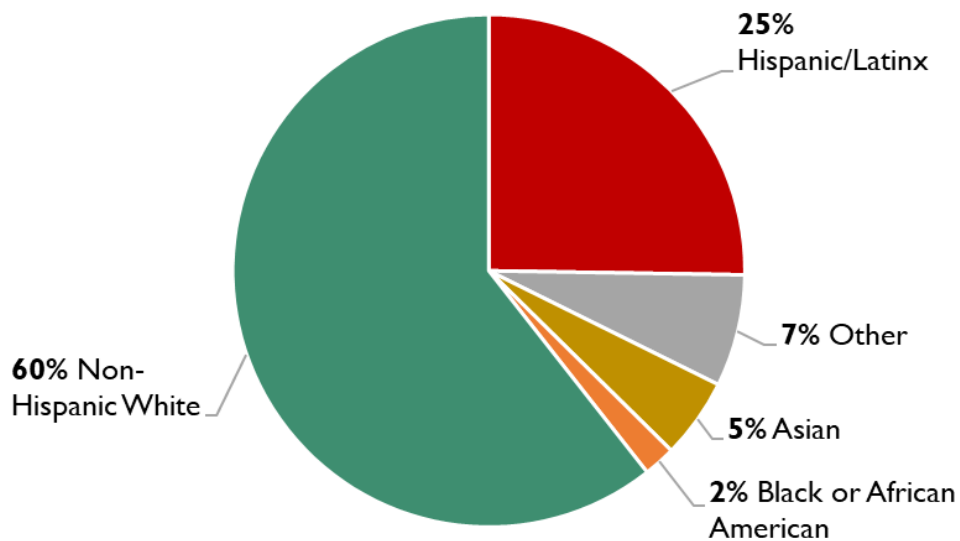
Theo Dịch Vụ Cộng Đồng Tích Hợp, một tổ chức của Quận Marin tạo ra các chương trình và cơ hội cho người khuyết tật, “một người khuyết tật trung bình sẽ cần 200% Thu Nhập An Sinh Xã Hội hàng tháng của họ để mua căn hộ một phòng ngủ ở Marin.”

2.6.3 Trẻ Em Và Gia Đình Ở Marin

Theo Tổng Giám đốc Trường học Quận Marin, 30,4% hộ gia đình ở Marin có con ở nhà. Năm 2017, 28% hộ gia đình ở Marin có con dưới 18 tuổi sống chung với họ; 76,7% những đứa trẻ sống với cha mẹ; 15,3% sống chỉ với mẹ, và 8% sống chỉ với cha của họ. Ba mươi sáu phần trăm (36%) trẻ em ở Marin sống với một hoặc nhiều cha mẹ nhập cư; 23% sống dưới hai lần mức nghèo của Liên Bang, theo định nghĩa của Bộ Y Tế Và Dịch Vụ Nhân Sinh, và 712 sinh viên đang trải qua tình trạng vô gia cư.

2018-19 California Thẻ Điểm Sức Khỏe Của Trẻ Em cung cấp thông tin về sức khỏe, giáo dục và phúc lợi của trẻ em theo quận. Theo báo cáo 2018-2019 của họ, có 52.222 trẻ em sống ở Marin.

Số Liệu 2: Phân Phối chủng Tộc Của Trẻ Em Dưới 18 Tuổi Ở Hạt



Nguồn: 2018-19 California Thẻ Điểm Sức Khỏe Của Trẻ Em

2.6.3.1 Chi Phí Chăm Sóc Trẻ Em

Chăm sóc chất lượng cho tất cả trẻ em có thể giúp trẻ chuẩn bị tốt hơn cho trường học và cuộc sống. Trẻ em tham gia các chương trình giáo dục mầm non có kết quả tốt hơn sau này trong cuộc sống, bao gồm giáo dục và thu nhập tăng lên, và ít tương tác hơn với hệ thống tư pháp hình sự. Ở Marin, cơ hội chăm sóc trẻ phụ thuộc rất nhiều vào khả năng của cha mẹ để trả chi phí chăm sóc trẻ. Theo Mạng Lưới Giới Thiệu Và Tài Nguyên Chăm Sóc Trẻ Em California năm 2016, chi phí chăm sóc trẻ em cho trẻ sơ sinh ở Marin là \$20.105 mỗi năm và \$15,551 cho trẻ mẫu giáo.

2.6.4 Người Cao Niên, Công Nhân Nông Nghiệp Và Người Dân Trại Nghiệm Vô Gia Cư

Mặc dù các quần thể này không thuộc các tầng lớp được bảo vệ bởi Liên Bang và tiểu bang, nhưng chúng đại diện cho nhiều nhóm dân số không được giám sát của Quận, họ thường cư trú trong một số nơi thu nhập thấp của Quận và có những khó khăn cụ thể đối với nhà ở và các nguồn lợi tức cộng đồng khác.

2.6.4.1 Người Cao Niên

Theo Dịch Vụ Dành Cho Người Lớn Và Người Cao Niên của Quận Marin, “người lớn tuổi ở Quận đang tăng với tốc độ vượt qua tỷ lệ quốc gia. Cư dân từ 60 tuổi trở lên trên tổng số 70,03131, chiếm 27% tổng dân số. Ở tuổi 45, tuổi trung bình của Marin là người già nhất ở Vùng Vịnh và người lớn tuổi thứ 14 ở California.” Theo Báo Cáo Của Bồi Thẩm Đoàn Quận Marin có tên, “Marin Đang Già Đi - Chúng Ta Đã Sẵn Sàng”, phát hành tháng 4 năm 2018, tỷ lệ cư dân từ 60 tuổi trở lên dự kiến sẽ tăng lên 34% vào năm 2030.

Dịch Vụ Dành Cho Người Lớn Và Người Cao Niên của Quận Marin báo cáo rằng chi phí sinh hoạt tại Marin là một trong những mức cao nhất trong tiểu bang. Theo Trung Tâm Sống Độc Lập Marin, một nghiên cứu gần đây được thực hiện bởi Công Bằng Trong Tuổi

Già cho thấy chi phí sinh hoạt cơ bản cho một người lớn tuổi, độc thân ở California là \$23.760 mỗi năm. Đối với một người lớn tuổi độc thân ở Quận Marin, chi phí sinh hoạt cơ bản lên tới \$31,172 mỗi năm. Đối với một cặp vợ chồng lớn tuổi, có thể chấp nhà, chi phí sinh hoạt ở California là \$44.256, nhưng nếu sống ở Quận Marin, chi phí sẽ lên tới \$50.040 mỗi năm.

Theo Quỹ Cộng Đồng Marin. “Người cao niên cũng phải vật lộn để kiếm sống ở Marin, với hàng ngàn người rơi vào các vết nứt của hệ thống công cộng vì họ có quá nhiều thu nhập để đủ điều kiện nhận trợ giúp, nhưng không đủ để ở trong một quận đắt đỏ như vậy.”

Theo HealthyMarin, năm 2017, 5,4% dân số Marin trên 65 tuổi đang sống dưới mức nghèo khó của Liên Bang và trong một số cộng đồng giàu có của Quận. Sau đây là mẫu tỷ lệ nghèo cho người cao niên ở một số cộng đồng Marin:

Bản 1: Tỷ Lệ Nghèo Trong Số Những Người Lớn Tuổi Ở Cộng Đồng Marin

	Tỷ lệ nghèo (dân số trên 65 tuổi)
Point Reyes Station	20,3%
Fairfax	13,1%
Bolinas	11,7%
Stinson Beach	10,0%
Larkspur	7,9%
Greenbrae	7,9%
Tamalpais-Homestead Valley	7,3%
San Rafael	6,5%
Marin City	6,1%
Kentfield	5,4%
Belvedere	4,5%

Nguồn: 2017 HealthyMarin, Bộ Y Tế Và Dịch Vụ Nhân Sinh của Quận Marin

Năm 2018, Hội Đồng Giám Sát Quận Marin tuyên bố năm 2018 là “Năm Của Người Già”, với những mục tiêu sau đây:

- Thúc đẩy Marin là một nơi tuyệt vời với người già.
- Mang mọi lứa tuổi đến với nhau để hiểu và tôn vinh những đóng góp về xã hội, văn hóa và kinh tế của người già tại Marin.
- Nâng cao nhận thức cộng đồng về chủ nghĩa tuổi tác ảnh hưởng đến các cơ hội mà một dân số lớn tuổi mang đến cho Marin.
- Sắp xếp và thể hiện sự hợp tác giữa các thành phố láng giềng, doanh nghiệp, chính phủ, giáo dục và các tổ chức cộng đồng để mở rộng cơ hội cho người cao tuổi.
- Xác định các chiến lược, chương trình và tài nguyên mới để hỗ trợ và giải quyết các nhu cầu của người già tại Marin.

2.6.4.2 Công Nhân Nông Nghiệp

Nông nghiệp đã và đang là một phần quan trọng trong lịch sử và văn hóa của Marin, đặc biệt là ở các vùng nông thôn ven biển và nội địa của Quận. Theo Yếu Tố Nhà Ở Quận Marin 2015-2023, các trang trại và nông trại của Quận bao gồm khoảng 170.876 mẫu Anh, tương đương khoảng 50% tổng diện tích của Quận.

West Marin, một phần của khu vực chưa hợp nhất của Quận, bao gồm 7 cộng đồng chưa hợp nhất và các ngôi làng xung quanh bao gồm Bãi biển Dillon, Tomales, Marshall, Inverness, Công viên Inverness, Trạm Point Reyes, Nicasio, Olema, Knolls rừng, Woodacre, Lagunitas, Sanunon, , Bolina, Bãi biển Stinson và Bãi biển Muir. Trại chăn nuôi gia súc, nhà máy sữa, trang trại hữu cơ, gia cầm, nuôi trồng hải sản và du lịch là một phần quan trọng của nền kinh tế Tây Marin. Phần lớn ngành nông nghiệp thuộc sở hữu gia đình và theo Hợp Tác Xã Mở Rộng Của Đại Học California, Sự Thật Về Nông Nghiệp Quận Marin, “Nông nghiệp ở Marin đóng góp hơn 49 triệu đô la hàng năm cho nền kinh tế địa phương.”

Theo Yếu Tố Nhà Ở Của Quận, có khoảng 1.072 công nhân nông nghiệp sống ở Tây Marin, nhiều người trong số họ được cho là không có giấy tờ và phần lớn trong số họ không phải là công nhân thời vụ. Theo Hiệp Hội Ủy Thác Đất Cộng Đồng Của Tây Marin, (CLAM), một người nông dân ở Marin có khả năng kiếm được mức lương hàng năm không quá \$28.000.” Năm 2017, thu nhập hộ gia đình trung bình cho Quận Marin là \$ 104,703.

Mặc dù thiếu nhà ở giá rẻ tồn tại khắp Quận, nhưng những thách thức về nhà ở vĩnh viễn, công nhân nông nghiệp lại phức tạp hơn vì nhà ở thường được cung cấp tại chỗ bởi chủ lao động và người lao động gắn kết nhà ở với việc làm của họ với chủ sở hữu. Tương tự như các nhóm dân cư có thu nhập thấp khác trong Quận, việc thiếu các lựa chọn nhà ở giá rẻ có thể buộc nhiều gia đình nông nghiệp phải sống trong điều kiện thỏa hiệp ,bao gồm các đơn vị nhà ở không đạt tiêu chuẩn và tình trạng quá tải.

2.6.4.3 Người Dân Trải Nghiệm Vô Gia Cư

Năm 2019, Quận đã tiến hành Đếm Thời Gian Hàng Năm sử dụng định nghĩa HUD về tình trạng vô gia cư cho các cá nhân và gia đình. Bao gồm những người:

- Sống trong một sự giám sát công khai hoặc nơi tạm trú tư nhân hoạt động thiết kế để cung cấp sắp xếp cuộc sống tạm thời; hoặc
- Với nơi cư trú ban đêm chính là nơi công cộng hoặc tư nhân không được thiết kế hoặc sử dụng thông thường làm nơi ngủ thông thường cho con người, bao gồm xe hơi, công viên, tòa nhà bỏ hoang, trạm xe buýt hoặc xe lửa, sân bay hoặc khu cắm trại.

Theo Khảo Sát Và Đếm Thời Gian năm 2019, số lượng cá nhân bị vô gia cư ở Marin là 1.034, tương đương với mức giảm 7% so với năm 2017. “Trong những tuần sau khi đếm, một cuộc khảo sát chuyên sâu cũng được thực hiện cho 360 cá nhân không có ẩn nấp và trú ẩn ở mọi lứa tuổi, những người vô gia cư trong đêm đếm. Cuộc khảo sát đã thu thập các chi tiết nhân khẩu học cơ bản cũng như thông tin về nhu cầu và sử dụng dịch vụ.”

Trong số những người vô gia cư:

- 19% dưới 25 tuổi;
- 50% ở độ tuổi từ 25 đến 49; và
- 31% từ 50 tuổi trở lên.

Đàn ông đại diện cho 67% và phụ nữ đại diện cho 33% những người vô gia cư.

Tại thời điểm đếm, 54 gia đình có trẻ em được xác định là vô gia cư, đại diện cho tình trạng vô gia đình giảm 28% kể từ năm 2017. Tuy nhiên, những gia đình có trẻ em “có nhiều khả năng là người da màu hơn dân số chung của Quận Marin. Hai mươi hai phần trăm (22%) cá nhân trong các gia đình trải qua tình trạng vô gia cư được xác định là người da đen hoặc người Mỹ gốc Phi, so với 2% dân số của Quận Marin nói chung. Những người được xác định là người gốc Tây Ban Nha hoặc Latinx vẫn tương tự như năm 2017, với 44% được xác định là người gốc Tây Ban Nha / Latinx, cao hơn đáng kể so với 16% dân số Marin nói chung.”

Có tổng số 107 trẻ em không có người đi cùng và thanh niên trong độ tuổi chuyển đổi (tuổi từ 18-24) được xác định vào năm 2019, mức giảm 16% kể từ năm 2017. Sáu mươi một phần trăm (61%) trẻ em vô gia cư không có người thân và thanh niên trong độ tuổi chuyển đổi được xác định là nam / bé trai và 39% được xác định là nữ / bé gái. Không có cá nhân nào được xác định là người chuyển giới hoặc không tuân thủ giới tính.

Năm 2019, Bộ Y Tế Và Dịch Vụ Nhân Sinh Quận County tuyên bố mục tiêu chấm dứt tình trạng vô gia cư mãn tính và kỳ cữu vào cuối năm 2022.

2.7 Thu Nhập Hộ Gia Đình

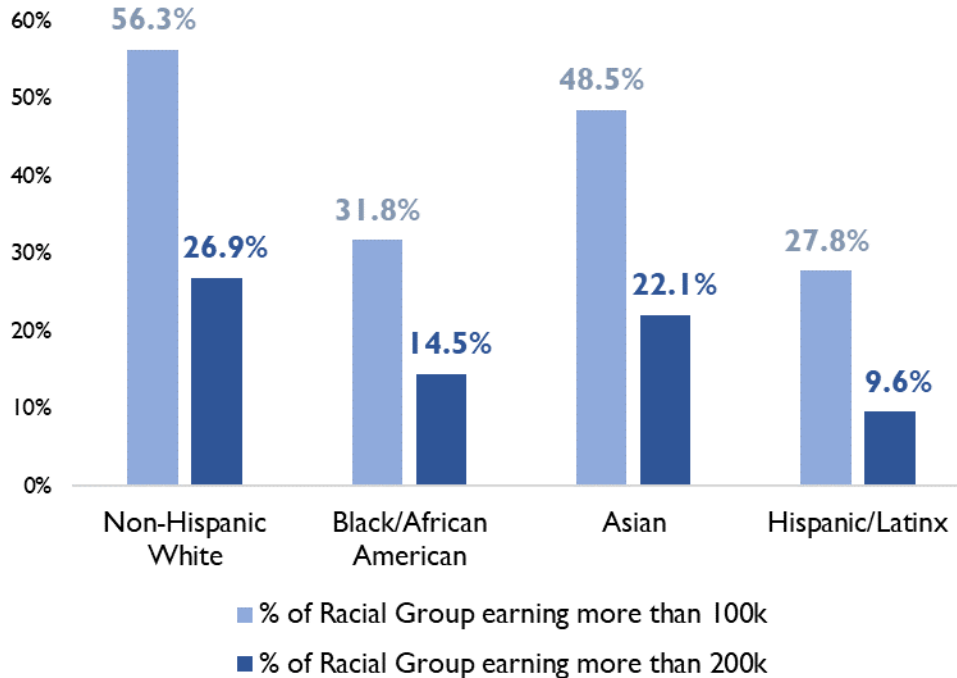
Năm 2017, thu nhập hộ gia đình trung bình ở Quận Marin là \$104,703. Năm 2018, Quận Marin có thu nhập cá nhân bình quân đầu người cao nhất so với bất kỳ quận nào ở California theo Liên Minh Lực Lượng Lao Động của Vịnh Bắc, và năm 2019, Bộ Phát Triển Nhà và Đô Thị (HUD) ước tính thu nhập gia đình trung bình cho Khu Đô Thị San Francisco, bao gồm Quận Marin, là \$136,800.

Năm 2017, thu nhập hộ gia đình trung bình cho các hộ gia đình Marin là:

- \$115,373 cho hộ gia đình da trắng;
- \$96,831 cho các hộ gia đình châu Á;
- \$60,849 cho các hộ gia đình người Mỹ gốc Phi, và
- \$58,639 cho các hộ gia đình Latinx.

Mặc dù năm 2019 thu nhập gia đình ước tính của HUD cho Khu Đô Thị San Francisco \$136.800, hầu hết cư dân của Marin có thu nhập hộ gia đình trung bình ít hơn \$100,000 mỗi năm.

Số Liệu 3: Các Hộ Gia Đình Marin Kiếm Được Hơn 100k / 200k Mỗi Năm Bởi Nhóm chủng Tộc



Nguồn: Khảo sát cộng đồng Mỹ 2017, ước tính 5 năm

Đối với các gia đình có trẻ em ở Marin, năm 2017 thu nhập hộ gia đình trung bình là \$153,522 và đối với các gia đình không có con, thu nhập hộ gia đình trung bình là \$127,614. Như đã nói ở trên, chi phí chăm sóc trẻ em cho trẻ sơ sinh ở Marin năm 2016 là \$20.105 mỗi năm và \$15,551 cho trẻ mẫu giáo.

2.8 Học Vấn

Năm 2018, Hạt Marin xếp hạng số 1 về học sinh tốt nghiệp trung học so với tất cả các quận trong Vùng Vịnh. Theo Trung Tâm Thống Kê Giáo Dục Quốc Gia Thuộc Bộ Giáo Dục Hoa Kỳ, học sinh tốt nghiệp trung học cơ sở có nhiều khả năng được tuyển dụng và kiếm được nhiều tiền hơn so với các cá nhân không có trình độ trung học. Sinh viên tốt nghiệp ít có khả năng tham gia vào hành vi tội phạm hoặc yêu cầu dịch vụ xã hội; có sức khỏe tốt hơn và tuổi thọ dài hơn; có đủ điều kiện để phục vụ trong quân đội.”

Quận Marin được xếp hạng cao nhất trong cả nước về cả tuyển sinh và thành tích giáo dục. Theo Cục điều tra dân số Hoa Kỳ, năm 2017, 93,2% cư dân của Quận có bằng cấp trung học trở lên và 57,5% có bằng cử nhân hoặc cao hơn.

Trong năm 2016, các học sinh lớp 12 đã tốt nghiệp trường trung học đúng thời hạn bao gồm:

- 94% học sinh da trắng;
- 91% học sinh châu Á;
- 78% học sinh Mỹ gốc Phi; và
- 75% học sinh Latinx tốt nghiệp trung học đúng thời hạn.

Một niềm tin phổ biến của các nhà giáo dục là tới lớp ba, trẻ em đang học đọc; Sau lớp ba, học sinh đọc để học. Theo Tổ Chức Đọc Sách Trẻ Em, một phi lợi nhuận tập trung vào giáo dục mầm non, “vào cuối năm lớp ba, 74 học sinh gặp khó khăn trong việc đọc sẽ không bao giờ bắt kịp. Trên thực

tế, một trong những dự đoán quan trọng nhất của việc tốt nghiệp trung học là đọc thành thạo vào cuối năm lớp ba.”

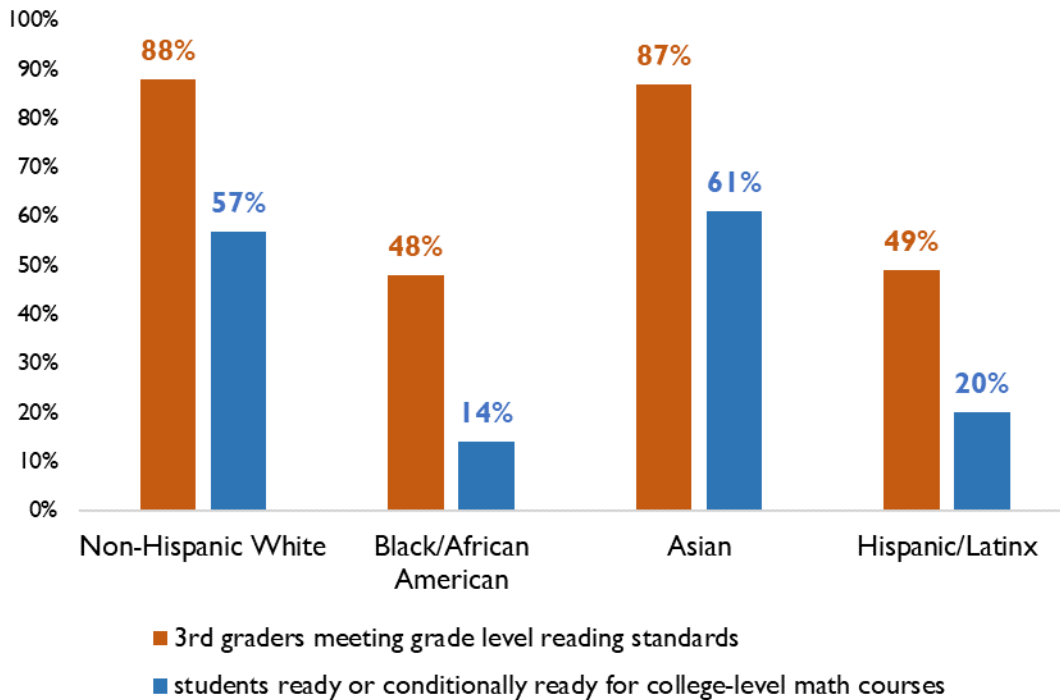
Năm 2016 tại Marin, học sinh lớp 3 đọc các tiêu chuẩn gần hoặc trên cấp lớp đại diện:

- 88% học sinh da trắng;
- 87% học sinh châu Á;
- 49% học sinh Latinx; và
- 48% học sinh Mỹ gốc Phi.

Năm 2016, sinh viên Marin đã sẵn sàng hoặc có điều kiện sẵn sàng cho các khóa học toán cấp đại học bao gồm:

- 57% học sinh da trắng;
- 61% học sinh châu Á;
- 20% học sinh Latinx; và
- 14% học sinh Mỹ gốc Phi.

Số Liệu 4: Học Sinh Sẵn Sàng Cho Đọc và Toán



Nguồn: 2016, Tổ Chức Đọc Sách Trẻ Em

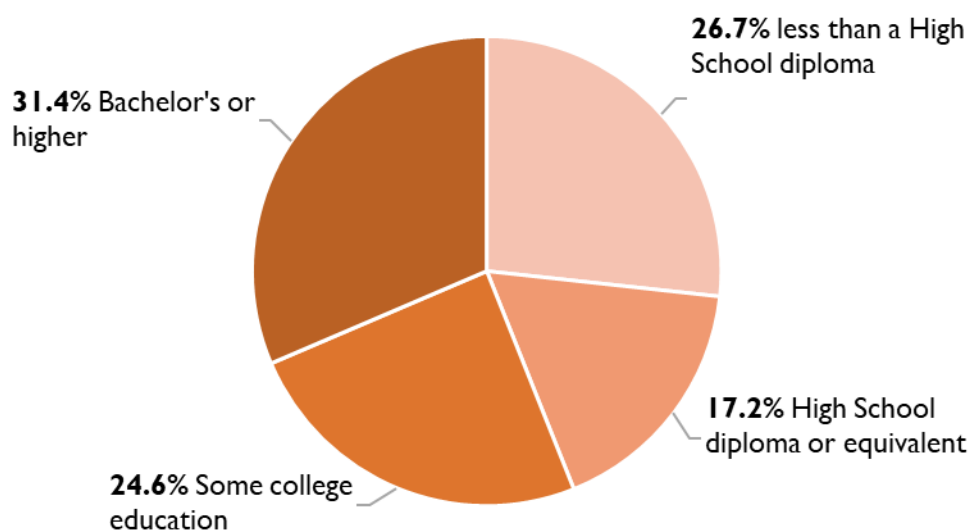
Năm 2016, 74% học sinh da trắng cảm thấy được kết nối với trường của họ; 83% học sinh châu Á, 55% của Latinx và 0% học sinh Mỹ gốc Phi ở Marin cảm thấy kết nối với trường học của họ.

Trong khi tỷ lệ tốt nghiệp trung học phổ thông của Quận thuộc loại cao nhất trong cả nước, Theo Marin Promise, một tổ chức phi lợi nhuận của các nhà lãnh đạo giáo dục và phi lợi nhuận, Quận Marin có khoảng cách thành tựu giáo dục lớn nhất ở California.” Theo dữ liệu của họ, từ năm 2017 - 2018, 78% học sinh da trắng ở Marin đã đạt hoặc vượt tiêu chuẩn cốt lõi chung cho môn Ngữ văn lớp 3, trong khi chỉ có 42% học sinh da màu đạt hoặc vượt các tiêu chuẩn đó. Bẩy mươi mốt phần

trăm (71%) học sinh da trắng đạt hoặc vượt tiêu chuẩn cốt lõi chung cho môn toán lớp 8, trong khi chỉ có 37% học sinh da màu đạt hoặc vượt các tiêu chuẩn đó. Sáu mươi bốn phần trăm (64%) sinh viên da trắng đạt hoặc vượt tiêu chuẩn sẵn sàng vào đại học, được định nghĩa là hoàn thành các yêu cầu khóa học cho các trường đại học công lập ở California, trong khi chỉ có 40% sinh viên da màu đáp ứng hoặc vượt quá các yêu cầu đó.

Mặc dù trình độ học vấn cao ở Marin, vẫn có nhiều người sống dưới mức nghèo khổ của Liên bang. Đối với những người dân ở Marin trên 25 tuổi sống dưới mức nghèo khổ Liên bang, 31,4% có bằng cử nhân hoặc cao hơn; 24,6% có một số giáo dục đại học; 17,2% có bằng tốt nghiệp trung học hoặc tương đương, và 26,7% có trình độ học vấn thấp hơn.

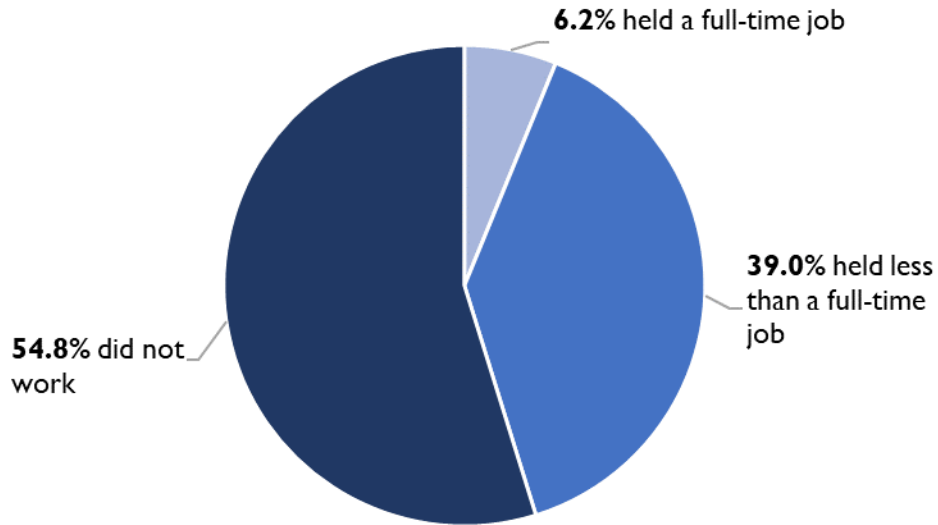
Số Liệu 5: Thành Tựu Giáo Dục Cho Những Người Dưới Mức Nghèo Liên Bang Ở Marin



Nguồn: Khảo Sát Cộng Đồng Mỹ 2017, ước tính 5 năm

Trong số những cư dân ở Marin trên 16 tuổi đã giảm xuống dưới mức nghèo Liên bang năm 2017, 6,2% có việc làm toàn thời gian trong 12 tháng trước; 39% giữ ít hơn một công việc toàn thời gian trong 12 tháng trước và 54,8% không làm việc trong 12 tháng trước.

Số Liệu 6: Tình trạng việc làm cho những người dưới mức nghèo liên bang ở Marin



Nguồn: Khảo Sát Cộng Đồng Mỹ 2017, ước tính 5 năm

2.9 Việc Làm

Năm 2017, Hạt Marin có khoảng 128.000 nhân viên, giảm 2,5% so với năm 2016. Dịch vụ chuyên nghiệp, khoa học và kỹ thuật chiếm 15,9% trong tất cả các công việc, tiếp theo là 13,4% trong lĩnh vực chăm sóc sức khỏe và trợ giúp xã hội và 8.4% trong các dịch vụ giáo dục. Vào tháng 5 năm 2019, Quận Marin có tỷ lệ thất nghiệp 1,9%.

Theo Động Lực Gia Đình Và Chủ Lao Động Theo Chiều Dọc năm 2015 thông qua Tổng Điều Tra Dân Số Hoa Kỳ, hơn 62% lực lượng lao động của Quận sống bên ngoài Marin và 24,2% dân số của Quận là từ 18-34 tuổi.

Quận của Marin là một trong những người sử dụng lao động lớn nhất ở Marin. Năm 2017, Quận có lực lượng lao động 2.112 nhân viên thường xuyên, trong đó:

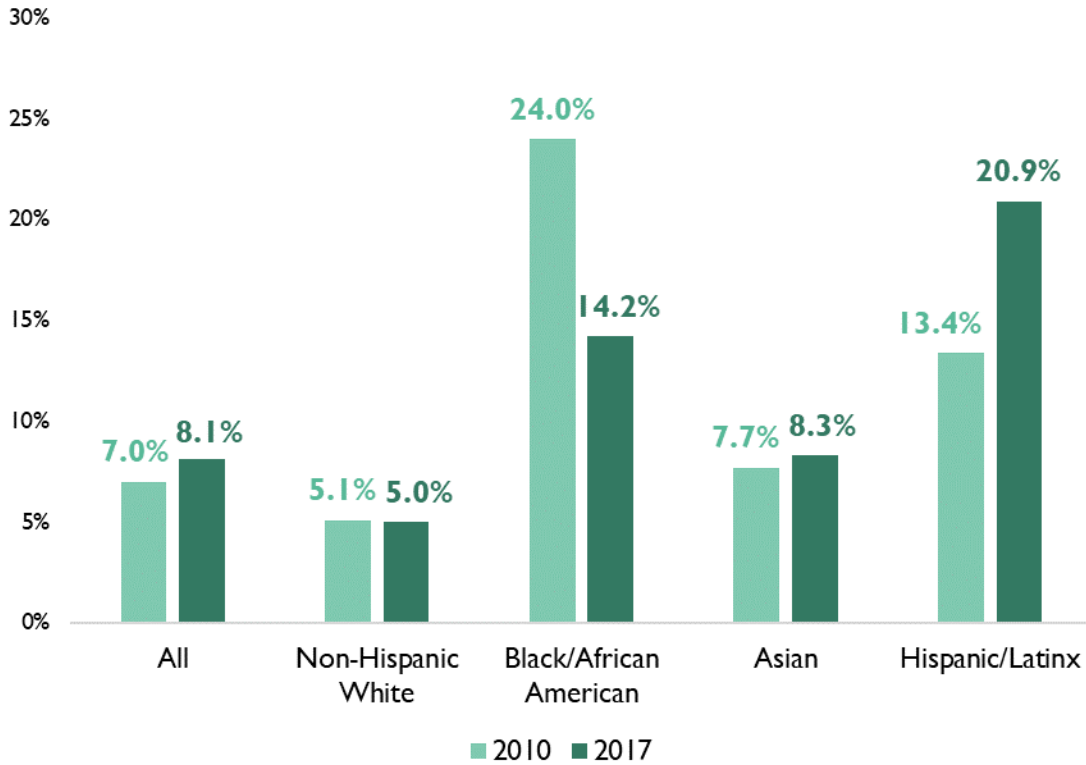
- 65.3% là người da trắng;;
- 17.2% là người Latinx;
- 9.5% là người châu Á; và
- 5.4% là người Mỹ gốc Phi.
- 56.6% được xác định là nữ, và
- 43.3% được xác định là nam.

2.10 Nghèo Nàn

Mức nghèo của Liên Bang là thước đo thu nhập được sử dụng bởi chính phủ Hoa Kỳ để xác định ai đủ điều kiện nhận trợ cấp, chương trình và lợi ích. Theo Cục Điều Tra Dân Số Hoa Kỳ năm 2017, mức nghèo cho một gia đình bốn người có hai con là \$24,858. Dựa trên ngưỡng đó, 8,1% cư dân Marin sống dưới mức nghèo khổ Liên bang.

Từ năm 2010 đến 2017, tỷ lệ nghèo của cư dân da trắng và người Mỹ gốc Phi ở Marin giảm lần lượt 1,7% và 47,7%, trong khi tỷ lệ nghèo của cư dân châu Á và Latinx tăng lần lượt 13,5% và 80%.

Số Liệu 7: Tỷ Lệ Nghèo Theo Nhóm chủng Tộc Ở Hạt Marin



Nguồn: Khảo sát cộng đồng Mỹ 2017, ước tính 5 năm

Năm 2017, 14,3% cư dân sống trong nghèo đói ở độ tuổi từ 18-34; 12,2% dưới 5 tuổi; và 9,7% dưới 18 tuổi.

2.11 Sự Tập Trung Của Chủng Tộc và Sắc Tộc

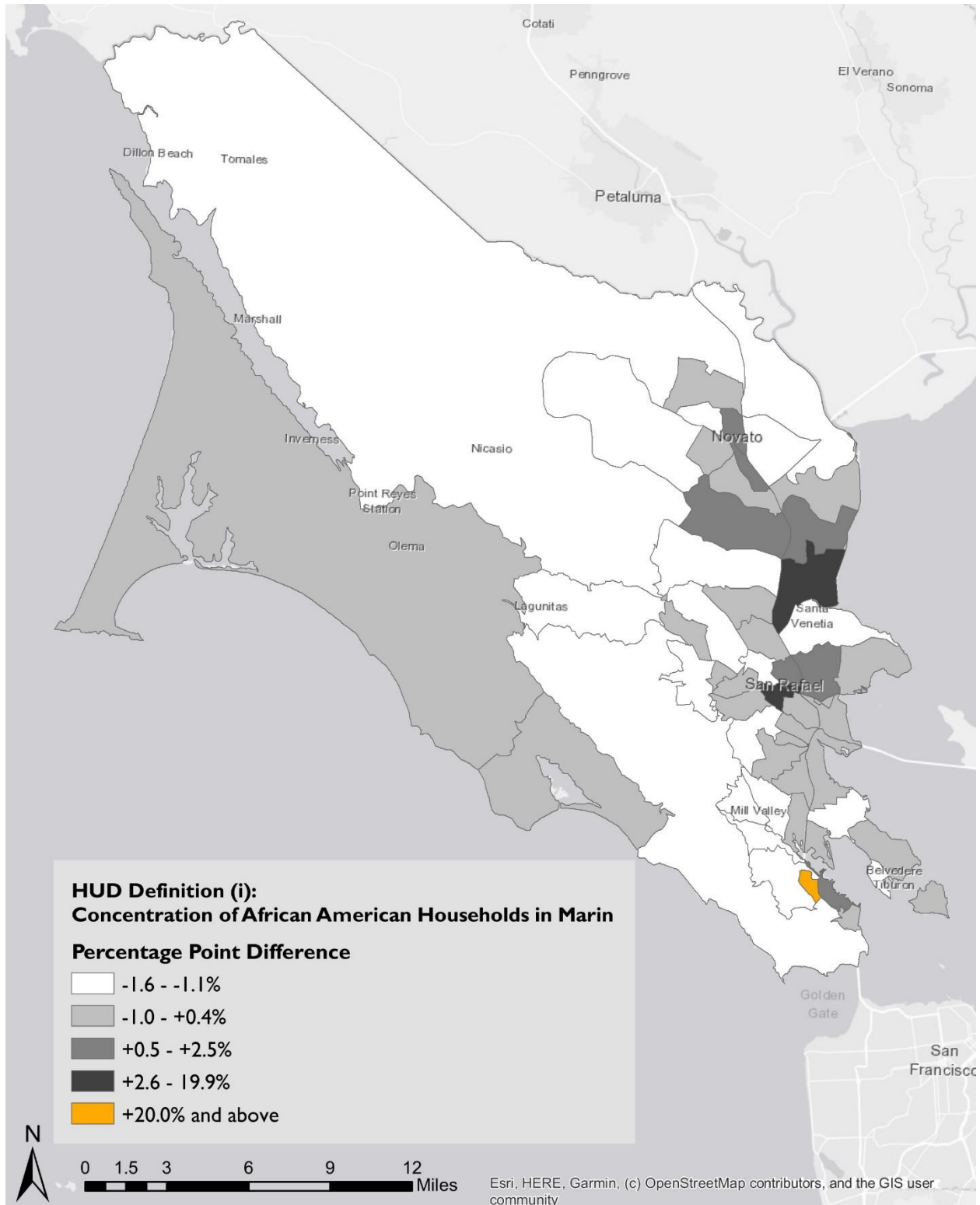
Các vùng lân cận có số lượng dân tộc thiểu số cao không tương xứng được xác định là khu vực tập trung người thiểu số; các khu vực có tỷ lệ cư dân da trắng cao không cân xứng được xác định là khu vực tập trung không có người thiểu số.

Bộ Phát Triển Nhà Và Đô Thị (HUD) định nghĩa một khu vực tập trung người thiểu số là bất kỳ khu phố nào trong đó:

- (i) Tỷ lệ hộ gia đình trong một nhóm chủng tộc hoặc dân tộc thiểu số cụ thể cao hơn ít nhất 20 điểm phần trăm so với tỷ lệ phần trăm của Quận; hoặc
- (ii) Tổng số phần trăm của người dân tộc thiểu số cao hơn ít nhất 20 điểm phần trăm so với tổng tỷ lệ của tất cả các nhóm thiểu số trong Quận; hoặc
- (iii) Tổng tỷ lệ phần trăm của khu phố của người thiểu số vượt quá 50 phần trăm dân số của Quận.

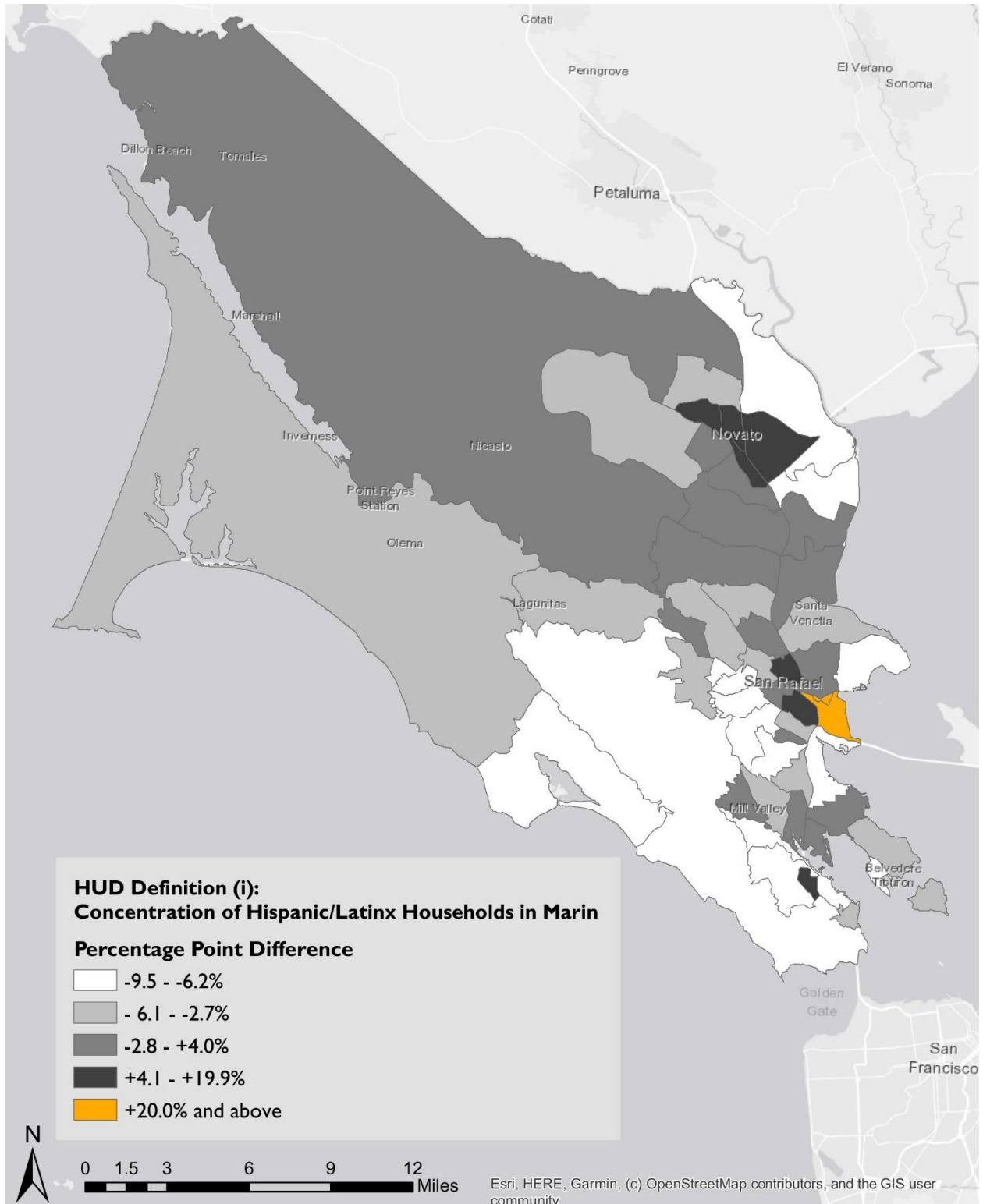
Theo định nghĩa của HUD, tại Quận Marin, Marin City và Khu Vực Canal ở San Rafael (“Canal”) được coi là khu vực tập trung người thiểu số. Những cộng đồng có số lượng người thiểu số cao là những khu vực có mật độ dân cư thu nhập thấp hơn.

Số Liệu 8: HUD Định nghĩa của các hộ gia đình thiểu số người Mỹ gốc Phi



Nguồn: Khảo sát cộng đồng Mỹ 2017, ước tính 5 năm

Số Liệu 9: HUD Định nghĩa của các hộ gia đình thiểu số người Latinx



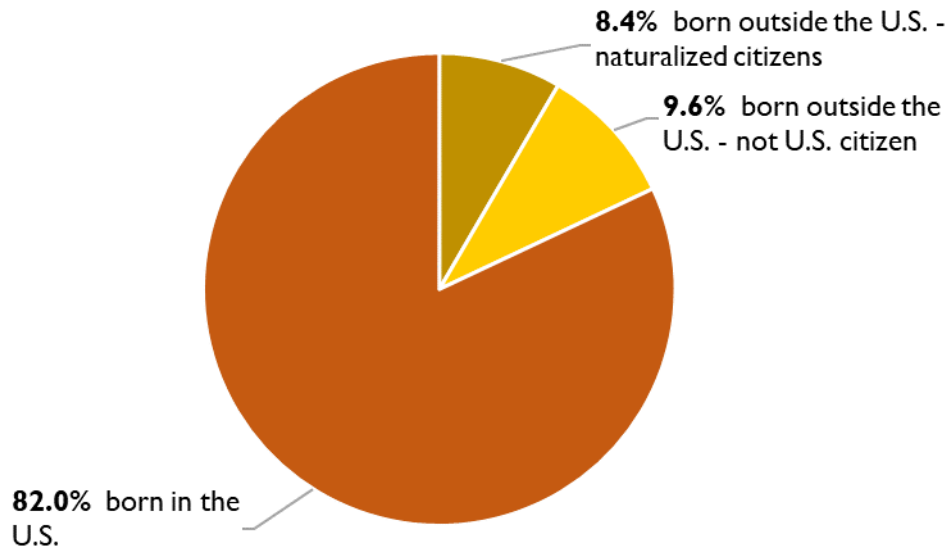
Nguồn: Khảo sát cộng đồng Mỹ 2017, ước tính 5 năm

2.12 Tình Trạng Công Dân

Lợi ích của việc trở thành công dân Hoa Kỳ ảnh hưởng đến các cá nhân, gia đình và cộng đồng theo nhiều cách khác nhau bao gồm tiếp cận nhà ở, việc làm và lợi ích công cộng.

Theo Khảo sát Cộng đồng Hoa Kỳ năm 2017, phần lớn cư dân Quận Marin được sinh ra tại Hoa Kỳ:

Số Liệu 10: Tình Trạng Công Dân Ở Marin



Nguồn: Khảo sát cộng đồng Mỹ 2017, ước tính 5 năm

Tỷ lệ phần trăm không phải là công dân Hoa Kỳ chia theo cộng đồng trong năm 2017 bao gồm:

- 46,8% cư dân trong khu vực Canal ở San Rafael, một khu vực được xác định là khu vực tập trung người thiểu số;
- 16,7% cư dân tại Terra Linda;
- 16,7% dân cư tại Novato; và
- 14,8% cư dân tại Thành phố Marin, một cộng đồng khác được xác định là một khu vực tập trung người thiểu số.

2.13 Thực Phẩm Địa Phương Tốt Cho Sức Khỏe

Quận Marin luôn được xếp hạng là quận lành mạnh nhất ở California, nhưng có nhiều thách thức đối với cư dân Marin sống trong các khu vực tập trung người thiểu số. Nghiên cứu đã phát hiện ra rằng các khu vực có nguồn lực kinh tế và xã hội giảm có tỷ lệ béo phì cao hơn. Theo Hội Đồng Chính Sách Thực Phẩm, năm 2016, “Marin tỷ lệ béo phì, tiêu thụ nước giải khát có đường cao nhất, bệnh tiểu đường và các bệnh mãn tính khác được tìm thấy trong các cộng đồng da màu, cũng là những cộng đồng thiếu tiếp cận với thực phẩm tốt, giá cả phải chăng và nhiều lựa chọn thực phẩm và đồ uống không lành mạnh.” Năm 2016, tỷ lệ béo phì ở Marin City, cộng đồng đa dạng chủng tộc nhất của Quận, là 75,1%; tỷ lệ béo phì ở Canal, một cộng đồng chủ yếu là người Latin, là 36,6%.

Theo Bộ Y Tế và Dịch Vụ Nhân Sinh của Quận, năm 2013, Marin City, một khu vực tập trung người thiểu số được xác định, không có cửa hàng tạp hóa đầy đủ dịch vụ cho cư dân của mình. Không có

chợ nhỏ, cửa hàng tạp hóa, cửa hàng tiện lợi hay chợ nông sản. Năm 2017, Target chuyển đến Marin City và hiện cung cấp một loại cửa hàng tạp hóa cho cư dân địa phương.

Theo Hội Đồng Chính Sách Thực Phẩm Marin, năm 2016, Canal, một khu vực tập trung người thiểu số khác trong Quận, có một số cửa hàng tiện lợi nhỏ nhưng không nhiều lựa chọn với các thực phẩm tốt cho sức khỏe và vô số lựa chọn không lành mạnh, bao gồm đồ ăn vặt, đồ uống có đường, rượu, và thuốc lá. Trong Canal và trong khu vực xung quanh San Rafael, có 3 siêu thị, 7 cửa hàng tiện lợi, 7 cơ sở thức ăn nhanh và không có chợ nông dân. 3 siêu thị Không có siêu thị nào thuận tiện với giao thông công cộng.

2.14 Công Viên và Đất Trống

Bộ Công Viên và Đất Trống của Quận là một hệ thống mở rộng bao gồm công viên trong khu vực và cộng đồng, công viên khu phố, và 34 bảo tồn đất trống bao gồm 19.300 mẫu Anh và 190 dặm đường mòn không trải nhựa.

Vào năm 2007, 500 cư dân của Hạt Marin đã tham gia vào một cuộc khảo sát qua điện thoại và hơn 60% số người được phỏng vấn cảm thấy bằng lòng với các cơ quan công viên và đất trống, bất kể khu vực địa lý, tuổi tác, dân tộc hoặc thu nhập. Tuy nhiên, từ năm 1990 đến 2015, Marin City, nơi có dân số người Mỹ gốc Phi cao nhất trong Quận và theo Hội Đồng Chính Sách Thực Phẩm Marin, một trong những tỷ lệ béo phì cao nhất, không có không gian giải trí ngoài trời. Vào năm 2015 Quỹ Tín Thác Đối Với Đất Công Cộng, phối hợp với Khu Dịch Vụ Cộng Đồng Thành Phố Marin, thiết kế và mở công viên Rocky Graham ở thành phố Marin. Trong khi công viên có cấu trúc chơi theo chủ đề nhà trên cây, bãi cỏ chịu hạn hán, khu vực tập thể dục dành cho người lớn và một bức tranh tường giới thiệu về lịch sử của Marin City, Marin City tiếp tục bị hạn chế đất trống và những con đường mòn đi bộ đường dài xung quanh.

Trung Tâm Cộng Đồng Albert J. Boro, trước đây gọi là Trung Tâm Cộng Đồng Pickleweed Park, được khai trương vào năm 1984 cho cư dân ở khu vực Canal ở San Rafael, một cộng đồng với hơn 77% cư dân Latino. Ngày nay, các dự án công viên cho cư dân Canal được hỗ trợ bởi Chương Trình Tài Trợ Khối Phát Triển Cộng Đồng Liên Bang (CDBG).

Năm 2019, Bộ Công viên đã thực hiện Khảo Sát Cộng Đồng và xác định chi phí vào cửa và lệ phí là trở ngại cho việc tiếp cận công viên của Quận. Do đó, vào tháng 7 năm 2019, phí vào cửa đã giảm từ \$10 xuống còn \$5 cho 3 công viên nổi tiếng trong Quận và vào cửa hồ bơi McNearns Beach Park, nằm ở San Rafael, miễn phí bắt đầu vào ngày 1 tháng 8.

2.15 Truy Cập Vào Phương Tiện Giao Thông

Tất cả chín quận khu vực Vịnh được kết nối thông qua giao thông công cộng. Cơ quan giao thông Marin (MTA) vận hành tất cả các tuyến xe buýt bắt đầu và kết thúc ở Quận. Golden Gate Transit cung cấp các kết nối từ Marin đến San Francisco, Sonoma và Quận Contra Costa.

Năm 2017, MTA đã thực hiện một cuộc khảo sát trên tàu về hành khách của họ và báo cáo các kết luận sau đây:

- 72% là người da trắng; 52% là người Latinx; 6% là người Châu Á 2% là người Mỹ gốc Phi.

- 11% người đi MTA dưới 18 tuổi; 80% ở độ tuổi từ 18 đến 65 tuổi; và 9% từ 65 tuổi trở lên.
- 35% người kiếm được dưới \$25.000 mỗi năm; 24% kiếm được khoảng từ \$25.000 - \$49.999; 12% kiếm được khoảng từ \$50.000 - \$74.999; và 16% kiếm được hơn \$75.000 mỗi năm.
- 37% người đi xe có từ 3 người trở lên làm việc tại nhà của họ;
- 39% không có một chiếc xe;
- 15% có từ 5 người trở lên sống trong gia đình; 11% có từ 6 người trở lên sống trong gia đình; và
- 38% nói tiếng Tây Ban Nha trong nhà của họ.

Huyện Canal của San Rafael được xác định “điển hình” dùng sự vận chuyển có xếp hạng cao. Người điển hình đó được mô tả là, “42% hộ gia đình có thu nhập hàng năm dưới \$25.000, 90% cá nhân xác định là người gốc Tây Ban Nha hoặc La tinh, 19% hộ gia đình không có xe, 17% có ba công nhân trở lên trong nhà, 30% có từ năm công nhân trở lên sống với họ và tiếng Tây Ban Nha được sử dụng ở 84% hộ gia đình.”

Theo khảo sát, cư dân trong khu vực Canal có tỷ lệ chuyển đi bắt đầu hoặc kết thúc cao nhất trong các tuyến đường do Marin Transit cung cấp.

Các loại giá vé trong Quận Marin trên các dịch vụ Marin Transit và Golden Gate như sau:

- Người lớn - \$2.00
- Thiếu niên (Tuổi 5 – 18) - \$1.00
- Người cao niên (65+) - \$1.00
- Người khuyết tật - \$1.00
- Trẻ em dưới 5 tuổi – Free
- Giảm giá vé cho những người sử dụng Thẻ Clipper hoặc mua vé 1 ngày, 7 ngày và 31 ngày.

Ngoài các tuyến cố định, MTA cung cấp một số tùy chọn giao thông khác và một số tùy chọn có sẵn cho các quần thể cụ thể:

- Novato Dial-A-Ride - được thiết kế để lấp đầy các khoảng trống trong dịch vụ vận chuyển địa phương của Novato và kết nối dịch vụ với các tuyến xe buýt Marin Transit và Golden Gate Transit.
- West Marin Stage – cung cấp dịch vụ xe buýt công cộng từ Tây Marin đến hành lang Quốc lộ 101 kết nối với các tuyến xe buýt Marin Transit và Golden Gate Transit.
- ADA Paratransit Service – cung cấp vận chuyển cho những người không thể đi xe buýt và xe lửa thường xuyên do khuyết tật. Nó phục vụ và hoạt động trong cùng một khu vực, cùng ngày và giờ như phương tiện công cộng.
- Discount Taxi Program – gọi là Marin-Catch-A-Ride, nó cung cấp các chuyến đi giảm giá bằng taxi và các phương tiện được cấp phép khác nếu bạn ít nhất 80 tuổi; hoặc là 60 và không thể lái xe; hoặc bạn đủ điều kiện cho Dịch vụ Paratransit ADA.

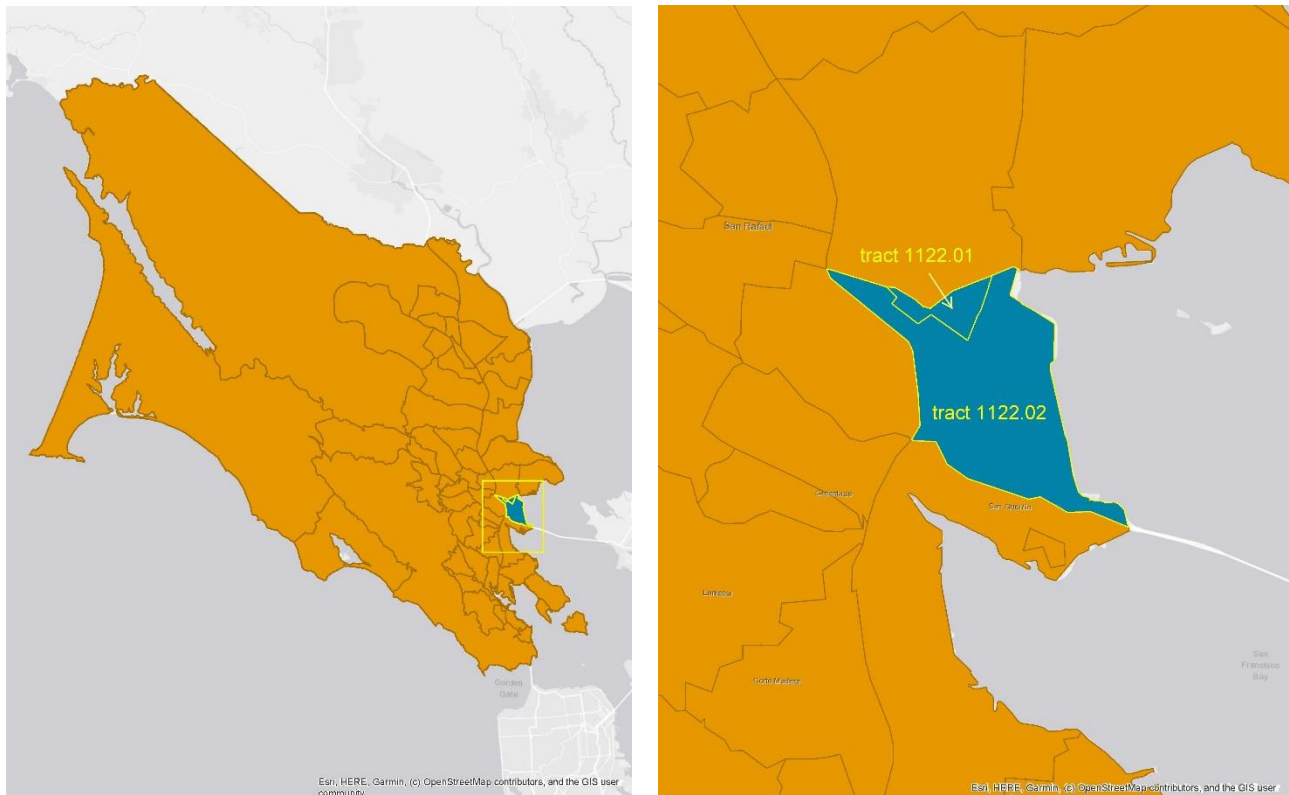
2.16 Cộng Đồng Dễ Bị Tổn Thương Ở Quận Marin

Theo định nghĩa của HUD, hai cộng đồng ở Marin đã được xác định là khu vực tập trung người thiểu số: Khu vực Canal ở San Rafael và Thành phố Marin.

2.16.1 Huyện Canal của San Rafael

Được phát triển lần đầu tiên vào năm 1950, khu vực Canal ở San Rafael là một khu dân cư và công nghiệp được đặt tên từ kênh đào được nạo vét dọc theo San Rafael Creek. Canal (nằm trong vùng điều tra dân số 1122,01 và 122,02) có diện tích hai dặm vuông và được điều chỉnh bởi các thành phố San Rafael và không nằm trong khu vực chưa hợp nhất của Quận. Tom Wilson, cựu giám đốc điều hành của Liên Minh Canal, cho biết khu vực Canal được phát triển lần đầu tiên vào những năm 1950 và 1960 như là căn hộ cho các cặp vợ chồng trẻ và sinh viên mới tốt nghiệp đại học trên đường đến giấc mơ Mỹ. " Các nhà ở chủ yếu là các studio và căn hộ nhỏ không thực sự dành cho gia đình," Wilson nói.

Số Liệu 11: Bản Đồ Huyện Canal

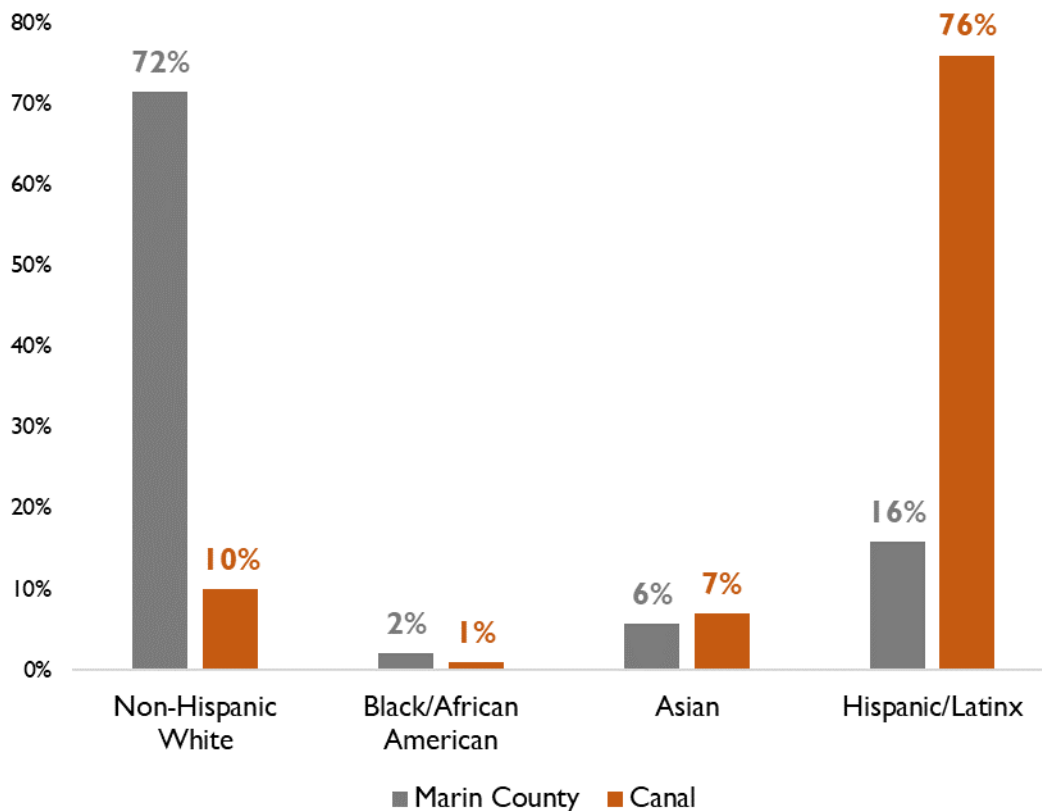


Sau chiến tranh Việt Nam, nhiều người tị nạn từ Việt Nam, Lào và Campuchia đã đến California và các công việc dịch vụ cấp thấp đã lôi kéo họ đến Marin. Ngoài ra, các cuộc nội chiến ở cả El Salvador và Guatemala đã tạo ra một dòng người tị nạn mới đến Quận, và nhiều người định cư ở khu vực Canal. Trong 25 năm, Canal đã đi từ gần như không có người nhập cư đến dân số gần 90% là người nhập cư hoặc cha mẹ của họ. Theo Liên Minh Canal năm 2014, 52% số người được hỏi đến từ Guatemala, 33% đến từ Mexico, 9% đến từ El Salvador và 6% đến từ các khu vực khác.

Canal cũng là một trong những cộng đồng đầu tiên ở Marin để tiếp nhận người thuê nhà người Mỹ gốc Phi vào cuối những năm 1970, chủ yếu là do sự tăng trưởng trong chương trình chứng từ Mục 8. Ngày nay, Canal là nơi có nhiều người lao động có thu nhập thấp - 51% trong số họ làm việc trong vòng 10 dặm từ nhà của họ.

Theo khảo sát của cộng đồng Mỹ, năm 2017, 77,5% tổng số cư dân ở Canal là Latinx; 9.9% người da trắng; 6.8% châu Á; và 1% Mỹ gốc Phi. Bởi vì nhiều người dân trong Canal được cho là không có giấy tờ, những người ủng hộ cộng đồng tin rằng dân số đếm thiếu hụt đáng kể.

Số Liệu 12: Phân Phối Chủng Tộc Ở Hạt Marin và Canal



Nguồn: Khảo sát cộng đồng Mỹ 2017, ước tính 5 năm

Năm 2017, thu nhập hộ gia đình trung bình cho cư dân Marin là \$104.703 và 9,7% cư dân Marin có thu nhập hộ gia đình từ \$100.000 đến \$124.999. Trong Canal, chỉ có 4.2% cư dân kiếm được trong phạm vi đó.

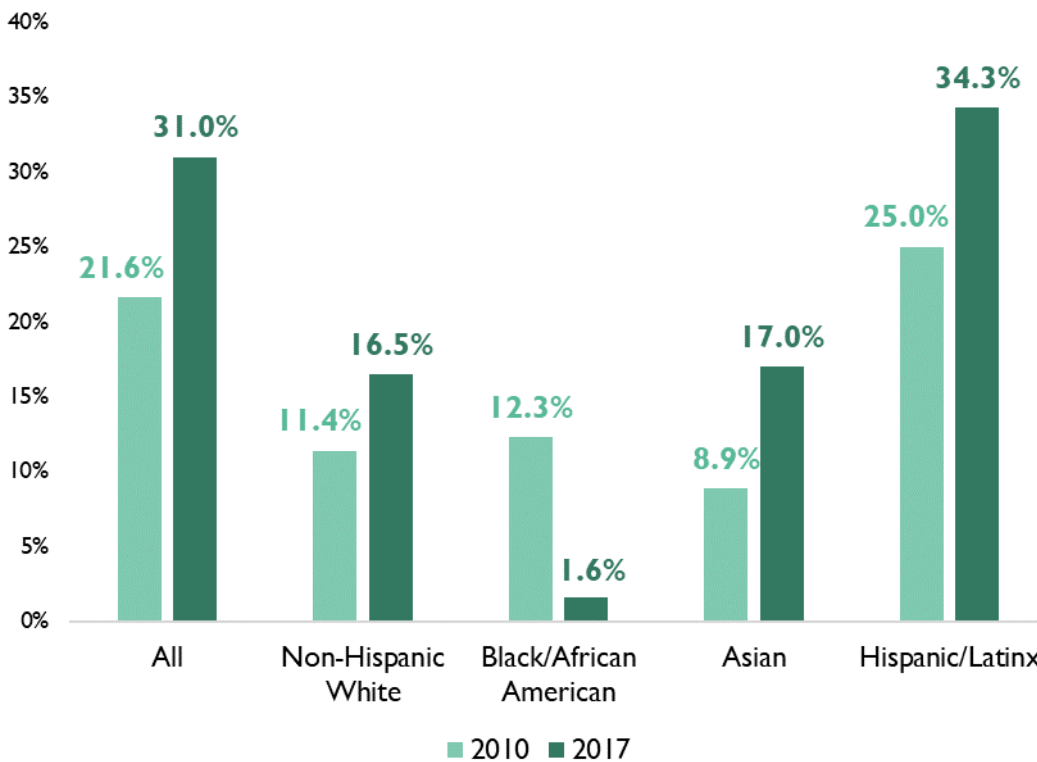
Trong số các học sinh tốt nghiệp trung học tại Quận năm 2018, học sinh Latinx đại diện cho số lượng học sinh không hoàn thành trung học cao nhất ở Marin. Hai mươi lăm phần trăm (25%) học sinh Latinx không hoàn thành trung học so với 7% học sinh da trắng.

Trong Canal, 37,2% hộ gia đình được coi là có trình độ tiếng Anh hạn chế hoặc LEP. Nói chung, đây là những cá nhân tiếng Anh không phải ngôn ngữ chính của họ và hạn chế khả năng đọc, nói, viết hoặc hiểu tiếng Anh. Ở Canal, 79,9% hộ gia đình nói một ngôn ngữ không phải là tiếng Anh và 66,4% chỉ được coi là nói tiếng Tây Ban Nha. Trong toàn bộ Quận Marin,

chỉ có 4,3% hộ gia đình được coi là LEP, 23,3% nói một ngôn ngữ không phải là tiếng Anh và 10,5% chỉ nói tiếng Tây Ban Nha.

Số lượng cư dân Canal trải qua nghèo đói năm 2017 là 31%, tăng 60,2% kể từ năm 2010. Cư dân châu Á tại Canal đã trải qua sự gia tăng lớn nhất về tỷ lệ nghèo, tăng 84,4%, tiếp theo là cư dân Latinx với mức tăng 54% và cư dân da trắng tăng 31,4%. Người Mỹ gốc Phi sống ở Canal tỷ lệ nghèo giảm 64,3%.

Số Liệu 13: Tỷ Lệ Nghèo Theo Nhóm chủng Tộc Trong Canal



Nguồn: Khảo sát cộng đồng Mỹ 2017, ước tính 5 năm

Phòng Bộ Y Tế & Nhân sinh Quận Marin báo cáo rằng tuổi thọ cho cư dân tại Quận Marin năm 2015 là 85.1 năm. Đối với cư dân trong Canal, tuổi thọ là 76,2 năm.

Cư dân Canal phụ thuộc nhiều vào giao thông công cộng để đưa họ đi làm, đi học và tiếp cận các dịch vụ khác và 10,4% hộ gia đình Canal không có xe hơi.

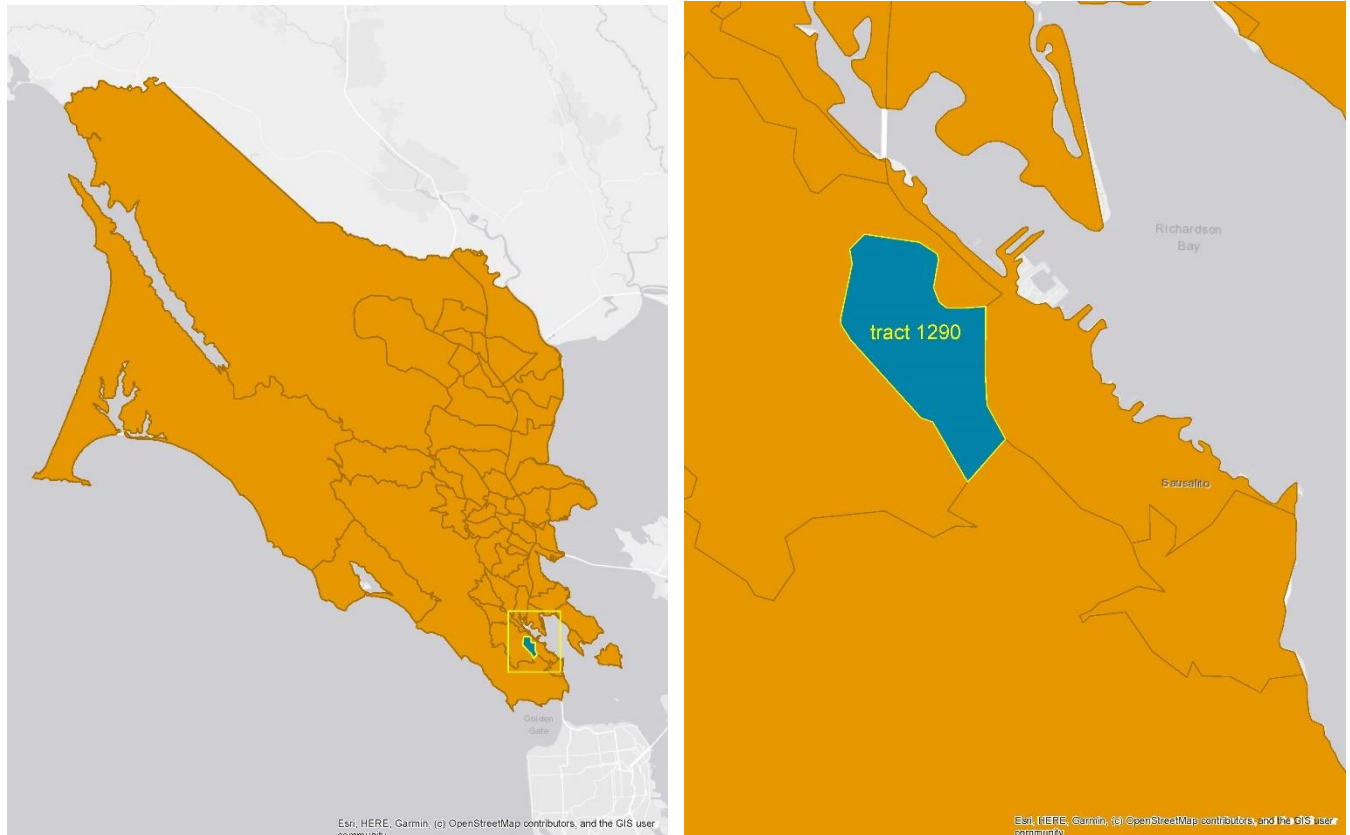
Trong khi hầu hết cư dân ở Canal có thu nhập thấp, có gia đình và sống gần nơi làm việc của họ, hầu hết các căn hộ cho thuê không được trợ cấp cũng không rẻ hơn so với các căn hộ tương đương ở các khu vực khác của San Rafael. Khi so sánh các chung cư cho thuê trong Canal với phần còn lại của Quận, theo Kế Hoạch Hợp Nhất của Quận Marin năm 2010 - 2014, bởi vì Canal có chung cư cho thuê có giá vừa phải so với các khu vực khác trong Quận, “nó có một mức độ quá tải cao (được định nghĩa là hơn một người trên một phòng),” và trong mười năm qua, tình trạng quá tải ở Canal đã tăng lên đáng kể khi giá cho thuê đã tăng vọt. Theo Khảo Sát Cộng Đồng Mỹ năm 2017, 46,9% cư dân sống ở Canal đang sống trong điều

kiện quá đông đúc. Canal cũng là địa điểm của phần lớn khu công nghiệp San Rafael, và là một trong những cơ sở quản lý chất thải thương mại và dân cư Marin.

2.16.2 Marin City

Marin City là một phần của khu vực chưa hợp nhất của Quận (điều tra dân số đường 1290), nằm khoảng 5 dặm về phía bắc của San Francisco từ cầu Golden Gate.

Số Liệu 14: Bản Đồ Marin City



2.16.2.1 Lịch Sử Thành Phố Marin

Marin City từng được coi là cộng đồng tích hợp nhất trong cả nước - và Quận. Và mặc dù nó tiếp tục có dân số đa dạng hơn so với hầu hết các cộng đồng Marin, những lo ngại về sự phát triển và sự dịch chuyển của người Mỹ gốc Phi là một mối lo ngại của nhiều cư dân.

Lịch sử của Marin City và sự đóng góp của nó cho Quận Marin là một ví dụ địa phương về cách các chính sách và thực tiễn của chính phủ lịch sử đã giúp tạo ra các cộng đồng tách biệt tiếp tục tồn tại đến ngày nay.

Cho đến khi bắt đầu sự tham gia của người Mỹ vào Thế chiến II 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 đóng tàu vận tải cho Hải quân Hoa Kỳ. Nó tạo ra Marinship, trong Thế chiến II đã chế tạo gần 100 tàu tự do và tàu chở dầu. Công ty Bechtel cũng được phép phát triển một cộng đồng để chứa một

số công nhân của mình và cộng đồng chưa hợp nhất của Marin City được xây dựng như một cơ sở nhà ở tạm thời.

Kể từ khi Marinship phải đối mặt với sự thiếu hụt nhân công tại địa phương, Bechtel đã bỏ qua các loại trừ nơi làm việc là tiêu chuẩn vào thời điểm đó và tuyển dụng người Mỹ gốc Phi từ các bang miền nam như Louisiana, Arkansas, Texas và Oklahoma. Vào thời kỳ đỉnh cao năm 1944, Marinship đã thuê 22.000 công nhân từ mọi tiểu bang trong Liên Minh và Marin City có dân số 6.500 người, trong đó có hơn 1.000 trẻ em ở độ tuổi đến trường và là nhà của người da trắng miền Trung Tây (85%), miền Nam Đen (10%) và người nhập cư Trung Quốc (5%). Marin City là dự án nhà ở Liên Bang tích hợp đầu tiên của đất nước, và cuối cùng được ca ngợi là thành phố kiểu mẫu cho công nhân Công ty và một thử nghiệm xã hội táo bạo trong quan hệ chủng tộc. Trong thời đại mà sự phân biệt chủng tộc được thực hiện rộng rãi ở California cũng như trên toàn quốc, Marin City là một cộng đồng đa dạng, cộng đồng chủng tộc.

Vào cuối cuộc chiến, các cựu quân nhân trở về. Nhà ở thiếu thốn và gia đình tăng gấp đôi. Với sự thiếu hụt nhà ở dân sự lớn, Đạo Luật Nhà Ở Quốc Gia năm 1949 đã được tạo ra.

Theo Đạo Luật Nhà Ở Quốc Gia, Cơ Quan Quản Lý Nhà Ở Liên Bang (FHA) đã bảo đảm các khoản vay ngân hàng cho các dự án nhà ở được thiết kế để đưa Người da trắng ra khỏi các khu vực đô thị tích hợp vào các phân khu toàn cư dân da trắng ở vùng ngoại ô. Bảo đảm tiền vay của FHA được thực hiện cho các nhà phát triển với điều kiện nhà chỉ có thể được bán cho Người da trắng. Các giao ước hạn chế đã được sử dụng để ngăn chặn người da màu mua nhà ở các cộng đồng cư dân da trắng ở Marin, và Hướng Dẫn Bảo Lãnh Của Cục Quản Lý Nhà Ở Liên Bang khuyến nghị sử dụng các giao ước hạn chế để “cung cấp sự bảo vệ chắc chắn nhất chống lại sự xâm lấn và sử dụng không mong muốn.” Trong khi Đạo Luật Dân Quyền năm 1969 cấm các giao dịch như vậy, nhiều giao ước trong số này vẫn còn tồn tại trong chứng thư ở Marin.

Cựu chiến binh da trắng và gia đình của họ trở về từ Thế Chiến II đã có thể mua nhà với các khoản thế chấp được Chính Phủ Liên Bang bảo lãnh. Nhiều ngôi nhà ở Marin vào cuối những năm 1940 được bán với giá từ \$7.000 đến \$8.000 và các gia đình thường được thế chấp nhà với các khoản tiền cọc 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 cho thuê nhà ở công cộng.

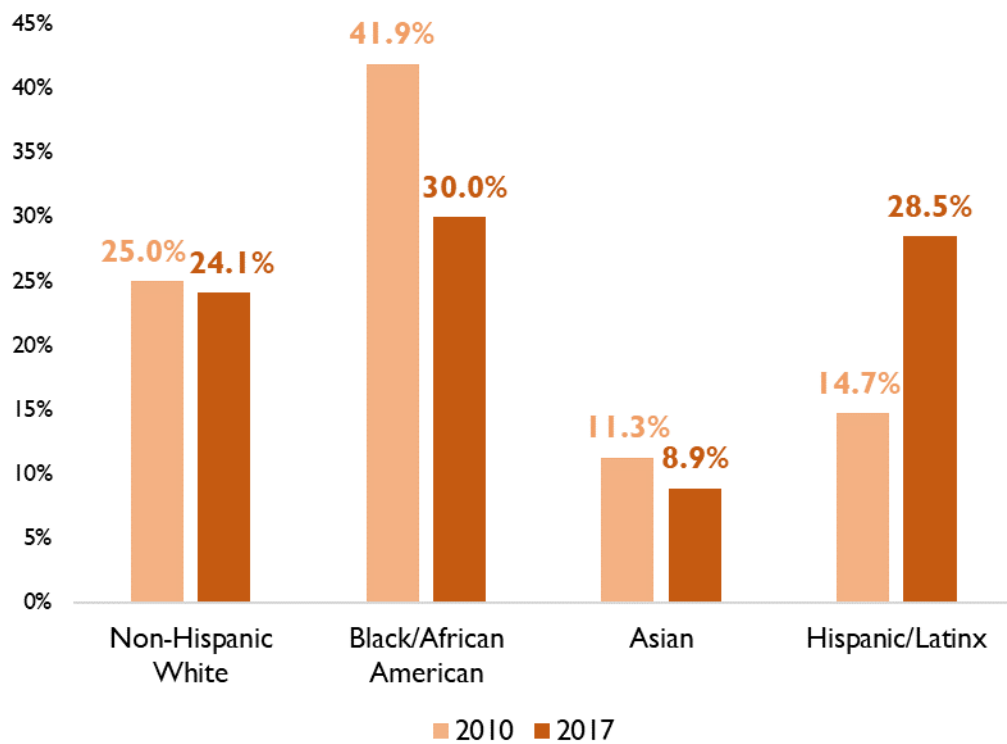
Năm 2017, thu nhập hộ gia đình trung bình cho cư dân Marin là \$104,703. Ngày nay, sự bất bình đẳng về sự giàu có đã được tạo ra, một phần, sau Thế chiến II khi các chính sách và chương trình rõ ràng của chính phủ Liên Bang cung cấp cho người da trắng cơ hội sở hữu nhà với giá cả rất phải chăng và tài chính, trong khi người Mỹ gốc Phi bị cấm tham gia các chương trình tương tự. Ngày nay, sự đánh giá cao giá trị căn nhà cho các gia đình đã có thể về mua nhà sau chiến tranh 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 cho con cái họ sở hữu nhà. Trong nhiều thế hệ, người Mỹ gốc Phi đã không có những cơ hội tương tự.

2.16.2 Marin City Ngày Nay

Theo Khảo Sát Cộng Đồng Mỹ năm 2017, dân số của Marin City là 30% người Mỹ gốc Phi, 28% người Latinx, 24% người da Trắng và 9% người Châu Á. Từ năm 2010 đến 2017, dân số của Marin City tăng từ 2.359 lên 2.686, tăng 13,9%. Dân số Latinx có tốc độ tăng trưởng lớn nhất là 121,1%, theo sau là sự gia tăng 9,8% của cư dân da trắng. Cư dân châu Á giảm 9,8% và cư dân người Mỹ gốc Phi giảm 18,5%. Ba mươi hai phần trăm (32%) cư dân nói tiếng Anh và 85,2% là công dân Hoa Kỳ. Trong năm 2017, 14% cư dân Marin City được xác định là có trình độ hạn chế tiếng Anh, hoặc LEP, so với 4% của toàn quận.

Số Liệu 15: Phân Phối chủng Tộc Ở Marin City Tại 2010 và 2017

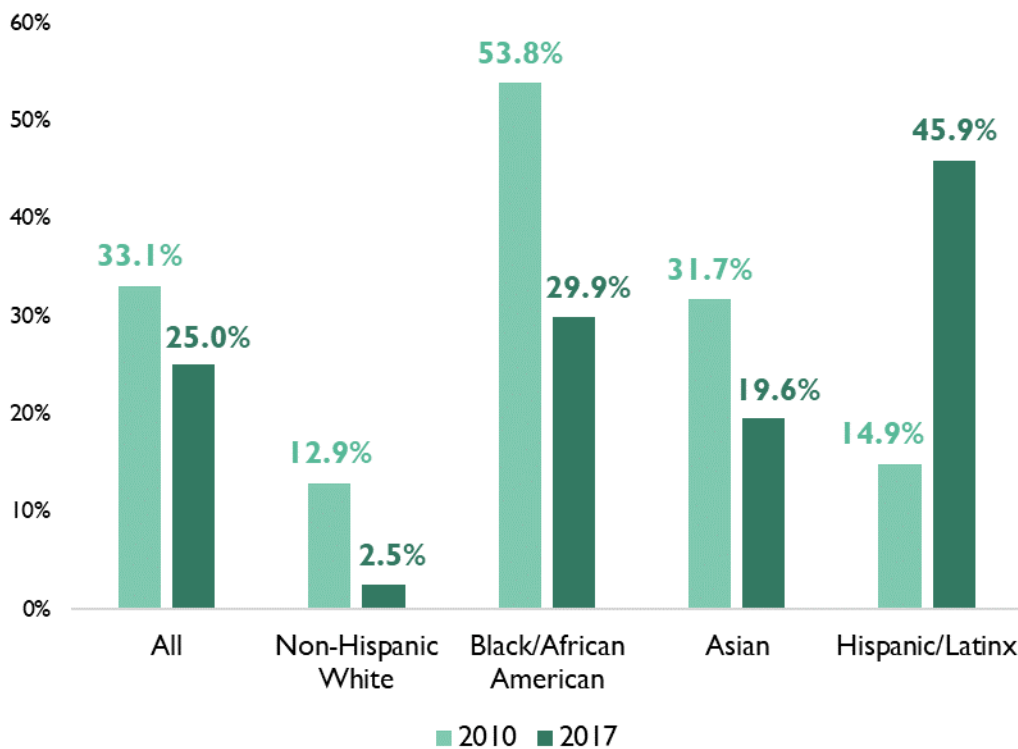


Nguồn: Khảo sát cộng đồng Mỹ 2017, ước tính 5 năm

Trong năm 2017, thu nhập hộ gia đình trung bình cho cư dân Quận Marin là \$104.703, với 9,7% cư dân có thu nhập hộ gia đình trung bình từ \$100.000 đến \$124.999. Ở Marin City, chỉ 5% cư dân kiếm được trong phạm vi đó.

Tỷ lệ nghèo chung của các hộ gia đình Marin City năm 2017 là 25%, giảm 19,5% kể từ năm 2010. Tỷ lệ nghèo hộ gia đình da trắng ở Marin City giảm 68% và tỷ lệ nghèo của người Mỹ gốc Phi giảm 59,4%. Trong cùng thời gian đó, tỷ lệ nghèo của các hộ gia đình châu Á tại Marin City đã tăng 46,9% và tỷ lệ nghèo của các hộ gia đình Latinx tăng 743,9%.

Số Liệu 16: Tỷ Lệ Nghèo Theo Nhóm chủng Tộc Ở Thành Phố Marin



Nguồn: Khảo sát cộng đồng Mỹ 2017, ước tính 5 năm

Tuổi thọ của cư dân Marin City năm 2015 là 80,9 năm so với 85,1 năm đối với toàn quận.

Nhiều cư dân Marin City dựa vào giao thông công cộng để đi làm, tiếp cận các cửa hàng tạp hóa và các dịch vụ khác. Mười một phần trăm (11%) cư dân Marin City không có xe hơi, so với 4,9% hộ gia đình tại Quận.

2.16.3 Trường Học Marin City

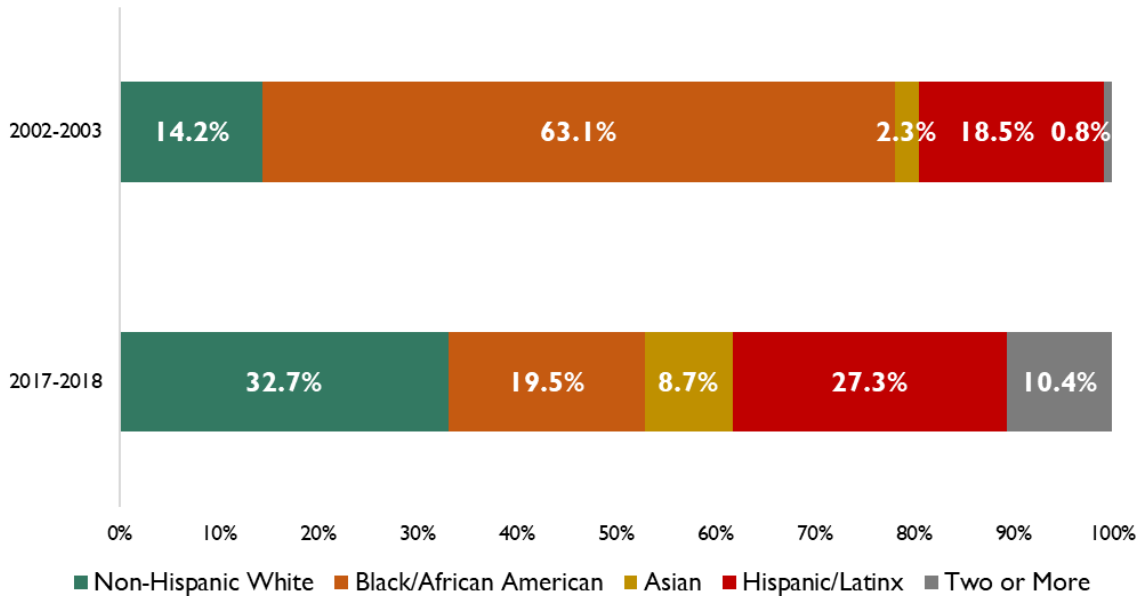
Học khu Sausalito Marin City phục vụ cư dân của Marin City, một cộng đồng chưa hợp nhất tại Quận Marin và Sausalito gần đó.

Có hai trường tiểu học K-8 trong Khu Học Chánh Sausalito Marin City: Học viện Bayside Martin Luther King Jr., tọa lạc tại Marin City, là trường công lập duy nhất trong Quận và Học viện Willow Creek, một trường bán công nằm ở Sausalito gần đó. Phần lớn học sinh của cả Bayside MLK và Willow Creek đều học tại trường trung học Tamalpais ở Mill Valley gần đó.

Năm 2017, 3,9% học sinh ở Bayside MLK là người da trắng trong khi 41,6% học sinh tại Willow Creek là người da trắng; 27,6% học sinh tại Bayside MLK là Latinx và 27,3% học sinh tại Willow Creek là Latinx; 7,1% học sinh được xác định là người châu Á tại Bayside MLK trong khi 9,2% được xác định là người châu Á tại Willow Creek; và 50,4% học sinh tại Bayside MLK được xác định là người Mỹ gốc Phi trong khi chỉ có 10% học sinh tại Willow Creek, trường bán công, được xác định là người Mỹ gốc Phi.

Trong những năm qua, việc ghi danh học sinh vào Khu Học Chánh Sausalito Marin City đã thay đổi đáng kể. Học sinh da trắng đã tăng 375,7% từ năm 2003 - 2018. Tỷ lệ nhập học của sinh viên Latinx tăng 206,3% và học sinh châu Á tăng 683,3%. Người Mỹ gốc Phi là chủng tộc duy nhất cho thấy số lượng đăng ký giảm 36%.

Số Liệu 17: Phân Phối Chủng Tộc Của Khu Học Chánh Sausalito Marin City



Nguồn: 2017-18 và 2002-03 Bộ Giáo dục California

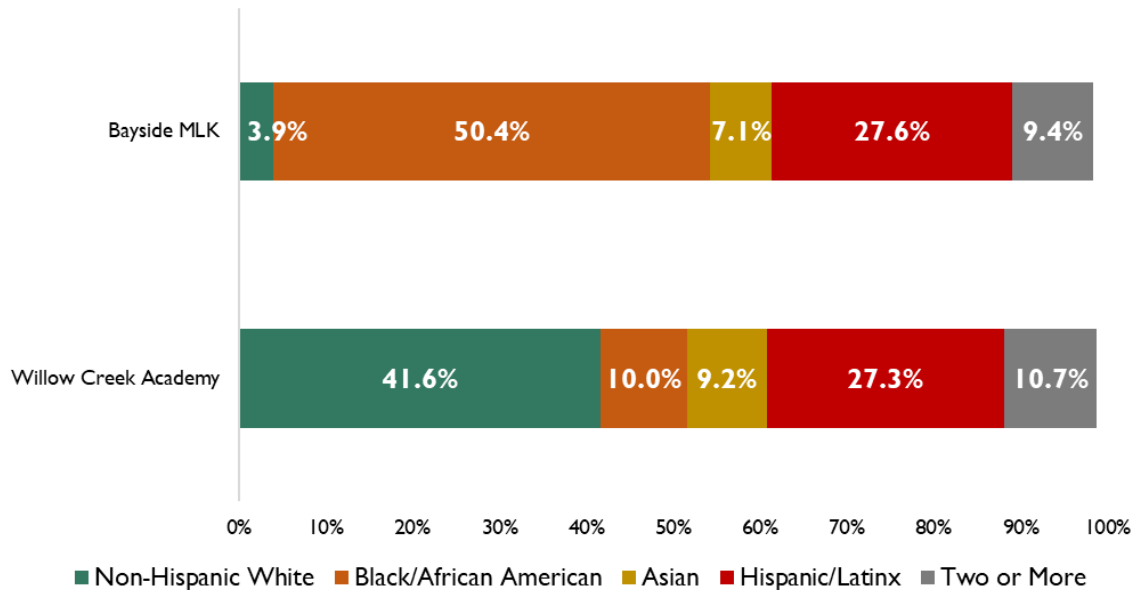
Tamalpais High School là một trường trung học công lập nằm ở thành phố lân cận Mill Valley. Hầu hết các học sinh cư trú tại Marin City và Sausalito và học tại Bayside MLK và Willow Creek, tiếp tục học trung học tại Tamalpais High ở Thung lũng Mill gần đó. Sự khác biệt trong thành phần chủng tộc của Marin City, Sausalito và Mill Valley Cũng cần lưu ý.

Theo khảo sát của cộng đồng Mỹ, dân số Marin City năm 2017 là 24,1% người da trắng, 28,5% người Latinx, 8,9% người châu Á và 30% người Mỹ gốc Phi. Ở Sausalito, 84,9% dân số là người da trắng; 8,5% là người Latinx, 2,4% người châu Á và 2,6% người Mỹ gốc Phi. Thành phần chủng tộc của Mill Valley năm 2017 là 83,4% người da trắng, 7,4% người Latinx, 4,6% người châu Á và 0,0625% là người Mỹ gốc Phi.

Trong năm học 2017-2018, 127 học sinh đã đăng ký vào Bayside MLK trong đó 5,5% là người da trắng, 27,6% là người Latinx, 7,1% người châu Á, 9,4% được xác định là hai hoặc nhiều chủng tộc và 50,4% người Mỹ gốc Phi. Trong năm học 2017-2018, Willow Creek, trường bán công nằm ở Sausalito gần đó, đã tuyển sinh 411 học sinh; 41,6% là người da trắng, 27,3% người Latinx, 9,2% người châu Á, 10,7% được xác định là hai hoặc nhiều chủng tộc và 10% người Mỹ gốc Phi. Trong năm học 2017-2018, 70% học sinh ghi danh vào trường trung học Tamalpais là người da trắng, 10% người Latinx, 7,3% người châu Á, 3,2% người Mỹ gốc Phi và 1,3% được xác định là hai hoặc nhiều chủng tộc.

Trong năm học 2017-2018, 30,7% học sinh tại Bayside MLK và 17,8% học sinh tại Willow Creek là những người học tiếng Anh, được định nghĩa là những học sinh không nói, đọc, viết hoặc hiểu tiếng Anh tốt do tiếng Anh không phải là tiếng Anh ngôn ngữ nhà, trong khi chỉ có 2,3% là người học tiếng Anh tại trường trung học Tamalpais.

Số Liệu 18: Phân phối chủng tộc tại Willow Creek Academy và Bayside MLK



Nguồn: 2017-18 Bộ Giáo dục California

Sự khác biệt về thành phần chủng tộc của học sinh từ Khu Học Chánh Sausalito Marin City khi chuyển từ Bayside MLK và Willow Creek với số học sinh người Mỹ gốc Phi năm 2017 lần lượt là 50,4% và 10%, và dân số học sinh Latinx là 7,1% tại Bayside MLK và 27,3% tại Willow Creek, với số học sinh người Mỹ gốc Phi của trường trung học Tamalpais là 3,2% và dân số học sinh Latinx là 10% trong cùng năm đó, luôn bị coi là một trong những rào cản đối với thành tích học tập đối với học sinh từ Marin City. Học sinh da màu đến từ Marin City học tại trường trung học Tamalpais ở Mill Valley luôn báo cáo rằng họ không cảm thấy được hoan nghênh hay kết hợp, và như đã báo cáo ở trên, năm 2016, 0% học sinh người Mỹ gốc Phi ở Marin cảm thấy đã kết nối với trường của họ.

2.16.3.1 Kế Hoạch Tách Biệt Của Khu Học Chánh Sausalito Marin City

Sau cuộc điều tra kéo dài 2 năm, vào tháng 8 năm 2019, Bộ Tư Pháp Tiểu Bang California đã kết luận rằng Khu Học Chánh Sausalito Marin City “đã cố tình duy trì và làm trầm trọng thêm” sự phân biệt chủng tộc hiện có và cố tình thành lập một trường tách biệt và chuyển hướng nhân viên của quận tới Willow Creek trong khi tước đi các sinh viên tại Bayside MLK một cơ hội giáo dục bình đẳng.

Là một phần của việc giải quyết các khu học chánh sẽ phát triển một kế hoạch tách biệt sẽ được thực hiện bắt đầu từ năm 2020 và sẽ cung cấp tiền bồi thường cho sinh viên tốt nghiệp dưới hình thức tư vấn học tập và nghề nghiệp dài hạn và hỗ trợ các giáo dục cao hơn và nghề giỏi cho trang bị việc làm.

3. Sự Tham Gia Của Cộng Đồng

Một trong những lời chỉ trích từ cộng đồng về Phân Tích Các Trở Ngại Đối Với Công Bằng Nhà Ở (AI) đã được đệ trình lên Bộ Nhà Ở Và Phát Triển Đô Thị trong năm 2011 của Quận, là không có đủ sự tham gia của cộng đồng, tham gia và đóng góp của cộng đồng da màu tại Marin trong quá trình hoàn thành AI.

Để giải quyết những lo ngại đó, các khuyến nghị cụ thể liên quan trực tiếp đến sự tham gia của cộng đồng đã được đưa vào Kế Hoạch Thực Hiện được phê duyệt bởi Hội Đồng Giám Sát Quận Marin vào ngày 11 tháng 10 năm 2011. Những khuyến nghị đó bao gồm:

- Khám phá các cơ hội để thiết lập các chương trình “Chào Mừng Cộng Đồng” hoặc mở rộng các chương trình hiện có thể để cung cấp phù hợp các dịch vụ chào đón để làm cho cư dân Marin từ các tầng lớp được bảo vệ cảm thấy được chào đón hơn trong cộng đồng. Cung cấp thông tin và công cụ cho những cư dân mới này để kết nối và trở thành một phần của cộng đồng. Kết nối cư dân Marin lâu năm với cư dân tầng lớp được bảo vệ.
- Công khai Phân Tích Các Trở Ngại nhằm nâng cao nhận thức về các rào cản đối với lựa chọn công bằng nhà ở.
- Kết hợp các khuyến nghị của cộng đồng trong Phân Tích Các Trở Ngại.
- Cung cấp thêm thông tin bằng tiếng Tây Ban Nha và tiếng Việt, hai ngôn ngữ được nói nhiều nhất sau tiếng Anh tại Quận, bao gồm thông tin về quyền của người thuê nhà và các dịch vụ được cung cấp cho các tầng lớp được bảo vệ.
- Đánh giá hiệu quả của các liên lạc của Cơ Quan Nhà Ở với các khách hàng không nói tiếng Anh.
- Khi danh sách chờ của Cơ Quan Nhà Ở được mở, hãy đặt các thông báo dịch vụ công bằng bằng tiếng Anh, tiếng Tây Ban Nha và tiếng Việt.
- Chỉ định Ủy Ban Thiết Lập Ưu Tiên CDBG đóng vai trò giám sát cho Kế Hoạch Thực Hiện. Ủy Ban Thiết Lập sẽ theo dõi các hành động mà các địa phương thực hiện để khẳng định công bằng nhà ở hơn. Ủy Ban Thiết Lập sẽ lãnh đạo một quy trình đánh giá ngang hàng của từng cộng đồng những nỗ lực của bạn để khẳng định công bằng nhà ở hơn nữa.
- Tài trợ hội thảo về sự tham gia của công dân và tuyển dụng người thiểu số cho các vị trí trong hội đồng và ủy ban.

3.1 Đánh Giá Kế Hoạch Làm Việc Công Bằng Nhà Ở

Vào tháng 12 năm 2015, Bộ Phát Triển Nhà Và Đô Thị (HUD) đã thay thế Phân Tích Trở Ngại Cho Lựa Chọn Công Bằng Nhà Ở bằng Đánh Giá Công Bằng Nhà Ở (AFH). Cách tiếp cận mới này xác định và phân tích các rào cản đối với lựa chọn công bằng nhà ở cho phép các khu vực pháp lý đặt ra các mục tiêu và ưu tiên công bằng nhà ở được xác định tại địa phương. Báo cáo AFH cuối cùng cho Quận Marin được yêu cầu nộp cho Bộ Phát Triển Nhà Và Đô Thị Liên Bang (HUD) trước ngày 5 tháng 10 năm 2019. Trong khi Đánh Giá Công Bằng Nhà Ở thay thế Phân Tích Trở Ngại Cho Lựa Chọn Công Bằng Nhà Ở (AI), nhân viên của Quận vẫn tiếp tục làm việc với các mặt mục xuất sắc của Quận từ AI đã được phê duyệt vào năm 2011 với kế hoạch kết hợp các mục nổi bật của AI vào báo cáo AFH cuối cùng để được nộp vào tháng 10 năm 2019.

Vào tháng 7 năm 2016, Hội Đồng Giám Sát Quận Marin đã phê duyệt AFH Kế Hoạch Làm Việc với sự giám sát của Quận Cơ Quan Phát Triển Cộng Đồng. Kế hoạch hoạt động được phê duyệt cung cấp một quy trình mà Quận sẽ xác định các rào cản đối với lựa chọn công bằng nhà ở cho tất cả các thành viên của các tầng lớp được bảo vệ ở Marin và đưa ra các khuyến nghị để giải quyết các rào cản đó. Kế hoạch hoạt động bao gồm tham gia cộng đồng sâu rộng và toàn diện với mục đích tiếp cận nhiều người đang quan tâm, đặc biệt là những người từng không tham gia và ít có khả năng tham gia vào các hoạt động trên toàn Quận. Sau đây là bản tóm tắt các mục tiêu để Đánh Giá Kế Hoạch Công Việc Công Bằng Nhà Ở:

- Nhân viên quận hợp tác với Cơ Quan Nhà Ở Marin, đã khởi xướng một quy trình tham gia cộng đồng mạnh mẽ trong suốt 20 tháng và tập trung vào các cộng đồng bị ảnh hưởng nhiều nhất bởi các rào cản đối với lựa chọn công bằng nhà ở, kết nối với hơn 1.400 cá nhân, nhóm, tổ chức phi lợi nhuận, thanh niên và nhân viên của Quận, những người khác, để thu thập thông tin về những thách thức đối với nhà ở và công bằng nhà ở trong tất cả các khu vực ở Marin.
- Nhóm Tư Vấn Cộng Đồng Công Bằng Nhà Ở được thành lập bao gồm các cư dân cá nhân, đại diện cộng đồng, các tổ chức phi lợi nhuận và thanh thiếu niên. Thông báo công khai về lời mời tham gia Nhóm Tư Vấn Cộng Đồng đã được đăng trên trang web của Quận bằng tiếng Anh, tiếng Tây Ban Nha và tiếng Việt, thông cáo báo chí và gửi qua email cho các cá nhân trong danh sách gửi thư của Quận. Thông báo và đơn xin đã có sẵn bằng tiếng Anh, tiếng Tây Ban Nha và tiếng Việt.

Nhóm tư vấn cộng đồng chịu trách nhiệm:

- Cung cấp lời khuyên và phản hồi cho nhân viên của Quận về các chiến lược giao tiếp và tham gia của công dân;
- Hợp tác làm việc và tham gia các cuộc thảo luận toàn diện và đa dạng về các chủ đề công bằng nhà ở;
- Xác định các vấn đề và yếu tố công bằng nhà ở góp phần đáng kể vào những vấn đề được xác định;
- Hỗ trợ xây dựng các kế hoạch hành động và giải pháp để vượt qua các rào cản đối với lựa chọn công bằng nhà ở; và
- Đưa ra khuyến nghị cho kế hoạch thực hiện.

Bao gồm thêm vào các trách nhiệm khác:

- Cam kết 18 tháng để hoàn tất quy trình;
- Tham dự, với khả năng tốt nhất của họ, tất cả các cuộc họp Nhóm Tư Vấn Cộng Đồng dự kiến sẽ diễn ra trong khoảng từ 6 đến 8 cuộc họp trong khoảng thời gian 18 tháng;
- Đại diện cho các thành viên của các tầng lớp được bảo vệ bằng cách cung cấp cái nhìn sâu sắc và quan điểm cộng đồng;
- Xem xét và phân tích dữ liệu;
- Tham gia xây dựng và lắng nghe một cách tôn trọng tất cả các thành viên Nhóm Tư Vấn Cộng Đồng khác; và
- Cung cấp nhận xét và kiến nghị lên Cơ Quan Phát Triển Cộng Đồng trong khung thời gian quy định.

Ngoài Nhóm Tư Vấn Cộng Đồng, nhân viên của Quận đã tạo ra một Ban Đánh Giá Chỉ Đạo Công Bằng Nhà Ở bao gồm 20 người đại diện cho các tổ chức nhà ở, các tổ chức dựa trên đức tin, Cơ Quan Nhà ở Marin, các thành phố và thị trấn trong Marin, doanh nghiệp, thành viên của cộng đồng khuyết tật, trẻ em, Trợ Giúp Pháp Lý của Marin, những người vô gia cư, cộng đồng người Mỹ gốc Phi, châu Á và Latinx và một tổ chức từ thiện.

Vai trò của Ban Chỉ Đạo là:

- Cung cấp giám sát chiến lược, tư vấn và phản hồi về các chiến lược tham gia của công dân;
- Xác định các rào cản cụ thể và các yếu tố đóng góp để lựa chọn công bằng nhà ở và chênh lệch trong việc tiếp cận các cơ hội;
- Xem xét và phân tích dữ liệu, kết hợp nhận xét và phản hồi của cộng đồng, đồng thời cung cấp kiến thức và nhận xét về chủ đề liên quan đến công bằng nhà ở;
- Xây dựng các kế hoạch hành động và giải pháp để vượt qua các rào cản đối với công bằng nhà ở về các chủ đề như:
 - Phân chia / Tích hợp và nhu cầu nhà ở không cân xứng;
 - Công khai hỗ trợ nhà ở;
 - Khuyết tật và quyền lại gần; và
 - Chênh lệch quyền lại gần và cơ hội.
- Đưa ra khuyến nghị cho Ban Kiểm Soát với các hành động cụ thể và kế hoạch thực hiện.

Phẩm chất cho các thành viên của Ban Chỉ Đạo bao gồm:

- Kinh nghiệm làm việc với các cá nhân và cộng đồng có hoàn cảnh khó khăn và cơ hội thấp;
- Theo dõi hồ sơ hợp tác với cư dân, nhóm khu phố và các cơ quan địa phương với nhiều lợi ích khác nhau để đạt được mục tiêu;
- Mạnh mẽ về việc thúc đẩy một nền tảng vững chắc của niềm tin, sự hiểu biết và tầm nhìn chung, với tất cả những người tham gia vào quá trình tham gia; đảm bảo tất cả các cá nhân và lợi ích được tôn trọng và xem xét thích hợp; tham gia hiệu quả và giao tiếp liên tục trong quy trình nhóm.
- Thể hiện thành công trong cách sáng tạo và hiệu quả để quản lý xung đột, thúc đẩy niềm tin và xây dựng mối quan hệ.
- Khả năng thiết lập các mục tiêu và chiến lược tham gia của cộng đồng và xác định và đo lường kết quả.
- Kinh nghiệm tạo ra một môi trường thuận lợi để giải quyết các vấn đề phức tạp với các giải pháp hợp lý và thực tế.

Ban Chỉ Đạo được yêu cầu tham gia tối đa 24 tháng về quá trình tiếp xúc và tiếp cận cộng đồng.

3.1.1 Kết Nối Cộng Đồng - Đánh Giá Kế Hoạch Làm Việc Công Bằng Nhà Ở (2016-2018)

Vào năm 2016, nhân viên của Quận đã mời cư dân Marin phục vụ trong Nhóm Tư Vấn Cộng Đồng để giúp xác định các rào cản đối với nhà ở và để phát triển các khuyến nghị giải quyết các rào cản đó. Lời mời tham gia Nhóm Tư Vấn Cộng Đồng đã được chuẩn bị bằng cả tiếng Anh và tiếng Tây Ban Nha và đã được gửi qua hệ thống email của Quận cũng như các nhóm, tổ chức địa phương, cá nhân và tổ chức phi lợi nhuận đã bày tỏ sự quan tâm đến các chính sách và chương trình liên quan đến nhà ở. Mười sáu đơn đã được nhận. Một thành phần quan trọng để lựa chọn là xác định cá nhân trước đây chưa từng có một chỗ ngồi tại bàn xây dựng chính sách công. Mười một cư dân được chọn đại diện cho các cộng đồng từ San

Rafael, Marin City / Sausalito, Novato, Larkspur, Tây Marin và San Anselmo. Các thành viên của nhóm bao gồm nữ, nam và LGBTQ; Cư dân da trắng, người Mỹ gốc Phi và người Latinx; một thành viên của cộng đồng khuyết tật, và một học sinh trung học. Các cuộc họp bắt đầu vào tháng 12 năm 2016 và tiếp tục đến tháng 6 năm 2018 và được tổ chức vào buổi tối. Các thành viên đã được cung cấp bữa ăn và một khoản trợ cấp nhỏ cho sự tham gia của họ.

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

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

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

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

Ngoài các cuộc họp định kỳ với Nhóm Cố Vấn Cộng Đồng và Ban Chỉ Đạo, từ năm 2016 - 2018, nhân viên của Quận đã tham dự các cuộc họp cộng đồng, tham gia với các nhóm làm việc và

thu thập thông tin từ các nhóm và cá nhân về nhu cầu, mối quan tâm và tầm nhìn của họ đối với cộng đồng của họ và cho toàn Quận. Các cuộc thảo luận về một loạt vấn đề, bao gồm:

- Cộng đồng phản đối và phân biệt chủng tộc;
- Khó khăn và phức tạp với quy hoạch / phân vùng / sử dụng đất;
- Những lầm tưởng và nhận thức về nhà ở với giá rẻ và những người sống trong nhà ở với giá rẻ và được trợ cấp;
- Nguồn tài chính và chi phí xây dựng tại Marin;
- Quá trình giao tiếp, thông tin và quá 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.

Vào tháng 7 năm 2017, nhân viên của Quận đã trình bày cho cả Nhóm Cố Vấn Cộng Đồng và Ban Chỉ Đạo với một danh sách gồm 131 khuyến nghị, nhận xét và nhận thức được cung cấp bởi các cá nhân, đại diện cộng đồng, nhân viên của quận, các tổ chức phi lợi nhuận và từ những người tham dự tại nhiều cuộc họp cộng đồng ở Marin City, Canal, Mill Valley, San Rafael và Tây Marin. Nhân viên quận đã sắp đặt các khuyến nghị, nhận xét và nhận thức đó vào các mục có thể thực hiện, dẫn đến 37 khuyến nghị cụ thể để 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 ưu tiên. Trong số năm khuyến nghị, hai khuyến nghị đã được xác định để trình lên Ban Giám Sát Quận Marin:

1. Yêu cầu Ban Kiểm Soát bổ phiếu về Sắc Lệnh Chính Đáng Cho Việc Trục Xuất năm 2018 để củng cố và bổ sung các biện pháp bảo vệ người thuê nhà đã được Hội Đồng quản trị áp dụng cho cư dân ở các khu vực chưa hợp nhất của Marin. Sau khi phê chuẩn Sắc Lệnh Chính Đáng Cho Việc Trục Xuất, nhân viên của quận cần cung cấp giáo dục công cộng cho sắc lệnh và hỗ trợ hành chính cho các thành phố và thị trấn để giúp họ thực hiện Sắc Lệnh Chính Đáng Cho Việc Trục Xuất.
2. Khởi sự Ủy Ban Giám Sát Nhà Ở bao gồm các thành viên của cộng đồng, đại diện của tất cả các thành phố và thị trấn, thị trưởng, Trợ Lý Cho Ban Kiểm Soát, các nhà đầu tư và nhà đầu tư chuyên nghiệp, Cơ Quan Nhà Ở Marin, Quỹ Cộng Đồng Marin, Văn Phòng Giáo Dục, Diễn Đàn Kinh Tế Marin, chủ nhà và người thuê nhà, và các thành viên của các tầng lớp được bảo vệ để khẳng định công bằng nhà ở hơn, tăng nhà ở với giá rẻ tại Marin và xây dựng pháp lệnh mẫu cho các thành phố và thị trấn. Sử dụng và kết hợp các tổ chức liên quan đến nhà ở hiện tại bao gồm Lực Lượng Hành Động Vô Gia Cư Marin Mronic (MCHAT), Chương Trình Khuyến Khích Chủ Nhà, Nhóm Mua Lại Quỹ Cộng Đồng Marin, trong số khác, để phát triển các chính sách, chương trình và thực hành với ống kính công bằng chủng tộc liên quan đến những khó khăn nhà ở tại Marin. Khuyến nghị này phù hợp với Báo Cáo Của Grand Jury về việc thành lập Điều Phối Viên Nhà Ở Khu Vực Quận.

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

- Khởi sự Hiệp Hội Ủy Thác Đất Cộng Đồng Tại Marin City;
- Chinh đốn, thuế, giấy phép và / hoặc giới hạn số lượng cho thuê ngắn hạn ở Tây Marin;

- Xem xét chính sách đậu xe và giao thông của Quận ảnh hưởng không tương xứng đến cư dân có thu nhập thấp và người da màu, và phát triển các cách khác để thanh toán phí; và
- Khởi sự các khả năng của Quận để thu hút nhà ở với giá rẻ tại Marin.

3.2 Khẳng Định Tiếp Tục Đình Chỉ Quy Tắc Công Bằng Nhà Ở (AFFH)

Vào tháng 12 năm 2015, là một phần của quy tắc AFFH của Bộ Phát Triển Nhà Và Đô Thị Hoa Kỳ (HUD), HUD đã thay thế Phân Tích Trở Ngại Cho Lựa Chọn Công Bằng Nhà Ở (AI) bằng Đánh Giá Công Bằng Nhà Ở (AFH). Quy tắc này yêu cầu chính quyền địa phương nhận được các khoản tài trợ của Liên Bang, bao gồm các Tài Trợ Khối Cộng Đồng (CDBG) và Quỹ Đối Tác Đầu Tư (HOME) để nộp Bản Đánh Giá Công Bằng Nhà Ở để xác định cách chính quyền địa phương tuân thủ luật công bằng nhà ở; đánh giá, xác định và phỏng đoán các rào cản đối với lựa chọn công bằng nhà ở và các yếu tố đóng góp tồn tại trong cộng đồng của họ; và đặt ra các mục tiêu ưu tiên công bằng nhà ở được xác định tại địa phương.

Vào ngày 18 tháng 5 năm 2018, HUD đã Đình Chỉ Quy Tắc Công Bằng Nhà Ở (AFFH) năm 2015 và các yêu cầu báo cáo của AFH cho đến ít nhất là sau ngày 31 tháng 10 năm 2020. Nó tiếp tục loại bỏ công cụ Đánh Giá Công Bằng Nhà Ở (AFH) cần được sử dụng bởi chính quyền địa phương. Quận cuối cùng đã hoàn thành AI vào ngày 11 tháng 10 năm 2011 và là một phần của Thỏa Thuận Tuân Thủ Tự nguyện Năm 2019 với HUD, được yêu cầu nộp bản cập nhật về AI trước ngày 30 tháng 1 năm 2020.

Trong khi yêu cầu của HUD phải gửi Đánh Giá Về Lựa Chọn Công Bằng Nhà Ở đã bị đình chỉ, Quận Marin tiếp tục tham gia vào quá trình kết nối cộng đồng của mình để phân tích các rào cản đối với lựa chọn nhà ở công bằng. Quá trình kết nối cộng đồng bắt đầu vào năm 2016, trước khi đình chỉ AFH và các khuyến nghị từ cộng đồng đã được đưa vào tài liệu này.

3.3 Kết Nối Cộng Đồng (2018 – Hiện Tại)

Vào tháng 5 năm 2018, HUD đã đình chỉ Đánh Giá Công Bằng Nhà Ở, và trong khi Quận tiếp tục tham gia kết nối cộng đồng và phân tích các rào cản đối với lựa chọn công bằng nhà ở, theo Thỏa Thuận Tuân Thủ Tự nguyện Của Quận với HUD, họ đã đồng ý gửi Phân Tích Các Trở Ngại Đối Với Công Bằng Nhà Ở cho HUD vào tháng 1 năm 2020. Do đó, quá trình tham gia của cộng đồng sau đây sẽ đề cập đến Đánh Giá Công Bằng Nhà Ở (AFH) và Phân Tích Trở Ngại (AI) thay thế cho nhau.

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

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

cư dân và cộng đồng ở Hạt Marin. Trong thời gian kế hoạch làm việc 3 1/2 năm được đề xuất, nhân viên của Quận đã đề nghị Ban Giám Sát tổ chức ba hội thảo, trong đó bao gồm các buổi điều trần để nhận xét công khai và cho nhân viên của Quận cập nhật kế hoạch làm việc và đề xuất đề xuất từ Nhóm Tư Vấn Cộng Đồng và Ban Chỉ Đạo. Ngoài ra, là một phần kế hoạch làm việc, nhân viên của Quận sẽ chuẩn bị cho sự chấp thuận của Hội Đồng Quản Trị, Phân Tích Các Trở Ngại Đối Với Lựa Chọn Công Bằng Nhà Ở để nộp cho HUD vào tháng 1 năm 2020. Vào ngày 4 tháng 12 năm 2018, Hội Đồng Giám Sát Quận Marin đã phê duyệt Giai đoạn II của Đánh Giá Kế Hoạch Làm Việc Công Bằng Nhà Ở, bao gồm việc đệ trình các Phân Tích Trở Ngại Của Lựa Chọn Công Bằng Nhà Ở vào năm 2020.

Vào tháng 12 năm 2018, nhân viên của Quận đã triệu tập một Nhóm Cố vấn Và Ban Chỉ Đạo Cộng Đồng mới. Nhân viên của quận đã mời cư dân Marin tham gia Nhóm Cố Vấn Cộng Đồng để xác định các rào cản đối với nhà ở tại Marin và để khởi sự các khuyến nghị nhằm giải quyết các rào cản đó. Lời mời tham gia Nhóm Tư Vấn Cộng Đồng đã được chuẩn bị bằng cả tiếng Anh và tiếng Tây Ban Nha và nhận được 13 đơn đăng ký. Một thành phần quan trọng để lựa chọn là xác định các cá nhân trước đây không có tham gia phát triển chính sách. Các cư dân được chọn cho Tư Vấn Cộng Đồng đại diện cho các cộng đồng từ Marin City, San Rafael, Novato, Mill Valley, Fairfax, Inverness, Tiburon, Corte Madera, Larkspur và Lagunitas. Ngoài việc giải quyết các thách thức với nhà ở, các thành viên có khả năng được chọn yêu cầu giải quyết sự chênh lệch trong các điều kiện cộng đồng ảnh hưởng đến việc tiếp cận và cơ hội cho:

- Giao thông
- Giáo dục
- Việc làm
- Khu phố môi trường lành mạnh
- Tài sản cộng đồng, bao gồm dịch vụ tài chính ngân hàng, cửa hàng tạp hóa và các doanh nghiệp bán lẻ khác và dịch vụ băng rộng.

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

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

Tại cuộc họp Ban kiểm soát ngày 14 tháng 1 năm 2020, công chúng được mời bình luận về dự thảo AI, quy trình kết nối cộng đồng công bằng nhà ở và đề xuất khuyến nghị. Bản dịch có sẵn bằng cả tiếng Tây Ban Nha và tiếng Việt và những người không thể tham gia cuộc họp Hội Đồng Quản Trị được khuyến khích gửi ý kiến văn bản qua email.

4. Chương Trình Nhà Ở Marin

Quận Marin có một loạt các nhà ở được hỗ trợ công khai cho cư dân có thu nhập thấp nằm ở các khu vực chưa hợp nhất của Quận cũng như tại các thành phố và thị trấn của Marin.

4.1 Cơ Quan Nhà Ở Marin

Cơ Quan Nhà Ở Marin (MHA) là một công ty đại chúng quản lý các tài sản nhà ở công cộng cho Quận Marin và hiện đang cung cấp hỗ trợ cho hơn 4.000 gia đình trong Quận. Nó hoạt động như một cơ quan riêng biệt từ Quận và được điều hành bởi một ủy ban bao gồm năm Ban Giám Sát của Quận Marin, như MHA giải thích, “nói chung phục vụ trong cùng năng lực với các giám đốc của một công ty. Hội đồng ủy viên của MHA bao gồm 7 người, trong đó có 2 ủy viên người thuê nhà. Các ủy viên người thuê nhà là cư dân Nhà ở MHA và / hoặc chủ sở hữu Phiếu Lựa Chọn Nhà Ở, và họ phục vụ nhiệm kỳ 2 năm.”

Ngoài Hội Đồng Ủy Viên, Golden Gate Village, một trong những nhà ở công cộng được điều hành bởi MHA, và là công ty phát triển nhà ở công cộng duy nhất trong Quận, có một Hội Đồng Thường Trú gồm các cư dân của Golden Gate Village.

Ngoài việc quản lý tài sản nhà ở công cộng, MHA còn vận hành các chương trình nhà ở bao gồm Nhà Ở Chính, Cơ Hội Nhà Ở Cho Người Bị AIDS, Hỗ Trợ Nhà Ở, Trợ Cấp Cho Thuê và Đối Tác Cho Thuê Nhà.

Nhà ở công cộng chỉ dành cho những cá nhân là công dân Hoa Kỳ, Quốc Tịch Hoa Kỳ hoặc những người không phải là công dân có tình trạng đủ điều kiện nhập cư và chỉ giới hạn ở các gia đình và cá nhân có thu nhập thấp. Ít nhất một thành viên gia đình phải là công dân, quốc tịch hoặc những người không phải là công dân có tình trạng đủ điều kiện nhập cư để gia đình đủ điều kiện nhận bất kỳ mức hỗ trợ nhà ở nào.

Cơ Quan Nhà Ở Marin điều hành và quản lý 496 đơn vị bất động sản được Bộ Phát Triển Nhà và Đô Thị (HUD) giám sát, và được đặt tại 6 địa điểm trên toàn Quận:

- Golden Gate Village tại Marin City – 296 căn hộ sử dụng bởi gia đình;
- Venetia Oaks tại San Rafael – 36 căn hộ sử dụng bởi người cao niên và người khuyết tật;
- Homestead Terrace tại Mill Valley – 28 căn hộ sử dụng bởi người cao niên và người khuyết tật;
- Casa Nova tại Novato – 40 căn hộ sử dụng bởi người cao niên và người khuyết tật;
- Golden Hinde tại San Rafael – 40 căn hộ sử dụng bởi người cao niên và người khuyết tật; và
- Kruger Pines tại Mill Valley – 56 căn hộ sử dụng bởi người cao niên và người khuyết tật.

Tất cả các bất động sản nhà ở công cộng ở trên đều nằm gần giao thông xe buýt và ngoại trừ Golden Gate Village, không có bất kỳ nhà ở công cộng nào nằm trong khu vực tập trung người thiểu số.

MHA cũng quản lý các tài sản không thuộc HUD bao gồm 37 căn hộ ở San Anselmo và Fairfax, 43 căn hộ ở Tiburon và San Rafael và một tài sản nằm ở Huyện Canal của San Rafael. Huyện Canal được xác định là một khu vực tập trung người thiếu số.

4.1.1 Danh Sách Công Cộng Chờ Nhà Ở

Do nhu cầu quá cao về nhà ở công cộng và thiếu các căn hộ cho thuê giá cả phải chăng trong Quận, Cơ Quan Nhà Ở Marin đã đóng danh sách chờ nhà ở công cộng vào năm 2014. Theo một trong những người quản lý MHA, trong năm 2017, có hơn 4.000 ứng viên trong danh sách chờ, với những ứng viên ngồi trong danh sách chờ trong chín năm qua.”

Theo Kế hoạch của MHA, năm 2019, có 1.053 gia đình trong danh sách chờ nhà ở công cộng ở Marin:

- 79,5% đủ điều kiện là thu nhập cực kỳ thấp, 14,3% đủ điều kiện là thu nhập rất thấp và 3,8% đủ điều kiện là thu nhập thấp.
- 45,6% là gia đình có trẻ em, 26% là gia đình cao niên và 43,2% là gia đình có người khuyết tật.
- 42,6% gia đình trong danh sách chờ nhà ở công cộng là người da trắng, 36,9% là người Mỹ gốc Phi và 7,3% là người châu Á.
- 27,6% yêu cầu cư trú tại studio, 26,7% yêu cầu 1 phòng ngủ, 34,8% yêu cầu 2 phòng ngủ, 8,7% yêu cầu 3 phòng ngủ và 2,1% yêu cầu cư trú 4 phòng ngủ.

4.1.2 Dưới Giá Thị Trường (BMR) Chương Trình Sở Hữu Nhà

Chương trình Sở hữu nhà BMR cung cấp cho người mua nhà lần đầu có thu nhập thấp và trung bình, cơ hội mua các căn hộ chung cư cụ thể tại Quận Marin với giá thấp hơn giá trị thị trường. Cơ Quan Nhà Ở Marin điều phối việc bán BMR cho hầu hết các khu vực pháp lý địa phương tại Quận Marin. Chương trình BMR của Thành phố Novato từ được điều phối bởi Hello Housing of San Francisco. Năm 2019 theo MHA, có khoảng 340 ngôi nhà trong chương trình BMR.

4.1.3 Golden Gate Village

MHA giám sát phát triển nhà ở chỉ gia đình của Quận, được gọi là Golden Gate Village, nằm khoảng 5 dặm về phía bắc của cầu Golden Gate ở thành phố Marin. Đối với mục đích nhà ở công cộng, gia đình, theo định nghĩa của HUD, bao gồm “một gia đình có trẻ em hoặc nhiều trẻ em, hai hoặc nhiều người cao niên hoặc người tàn tật sống cùng nhau, một hoặc nhiều cao niên hoặc người tàn tật sống với một hoặc nhiều phụ tá sống, hoặc một người duy nhất.” Ngoài định nghĩa HUD dành cho gia đình, định nghĩa của MHA còn bao gồm cả “hai hoặc nhiều cá nhân không liên quan đến huyết thống, hôn nhân, con nuôi hoặc hoạt động khác của pháp luật, nhưng ai có thể chứng minh rằng họ đã sống với nhau trước đó hoặc chứng nhận rằng thu nhập của mỗi cá nhân và các tài nguyên khác có sẵn để đáp ứng nhu cầu của gia đình.

Golden Gate Village là tổ hợp phát triển gồm 296 căn hộ bao gồm một, hai và ba phòng ngủ. Chung cư tọa lạc trên 29,8 mẫu đất và bao gồm 29 tòa nhà với một đến năm tầng, và một văn phòng một tầng và cơ sở bảo trì cho MHA. Golden Gate Village nằm ở Marin City và là một phần của khu vực chưa hợp nhất của Quận.

Theo định nghĩa của HUD, Marin City đã được xác định là một khu vực tập trung cư dân thiểu số. Ngoài ra, Marin City được coi là một sa mạc thực phẩm. Theo Bộ Nông Nghiệp Hoa Kỳ, “Sa mạc thực phẩm được định nghĩa là một phần của đất nước lạt lẻo trái cây tươi, rau quả và các loại thực phẩm lành mạnh khác, thường được tìm thấy ở các khu vực nghèo khó. Điều này phần lớn là do thiếu các cửa hàng tạp hóa, chợ nông sản và các nhà cung cấp thực phẩm tốt cho sức khỏe.” Theo Bộ Y Tế và Dịch Vụ Nhân Sinh Quận Marin, năm 2013, Marin City không có cửa hàng tạp hóa đầy đủ dịch vụ cho cư dân của mình. Không có chợ nhỏ, cửa hàng tạp hóa, cửa hàng tiện lợi hay chợ nông sản. Năm 2017, Target chuyển đến Marin City và hiện cung cấp một loại hàng tạp hóa.

Theo Cơ Quan Nhà Ở Marin, vào tháng 5 năm 2019, có 667 người sống ở Golden Gate Village với trung bình 3 người sống trong mỗi căn hộ. Tại thời điểm báo cáo này:

- 55,7% cư dân tự nhận mình là người Mỹ gốc Phi;
 - 20,8% tự nhận là người Latinx;
 - 8,6% tự nhận mình là người châu Á; và
 - 8,6% tự nhận là người da Trắng.
-
- 1 cư dân tại Golden Gate Village đã hơn 91 tuổi;
 - 2,1% cư dân ở độ tuổi từ 74 đến 91;
 - 14,2% ở độ tuổi từ 55 đến 73;
 - 16,3% ở độ tuổi từ 39 đến 54;
 - 22,3% ở độ tuổi từ 23 đến 38; và
 - 44% cư dân Golden Gate Village từ 22 tuổi trở xuống.
-
- 13,6% cư dân là người khuyết tật;
 - 2,6% người khuyết tật là người cao niên; và
 - 58,8% cư dân khuyết tật là phụ nữ.

4.1.3.1 Phục Hưng Golden Gate Village

HUD yêu cầu cứ năm năm MHA hoàn thành Đánh Giá Nhu Cầu Vật Lý (PNA) các tài sản của mình. Vào năm 2015, một PNA đã được tiến hành và xác định rằng đối với Golden Gate Village, “MHA sẽ cần kiểm tối thiểu 16 triệu đô la đầu tư ngắn hạn vào tài sản để đưa các thành phần xây dựng và địa điểm hiện có đạt tiêu chuẩn tối thiểu của HUD. Khoản đầu tư ngắn hạn này sẽ chỉ thay thế một số thành phần xây dựng và địa điểm hiện tại đã cạn kiệt sự hữu ích của nó và không bao gồm các hạng mục quan trọng sẽ làm cạn kiệt sự hữu ích của nó trong hai mươi năm tới. Một cải tạo hoàn chỉnh trên toàn địa điểm để cung cấp các hệ thống hiện đại sử dụng các khái niệm công trình xanh, tiết kiệm năng lượng sẽ cần khoảng 50 triệu đô la. Số tiền này được tăng thêm lên khoảng 63 triệu

đô la khi chi phí cho pháp lý, các khoản phí chuyên nghiệp khác và chi phí dự phòng được thêm vào (còn được gọi là chi phí mềm).”

Do thiếu kinh phí từ HUD để đáp ứng các yêu cầu phục hồi hoàn toàn, MHA đã phát triển một chiến lược để xác định các lựa chọn cho sự hồi sinh của Golden Gate Village. Vào năm 2015, MHA đã tham gia tư vấn và bắt đầu Giai đoạn I của Công Cuộc Phục Hưng Golden Gate Village.

Là một phần của Giai đoạn I, MHA đã phát triển Nhóm Công Tác Cộng Đồng (CWG) bao gồm cư dân Golden Gate Village và các bên liên quan trong cộng đồng. Theo Báo Cáo Cuối Cùng Của Nhóm Làm Việc Cộng Đồng Golden Gate Village của MHA, 2017, CWG “do hoạt động như một cơ quan công cộng do Cơ Quan Nhà Ở Marin tạo ra và tính ra cho một tầm nhìn tập thể và đổi mới cho tương lai của Golden Gate Village và Marin City. Tầm nhìn đó bao gồm nhà ở giá rẻ bền vững và được cải thiện, các dịch vụ hỗ trợ cư dân và gia đình và sôi động cộng đồng doanh nghiệp. CWG xây dựng dựa trên hoạt động của Nhóm Tư Vấn năm 2009 và giải quyết nhu cầu thiết kế và thực hiện một tầm nhìn sáng tạo và bền vững cho Golden Gate Village và Marin City. Tầm nhìn đó bao gồm một kế hoạch về cách nó tiếp cận tạo ra các hội đầu tư và nâng cao cuộc sống của cư dân bằng cách đảm bảo họ có quyền:

- Nhà ở với giá rẻ
- Việc làm để duy trì bản thân và gia đình của họ
- Học vấn dẫn đến đào tạo, học vấn cao hơn hoặc việc làm
- Dịch vụ đáp ứng nhu cầu của họ và hỗ trợ sự tăng trưởng và phát triển của họ”

Nhóm Làm Việc Cộng Đồng đã thông qua danh sách Nguyên Tắc Chỉ Đạo sau đây để làm nền tảng cho mọi nỗ lực phục hồi Golden Gate Village:

1. Bảo vệ hộ gia đình hiện tại ở Golden Gate
2. Khôi phục tính bền vững kinh tế của Golden Gate Village
3. Đảm bảo sự tham gia của cư dân trong suốt quá trình lập kế hoạch và phục hồi
4. Bảo tồn di sản lịch sử Marin
5. Thúc đẩy đất trống chất lượng cao
6. Phối hợp với Cộng đồng Quận Marin để Mở rộng Phát triển Kinh tế và Cơ hội Giáo dục / Giáo dục cho Cư dân Golden Gate Village

Ưu tiên số một của Nhóm Làm Việc Cộng Đồng là đảm bảo rằng cư dân Golden Gate Village không bị di dời khỏi nhà và cộng đồng của họ. Nhiều cư dân sống ở Thành phố Marin trong những năm Marinship không được phép di chuyển từ Thành phố Marin đến các khu vực khác của Quận vì các chính sách và thông lệ cho vay và nhà ở phân biệt đối xử. Đối với những cư dân này, Marin City là nơi duy nhất họ cảm thấy được chào đón và an toàn trong Quận. Nhiều người dân tin rằng người Mỹ gốc Phi không được chào đón ở các khu vực khác của Marin và việc tái phát triển sẽ đổi chỗ cho họ từ nơi duy nhất mà họ và gia đình họ có thể gọi là nhà.

Theo Báo Cáo Cuối Cùng Của Nhóm Làm Việc Cộng Đồng MHA Golden Gate Village, “Quá trình này cũng bao gồm một cuộc khảo sát về thái độ của cư dân xung quanh việc phục hồi. Các kết quả từ cuộc khảo sát chỉ ra rằng cư dân Golden Gate Village cởi mở với một

số quy trình phục hồi và điều này bao gồm từ một căn hộ mới với thiết kế và thiết bị hiện đại (57%) đến một căn hộ có một số cải tiến (35%), nhưng hầu hết họ không muốn rời khỏi cộng đồng hoặc khi sự phát triển xảy ra.”

Vào cuối Giai đoạn I, Nhóm Công Tác Cộng Đồng đã xác định 2 lựa chọn khả thi cho việc phục hồi - mô hình nhà ở thu nhập hỗn hợp và mô hình Bảo Tồn Lịch Sử. Người dân đã yêu cầu MHA xem xét khả năng tạo ra niềm tin đất đai cộng đồng.

Vào năm 2017, Golden Gate Village đã nhận được thông báo rằng nó đã được cấp trạng thái lịch sử quốc gia từ Sổ Đăng Ký Địa Danh Lịch Sử Quốc Gia và năm 2018, MHA ký hợp đồng với một nhà phát triển để giám sát các kế hoạch phát triển của mình. Quá trình phục hồi tổng thể đã bị thách thức bởi nhiều cư dân sống ở Golden Gate Village và Marin City, và tiếp tục có sự phản kháng của cộng đồng đối với các kế hoạch tái phát triển MHA.

4.1.3.2 Báo Cáo Của Bồi Thẩm Đoàn Dân Sự Quận Marin Về Golden Gate Village

Ủy ban dân sự quận Marin đã công bố một báo cáo vào năm 2018 với tựa đề là “Golden Golden Village, Đồng Hồ Đang Bật,” cho biết rằng “những người sống trong dự án nhà ở này phải chịu một chấn thương độc đáo xuất phát từ nhiều nguồn, bao gồm cả nghèo đói, điều kiện sống trong các cộng đồng này, mức độ thất nghiệp cao, sự không tin tưởng về chính sách công và nỗi sợ hãi về sự dịch chuyển.”

Sau đây là những khuyến nghị được đề xuất bởi Hội Đồng Thẩm Phán Dân Sự Quận Marin:

1. Trong vòng 90 ngày, Cơ Quan Nhà Ở Marin cần tạo và truyền đạt một mốc thời gian tăng tốc, dựa trên tiến trình nào có thể được đo lường, để phục hồi GGV dựa trên Kịch bản B được phê duyệt. Dòng thời gian này nên bao gồm các mốc quan trọng cho việc lựa chọn nhà phát triển, hoàn thành kế hoạch phát triển, kế hoạch tài trợ, nộp đơn đăng ký RAD và bắt đầu xây dựng.
2. Trong vòng 6 tháng, Ban Kiểm Soát của Quận Marin nên bổ nhiệm và trao quyền cho một điều phối viên độc lập với Cơ Quan Nhà Ở Marin để lãnh đạo các nỗ lực cải thiện GGV kết hợp với Cơ Quan Nhà Ở Marin và các cơ quan khác. Chúng bao gồm xây dựng thể chất và các chương trình xã hội tại GGV cũng như sự phối hợp của các nguồn lực công cộng và tư nhân.
3. Cơ Quan Nhà Ở Marin nên tiến hành phát triển các kế hoạch tài chính thay thế, vì việc chuyển đổi RAD và các khía cạnh khác của kế hoạch được các chuyên gia tư vấn hình dung có rủi ro lớn về mặt thực thi tài chính.
4. Ban Giám Sát Quận Marin nên tiến hành ngay lập tức để tham gia vào một công ty được thành lập có kinh nghiệm trong việc giải quyết các vấn đề không tin tưởng, những người có thể làm việc để tạo ra một bầu không khí tin cậy giữa các cư dân của GGV và Cơ Quan Nhà Ở Marin.
5. Ban Giám Sát Quận Marin, kết hợp với Cơ Quan Nhà Ở Marin và cư dân GGV, nên phát triển các chương trình ưu tiên cao vượt xa nhu cầu nhà ở của cộng đồng. Chúng

bao gồm các chương trình việc làm, một cam kết mạnh mẽ đối với thanh niên trong khu vực và giúp đỡ trong việc thiết lập sự lãnh đạo địa phương về các vấn đề liên quan đến cộng đồng GGV.

6. Mặc dù có các quy định trong luật và đảm bảo trong kế hoạch cung cấp một số quyền nhất định cho người thuê nhà, Cơ Quan Nhà Ở Marin cần thông qua một nghị quyết ràng buộc giải quyết các quyền của người thuê GGV để duy trì GGV đang và sau khi cải tạo và ý nghĩa của nó một người thuê nhà ở “tốt.”
7. MHA nên phát triển các chương trình thực hành tốt nhất nhưng phù hợp với HUD để hỗ trợ cư dân giải quyết các vấn đề như ở quá hạn, cho thuê lại hoặc trong các khoản nợ thuê để giảm thiểu sự dịch chuyển khi cư dân GGV chuyển sang nhà ở mới.

4.1.4 Chương Trình Phiếu Lựa Chọn Nhà Ở – Phần 8

Chương Trình Phiếu Lựa Chọn Nhà Ở – Phần 8 (HCV) Quận Marin được tài trợ bởi Bộ Nhà Ở Và Phát Triển Đô Thị (HUD) và quản lý bởi Cơ Quan Nhà Ở Marin (MHA). Theo MHA, “mục tiêu của họ là mở rộng cơ hội nhà ở cho các gia đình Chương Trình Phiếu Lựa Chọn Nhà Ở tại các khu dân cư chất lượng mà theo truyền thống không có tham gia mạnh mẽ vào chương trình. Mục tiêu này bao gồm cải thiện hỗ trợ cho thuê tại nhiều khu dân cư và nhiều căn hộ của quận nơi các gia đình tham gia của chúng tôi sẽ có thể được hưởng lợi từ các trường của Marin từng đoạt giải thưởng, đất trống, và cộng đồng gần gũi..”

Theo Chương Trình Phiếu Lựa Chọn Nhà Ở, một gia đình thường được yêu cầu phải trả khoảng 30% thu nhập hàng tháng được điều chỉnh cho tiền thuê nhà và các tiện ích. Vào tháng 1 năm 2019, đã có 2.162 gia đình nhận được phiếu và 271 phiếu dựa trên dự án được đặt tại mười chín lãnh địa.

Danh sách chờ đợi Phiếu Lựa Chọn Nhà Ở – Phần 8 là một danh sách riêng biệt từ danh sách chờ đợi đối với nhà ở công cộng, hiện đang đóng. Danh sách chờ đợi Phiếu Lựa Chọn Nhà Ở – Phần 8 đã bị đóng từ năm 2008. Theo Cập nhật thường niên của MHA, năm 2019, có 870 gia đình trong danh sách chờ đợi của Phiếu Lựa Chọn Nhà Ở – Phần 8. Trong số 870 gia đình trong danh sách chờ:

- 34,4% gia đình là người da trắng;
- 50,7% là người Mỹ gốc Phi, và
- 7,8% là người châu Á.
- 75,6% đủ điều kiện là thu nhập cực kỳ thấp;
- 17% đủ điều kiện là thu nhập rất thấp, và
- 5,5% đủ điều kiện là thu nhập thấp.
- 45,2% là gia đình có trẻ em;
- 22,1% là gia đình cao niên, và
- 36,8% là gia đình có người khuyết tật.

4.1.4.1 Phần 8 – Chương Trình Hợp Tác Của Chủ Nhà

Vào năm 2015, với sự hỗ trợ và tài trợ từ Ban Kiểm Soát Của Quận Marin, Cơ Quan Nhà Ở Marin đã khởi xướng Chương Trình Hợp Tác Của Chủ Nhà. Theo MHA, chương trình này, “mục tiêu mở rộng cơ hội cho thuê đối với các gia đình đang giữ phiếu lựa chọn nhà

ở bằng cách khiến chủ nhà tham gia chương trình hấp dẫn và khả thi hơn, và bằng cách làm cho toàn bộ chương trình được sắp xếp hợp lý hơn.”

Lợi ích khi tham gia Chương Trình Hợp Tác Của Chủ Nhà bao gồm:

- Tiền cọc - Lên tới \$ 2,500 mỗi gia đình phải trả cho chủ nhà. Tiền cọc sẽ được trả lại cho MHA sau khi gia đình chuyển đi (nếu không có thiệt hại)
- Giảm thiểu tổn thất - Lên tới \$3.500 mỗi gia đình phải trả cho chủ nhà khi gia đình bỏ đi và được xác định là gia đình gây ra thiệt hại vượt quá hao mòn thông thường. Chủ nhà có 21 ngày để gửi biểu mẫu yêu cầu tới MHA cùng với hình ảnh và ước tính.
- Mất chỗ trống - Cung cấp tối đa một tháng tiền thuê cho chủ nhà / chủ sở hữu tài sản trong khi sửa chữa thiệt hại quá mức cho căn hộ với cam kết cho người tham gia hỗ trợ khác thuê. Tối đa trên mỗi căn hộ là \$ 3.000.
- Lệ phí xây dựng và quy hoạch - Chủ sở hữu có tài sản trong các khu vực chưa hợp nhất của Quận tham gia vào các chương trình hỗ trợ cho thuê với 50% căn hộ của họ sẽ được phép miễn lệ phí xây dựng trên cơ sở được chia theo tỷ lệ cho công việc được thực hiện tại địa điểm cho thuê để sửa chữa hoặc cải tiến.
- Dự án Liên lạc của Chủ nhà - Truy cập vào đường dây nóng liên lạc 24 giờ của chủ nhà chuyên dụng để giải quyết các vấn đề tức thời; phản ứng nhanh chóng với các mối quan tâm của chủ nhà thông qua quan hệ đối tác hợp tác với các Bộ Phận Của Quận và các nhà cung cấp phi lợi nhuận khác trong cộng đồng; Ủy Ban Tư Vấn Chủ Nhà; hội thảo và đào tạo địa chủ; cổng thông tin chủ nhà trực tuyến.
- Miễn trừ cho Quận Sắc Lệnh Chính Đáng Cho Việc Trục Xuất và Pháp Lệnh Giải Quyết Tranh Chấp Nhà Ở Cho Thuê.

Ước tính từ tháng 6 năm 2015 khi Chương Trình Hợp Tác Của Chủ Nhà bắt đầu đến tháng 6 năm 2018, số lượng căn hộ cho thuê cho các phiếu Mục 8 đã tăng hơn 22%.

4.1.5 Dựa Trên Dự Án Mục

Năm 2019 MHA đã sử dụng khoảng 10% ngân sách của họ, hoặc 266 căn hộ, cho các phiếu Mục 8 dựa trên dự án với các hợp đồng trong thời gian từ 10 đến 15 năm. Các khu chung cư dựa trên dự án MHA bao gồm:

- Fairfax Vestpocket ở Fairfax - 5 chung cư
- Fireside Affordable Housing Associates ở Mill Valley - 33 chung cư
- Hamilton Continuum Partners I ở Novato - 10 chung cư
- Hamilton Continuum Partners II ở Novato - 8 chung cư
- Isabel Cook ở San Anselmo - 17 chung cư
- Point Reyes Affordable Homes ở Point Reyes – 10 chung cư
- Toussin Senior Apt. ở Kentfield - 13 chung cư
- Warner Creek Senior Housing ở Novato - 58 chung cư
- Victory Village ở Fairfax - 53 chung cư
- Jarrett Bayless theo thỏa thuận hợp tác với Joshua Szarek - 2 chung cư
- EAH- Piper Court ở Fairfax - 6 chung cư
- EAH- Edgewater Place ở Larkspur - 6 chung cư
- EAH- Farley Place ở Belvedere - 11 chung cư
- Hiệp Hội Ủy Thác Đất Cộng Đồng Của Tây Marin (CLAM) - 2 chung cư
- EAH- Turina House ở San Rafael – 7 chung cư
- EAH- Drakes Way ở Larkspur - 6 chung cư

- EAH- San Clemente ở Corte Madera - 19 chung cư

4.2 Quận Marin Quỹ Doanh Thu Đặc Biệt Nhà Ở Giá Cả Phải Chăng

Quận Marin Quỹ Doanh Thu Đặc Biệt Nhà Ở Giá Cả Phải Chăng, còn được gọi là Quỹ Ủy Thác Nhà Ở Của Quận, được thành lập để tăng số lượng các căn hộ nhà ở giá cả phải chăng vĩnh viễn trong Quận. Quỹ Ủy Thác Nhà Ở cung cấp một nguồn tài trợ địa phương hỗ trợ tài chính và kỹ thuật để giúp các nhà phát triển nhà ở giá rẻ sản xuất và bảo tồn nhà ở giá cả phải chăng. Theo Cơ Quan Phát Triển Cộng Đồng Quận Marin, các khoản tiền của “Quỹ Ủy Thác Nhà Ở nên nâng cao giá trị cân bằng cộng đồng, bằng cách cung cấp hỗ trợ cho nhiều loại nhà ở có sẵn cho các hộ gia đình ở một mức thu nhập khác nhau. Quỹ Ủy Thác Nhà Ở nên được sử dụng để tăng số lượng nhà ở phù hợp với các gia đình và cá nhân có thu nhập thấp và rất thấp, công nhân địa phương và những người có nhu cầu đặc biệt, bằng cách tận dụng sự trợ giúp của địa phương, Nhà Nước và Liên Bang ở mức độ tối đa có thể.”

Hiện tại có ba nguồn tài trợ dành riêng cho Quỹ Ủy Thác Nhà Ở của Quận bao gồm:

- Các khoản phí được trả bởi các nhà phát triển theo tỷ lệ thị trường của các dự án phát triển đa căn hộ thay cho các căn hộ được xây dựng hoặc các căn hộ phân số theo chính sách nhà ở bao gồm của Quận.;
- Nhà Ở Giá Cả Phải Chăng Phí Tác Động được trả bởi chủ sở hữu tài sản khi xây dựng hoặc tu sửa nhà ở một gia đình, thể hiện sự gia tăng nhu cầu về nhà ở giá rẻ do công việc được trả lương thấp liên quan đến sự phát triển mới này; và
- Phí liên kết công việc được trả bởi các nhà phát triển tòa nhà thương mại và phát triển phi nhà ở, thể hiện sự gia tăng nhu cầu về nhà ở giá rẻ do các công việc được trả lương thấp liên quan đến sự phát triển mới.

Từ năm 1980, Quỹ Ủy Thác Nhà Ở đã cung cấp hỗ trợ tài chính và kỹ thuật để giúp các nhà phát triển nhà ở giá rẻ tạo ra và bảo tồn nhà ở giá rẻ cho các hộ gia đình có thu nhập thấp và rất thấp. Từ năm 2016 - 2019, Quận đã đầu tư hơn \$ 5,897,000 của Quỹ Ủy Thác Nhà Ở vào một loạt các dự án nhà ở giá rẻ sẽ mang lại tới 241 căn nhà giá cả phải chăng.

Năm 2018, Quận đã công bố Thông Báo Về Khả Năng Tài Trợ của “\$1.000.000 tài trợ để thúc đẩy việc tạo ra nhà cho thuê gia đình giá cả phải chăng trong Khu Vực Cơ Hội Cao của Quận, được xác định là khu vực bên ngoài của Tập Trung Cư Dân Thiểu Số. Các khoản tiền này đang được cung cấp thông qua một cam kết của Hội Đồng Giám Sát Quận Marin để khuyến khích phát triển và bảo tồn nhà cho thuê gia đình ở cả hai khu vực chưa hợp nhất và hợp nhất của Quận. Các nhà phát triển nhà ở phi lợi nhuận trước đây chưa từng làm việc tại Quận Marin được đặc biệt khuyến khích nộp đơn.”

Vào tháng 1 năm 2019, Ban Kiểm Soát đã phê duyệt \$ 4.100.000 để được chuyển từ Quỹ Chung Của Quận sang Quỹ Ủy Thác Nhà Ở để hỗ trợ mua lại, bảo tồn và phát triển nhà ở.

5. Trở Ngại Cho Lựa Chọn Công Bằng Nhà Ở

Mặc dù có những rào cản đối với nhà ở tại Quận Marin ảnh hưởng đến nhiều cư dân sống và muốn sống ở Quận, nhưng những người da màu có nhiều khả năng bị ảnh hưởng bởi những rào cản đó. Những người da màu có nhiều khả năng bị đưa ra khỏi khu dân cư của họ, sống trong những ngôi nhà không đạt tiêu chuẩn và bị buộc phải sống trong những cộng đồng thiếu nguồn lực cộng đồng chất lượng. Theo PolicyLink, năm 2018, “hơn tám trong số 10 hộ gia đình có thu nhập thấp không thể đủ tiền thuê nhà (nghĩa là họ trả hơn 30% thu nhập của họ cho tiền thuê nhà) và gần 60% người Mỹ gốc Phi và Latinh có nhà ở không phù hợp chi phí, so với người da trắng chỉ ít hơn một nửa.

Sau đây là những rào cản được xác định cho sự lựa chọn công bằng nhà ở Marin.

5.1 Chi Phí Nhà Ở

Việc thiếu nhà ở giá rẻ ở Marin thường dẫn đến việc nhiều hộ gia đình phải vật lộn để trả tiền nhà, đặc biệt là nhà cho thuê. Thông thường các quyết định về sự cần thiết cơ bản khác phải thỏa hiệp hoặc không có để tránh bị trục xuất. Trong năm năm qua, giá bán cho một ngôi nhà và tiền thuê hàng tháng đã tăng vọt ở tất cả các khu vực Vùng Vịnh, và Marin cũng không ngoại lệ.

Những người da màu ở Marin có nhiều khả năng thuê hơn là sở hữu nhà riêng của họ. Theo Diễn Đàn Kinh Tế Marin, bắt đầu vào năm 2019, giá thuê bắt đầu tăng với tốc độ nhanh hơn so với giá nhà - và người thuê nhà không có được lợi thế như chủ nhà khi lãi suất thấp hơn, họ không nhận được nhiều khoản khấu trừ thuế, và họ không nhận được sự định giá cao và công bằng theo thời gian.

Theo Khảo Sát Cộng Đồng Hoa Kỳ, năm 2017, có tổng số 112.270 căn hộ nhà ở trong Quận:

- 80,952 là nhà ở một gia đình;
- 8,302 là những ngôi nhà nhiều gia đình bao gồm 2-4 căn;
- 21,594 là những ngôi nhà nhiều gia đình bao gồm từ 5 căn trở lên, và
- 1,422 là nhà di động.

Giá bán trung bình cho nhà một gia đình tại Quận Marin năm 2017 là \$1,046,450. Giả sử khoản thanh tiền cọc 20% là \$209.290 và phê duyệt cho khoản thế chấp cố định 30 năm với lãi suất 4,6%, mua nhà vào năm 2017 sẽ cần thu nhập hàng năm trên \$220.000.

Giá bán trung bình để mua một căn hộ hoặc nhà phố ở Marin năm 2017 là \$695,600. Giả sử khoản thanh tiền cọc 20% là \$139.000 và phê duyệt cho khoản thế chấp cố định 30 năm với lãi suất 4,6%, việc mua nhà phố hoặc căn hộ sẽ yêu cầu thu nhập hàng năm trên \$160.000. Trong khi số tiền này ít hơn đáng kể so với thu nhập cần thiết để mua nhà một gia đình ở Marin, năm 2017, thu nhập trung bình cho chủ sở hữu nhà một gia đình hoặc cho chủ sở hữu căn hộ / nhà phố là \$134,996.

Giá trung bình để thuê một căn nhà ở Marin năm 2017 là \$4.594 mỗi tháng. Điều này không bao gồm bất kỳ số tiền nào liên quan đến tiền cọc mà thường có thể gấp hai lần số tiền thuê hàng tháng hoặc thêm \$9.188. Giả sử tỷ lệ khả năng chi trả không quá 30% thu nhập hộ gia đình, sẽ cần thu nhập hàng năm trên \$184.000 để đủ khả năng thuê căn nhà có giá trung bình ở Marin năm 2017. Giá trung bình để thuê một căn hộ chung cư trong năm 2017 là \$3.268 mỗi tháng, một lần nữa, không bao gồm bất kỳ khoản tiền cọc nào có thể lên tới \$ 6,536. Giả sử tỷ lệ khả năng chi trả không

quá 30% thu nhập hộ gia đình, nó sẽ yêu cầu thu nhập hàng năm trên \$130.000 để đủ khả năng cho thuê căn hộ chung cư trung bình. Thu nhập trung bình cho người thuê nhà hoặc căn hộ chung cư ở Marin năm 2017 là \$63,331.

5.2 HUD Giới Hạn Thu Nhập

Bộ Phát Triển Nhà và Đô Thị (HUD) đặt ra các giới hạn thu nhập xác định để được tính đủ điều kiện cho các chương trình hỗ trợ nhà ở bao gồm Nhà Ở Công Cộng, Mục 8 dựa trên dự án, Phiếu Chọn Nhà Ở Mục 8, Nhà Ở Dành Cho Người Cao Niên và Mục 811 chương trình nhà ở cho người khuyết tật.

Khả năng hội đủ điều kiện cho các chương trình nhà ở được hỗ trợ này dựa trên ba mức thu nhập - thu nhập cực kỳ thấp (dưới 30% thu nhập gia đình trung bình), rất thấp (dưới 50% thu nhập gia đình trung bình) và thấp (dưới 80% thu nhập gia đình trung bình).

Giới hạn thu nhập cho Quận Marin được xác định dựa trên Thu Nhập Gia Đình Trung Bình của HUD (MFI) cho San Francisco, Khu CA HUD Metro Fair market Rent (FMR). Trong năm 2019, giới hạn thu nhập gia đình trung bình cho Marin là \$136.800.

Bản 2: Giới Hạn Thu Nhập Của Quận Marin

Quy mô hộ gia đình	Cực thấp 30% MFI	Rất thấp 50% MFI	Thấp 80% MFI	Trung bình (MFI)
1	33,850	56,450	90,450	
2	38,700	64,500	103,350	
3	43,550	72,550	116,250	
4	48,350	80,600	129,150	136,800
5	52,250	87,050	139,500	
6	56,100	93,500	149,850	
7	60,000	99,950	160,150	
8	63,850	106,400	170,500	

Nguồn: HUD Giới Hạn Thu Nhập

5.3 Thay Đổi Sở Hữu Nhà

Mặc dù chi phí nhà ở tại Marin cao, nhưng theo Khảo Sát Cộng Đồng Hoa Kỳ, từ năm 2010 đến 2017, số hộ gia đình ở Hạt Marin vẫn tăng 2,1%. Năm 2017, 70,6% hộ gia đình Marin sở hữu nhà của họ. 70,1% hộ gia đình da trắng sở hữu nhà của họ; 61% hộ gia đình châu Á, 29,3% hộ gia đình Latinx và 25,3% hộ gia đình người Mỹ gốc Phi ở Marin sở hữu nhà vào năm 2017. Các hộ gia đình da trắng và châu Á tăng tỷ lệ sở hữu nhà từ năm 2010 - 2017 lần lượt là 1,9% và 7,5%. Tuy nhiên, quyền sở hữu nhà đối với các hộ gia đình Mỹ Latinh và người Mỹ gốc Phi đã giảm từ năm 2010-2017 xuống 0,5% đối với các hộ gia đình Latinx và 16,1% đối với cư dân người Mỹ gốc Phi.

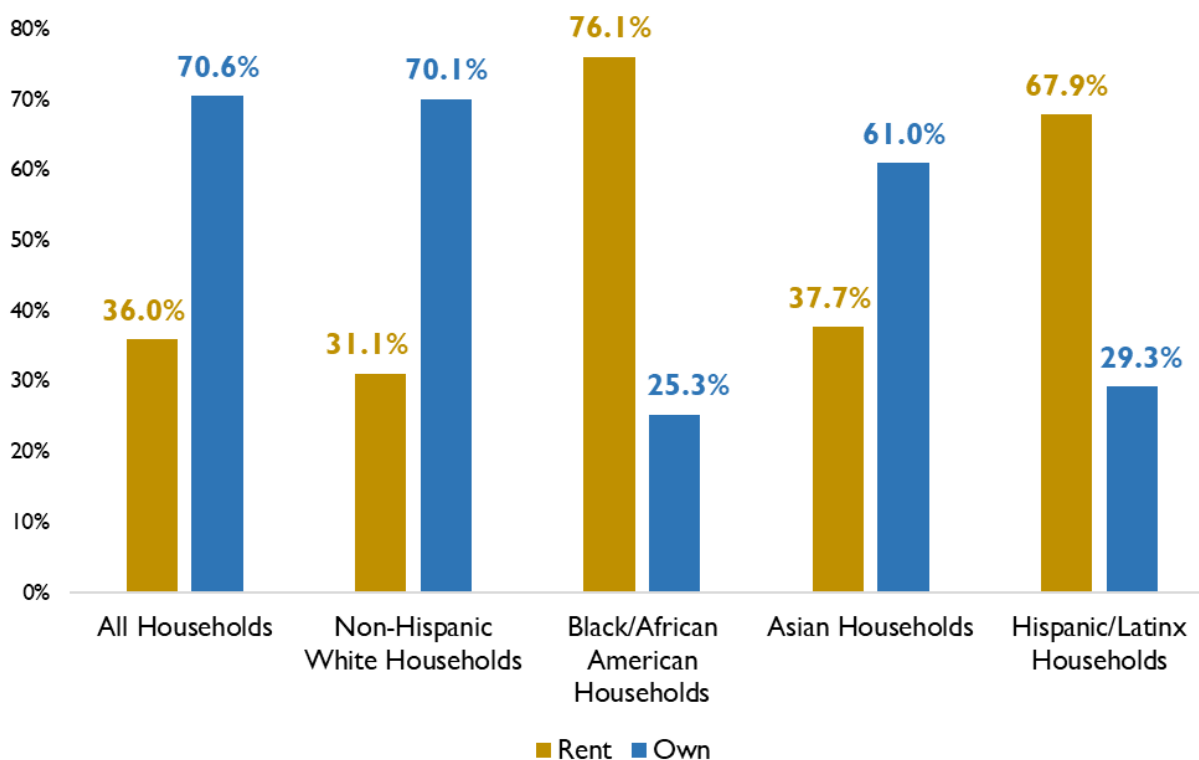
Cũng có những thay đổi trong dân số cho thuê của Marin. Trong năm 2017, 35,8% hộ gia đình đã thuê nhà, tăng 1,5% kể từ năm 2010.

- 70,7% cư dân Latinx là người thuê nhà tại Quận, tăng 13,4% kể từ năm 2010;
- 39% hộ gia đình châu Á là người thuê nhà, tăng 13,3% kể từ khi 2010;
- 29,9% hộ gia đình da trắng là người thuê nhà trong Quận, giảm 3,5% kể từ năm 2010; và

- 74,7% hộ gia đình người Mỹ gốc Phi là người thuê nhà, giảm 21,9% kể từ năm 2010.

Nhìn chung, tại Quận giữa năm 2010 và 2017, tỷ lệ sở hữu nhà của người da trắng và người châu Á tăng lên trong khi quyền sở hữu nhà của người Latinx và người Mỹ gốc Phi giảm; và thuê nhà của người Latinx và châu Á tăng, trong khi thuê nhà của người trắng và người Mỹ gốc Phi giảm. Nhìn chung, có sự sụt giảm trong làm chủ nhà và thuê nhà của người Mỹ gốc Phi giữa năm 2010 và 2017.

Số Liệu 19: Quyền Sở Hữu Nhà Ở Của Nhóm chủng Tộc



Nguồn: Khảo sát cộng đồng Mỹ 2017, ước tính 5 năm

Nhìn cụ thể hơn vào Marin City và khu vực Canal ở San Rafael - cả hai đều được xác định là khu vực tập trung người thiểu số, theo định nghĩa của HUD, - từ năm 2010 - 2017, có thêm những thay đổi về nhân khẩu học ảnh hưởng đến các hộ gia đình trong các cộng đồng đó.

Mặc dù có sự gia tăng chung trong tổng dân số tại Marin City, số lượng hộ gia đình thực tế đã giảm. Năm 2017, 19,7% hộ gia đình ở Marin City sở hữu nhà của họ, giảm 16,5% kể từ năm 2010; 80,3% hộ gia đình thuê năm 2017, giảm 4,3% kể từ năm 2010.

Ngoài những thay đổi về dân số hộ gia đình, cũng có một sự thay đổi đáng kể ở những người sở hữu nhà ở Marin City từ năm 2010 - 2017. Số hộ gia đình người Latinx sở hữu nhà ở Marin City tăng 177,9% và số hộ gia đình người châu Á sở hữu nhà của họ tăng 60,3%. Số lượng chủ nhà da trắng ở Marin City giảm 17,5% và số chủ nhà người Mỹ gốc Phi giảm 40,5%.

Trong Canal, từ năm 2010 - 2017, dân số chung tại Canal đã tăng 12,6%, tuy nhiên dân số hộ gia đình giảm 8,9%. Trong năm 2017, 20,1% hộ gia đình Canal sở hữu nhà của họ, mức giảm 24,9%; và 79,9% hộ gia đình là người thuê nhà, giảm 3,7%.

Người Mỹ gốc Phi và dân số châu Á gia tăng ở Canal, trong khi các hộ gia đình người da Trắng và người Latinx giảm. Trong năm 2017, đã có một sự gia tăng 277,3% trong các hộ gia đình người Mỹ gốc Phi sống ở Canal kể từ năm 2010, điều này phản ánh số lượng nhỏ các hộ gia đình người Mỹ gốc Phi sống ở Canal và tăng 19% trong các hộ gia đình châu Á. Hộ gia đình người da trắng giảm 28,3% và hộ gia đình người Latinx giảm 3,8%.

5.4 Thiếu Sự Phát Triển Nhà Ở Mới Với Giá Rẻ

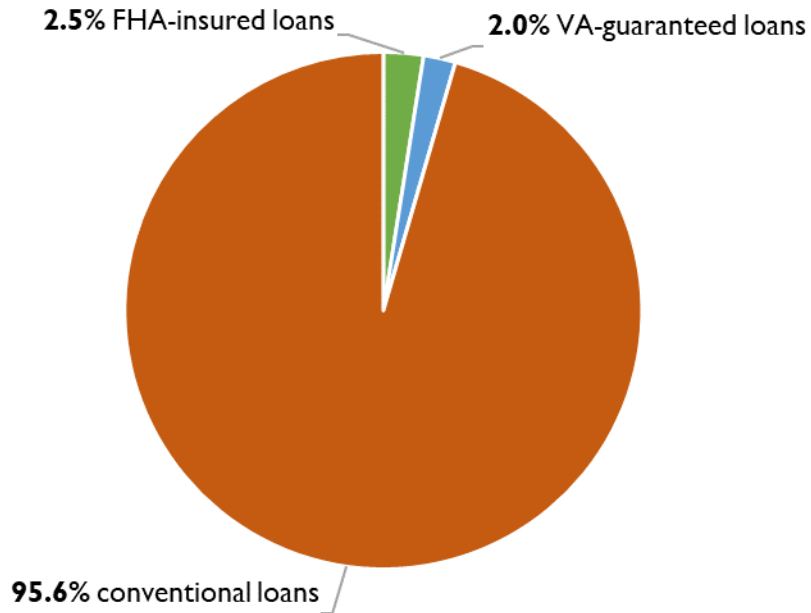
Phân Tích cuối cùng của Quận Marin về Các Trở Ngại Đối Với Công Bằng Nhà Ở đã được đệ trình vào năm 2011. Từ năm 2010 đến 2017, 117 dự án nhà ở với giá rẻ mới và được chuyển đổi cho các gia đình có trẻ em đã được tài trợ. Không có gia đình nào là ở trong khu vực tập trung người thiểu số. Ngoài ra, trong cùng khoảng thời gian đó, Quận đã tài trợ cho 5 căn hộ mới hoặc phục hồi căn hộ hiện có cho người khuyết tật. Không có cư dân nào nằm trong khu vực tập trung người thiểu số.

5.5 Cơ Hội Tới Gần Thế Chấp Nhà

Đạo Luật Công Bố Thế Chấp Nhà Ở (HMDA) là một đạo luật Liên Bang được phê duyệt năm 1975, yêu cầu những người cho vay thế chấp phải lưu giữ hồ sơ thông tin quan trọng liên quan đến hoạt động cho vay của họ. Nói chung, mục đích chính của Đạo Luật Công Bố Thế Chấp Nhà Ở là để giám sát các mục tiêu địa lý của người cho vay thế chấp, cung cấp một cơ chế nhận dạng cho bất kỳ hoạt động cho vay tiền mặt nào và cung cấp số liệu thống kê báo cáo về thị trường thế chấp cho chính phủ.

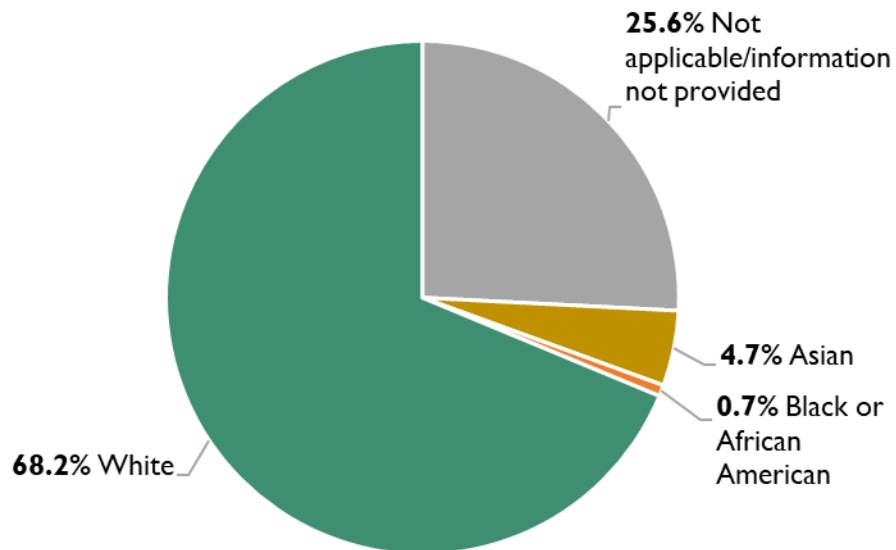
Theo HMDA, năm 2017, có tổng cộng 11.688 khoản vay khởi sự cho các bất động sản của Marin.

Số Liệu 20: Các Loại Vay khởi sự Tại Marin



Nguồn: Đạo Luật Công Bố Thế Chấp Nhà Ở 2017

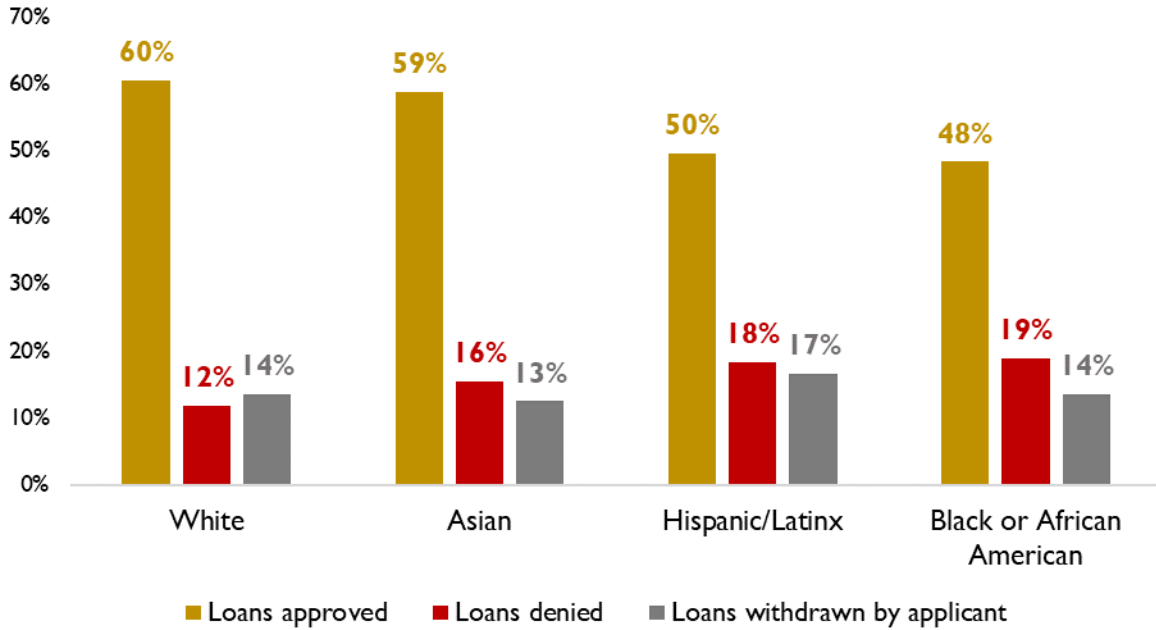
Số Liệu 21: Danh Tính Chủng Tộc Của Người Xin Vay Thế Chấp Nhà Ở Marin



Nguồn: Đạo Luật Công Bố Thế Chấp Nhà Ở 2017

Trong số 11.688 đơn xin vay, 6.534 khoản vay đã được phê duyệt, chiếm 55,9% tổng số đơn. Có 1.320 khoản vay bị từ chối, chiếm 11,3% tổng số đơn đăng ký và có 1.555 người nộp đơn đã rút đơn, chiếm 13,3% trong số tất cả các đơn đăng ký.

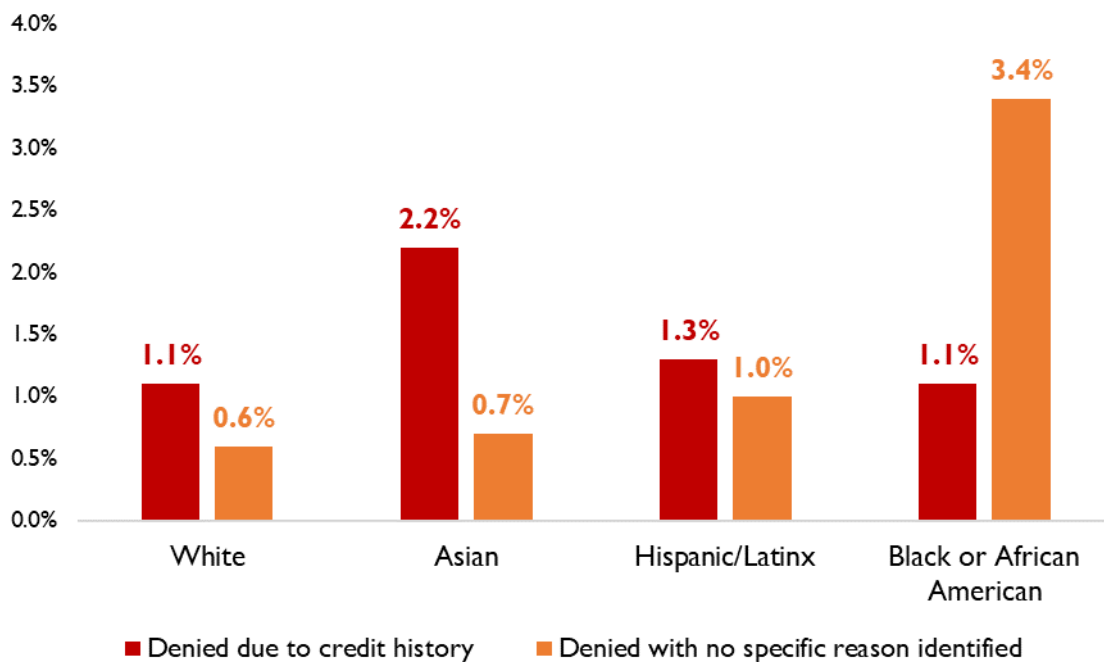
Số Liệu 22: Phê Duyệt Cho Vay, Từ Chối và Rút Đơn Theo chủng Tộc Ở Marin



Nguồn: Đạo Luật Công Bố Thế Chấp Nhà Ở 2017

Có một số danh mục lý do vì sao đơn xin đã bị từ chối. Trong danh mục, “Lý Do Từ Chối Cho Vay: không đủ tiền mặt – tiền cọc và chi phí hồ sơ”, người Mỹ gốc Phi bị từ chối .7% nhiều hơn so với ứng viên da Trắng. Từ chối các khoản vay do lịch sử thẻ tín dụng ảnh hưởng đáng kể đến các ứng viên châu Á hơn những người khác; và thuộc danh mục “Lý Do Từ Chối Cho Vay: Các Loại Khác”, con số này cao hơn hẳn đối với các ứng viên người Mỹ gốc Phi.

Số Liệu 23: Lý Do Từ Chối Cho Vay Thế Chấp Theo chủng Tộc Ở Marin



Nguồn: Đạo Luật Công Bố Thế Chấp Nhà Ở 2017

Từ 93 - 98% các ứng viên người da Trắng, người Châu Á và người Latinx là cho các khoản vay thông thường trong khi 85,1% các ứng viên người Mỹ gốc Phi là cho các khoản vay thông thường. Tuy nhiên, các ứng viên người Mỹ gốc Phi có khả năng nộp đơn xin vay được bảo lãnh VA cao gấp ba lần.

5.6 Sự Phản Đối của Cộng Đồng

Trong khi sự phản đối của cộng đồng đối với nhà ở với giá rẻ tiếp tục được xác định là rào cản số một đối với phát triển nhà ở tại Quận, tuy nhiên số lượng phản đối của cộng đồng dường như đã giảm trong 10 năm qua.

Những lý do được đưa ra cho sự phản đối lâu dài của cộng đồng đối với sự phát triển là những lo ngại về tắc nghẽn giao thông, mong muốn bảo tồn đất trống, mất kiểm soát tại địa phương và ảnh hưởng đến các trường học. Các mối quan tâm khác không chỉ hạn chế sự phát triển của nhà ở mới, mà chúng thường được thể hiện bằng ngôn ngữ được mã hóa như là “duy nét đặc trưng cộng đồng của họ.” Những lo ngại này cũng góp phần vào sự tiếp tục phân biệt chủng tộc và tập trung của cư dân người Mỹ gốc Phi và người Latinx ở một số khu phố.

Cư dân dài hạn, đặc biệt là người Mỹ gốc Phi sống ở Marin City, nhớ lịch sử của những người Mỹ gốc Phi đã cố gắng di chuyển vào cộng đồng người da Trắng ở Marin chỉ để gặp sự thù địch và cảm giác không được hoan nghênh. Người Mỹ gốc Phi sống ở Marin City ngày nay vẫn không có quyền tới gần cửa hàng tạp hóa địa phương hoặc tổ chức tài chính trong cộng đồng của họ và nhiều cư dân đã chia sẻ kinh nghiệm về sự thù địch và bị đối xử khác biệt khi họ ở trong cộng đồng người da trắng ở Quận.

Cư dân Latinx gần đây đã bày tỏ sự gia tăng trong việc mục tiêu quấy rối và dẫn đến việc hạn chế di chuyển của họ vào các khu phố người da trắng, không chỉ cho nhà ở mà còn quyền tới gần mua sắm, cửa hàng tạp hóa và các tổ chức ngân hàng. Những e ngại này làm nổi bật thêm những khó khăn trong việc thay thế các kiểu sống tách biệt bằng các kiểu sống thực sự tích hợp và cân bằng.

5.7 Sự Chính Trang Đô Thị

Các khu phố tại Marin đã trải qua nhiều thập kỷ phân biệt đối xử và bên lề cũng là các khu phố nơi có nhiều cư dân có thu nhập thấp và người da màu.

Tác động của lịch sử chính sách phân biệt đối xử nhà ở bao gồm tái phân bố, giao ước hạn chế, mục tiêu nhắm vào các khu vực kinh tế bị bỏ rơi và đầu tư, đã dẫn đến việc duy trì các cộng đồng tách biệt nơi cư dân hạn chế quyền tới gần các nguồn lực tức của cộng đồng bao gồm tiếp cận với thực phẩm lành mạnh, khu phố lành mạnh, dịch vụ tài chính và trường học tốt. Cạnh tranh thị trường nhà ở hiện tại của Marin, sự gia tăng chi phí nhà ở, thiếu nhà ở với giá rẻ và sự chống lại của cộng đồng tạo ra sự kết hợp hoàn hảo cho sự phát triển của các cộng đồng này. Những cư dân này đã bị từ chối nhà ở tại các khu vực khác của Quận và đã bị buộc phải sống trong các cộng đồng ít nguồn lợi tức hơn, hiện đang bị di dời khỏi các khu dân cư duy nhất mà họ có thể gọi về nhà.

6. Tuân Thủ

6.1 Thỏa Thuận Tự Nguyên Tuân Thủ

Từ ngày 29 tháng 6 đến ngày 2 tháng 7 năm 2009, Bộ Phát Triển Nhà và Đô Thị (HUD) đã tiến hành đánh giá toàn diện Chương Trình Tài Trợ Khố Phát Triển Cộng Đồng (CDBG) của Quận và Chương Trình Đối Tác Đầu Tư Nhà để xác định xem có phù hợp với công bằng nhà ở của HUD không và quy định cơ hội bình đẳng.

Vào ngày 18 tháng 9 năm 2009, HUD đã ban hành một lá thư nêu rõ đánh giá của Bộ tiết lộ rằng các chương trình của Quận nói chung tuân thủ luật pháp và quy định của Liên Bang. Tuy nhiên, HUD đã kết luận rằng Quận có một số thiếu sót nhất định, bao gồm: (1) Phân Tích Các Trở Ngại Đối Với Công Bằng Nhà Ở lỗi thời và không đầy đủ vấn đề (2) Kế Hoạch Tham Gia Công Dân của Quận đã không thành công trong việc thúc đẩy sự tham gia có ý nghĩa của cộng đồng vào các chương trình do CDBG và HOME tài trợ; (3) rằng Quận đã không theo dõi nhất quán người nhận trợ cấp để đảm bảo chính xác thu thập dữ liệu tầng lớp được bảo vệ; và (4) không có chính sách bằng văn bản cho việc sử dụng và hoạt động nội bộ để đảm bảo rằng tất cả các tài liệu bằng văn bản bao gồm một trong hai số Thiết Bị Viễn Thông Dành Cho Người Khiếm Thính (TDD) hoặc cho số Hệ Thống Chuyển Tiếp California.

Quận đã bầu chọn tự nguyện chấp nhận lời mời của HUD, để đàm phán và xác định các hành động khắc phục để giải quyết tất cả các mối quan tâm của HUD, và Ban Kiểm Soát đã ký kết Thỏa Thuận Tự Nguyên Tuân Thủ (VCA) với Bộ Phát Triển Nhà và Đô Thị vào ngày 30 tháng 11 năm 2010.

VCA bao gồm một quy trình cho các hoạt động tuân thủ, báo cáo giám sát, phân tích nhân khẩu học của những người thụ hưởng các dự án cấp liên bang của Quận, đánh giá về tiếp thị khẳng định cho lựa chọn công bằng nhà ở, hoàn thành Phân Tích Các Trở Ngại Đối Với Công Bằng Nhà Ở (AI) và các hoạt động đang diễn ra nhằm giải quyết các vấn đề do AI nêu ra.

VCA có hiệu lực trong thời hạn 5 năm, hết hạn vào ngày 22 tháng 12 năm 2015. Tuy nhiên, vào ngày hết hạn, HUD yêu cầu Quận đồng ý gia hạn VCA thêm ba năm. Mặc dù lưu ý đến những thành tựu của Quận trong việc sử dụng quỹ HUD, HUD nhấn mạnh tiếp tục quan tâm đến việc phát triển nhà ở với giá rẻ bên ngoài các khu vực tập trung người thiểu số và lo ngại rằng chỉ một tỷ lệ nhỏ các căn hộ đang được xác định là nhà cho thuê vĩnh viễn, giá cả phải chăng cho các gia đình có trẻ em. Nhân viên quận đã làm việc với Nhân viên của HUD San Francisco để đàm phán các điều khoản cho một VCA mới và vào ngày 7 tháng 5 năm 2019, Ban Kiểm Soát đã phê duyệt Thỏa Thuận Tự Nguyên Tuân Thủ năm 2019 giữa Bộ Phát Triển Nhà và Đô Thị Hoa Kỳ và Quận Marin, sẽ hết hạn vào tháng 5 năm 2022.

6.2 Trước Thành Tựu AI

Là một phần của Thỏa Thuận Tự Nguyên Tuân Thủ năm 2010 với HUD, Quận được yêu cầu hoàn thành Phân Tích Các Trở Ngại Đối Với Công Bằng Nhà Ở (AI). AI là một quy trình lập kế hoạch để chính quyền địa phương thực hiện các hành động có ý nghĩa để vượt qua các mô hình phân biệt lịch sử, thúc đẩy lựa chọn nhà ở công bằng và thúc đẩy các cộng đồng bao gồm không bị phân biệt đối xử.

Vào ngày 11 tháng 10 năm 2011, Ban Kiểm Soát đã phê chuẩn Phân Tích Các Trở Ngại Đối Với Công Bằng Nhà Ở và Kế Hoạch Thực Hiện cho AI xác định 37 khuyến nghị cụ thể để giải quyết các rào cản đối với lựa chọn công bằng chọn nhà ở Marin. Một trong những khuyến nghị là Quận chỉ định một Ủy Ban Ưu Tiên Tài Trợ Khối Phát Triển Cộng Đồng để cung cấp giám sát cho Kế Hoạch Thực Hiện.

Ngoài việc tạo ra một ủy ban giám sát cho AI, các hành động sau đây đã được thực hiện để giải quyết các khuyến nghị khác:

- Vào năm 2012, Quận đã thành lập Kế Hoạch Cộng Đồng Vô Gia cư 10 năm để ngăn chặn và chấm dứt tình trạng vô gia cư. Tất cả các thành phố và thị trấn, cùng với Quận, cam kết tài trợ ba năm thành lập “Quỹ Vô Gia Cư Cộng Đồng.”
- Hợp tác DREAM (Đa Dạng, Tôn Trọng, Khuyến Khích, Chấp Nhận, Marin), được bắt đầu bởi một nhóm nhân viên của Quận quan tâm đến việc thúc đẩy sự đa dạng và đưa vào lực lượng lao động, đã được mở rộng để bao gồm các đại diện từ năm nhóm thông giao- cho người Mỹ gốc Phi, người Mỹ gốc Châu Á, Latinos, nhân viên LGBT và người khuyết tật - và một số nhân viên của nhóm tài nguyên.
- Ủy Ban Kế Hoạch, Công Viên và Đất Trống của Quận, và Ủy ban Nhân quyền đã tang đại diện của phụ nữ và người da màu.
- Chương Trình Trợ Cấp Liên Bang giám sát Chương Trình Tài Trợ Khối Phát Triển Cộng Đồng (CDBG) và Chương Trình Đối Tác Đầu Tư Nhà (HOME), đã mở rộng Ủy Ban Thiết Lập Ưu Tiên (PSC) bao gồm các đại diện cộng đồng không được bầu của các tầng lớp được bảo vệ. PSC hỗ trợ trong việc thiết lập các ưu tiên tài trợ, cung cấp các đề xuất và đánh giá các đơn xin từ các cơ quan phi lợi nhuận và công cộng địa phương cho các quỹ Chương Trình Đối Tác Đầu Tư Nhà CDBG và HOME và giám sát việc triển khai AI.
- Trong năm 2014, Quận đã tăng tiêu chuẩn mật độ và yêu cầu tối thiểu mật độ đối với nhà ở giá rẻ. Khởi Sự Mã phát triển dẫn đến các địa điểm được chia lại thành 20 căn hộ mỗi mẫu, phù hợp với luật pháp của Nhà Nước, AB 1537.
- Trong năm 2015, Quận đã thiết lập mức lương \$13 cho các nhà thầu của Quận.
- Quận ký hợp đồng với một nhà cung cấp để cung cấp dịch vụ thông tin dịch vụ cho các thông báo, khảo sát và dịch vụ phiên dịch công khai cho các cuộc họp công cộng cho tất cả các bộ phận của Quận.
- Cơ Quan Nhà Ở Marin (MHA) đã phát triển Chương Trình Hỗ Trợ Ngôn Ngữ cung cấp hỗ trợ ngôn ngữ miễn phí cho thân chủ bao gồm người nộp đơn, người nhận và / hoặc người đủ điều kiện nhận nhà ở công cộng, Phiếu Lựa Chọn Nhà Ở – Phần 8, chủ nhà và các chương trình MHA khác. Kế Hoạch Tiếp Thị Khẳng Định của MHA bao gồm các bài đăng trên báo tiếng Tây Ban Nha và tiếng Việt, mục menu điện thoại bằng tiếng Tây Ban Nha và tiếng Việt và thông báo trên đài phát thanh và truyền hình không phải tiếng Anh và lựa chọn ngôn ngữ trên trang web của họ.
- Ban Kiểm Soát đã thông qua Kế Hoạch Kinh Doanh 5 Năm, với Khu Vực Tập Trung Cho Sự Đa Dạng và Bao Gồm, và mục tiêu tăng sự đa dạng trong nhóm ứng cử viên của Ban Nhân Sinh của County.
- Quận đã tài trợ cho 23 người, đại diện cho nhân viên của Quận và cư dân từ các lĩnh vực và nền kinh tế khác nhau, tham dự Hội Nghị Thượng Đỉnh Chính Sách của PolicyLink tại Los Angeles vào tháng 10 năm 2015. Nhóm đã tham gia vào các hội nghị 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 trò chuyện về công bằng trong Quận.

- Chuyên Gia Chương Trình Công Bằng Nhà Ở, với chức danh Điều Phối Viên Chính Sách và Công Bằng Xã Hội, đã được thuê vào năm 2015 với trọng tâm là tiếp tục công bằng nhà ở và cũng được trao quyền để thúc đẩy các chương trình công bằng trong và khắp Quận.
- Ban Kiểm Soát đã sử dụng Quỹ Nhà Ở Giá Rẻ Của Quận để hỗ trợ cho việc mua lại các khu hai gia đình căn hộ ở Forest Knolls và Fairfax. Khoản tài trợ của CDBG và HOME đã được sử dụng để hỗ trợ nhà ở với giá rẻ cho người khuyết tật, kể cả Trung Tâm Marin Cho Chương Trình Sửa Đổi Nhà Sống Độc Lập, Chương Trình Buckelew, Novato House, và tài sản của Lifehouse Inc. Các quỹ CDBG và HOME cũng được sử dụng cho nhà ở gia đình mới ở Homeward Bound của Oma Village và Habitat for Humanity's Mt. Budell Place.

Vào tháng 12 năm 2015, khi Thỏa Thuận Tự nguyện Tuân Thủ (VCA) với HUD hết hạn và nhân viên của Quận đã đàm phán với HUD để gia hạn VCA thêm 3 năm, Quận tiếp tục đạt được các khuyến nghị cụ thể được xác định trong AI giải quyết các rào cản đối với nhà ở và sự chênh lệch khác ở Marin, bao gồm:

- Ban Kiểm Soát đã phân bổ \$1 triệu đô la để hỗ trợ việc tạo ra nhà ở gia đình giá cả phải chăng.
- Ban Kiểm Soát đã phân bổ \$450.000 để hỗ trợ ưu đãi các chủ nhà nhằm mở rộng sự tham gia của chủ nhà trong Phiếu Lựa Chọn Nhà Ở – Phần 8 của Cơ Quan Nhà Ở Marin.
- Quận đã tài trợ cho nhóm nhân viên đầu tiên của Quận vào năm 2016 để tham gia Liên Minh Chính Phủ Về chủng Tộc và Công Bằng (GARE) để phát triển Kế Hoạch Công Bằng chủng Tộc cho Marin và hợp tác với các khu vực pháp lý khác để thúc đẩy công bằng chủng tộc trên khắp Vùng Vịnh. Một mục thứ hai đã được thêm vào năm 2017.
- Ban Kiểm Soát xác định công bằng là ưu tiên cho chu kỳ lập ngân sách tiếp theo, sẽ phân bổ các nguồn lực và tài trợ để nâng cao công bằng trong tổ chức của Quận và trong các cộng đồng trên toàn Quận.
- Ban Kiểm Soát đã phê chuẩn một nguồn pháp lệnh thu nhập ngăn cản chủ nhà phân biệt đối xử với các nguồn thu nhập nhất định - bao gồm người sở hữu Phiếu Phần 8, hoặc tính tiền cọc cao hơn dựa trên nguồn thu nhập và đối xử khác với một người dựa trên nguồn thu nhập của họ.
- Quận đã tài trợ cho một sự kiện kết nối cộng đồng và giáo dục Mới tác giả và nhà giáo dục nổi tiếng, Richard Rothstein, người đã viết MAU CỦA LUẬT, *Lịch Sử Bị Lãng Quên Về Cách Chính Phủ Của Chúng Ta Chia Rẽ Nước Mỹ*. Chủ sở hữu tài sản ở Marin được khuyến khích xem xét các tài sản của họ để xác định bất kỳ giao ước nào hạn chế chủng tộc.
- Quận đã tham gia vào các Vấn Đề chủng Tộc: Một Cuộc Đối Thoại và Giáo Dục Về chủng Tộc và Phân Biệt chủng Tộc Đã Phục Vụ Như Thế Nào Để Phân Chia Mọi Người và Duy Trì Các Hệ Thống Bất Bình Đẳng. Các cuộc thảo luận bao gồm nhà ở, với các khuyến nghị, chiến lược và giải pháp để giải quyết bất bình đẳng chủng tộc trong Quận.
- Quận đã tài trợ 2017, 2018 và 2019 Hội Nghị Nhà Ở Công Bằng tại Marin.
- Sửa đổi Bộ Luật Phát Triển của Quận đã được thông qua để khuyến khích chủ sở bất động sản phát triển Căn Hộ Phụ Kiện Nhà Ở Trẻ và Căn Hộ Phụ Kiện Nhà Ở trên lãnh địa của họ. Gần đây, Ban Kiểm Soát đã bỏ phiếu miễn lệ phí xây dựng và lên kế hoạch lên tới \$1.500 cho việc thành lập Căn Hộ Phụ Kiện Nhà Ở Trẻ.

- Ban Kiểm Soát đã phê duyệt Kế Hoạch Hành Động Về Công Bằng Chủng tộc đầu tiên của Quận và một Bộ Công Cụ Tuyển Dụng Đa Dạng.
- Pháp Lệnh Giải Quyết Tranh Chấp Nhà Ở cho thuê (còn được gọi là Hòa Giải Bắt Buộc) được thành lập để giúp giải quyết tranh chấp khi tăng tiền thuê hàng năm hơn 5% trong thời gian 12 tháng bởi chủ nhà.
- Sắc Lệnh Chính Đáng Cho Việc Trục Xuất đã được thông qua vào tháng 12 năm 2018 được thiết kế để ngăn chặn dịch chuyển và để cung cấp sự ổn định cho các hộ gia đình thuê.

6.3 Các Thành Phố Và Thị Trấn

Trong quá trình kết nối cộng đồng của AI năm 2010, Quận đã được khuyến khích tham gia trong các thành phố và thị trấn ở Marin để thúc đẩy các chương trình và chính sách công bằng nhà ở và nỗ lực hỗ trợ để khẳng định công bằng nhà ở hơn nữa của Quận.

Từ năm 2010, các hành động sau đây đã được thực hiện:

- Ủy Ban Thiết Lập Ưu Tiên (PSC) bao gồm thành viên Ban Kiểm Soát, thành viên hội đồng của thành phố và thị trấn và các thành viên không được bầu của cộng đồng, tư vấn cho Ban Kiểm Soát của Quận Marin về quy trình phân bổ tài trợ của CDBG và HOME và cung cấp lời khuyên cho việc triển khai Phân Tích Các Trở Ngại Đối Với Công Bằng Nhà Ở của Quận. Giải quyết các mối quan tâm về công bằng nhà ở tại Quận Marin đòi hỏi một nỗ lực phối hợp với Nhân Viên của Quận, Ban Kiểm Soát, thành phố và thị trấn, và các thành viên Ủy Ban Thiết Lập Ưu Tiên. Làm việc cùng nhau đã tạo ra sự liên kết tốt hơn giữa các nguồn tài trợ của Liên Bang với các mục tiêu và chiến lược công bằng nhà ở của Quận.
- Năm 2017, Ban Kiểm Soát đã thông qua một sắc lệnh về Bảo Vệ Thu Nhập cấm chủ nhà trong các cộng đồng chưa hợp nhất từ chối những người thuê nhà trong tương lai chỉ dựa trên việc sử dụng Phiếu Lựa Chọn Nhà Ở – Phần 8. Từ 2018-2019, nhân viên của Quận đã làm việc với Fairfax, Novato, San Anselmo và San Rafael để áp dụng sắc lệnh Bảo Vệ Thu Nhập cho các thành phố và thị trấn của họ.
- Vào tháng 12 năm 2018, Ban Kiểm Soát đã thông qua một sắc lệnh Chính Đáng Cho Việc Trục Xuất và pháp lệnh Giải Quyết Tranh Chấp Nhà Ở cho thuê còn được gọi là Hòa Giải Bắt Buộc, nhằm cung cấp sự ổn định cho các hộ gia đình thuê bằng cách điều chỉnh các căn cứ để trục xuất trong khi vẫn giữ quyền của chủ nhà để chấm dứt thỏa thuận cho thuê dựa trên sự biện minh rõ ràng và hợp lý. Năm 2019, Nhân viên đã làm việc với các thành phố Fairfax và San Rafael để áp dụng các quy định Hòa Giải Bắt Buộc và Chính Đáng Cho Việc Trục Xuất và làm việc với Larkspur và Novato để xem xét các chính sách bảo vệ người thuê nhà.
- Năm 2018, Ban Kiểm Soát đã phê duyệt các cải tiến cho chương trình kiểm duyệt nhà ở nhiều gia đình của Quận để cải thiện thực thi các quy định về sức khỏe môi trường bảo vệ cho người thuê nhà. Nhân viên của quận đang làm việc với các thành phố Novato và San Rafael để xem xét sự phối hợp tốt hơn và thực hành tốt nhất để đảm bảo nhà ở cho thuê nhiều gia đình chất lượng cao.

- Từ năm 2017 -2019, nhân viên của Quận tiếp tục kết nối cộng đồng, giáo dục và tiếp cận cộng đồng xung quanh việc nhà ở với giá rẻ. Trong năm qua, nhân viên đã phát biểu tại một số sự kiện, bao gồm:
 - Hiệp Hội Quản Lý Thành Phố Ở Bắc California,
 - Các Cuộc Họp Của Ban Tổ Chức Marin,
 - Rotary Clubs,
 - First 5 Marin,
 - San Rafael Chamber,
 - Ủy Ban Tư Vấn Công Dân Về Phát Triển Kinh Tế và Nhà Ở Với Giá Rẻ,
 - Hội Đồng Thị Trấn Fairfax,
 - Hiệp Hội Các Nhà Quản Lý Marin và Hiệp Hội Nhà Ở Giá Rẻ San Geronimo Valley
- Từ năm 2018-2019, nhân viên của Quận đã triệu tập Nhóm Công Tác Nhà Ở với Giám Đốc Kế Hoạch của tất cả các thành phố và thị trấn ở Marin để phối hợp xung quanh chính sách nhà ở với giá cả phải chăng. Năm 2019, tất cả các khu vực pháp lý của Marin đã áp dụng chung cho tài trợ SB 2 đô la nhằm tăng sản xuất nhà ở.

6.4 Chương Trình Tài Trợ Khống Phát Triển Cộng Đồng và Đối Tác Đầu Tư Nhà

Chương Trình Tài Trợ Khống Phát Triển Cộng Đồng (CDBG) và Đối Tác Đầu Tư Nhà (HOME) là các chương trình do Bộ Phát Triển Đô Thị và Nhà Ở Hoa Kỳ (HUD) cung cấp kinh phí cho nhà ở, cơ sở cộng đồng và dịch vụ công cộng cho các hộ gia đình có thu nhập thấp và trung bình. Ví dụ về các dự án do CDBG và HOME tài trợ trên toàn Quận bao gồm mua lại đất cho nhà ở với giá rẻ; phát triển nhà ở với giá rẻ; khôi phục nhà ở với giá rẻ, nơi nhà ở cộng đồng và trung tâm chăm sóc trẻ em; và một loạt các dịch vụ công cộng.

Các quỹ CDBG được chia thành ba loại bao gồm: 1) nhà ở, 2) dự án vốn và 3) dịch vụ công cộng. Quy định của liên bang quy định ít nhất 75% phân bổ CDBG của Quận phải được chi cho các dự án nhà ở và vốn, và tối đa 15% phân bổ có thể được chi cho các dịch vụ công cộng. Quỹ HOME được thiết kế để cung cấp nhà ở với giá rẻ cho những người có thu nhập thấp.

Một trong những khuyến nghị từ Phân Tích Các Trở Ngại Đối Với Công Bằng Nhà Ở và Kế Hoạch Thực Hiện đã được Ban Kiểm Soát phê duyệt năm 2011 là “để CDBG Ủy Ban Thiết Lập Ưu Tiên đóng vai trò giám sát cho Kế Hoạch Thực Hiện. Ủy Ban Thiết Lập Ưu Tiên sẽ theo dõi các hành động mà các địa phương thực hiện để khẳng định công bằng nhà ở hơn. Ủy Ban Thiết Lập Ưu Tiên sẽ lãnh đạo một quy trình đánh giá những nỗ lực của từng cộng đồng khẳng định công bằng nhà ở hơn nữa.”

CDBG Ủy Ban Thiết Lập Ưu Tiên (PSC) tư vấn cho Ban Giám Sát Quận Marin về quy trình phân bổ tài trợ của CDBG và HOME và cung cấp thông tin về việc thực hiện Phân Tích Các Trở Ngại Đối Với Công Bằng Nhà Ở.

Một khuyến nghị khác từ Kế Hoạch Triển Khai của AI là “mở rộng CDBG Ủy Ban Thiết Lập Ưu Tiên bao gồm các đại diện cộng đồng không được bầu của các tầng lớp được bảo vệ,” với mục tiêu mang lại sự đa dạng hơn cho PSC và vào năm 2012, PSC đã được mở rộng để bao gồm một thành viên

cộng đồng cho mỗi Khu Vực Lập Kế Hoạch Của Quận không phải là quan chức được bầu và đại diện/ mục tiêu cho một cộng đồng. Việc tuyển dụng các thành viên cộng đồng tập trung đặc biệt vào các cá nhân là thành viên của một nhóm dân tộc thiểu số và chủng tộc và / hoặc người khuyết tật, hoặc những người đại diện cho những lợi ích này.

Các đại diện của PSC bao gồm một thành viên của Ban Kiểm Soát và các thành viên hội đồng thành phố và thị trấn. PSC hiện cũng có các thành viên cộng đồng đại diện cho các thành viên của các tầng lớp được bảo vệ từ các vùng khác nhau của Marin và một thành viên cộng đồng lớn đại diện cho Quận. Các khu vực là:

- Toàn Quận (Tất cả Quận Marin)
- Larkspur, Corte Madera, và các cộng đồng kề bên chưa hợp nhất, bao gồm Kentfield và Greenbrae
- Novato và các cộng đồng kề bên chưa hợp nhất
- Sausalito, Tiburon, Belvedere, Mill Valley, và các cộng đồng kề bên chưa hợp nhất, bao gồm Marin City và Tam Valley
- San Rafael bao gồm cả khu vực lân cận Canal, và các cộng đồng kề bên chưa hợp nhất
- San Anselmo, Fairfax, Ross, và các cộng đồng kề bên chưa hợp nhất
- Tây Marin gồm có toàn bộ cộng đồng chưa hợp nhất

Vào ngày 20 tháng 9 năm 2018, PSC đã thiết lập các tài trợ ưu tiên địa phương sau đây cho các dịch vụ công cộng và các yêu cầu được xác nhận cho tất cả các danh mục được Nhân viên Quận sử dụng để đánh giá các đơn đăng ký và đưa ra khuyến nghị tài trợ. Các tài trợ ưu tiên này, một phần, là kết quả của khuyến nghị trong Kế Hoạch Triển Khai của AI năm 2011, “Làm cho công bằng nhà ở và tiêu chí bình đẳng cơ hội thành một phần rõ ràng và toàn diện hơn trong quá trình lựa chọn dự án Tài Trợ Khối Phát Triển Cộng Đồng (CDBG) và chương trình HOME sàng lọc tất cả các đơn xin CDBG và HOME tuân thủ công bằng nhà ở và tiêu chí bình đẳng cơ hội và bao gồm phân tích tác cơ hội bình đẳng trong các báo cáo của nhân viên Quận đề xuất các dự án tài trợ.”

6.4.1 Kháng Định Công Bằng Nhà Ở

Đáp lại Phân Tích Các Trở Ngại Đối Với Công Bằng Nhà Ở đã được Mab Kiểm Sát phê duyệt năm 2011, Quận đã nhận được sự chỉ trích vì thiếu nhà ở với giá rẻ, đặc biệt là nhà cho thuê cho các gia đình và cho những khoảng trống đáng kể về nhà ở với giá rẻ cho các thành viên của các tầng lớp được bảo vệ. Kể từ AI 2011, các quyết định tài trợ của Liên bang đã phù hợp với việc hỗ trợ các mục tiêu của AI. Chiến lược tài trợ này phù hợp với khuyến nghị, tuyên bố, “Làm cho công bằng nhà ở và tiêu chí bình đẳng cơ hội thành một phần rõ ràng và toàn diện hơn trong quá trình lựa chọn dự án Tài Trợ Khối Phát Triển Cộng Đồng (CDBG) và chương trình HOME sàng lọc tất cả các đơn xin CDBG và HOME tuân thủ công bằng nhà ở và tiêu chí bình đẳng cơ hội và bao gồm phân tích tác cơ hội bình đẳng trong các báo cáo của nhân viên Quận đề xuất các dự án tài trợ.” Trong chu kỳ 2020-2021 và hơn thế nữa, các dự án phù hợp với Phân Tích Các Trở Ngại Đối Với Công Bằng Nhà Ở năm 2020 sẽ được ưu tiên.

Giải quyết các mối quan tâm về công bằng nhà ở tại Quận Marin đòi hỏi một nỗ lực phối hợp với Nhân Viên của Quận, Ban Kiểm Soát, thành phố và thị trấn, và các thành viên Ủy Ban

Thiết Lập Ưu Tiên. Một trong những bước đầu tiên là điều chỉnh các nguồn tài trợ của Liên Bang với các kế hoạch công bằng nhà ở của Quận, đồng thời giáo dục và truyền đạt chiến lược và mục tiêu của các đối tác của Quận để tạo ra một nỗ lực thống nhất hơn. Chiến lược này để tài trợ cho sự phát triển nhà ở với giá rẻ phù hợp với khuyến nghị từ Kế Hoạch Thực Hiện của AI, tuyên bố “Khuyến khích và tạo điều kiện phát triển nhà ở được trợ cấp nhiều hơn và giá cả phải chăng cho các gia đình có trẻ em ngoài khu vực tập trung người thiểu số. Xem xét mua lại và nhà ở chung. Sàng lọc và ưu tiên các đơn cho quỹ CDBG và HOME cho các dự án nhà ở sẽ phục vụ các gia đình và nằm ngoài khu vực tập trung người thiểu số”.

6.4.2 Các Dự Án Hỗ Trợ Phục Vụ Các Thành Viên Của Các Tầng Lớp Được Bảo Vệ

Ngoài việc nhìn nhận các dự án khẳng định công bằng nhà ở hơn là ưu tiên cấp vốn, Ủy Ban Thiết Lập Ưu Tiên cũng nhấn mạnh các dự án phục vụ các thành viên của các lớp được bảo vệ. Các đơn xin tài trợ bắt buộc cung cấp dữ liệu để xác định cụ thể cách thức và thành viên của tầng lớp được bảo vệ đang được phục vụ và nhà cung cấp dịch vụ nhà ở sẽ cung cấp dịch vụ của họ như thế nào cho những người ít có khả năng nộp đơn nhất. Dữ liệu này được sử dụng trong việc đưa ra các khuyến nghị tài trợ và đánh giá xem các dự án chủ yếu phục vụ các thành viên của các tầng lớp được bảo vệ.

6.4.3 Khẳng Định Tiếp Thị

Tất cả các dự án được yêu cầu phải khẳng định thị trường dịch vụ của họ và gửi kế hoạch khẳng định tiếp thị. Nó không đủ để các dự án diễn tả rằng họ không phân biệt đối xử; dự án phải cho thấy các bước quyết đoán được thực hiện để đảo ngược các xu hướng lịch sử và các mô hình phân biệt đối xử được trải nghiệm bởi các nhóm có lịch sử bị thiệt thòi. Kế hoạch tiếp thị chỉ định những nỗ lực đặc biệt mà dự án sẽ thực hiện để tiếp cận với những ứng viên tương lai những người thường không thể tìm kiếm nhà ở hoặc dịch vụ. Điều này đòi hỏi một nghiên cứu về khu vực thị trường, kiến thức về mục tiêu dân số và phương pháp thiết kế để tiếp cận với mục tiêu dân số. Mục đích của kế hoạch là xác định và tăng các lựa chọn mở và tiếp cận công bằng đối với nhà ở và dịch vụ nơi một cá nhân hoặc gia đình có thể tự do sinh sống, làm việc và tái tạo nơi họ chọn. Khẳng định tiếp thị không bao gồm các mục đích hoặc hạn ngạch cụ thể; tuy nhiên dữ liệu định lượng và phân tích là rất cần thiết để lập kế hoạch và giám sát hiệu quả của chương trình khẳng định tiếp thị theo thời gian.

Để hỗ trợ các tổ chức tốt hơn, Nhân viên Quận cung cấp các mẫu lập kế hoạch khẳng định tiếp thị cũng như hỗ trợ kỹ thuật để tăng kế hoạch thành công theo dự án. Ngoài ra, Hiệp Hội Quản Lý Thành Phố Ở Bắc California cung cấp đào tạo cho các nhà cung cấp dịch vụ công cộng để tăng năng lực xung quanh việc tiến hành khẳng định tiếp thị.

6.4.4 Ưu Tiên Đơn Xin

Bộ Phát Triển Nhà và Đô Thị (HUD) đã yêu cầu Quận Marin xem xét lại nhiều khoản phân bổ nhỏ đã được thực hiện và xem xét tài trợ cho các dự án ít hơn. Khuyến nghị này dựa trên nhiều cuộc trò chuyện với văn phòng HUD ở San Francisco về cách sử dụng vốn hiệu quả và hiệu quả hơn để có thể tài trợ nhiều hơn cho các dự án lớn hơn nhằm giải quyết các thiết

lập được ưu tiên bởi Ủy Ban Thiết Lập Ưu Tiên. Gần đây nhất, điều này bao gồm các ý kiến về Sửa Đổi Kế Hoạch Hợp Nhất năm 2016 yêu cầu Quận xem xét tài trợ cho các dự án lớn hơn, được HUD xác định là tối thiểu \$10.000 cho mỗi dự án.

6.4.5 Kinh Phí Ít Hơn Cho Dự Án Nhà Ở

Ủy Ban Thiết Lập Ưu Tiên cũng khuyến nghị ưu tiên các dự án nhà ở đã được chuẩn bị và sẵn sàng sử dụng vốn. Tài trợ ít dự án hơn mỗi năm có thể cho phép các cam kết tài trợ đáng kể hơn thay vì tài trợ cho nhiều dự án trong nhiều năm. Tài trợ với số tiền lớn hơn có thể hỗ trợ các dự án đáp ứng nhà ở tiến độ hoàn thành đúng thời hạn. Tuy nhiên, điều này có thể không phải lúc nào cũng khả thi do các quy trình phê duyệt kéo dài thường gặp ở Marin và HUD, yêu cầu chi tiêu đúng hạn.

6.4.6 Ưu Tiên Cho Các Dịch Vụ Công Cộng

6.4.6.1 Dịch Vụ Y Tế Cơ Bản

Ủy Ban Thiết Lập Ưu Tiên đã thiết lập ưu tiên này để giải quyết nhu cầu y tế khẩn cấp cho các cá nhân sống trong khu vực không có bảo hiểm, bảo hiểm thấp, lao động nghèo, mới thất nghiệp hoặc những người có thu nhập thấp không có khả năng được khấu trừ. Các dịch vụ có thể bao gồm các dịch vụ y tế khẩn cấp cần thiết về mặt y tế, dịch vụ bệnh viện nội trú và ngoại trú, đánh giá ngoại trú ngắn hạn và các dịch vụ chăm sóc sức khỏe tâm thần, điều trị y tế và dịch vụ chuyển tuyến vì lạm dụng hoặc nghiện rượu và ma túy; phòng thí nghiệm chẩn đoán và các dịch vụ X quang chẩn đoán và điều trị, dịch vụ y tế tại nhà và dịch vụ y tế dự phòng bao gồm tiêm chủng, chăm sóc trẻ từ khi sinh, đánh giá sức khỏe định kỳ cho người lớn, dịch vụ tự nguyện kế hoạch hóa gia đình, dịch vụ điều trị vô sinh và tiến hành khám tai và mắt của trẻ em để được xác định sự cần thiết phải điều chỉnh thị lực và thính giác.

6.4.6.2 Dịch Vụ Cho Người Cao Niên

Như đã lưu ý Ủy Ban trong Báo Cáo Về Nhà Ở Cho Người Cao Niên Trong Kế Hoạch Marin năm 2030, “Quận Marin đã là một trong những quận lâu đời nhất ở California trong độ tuổi trung bình và cư dân lớn tuổi sẽ tăng thêm 35% vào năm 2030.” Một số thành phố ở Marin sẽ tăng 50% cư dân từ 60 tuổi trở lên vào năm 2030. Các dự án dịch vụ công có lợi cho người cao niên được nhắm mục tiêu để giải quyết các nhóm dân số cao tuổi có thu nhập thấp và bị cô lập trên toàn Quận. Các chương trình và dịch vụ bao gồm bữa ăn dinh dưỡng và dịch vụ giao hàng tạp hóa, dịch vụ quản lý trường hợp, dịch vụ y tế miễn phí và giảm giá, và các chương trình xã hội.

6.4.6.3 Công Bằng Nhà ở và Dịch Vụ Pháp Lý

Cung cấp dịch vụ công bằng nhà ở phù hợp với yêu cầu của HUD, để phục vụ các tầng lớp được bảo vệ theo luật công bằng nhà ở Liên Bang và để khẳng định công bằng nhà ở hơn nữa. Các dịch vụ có thể bao gồm tư vấn cho nạn nhân phân biệt đối xử nhà ở, điều tra các khiếu nại tiềm ẩn, hòa giải trung gian các khu định cư khi thích

hợp, chuyển các trường hợp đến các cơ quan thực thi liên bang và tiểu bang, giám sát các khiếu nại, giúp người khuyết tật yêu cầu chỗ ở hợp lý, tổ chức hội thảo đào tạo cho ngành nhà ở và cung cấp giáo dục cộng đồng về quyền công bằng nhà ở. Thêm vào các dịch vụ có thể bao gồm hỗ trợ tăng tiền thuê bất hợp pháp và phòng chống trục xuất cho những người thuê nhà cực kỳ thấp, rất thấp và có thu nhập vừa phải.

Tài trợ của liên bang cho các dịch vụ pháp lý phải có quyền truy cập được, giá cả phải chăng và cung cấp các dịch vụ pháp lý chất lượng hỗ trợ vận động để giúp các cá nhân có được hoặc duy trì an ninh kinh tế, bảo vệ an toàn nhà ở, ngăn chặn bạo lực gia đình và duy trì các nhu cầu cơ bản khác. Các dịch vụ có thể bao gồm đại diện pháp lý trực tiếp, tư vấn pháp lý, trợ giúp hoặc giáo dục cộng đồng.

6.4.6.4 Giáo Dục Mầm Non, Chăm Sóc Trẻ Em và Dịch Vụ Nuôi Dạy Con Cái

Theo First 5 Marin, trong khoảng thời gian 2012-2016, 22,5% trẻ em 3-4 tuổi ở Marin không đi học mẫu giáo. Đồng thời, chi phí gia đình cơ bản ở Marin đã tăng lên và chi phí chăm sóc trẻ em đã tăng hơn 16%.

Các chương trình nhằm mục tiêu các gia đình có thu nhập thấp để giải quyết sự chênh lệch trong việc tiếp cận giáo dục mầm non và chi phí chăm sóc trẻ em cao trong Quận sẽ được ưu tiên. Các chương trình và dịch vụ hỗ trợ giáo dục mầm non và chi phí chăm sóc trẻ em cơ bản bao gồm nhưng không giới hạn trong việc hỗ trợ học bổng chăm sóc trẻ em, dịch vụ trị liệu, lương giáo viên, vận chuyển và thăm nhà. Ưu tiên cho các dịch vụ tại các địa điểm có khả năng dẫn đến sự đa dạng chủng tộc và sắc tộc gia tăng, tập trung vào các khu vực có nhu cầu cao.

7. Thực Thi Công Bằng Nhà Ở

7.1 Những Người Ủng Hộ Công Bằng Nhà Ở Của Bắc California

Những Người Ủng Hộ Công Bằng Nhà Ở Của Bắc California (FHANC), trước đây gọi là Công Bằng Nhà Ở Marin, là cơ quan nhà ở công bằng duy nhất tại Quận Marin và là cơ quan tư vấn nhà ở duy nhất tại Quận Marin được chứng nhận bởi Bộ Phát Triển Nhà Ở và Đô Thị Hoa Kỳ (HUD). FHANC cung cấp tư vấn miễn phí, toàn diện công bằng nhà ở, điều tra khiếu nại và hỗ trợ nộp đơn khiếu nại phân biệt đối xử nhà ở với Bộ Phát Triển Nhà Ở và Đô Thị Hoa Kỳ (HUD) hoặc Bộ Làm Việc và Công Bằng Nhà ở California (DFEH). Dịch vụ cho khách hàng của họ có sẵn bằng cả tiếng Anh và tiếng Tây Ban Nha và miễn phí.

FHANC cung cấp tư vấn miễn phí công bằng nhà ở toàn diện, điều tra khiếu nại và hỗ trợ nộp đơn khiếu nại phân biệt đối xử nhà ở dựa trên chủng tộc, màu da, nguồn gốc quốc gia, tôn giáo, giới tính, khuyết tật, tình trạng gia đình, khuynh hướng tình dục, tình trạng hôn nhân, nguồn thu nhập hoặc bất kỳ đặc điểm tùy tiện nào khác chẳng hạn như tuổi tác hoặc nghề nghiệp. Những dịch vụ miễn phí này dành cho người thuê nhà, người khuyết tật, người cao niên, thành viên của cộng đồng LGBT và nạn nhân của bạo lực gia đình và / hoặc quấy rối tình dục.

Ngoài tư vấn và điều tra khiếu nại, FHANC cung cấp nhiều hội thảo, bằng cả tiếng Anh và tiếng Tây Ban Nha, giáo dục người thuê về quyền và trách nhiệm của họ theo luật công bằng nhà ở, và bao gồm các chủ đề khác như cơ bản của luật công bằng nhà ở, cách phát hiện phân biệt đối xử, bảo vệ người nhập cư, người khuyết tật và gia đình có trẻ em, tiêu chuẩn cư trú, và sự khác biệt giữa công bằng nhà ở và luật người thuê nhà. FHANC cũng tổ chức một hội nghị Công Bằng Nhà Ở tại Marin trong tháng Công Bằng Nhà Ở vào tháng Tư mỗi năm.

Từ năm 2018 - 2019, FHANC đã nhận được 211 khiếu nại về sự phân biệt đối xử từ cư dân Quận Marin. “Các tầng lớp được bảo vệ phổ biến nhất được triệu hồi ra tòa bởi người khiếu nại là người khuyết tật (69%), tiếp theo là nguồn gốc quốc gia (14%) và chủng tộc (9%). Bản dưới đây xác định số lượng khiếu nại tại Marin từ năm 2018-2019 nhận được bởi FHANC, Bộ Phát Triển Nhà Ở và Đô Thị, và Bộ Làm Việc và Công Bằng Nhà Ở theo tầng lớp được bảo vệ.

Bản 3: Số Lượng Khiếu Nại Nhận Được Bởi FHANC và HUD / DFEH Của Tầng Lớp Được Bảo Vệ

Tầng lớp được bảo vệ	Số khiếu nại FHANC nhận được 7/1/18 - 6/30/19	Tỷ lệ phần trăm của tổng số khiếu nại FHANC	Số khiếu nại HUD/DFEH nhận được 7/1/18- 6/30/19	Tỷ lệ phần trăm của tổng số khiếu nại HUD/DFEH
Người Khuyết tật	146	69%	8	57%
Nguồn gốc quốc gia	30	14%	4	29%
Chủng tộc	18	9%	3	21%
Giới tính	16	8%	2	14%
Tình trạng gia đình	13	6%	1	7%
TỔNG CỘNG	211		14	

* Lưu ý: Một số khiếu nại phân biệt đối xử trên cơ sở nhiều tầng lớp được bảo vệ.

Nguồn: Những người ủng hộ công bằng nhà ở Bắc California năm 2018-19

“Các khiếu nại khác mà FHANC nhận được là tôn giáo (4), nguồn thu nhập (7), tuổi tác (5), tình trạng hôn nhân (3) và khuynh hướng tình dục (1). Trong số năm tầng lớp được bảo vệ cuối cùng này, tất cả trừ tôn giáo được bảo vệ theo tiểu bang nhưng không phải là luật liên bang.”

7.2 Thích Ứng và Sửa Đổi Hợp Lý

Theo FHANC, “Một “chỗ ở hợp lý” là một thay đổi, ngoại lệ hoặc sửa đổi quy tắc nhà ở, chính sách, thực tiễn, hoặc dịch vụ sẽ cho phép người thuê đủ điều kiện hoặc ứng viên là người khuyết tật tham gia đầy đủ vào chương trình nhà ở hoặc sử dụng và tận hưởng nơi trú ngụ, bao gồm cả không gian sử dụng chung và công cộng.” Từ 2018-2019, FHANC “chính thức yêu cầu 35 chỗ ở hợp lý thay mặt cho khách hàng là người khuyết tật tại Quận Marin, trong đó 33 người được cấp. Ngoài ra, Nhân Viên của Quận đã đưa ra lời khuyên cho nhiều khách hàng về cách viết thư yêu cầu chỗ ở hợp lý hoặc giúp đỡ trong việc soạn thảo yêu cầu.”

Theo FHANC, một sửa đổi hợp lý, “là một thay đổi cấu trúc được thực hiện cho bên trong hoặc bên ngoài của các cơ sở hiện tại, bao gồm cả không gian sử dụng chung và công cộng, cho phép người thuê đủ điều kiện hoặc ứng viên là người khuyết tật tham gia đầy đủ vào chương trình nhà ở hoặc sử dụng và tận hưởng nơi trú ngụ. Trung Tâm Sống Độc Lập Marin (MCIL) là một tổ chức phi lợi nhuận ở Marin cung cấp dịch vụ “Giúp người khuyết tật đạt được mức độ độc lập bền vững tối đa như tham gia đóng góp, có trách nhiệm và bình đẳng trong xã hội.” Các dịch vụ của MCIL bao gồm hỗ trợ công nghệ, dịch vụ hỗ trợ cá nhân / giới thiệu người tham gia, lập kế hoạch lợi ích, lập kế hoạch và hỗ trợ bệnh ung thư vú, kỹ năng sống độc lập, vận động cá nhân, sửa đổi nhà cửa, hỗ trợ nhà ở, tư vấn và thông tin và giới thiệu.

Kể từ năm 2017, FHANC “đã cung cấp tài trợ cho MCIL cho 13 sửa đổi và MCIL đã báo cáo tổng cộng 18 yêu cầu tài trợ cho các dịch vụ sửa đổi nhà ở, trong đó 13 đã được hoàn thành.”

7.3 Xem Xét của FHANC năm 2018 – 2019

Những phát hiện sau đây được cung cấp bởi Những Người Ủng Hộ Công Bằng Nhà Ở Của Bắc California. Xem Xét của FHANC đã đánh giá email của họ cũng như kiểm tra trực tiếp tại địa điểm và điện thoại trên toàn Quận Marin.

7.3.1 Thử Nghiệm Qua email

Các điều phối viên điều tra của FHANC đã gửi email cho một số người “để thử nghiệm giả định về dân tộc hoặc chủng tộc mà người bình thường sẽ liên kết với mỗi cái tên được đề xuất.” thử nghiệm sáu mươi email, hoặc 30 cặp thử nghiệm, đã được tiến hành tại các khu vực pháp lý ở Quận Marin với các pháp lệnh địa phương bảo vệ khỏi sự phân biệt đối xử người thuê nhà với trợ cấp nhà ở, với kết quả như sau:

- Tám cặp thử nghiệm (27%) cho thấy đối xử khác biệt rõ ràng thích người da Trắng hơn.
- 19 cặp thử nghiệm (63%) được tiến hành tại các khu vực pháp lý với nguồn thu nhập tại địa phương cho thấy sự phân biệt đối xử dựa trên nguồn thu nhập.
- 3 cặp thử nghiệm cho thấy sự phân biệt đối xử dựa trên cả chủng tộc và nguồn thu nhập.
- 2 cặp thử nghiệm (7%) báo cáo phân biệt đối xử tiết lộ trong các quảng cáo cho thuê trên cơ sở tình trạng gia đình.

Trong 24 trên 30 thử nghiệm (80%), có ít nhất một số khác biệt hoặc bất lợi trong đối xử với người thử nghiệm người Mỹ gốc Phi và / hoặc người thử nghiệm sử dụng Phiếu Lựa Chọn Nhà Ở (HCV) tại các thành phố và thị trấn có nguồn thu nhập địa phương.

7.3.2 Thử Nghiệm Trực Tiếp Tại Địa Điểm và Qua Điện Thoại

Đối với các Thử Nghiệm Trực Tiếp Tại Địa Điểm và Qua Điện Thoại, một cặp thử nghiệm bao gồm một người thử nghiệm người Mỹ gốc Phi và một người thử nghiệm người da trắng. “Mỗi người thử nghiệm được kết hợp với đối tác của họ càng gần càng tốt về tuổi tác, giới tính và tính khí và không ai trong số những người thử nghiệm có khuyết tật rõ ràng.”

Kết quả như sau:

- 5 cặp thử nghiệm (50%) cho thấy đối xử khác biệt rõ ràng thích người da Trắng hơn.
- 6 cặp thử nghiệm (60%) được tiến hành tại các khu vực pháp lý với nguồn thu nhập tại địa phương cho thấy ít nhất một số khác biệt hoặc bất lợi trong đối xử với người thử nghiệm sử dụng Phiếu Lựa Chọn Nhà Ở Phần 8, thường là từ chối cho thuê và tuyên bố phân biệt đối xử.
- 3 cặp thử nghiệm (30%) cho thấy sự phân biệt đối xử dựa trên cả chủng tộc và nguồn thu nhập.
- 1 cặp thử nghiệm cho thấy rõ ràng phân biệt đối xử chủng tộc và nguồn gốc thu nhập cũng chỉ ra sự phân biệt rõ ràng trên cơ sở tình trạng gia đình và khuyết tật.

7.3.3 Phản Hồi Của Nhà Cung Cấp Nhà Ở

Trong thử nghiệm qua email, một số nhà cung cấp nhà ở không phản hồi với người Mỹ gốc Phi và / hoặc người thử nghiệm da Trắng dù họ có liên hệ nhiều lần, mặc dù quảng cáo vẫn

tiếp tục chạy và những người thử nghiệm có tên được xác định rõ ràng là người Mỹ gốc Phi nhận được tỷ lệ phản hồi thấp hơn so với các đối tác của họ người da trắng.

Các nhà cung cấp nhà ở có những phản hồi thử nghiệm trực tiếp tại địa điểm và qua điện thoại họ không muốn xem xét HCV hoặc họ đưa ra các điều khoản / điều kiện kém hơn cho người nhận HCV, nói rõ rằng họ không biết về sắc lệnh hiện tại hoặc cố tình lừa dối, và đôi khi các bình luận có nội dung kỳ thị chủng tộc. Một nhà cung cấp nhà ở đã nói với người thử nghiệm da Trắng với một HCV rằng anh ta chưa từng cho thuê Phần 8 trước đó nhưng có thể suy nghĩ lại; ông nói rằng các quảng cáo được sử dụng từng nói rằng “Không với Phần 8,” nhưng bây giờ luật đã thay đổi, họ không còn làm điều đó nữa, nhưng người thử nghiệm biết rằng họ không có tiếng tăm. Ông nói tại một căn hộ khác trong quá khứ, những người thuê nhà ở Phần 8 là những người đột kích đã phá hủy nơi này và có rất nhiều thành viên trong gia đình ở đó, một số người đã ngồi tù.

7.3.4 Tình Trạng Gia Đình

Trong các thử nghiệm qua email và trực tiếp tại địa điểm và qua điện thoại được thực hiện, khoảng 8% (hoặc 5 trong số 60 cặp) chỉ ra điều đối xử khác biệt dựa trên tình trạng gia đình. Ít nhất năm thử nghiệm, các nhà cung cấp nhà ở đã bắt đầu thảo luận về sự hiện diện của trẻ em tại lãnh địa hoặc quảng cáo cho căn hộ bao gồm tuyên bố phân biệt đối xử trên cơ sở tình trạng gia đình.

7.3.5 FHANC’s 2019 Kết Luận Xem Xét

Mặc dù có các Quy Định Về Nguồn Thu Nhập tại địa phương trong các khu vực chưa hợp nhất của Quận và tại các khu vực pháp lý địa phương khác, các nhà cung cấp nhà ở vẫn tiếp tục phân biệt đối xử dựa trên nguồn thu nhập của người thuê nhà.

- Các nhà cung cấp nhà ở tạo ra ngoại lệ cho người nhận Phiếu Chọn Lựa Nhà Ở cho người da Trắng, đặc biệt là ở các khu vực có cơ hội cao với nghèo đói thấp.
- Thử nghiệm qua email cho thấy bằng chứng đáng kể về phân biệt đối xử, với 27% xét nghiệm cho thấy đối xử khác biệt rõ ràng thích người da Trắng hơn và 63% xét nghiệm cho thấy ít nhất một số mức độ phân biệt đối xử dựa trên nguồn thu nhập.
- Thử nghiệm trực tiếp tại địa điểm và qua điện thoại cũng cho thấy các trường hợp phân biệt đối xử đáng kể: 50% phân biệt đối xử dựa trên chủng tộc và 60% dựa trên nguồn thu nhập.

8. Thực Thi Nhà Ở Từ Năm 2011

8.1 Trở Ngại Lựa Chọn Công Bằng Nhà Ở năm 2011

Phần sau đây tóm tắt tiến trình kể từ báo cáo cuối cùng về Phân Tích Các Trở Ngại Đối Với Công Bằng Nhà Ở và cung cấp cập nhật về các khuyến nghị được đưa ra tại thời điểm đó.

Trở Ngại #1

Lực Lượng Đặc Nhiệm Quận Marin về Phân Biệt Đối Xử Nhà Ở được thành lập năm 1998 bởi các Bộ Kiểm Sát của quận Marin và Công Bằng Nhà Ở của Marin. Kể từ khi thành lập, Lực Lượng Đặc Nhiệm đã phân tích một số vấn đề phân biệt đối xử nhà ở khác nhau. Trong những năm gần đây đã có một số mất đà; FHOM đã tiếp tục trình bày các vấn đề công bằng nhà ở cho bất kỳ người nào muốn tham gia, nhưng không có sự tham gia nhất quán của đại diện cộng đồng. Với sự ủy nhiệm của Quận để khẳng định công bằng nhà ở hơn, các Giám Sát Viên và những người ủng hộ khác có thể sử dụng Lực Lượng Đặc Nhiệm như một diễn đàn để giải quyết một số trở ngại được xác định trong tài liệu này và khuyến khích sự tham gia rộng rãi hơn từ cộng đồng trong việc giải quyết những trở ngại này.

Cập Nhật

Lực Lượng Đặc Nhiệm Quận Marin về Phân Biệt Đối Xử Nhà Ở không còn tồn tại, tuy nhiên các mục tiêu và một số vấn đề được Lực Lượng Đặc Nhiệm nêu ra vẫn tiếp tục cho đến ngày hôm nay. Kể từ năm 2011, một số tổ chức cộng đồng đã tham gia giải quyết nhà ở và các rào cản đối với công bằng nhà ở Marin. Những tổ chức bao gồm:

- Quỹ Tín Thác Cộng Đồng Bolina
- Liên Minh Canal
- Hiệp Hội Ủy Thác Đất Cộng Đồng Của Tây Marin
- Những Người Ủng Hộ Công Bằng Nhà Ở Của Bắc California
- Nhà Gilead
- Habitat For Humanity
- Ban Chỉ Đạo Chính Sách Vô Gia Cư
- Giới Hạn Nhà Của Marin
- Nhóm Hành Động Khủng Hoảng Nhà Ở
- Trợ Giúp Pháp Lý Của Marin
- Cơ Quan Lifehouse, Inc.
- Trung Tâm Marin Cho Cuộc Sống Độc Lập
- Ủy Ban Lão Hóa Marin
- Hợp Tác Nhà Ở Môi Trường Marin
- Giải Pháp Nhà Ở Marin
- Hội Đồng Liên Tôn Marin
- Ban Tổ Chức Marin
- Nextgen Marin
- Trung Tâm Ritter
- Ủy Ban Nhà Ở Giá Rẻ Stinson Beach

Vào năm 2012, chương trình Trợ Cấp Liên Bang của Quận giám sát chương trình Tài Trợ Khởi Phát Triển Cộng Đồng (CDBG) và Đối Tác Đầu Tư Nhà (HOME), đã mở rộng Ủy Ban Thiết Lập Ưu Tiên (PSC)

bao gồm các đại diện cộng đồng của các tầng lớp được bảo vệ. PSC hỗ trợ trong việc thiết lập các ưu tiên tài trợ, cung cấp các đề xuất và đánh giá các đơn xin từ các cơ quan phi lợi nhuận và cộng đồng địa phương cho các quỹ Đối Tác Đầu Tư Nhà CDBG và HOME và giám sát việc triển khai AI.

Ngoài việc tham gia nhiều tổ chức cộng đồng hơn, năm 2016, Quận đã thành lập Nhóm Tư Vấn Cộng Đồng Công Bằng Nhà Ở bao gồm các cư dân cá nhân, đại diện cộng đồng, tổ chức phi lợi nhuận và thanh niên được thành lập để xác định các rào cản đối với lựa chọn công bằng nhà ở, đặc biệt là đối với các tầng lớp được bảo vệ và từ các khu vực tập trung người thiểu số. Nhóm tư vấn cộng đồng chịu trách nhiệm:

- Cung cấp lời khuyên và phản hồi cho nhân viên của Quận về các chiến lược giao tiếp và tham gia của công dân;
- Hợp tác làm việc và tham gia các cuộc thảo luận toàn diện và đa dạng về các chủ đề công bằng nhà ở;
- Xác định các vấn đề và yếu tố công bằng nhà ở góp phần đáng kể vào những vấn đề được xác định;
- Hỗ trợ xây dựng các kế hoạch hành động và giải pháp để vượt qua các rào cản đối với lựa chọn công bằng nhà ở; và
- Đưa ra khuyến nghị cho kế hoạch thực hiện.

Ngoài Nhóm Tư Vấn Cộng Đồng, Nhân viên quận đã thành lập Ban Chỉ Đạo Công Bằng Nhà Ở bao gồm 20 người đại diện cho nhà ở công cộng, các tổ chức dựa trên đức tin, Cơ Quan Nhà Ở Marin, 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, những người trải qua tình trạng vô gia cư, cộng đồng Latinx và hoạt động từ thiện.

Vai trò của Ban Chỉ Đạo là:

- Cung cấp giám sát chiến lược, tư vấn và phản hồi về các chiến lược tham gia của công dân;
- Xác định các rào cản cụ thể và các yếu tố đóng góp để lựa chọn công bằng nhà ở và chênh lệch trong việc tiếp cận các cơ hội;
- Xem xét và phân tích dữ liệu, kết hợp nhận xét và phản hồi của cộng đồng, đồng thời cung cấp kiến thức và nhận xét về chủ đề liên quan đến công bằng nhà ở;
- Xây dựng các kế hoạch hành động và giải pháp để vượt qua các rào cản đối với công bằng nhà ở về các chủ đề như:
 - Phân chia / Tích hợp và nhu cầu nhà ở không cân xứng;
 - Công khai hỗ trợ nhà ở;
 - Khuyết tật và quền lại gần; và
 - Chênh lệch quền lại gần và cơ hội.
- Đưa ra khuyến nghị cho Ban Kiểm Soát với các hành động cụ thể và kế hoạch thực hiện.

Trở Ngại #2

Cần thêm nhà ở cho thuê với giá rẻ, nhưng đối với một số địa điểm, các quy định phân vùng hiện tại không cung cấp đủ tính linh hoạt theo quy định để tạo điều kiện cho nhà ở nhiều gia đình với giá cả phải chăng ở mật độ tối thiểu cần thiết để hỗ trợ tài chính của các dự án đó. Trong phân tích về những nỗ lực phát triển dân cư trong khu thương mại, Những Người Ủng Hộ nhận thấy rằng các quy định phân vùng liên quan đến sự dày đặc, chiều cao, bãi đậu xe và giới hạn của không gian tầng trệt đối với việc sử dụng thương mại đóng vai trò như một trở ngại đáng kể cho việc phát triển nhà ở với giá rẻ. Quận và các khu vực pháp lý địa phương khác nên tiến hành đánh giá toàn diện các quy

định phân vùng, xem xét nghiên cứu đã được tiến hành về vấn đề này. Quận và các khu vực pháp lý địa phương khác nên xem xét áp dụng các hướng dẫn thiết kế cho sự phát triển nhà nhiều gia đình có thể được sử dụng để xem xét và cho phép các dự án nhà ở với giá cả phải chăng bởi do theo quyền (nghĩa là đánh giá cấp bộ) hoặc thông qua một quy trình đánh giá thiết kế tùy ý giới hạn ở các khía cạnh thiết kế của địa điểm và các cải tiến đề xuất. Chính quyền địa phương nên xem xét việc tạo ra các khu vực lớp phủ nhà ở với giá cả phải chăng. Các khu vực pháp lý địa phương có thể thiết lập một danh sách các địa điểm nơi phát triển giá cả phải chăng có thể được hưởng lợi ích từ các tiêu chuẩn dày đặc dân cư gia tăng, miễn lệ phí và nới lỏng các tiêu chuẩn phát triển khác như yêu cầu để đỗ xe. Hơn nữa, tất cả các khu vực pháp lý phải đảm bảo rằng trong khu vực lớp phủ, mã quy hoạch chung cho phép hoặc là “theo quyền” phát triển nhà ở của nhiều gia đình hoặc cho phép phát triển như vậy thông qua quy trình đánh giá tùy ý được giới hạn trong các xem xét thiết kế và xây dựng dựa trên nhà ở của nhiều gia đình hướng dẫn thiết kế. Marin có thể tìm đến Khu Vực Lớp Phủ Nhà Ở Giá Cả Phải Chăng (AHO) của Thị trấn Corte Madera và San Rafael’s Transit Overlay District như những tấm gương thành công. Không có khu vực pháp lý nào có sự dày đặc đa gia đình “theo quyền” phân vùng bởi các quận bên hiện có yêu cầu sự dày đặc tối thiểu; hiệu quả là các địa điểm được khoanh vùng để cho phép sử dụng cho sự dày đặc dân cư cao hơn thay vào đó có thể được sử dụng để phát triển nhà ở dày đặc thấp. Các khu vực pháp lý địa phương nên xem xét áp đặt các giới hạn phân vùng bao gồm tầng dày đặc để ngăn chặn sự phát triển dày đặc thấp hơn của một địa điểm.

Cập Nhật

- Ủy Ban Giám Sát Quận Marin đã thông qua Nguyên Tắc Thiết Kế Nhà Ở Của Nhiều Gia Đình vào ngày 12 tháng 12 năm 2013, nhằm đơn giản hóa và hợp lý hóa sự phát triển của nhà ở của nhiều gia đình. Tài trợ đã được nhận cho các hướng dẫn thiết kế nhà ở của nhiều gia đình qua ABAG từ Tập Trung Vào Chương Trình Tầm Nhìn Của Chúng Tôi.
- Vào năm 2013, các thay đổi đã được thực hiện trong Bộ Luật Phát Triển Của Quận và các địa điểm được chia lại ở mức 30 căn hộ mỗi mẫu, tuân thủ luật pháp về Thành Phần Nhà Ở hiện tại. Sau đó vào năm 2014, các địa điểm đã được chia lại thành 20 căn hộ mỗi mẫu, phù hợp với luật pháp của Nhà Nước, AB 1537.
- Các địa điểm đủ để đáp ứng và vượt quá sự dày đặc Phân Bổ Nhu Cầu Nhà Ở khu vực của Quận (RHNA) đã được đưa vào Yếu Tố Nhà Ở vào năm 2013.
- Vào năm 2013, Ủy Ban Kế Hoạch Quận Marin đã xem xét loại bỏ nhà ở một gia đình như là một quyền được sử dụng trong các quận quy hoạch nhà ở của nhiều gia đình trong khu vực chưa hợp nhất của Quận. Động lực cho sự thay đổi quy hoạch này là xu hướng trong quá khứ cho phép phát triển các khu vực nhà ở của nhiều gia đình với sự dày đặc thấp, các phân khu gia đình đơn lẻ, do đó làm giảm khả năng phân vùng cho nhà ở. Ủy Ban Kế Hoạch đã quyết định chống lại sự thay đổi quy hoạch này.

Trở Ngại #3

Toàn quận, hầu hết các khu vực pháp lý đều có bao hàm phân vùng, đòi hỏi một tỷ lệ phần trăm phát triển mới được đặt sang một bên như nhà ở với giá dưới thị trường. Một số khu vực pháp lý vẫn không có chính sách bao hàm phân vùng, trong khi những chính sách khác có chính sách cần cập nhật để đảm bảo họ đang thúc đẩy công bằng nhà ở. Các khu vực pháp lý không có chính sách bao hàm phân vùng sẽ đánh giá hiệu quả tiềm năng của việc áp dụng các quy tắc bao hàm phân vùng như một chiến lược để phát triển nhà ở với giá rẻ hơn. Các quy định phân vùng hiện cần được nghiên cứu và thay đổi nếu cần thiết, để loại bỏ các chính sách có thể đóng vai trò là rào cản đối với

các lựa chọn nhà ở cho các hộ gia đình người thiểu số và thu nhập thấp. Ví dụ, trong Quận, các bao hàm căn hộ có thể được phép phát triển ngoài địa điểm nếu chúng không phù hợp với “đặc điểm chung của dự án.” Ngoại lệ này có thể được coi là cái cớ để phân biệt đối xử với những người có thu nhập rất thấp và thu nhập thấp, chủ yếu là người da màu, gia đình và người khuyết tật. Các khu vực pháp lý địa phương nên xác định “tính chất tổng thể của dự án” và phát triển các tiêu chí rõ ràng để xác định khi nào các bao hàm căn hộ không phù hợp với đặc điểm chung của dự án và do đó có thể được xây dựng ngoài công trường, do đó quy định được áp dụng nhất quán và không theo cách thức tác động khác nhau với dân tộc thiểu số, gia đình và người khuyết tật. Cuối cùng, các khoản phí nên được đánh giá trực tiếp theo tỷ lệ chi phí để xây dựng một căn hộ.

Cập Nhật

Vào năm 2012, Quận đã cập nhật Chính sách Bao Hàm, bao gồm Mục 22.22.060 đã được sửa đổi để nêu ra “Bất kỳ phương tiện tuân thủ thay thế được đề xuất nào cũng phải bao gồm phân tích về ý nghĩa công bằng nhà ở để đảm bảo rằng bất kỳ vị trí ngoài khu vực được đề xuất nào cũng sẽ thúc đẩy sự đa dạng.”

Trở Ngại #4

Các yêu cầu bao hàm phân vùng chỉ có hiệu quả trong việc tạo ra nhà ở với giá rẻ tỷ lệ giá thị trường trong thời gian diễn ra sự phát triển; tuy nhiên, các yêu cầu bao hàm phân vùng không hiệu quả trong thời kỳ suy thoái bất động sản. Các lựa chọn khác để cung cấp nhà ở với giá rẻ và tài trợ cho các quỹ tín thác nhà ở địa phương nên được khám phá, bao gồm cả việc xem xét áp dụng phí tác động nhà ở với giá cả phải chăng, tương tự như phí của Quận. Tổng quát hơn, lịch trình của địa phương về phí thay thế và phí tác động nên được xem xét định kỳ để xác định xem có nên điều chỉnh chúng hay không.

Cập Nhật

Quận đã thành lập Nhóm Tư Vấn Cộng Đồng và Ban Chỉ Đạo vào năm 2016 để xác định các rào cản đối với lựa chọn công bằng nhà ở và phát triển các khuyến nghị để giải quyết các rào cản đó. Năm 2019, một trong những rào cản được xác định là chi phí phát triển nhà ở với giá rẻ ở Marin. Các khuyến nghị từ cả Nhóm Tư Vấn Cộng Đồng và Ban Chỉ Đạo:

- Làm việc với các thành phố và thị trấn để tập hợp các khoản phí thay thế để tăng tiền cho nhà ở với giá rẻ có sẵn và tăng số tiền lệ phí thay thế để phản ánh chi phí thực tế của việc phát triển nhà ở với giá rẻ; và
- Làm việc với các thành phố và thị trấn để áp dụng các chính sách bao hàm nhà ở để tăng cường quỹ có sẵn để hỗ trợ nhà ở với giá rẻ.

Trở Ngại #5

Các căn hộ thứ hai chỉ có thể cung cấp một phần nào đó đối với sự cần thiết nhà ở với giá rẻ, vì các căn hộ thường hơi nhỏ. Một số căn hộ thứ hai không được quảng cáo rộng rãi và những căn hộ trên thị trường cho thuê thường không đủ tiêu chuẩn cho người khuyết tật và người cao niên, vì nhiều căn hộ không đáp ứng các tiêu chuẩn lối đi hoặc không thể vượt qua các yêu cầu kiểm tra từ Phiếu Lựa Chọn Nhà Ở Phần 8. Mặc dù các căn hộ thứ hai là một lựa chọn khả thi ở một số vùng lân cận, nhưng chúng không nên được dựa vào như là nguồn duy nhất của nhà ở với giá rẻ tại Marin. Quận và các khu vực pháp lý địa phương khác phải đa dạng hóa phát triển nhà ở với giá rẻ ngoài các căn hộ thứ hai.

Cập Nhật

Quận không chỉ dựa vào các Căn Hộ Cư Trú Phụ Kiện (ADU từ hoặc Căn Hộ thứ hai) để đáp ứng nhu cầu nhà ở với giá rẻ của mình, theo Phân Bỏ Nhu Cầu Nhà Ở Khu Vực Cửa Tiểu Bang (RHNA).

- ADU được tính không quá 25% cho mỗi loại thu nhập.
- Quận tìm cách thúc đẩy sự phát triển của nhiều loại nhà ở để phục vụ một loạt các cấu hình gia đình và thu nhập, bao gồm nhà ở nhiều gia đình, cũng như ADU và JADU (Căn Hộ Cư Trú Phụ Kiện Phụ).
- Các luật tiểu bang ban hành gần đây đã nới lỏng các hạn chế địa phương đối với ADU, chẳng hạn như diện tích sàn, chiều cao tòa nhà và tiêu chuẩn đỗ xe (Dự Luật 68 Của Hội Đồng California và Dự Luật Thượng Viện 13).

Trở Ngại #6

Các quỹ tái phát triển thường được cam kết cho các khu vực dự án đã được tách biệt cao, có thể duy trì sự tập trung của các nhóm người thiểu số trong các cộng đồng nhất định. Tuy nhiên, quỹ tái phát triển cũng đã được sử dụng cho các dự án làm tăng tính đa dạng của khu phố. Hơn nữa, nhà ở với giá rẻ không tương xứng cho người cao niên. Nhà ở cho người cao niên ép buộc với ý tưởng “một người nghèo xứng đáng,” trong khi nhà ở cho người thiểu số và gia đình thì không. Cuối cùng, phát triển nhà ở với giá rẻ có xu hướng là các studio và căn hộ một phòng ngủ - thường không phù hợp cho các gia đình có trẻ em. Quận và các khu vực pháp lý của nó nên khuyến khích và tạo điều kiện phát triển nhà ở được trợ cấp và giá cả phải chăng hơn cho các gia đình có trẻ em, đặc biệt là ở các khu vực có người thiểu số thấp. Đầu tư đáng kể vào mua lại và cải tạo cũng có thể là một chiến lược thành công để phát triển nhà ở với giá rẻ cho các gia đình bên ngoài các khu vực bị ảnh hưởng; Quận và các khu vực pháp lý địa phương khác cũng nên xem xét làm việc với những người ủng hộ và phát triển cộng đồng để phát triển các thỏa thuận nhà ở phi truyền thống như nhà ở chung. Tuy nhiên, thị trường nhà ở chung có thể chỉ giới hạn ở những người thuê nhà thích tham gia nhiều hơn với hàng xóm của họ hơn là xảy ra trong nhà ở truyền thống.

Cập Nhật

Các cơ quan tái phát triển đã bị giải thể vào năm 2012, vì vậy những khoản tiền đó không còn nữa. Theo VCA của Quận với HUD, Quận đã ưu tiên cấp vốn nhà ở cho các gia đình bên ngoài vùng ảnh hưởng điều tra dân số.

- Quỹ CDBG và HOME không được sử dụng cho nhà ở trong các vùng ảnh hưởng điều tra dân số và nhà ở cho các gia đình được ưu tiên.
- County Quận đã ban hành một thông báo về khả năng tài trợ (NOFA) vào năm 2018 cho nhà ở với giá rẻ cho các gia đình bên ngoài vùng ảnh hưởng điều tra dân số.
- Quận đã tiếp tục tài trợ cho việc mua lại và bảo tồn các cơ hội nhà ở cho các gia đình, bao gồm Công Viên Nhà Di Động Forest Knolls vào năm 2015, Căn Hộ Ocean Terrace ở Stinson Beach và Căn Hộ Piper Court ở Fairfax năm 2016 và Cơ Sở Nhà Ở Coast Guard ở Point Reyes Station. Không có sự phát triển nhà ở nào trong khu vực tập trung người thiểu số.

Trở Ngại #7

Hầu hết tất cả các bất động sản được xác định là phù hợp với người khuyết tật đều hết chỗ và nhiều bất động sản đã đóng hoàn toàn danh sách chờ đợi của họ. Ngoài ra, nhiều tài sản cho người khuyết tật không lối đi cho xe lăn. Hơn nữa, tài sản cho người khuyết tật tập trung ở một số địa phương; chỉ có hai địa điểm tồn tại ở Tây Marin. Cơ Quan Nhà Ở cần xem xét thông tin mà họ cung cấp về lối đi cho xe lăn để đảm bảo chính xác. Các nhà tài trợ và Quận nên dành tài nguyên để phát triển thêm

nhà ở cho người khuyết tật ở các địa điểm khác nhau, đặc biệt là các cộng đồng không được giám sát như Tây Marin.

Cập Nhật

Trong năm 2015-2016, nhân viên của Quận đã đề xuất những điều sau đây cho việc tài trợ CDBG:

- Trung Tâm Marin Cho Cuộc Sống Độc Lập
- Buckelew – Nhà Novato;
- Lifehouse: Sunrise I, Sunrise II, and Fairfax/Comita House.

Đối với tài trợ HOME:

- Chung Cư DelGando (Lifehouse and Nhà Dành Cho Người Khuyết Tật Marin).

Các tổ chức trên hỗ trợ xác định nhà ở cho người khuyết tật.

Trở Ngại # 8

Dịch vụ giao thông công cộng địa phương tập trung ở các cộng đồng thu nhập thấp, nơi hiện tại nhu cầu và lượng khách là lớn nhất, nhưng điều này có thể duy trì sự phân biệt của người thiểu số trong các khu phố đó. Một hướng đi sẽ theo đuổi sự phát triển phong phú là trong các khu vực không bị ảnh hưởng (ví dụ, khái niệm của “Green Hubs”), nhưng điều đó sẽ đòi hỏi chính quyền địa phương cho phép phát triển với mật độ đủ cao để tạo ra đủ nhu cầu cho giao thông công cộng. Cơ quan Giao thông Vận tải Marin nên phê duyệt và thực hiện kế hoạch vận chuyển Marin City ủy nhiệm vào năm 2007. Cơ quan Giao thông Vận tải Marin nên làm việc với các nhà cung cấp vận chuyển công cộng địa phương để tăng các lựa chọn vận chuyển trong các cộng đồng có thu nhập cao hơn, ít bị ảnh hưởng hơn cũng như mở rộng cơ hội cho tất cả cư dân.

Cập Nhật

- Vào năm 2015 sau khi tiếp cận cộng đồng và tham gia và với Ủy Ban Dịch Vụ Cộng Đồng Marin City, Quận Marin và TAM đã chấp nhận Kế Hoạch Giao Thông Vận Tải Cộng Đồng Marin City.
- Trong năm 2017, Giao Thông Đường Sắt Khu Vực Sonoma-Marín (SMART) đã được triển khai để mở rộng vận chuyển từ và giữa Marin và Quận Sonoma. Nó có 10 trạm từ Sân Bay Quận Sonoma đến trung tâm thành phố San Rafael, với kết nối với dịch vụ phà Larkspur đến San Francisco dự kiến vào tháng 12 năm 2019. SMART có lối đi cho hành khách khuyết tật và có phòng vệ sinh và chỗ ngồi.

Trở Ngại #9

Quận không thường xuyên cập nhật dữ liệu được thu thập về chủng tộc hoặc sắc tộc của cư dân trong các dự án nhà ở với giá rẻ, do đó không thể đo lường được liệu những phát triển này có ảnh hưởng lâu dài việc tập trung các nhóm người thiểu số ở một số địa phương nhất định không. Quận Marin nên thiết lập một hệ thống theo dõi nhân khẩu học và chủng tộc của tất cả cư dân của các nhà ở được phát triển bằng quỹ của Quận và quỹ Liên bang đi qua Quận. Quận nên xem xét tiến hành các cuộc khảo sát thường xuyên về những nhà ở giá rẻ được phát triển tư nhân chịu sự hạn chế của chính quyền địa phương đối với thu nhập hộ gia đình, để xác định nhân khẩu học và chủng tộc của cư dân.

Cập Nhật

Nhà tài trợ của các dự án CDBG, HOME và Housing Trust được yêu cầu nộp Kế Hoạch Kháng Định Tiếp Thị.

- Các nhà tài trợ dự án được yêu cầu ghi lại và đánh giá kết quả của các nỗ lực khẳng định tiếp thị của họ.
- Mẫu đơn đăng ký bao gồm các câu hỏi về các nhà tài trợ cho kế hoạch khẳng định tiếp thị và xem xét chủng tộc, sắc tộc, người khuyết tật và các yếu tố nhân khẩu học khác trong phân tích khẳng định tiếp thị của họ.

Các Thành Viên Cộng Đồng của Ủy Ban Thiết Lập Ưu Tiên Toàn Quận đã đưa ra các đề xuất cho CDA Nhân viên Quận để:

- Cải thiện khả năng kết nối, hợp lý hóa và làm cho quy trình cấp trở nên minh bạch hơn;
- Tham gia với các nhóm có công bằng nhà ở như một phần sáng kiến chính của họ;
- Cung cấp hội thảo nâng cao năng lực và giáo dục nhằm giải quyết các rào cản đơn xin và tài trợ; và
- Đề xuất báo cáo kết quả cho tất cả người nhận tài trợ.
- Quận đã tài trợ Hội Nghị Công Bằng Nhà Ở Marin đầu tiên vào năm 2015 và đã tiếp tục tài trợ Hội Nghị Công Bằng Nhà ở vào năm 2016, 2017, 2018 và 2019.
- Công Bằng Nhà Ở của Marin đã phối hợp với CDA Nhân viên Quận và các thành viên cộng đồng để cung cấp đào tạo khẳng định tiếp thị trong năm 2015, trong Hội Thảo Trợ Cấp Liên Bang 2016-2017 và năm 2019.

Trở Ngại #10

Tất cả những người thuê nhà trong Cơ Quan Nhà Ở Marin phải ký hợp đồng thuê trước khi họ có thể sống trong nhà ở công cộng; hợp đồng thuê nhà đặt ra các quy tắc và yêu cầu cho thuê. MHA cần đảm bảo rằng các thông báo cho thuê và cho thuê nhà ở công cộng được dịch sang tiếng Tây Ban Nha và tiếng Việt và nên cung cấp chúng trên cơ sở nhất quán khi cần thiết. MHA nên có một quy trình để truy cập thông dịch viên nếu cần thảo luận bằng miệng.

Cập Nhật

Trang web của Cơ Quan Nhà Ở Marin có chứa thông tin về:

- Nhà Ở Công Cộng, bao gồm chỗ ở hợp lý, thủ tục khiếu nại, chính sách chuyển nhượng, Phần 3, phí dịch vụ bảo trì, gian lận và lạm dụng, bản tin cư trú, biểu mẫu và các tài nguyên khác;
- Phiếu Lựa Chọn Nhà Ở, bao gồm chủ nhà, người tham gia, gian lận và lạm dụng và tiêu chuẩn thanh toán chứng từ;
- Thông tin danh sách chờ và cập nhật;
- Dịch vụ thường trú, bao gồm Chương Trình Hỗ Trợ Nhà Ở và Ban Cố Vấn Thường Trú;
- Sở hữu nhà bao gồm Chương Trình Sở Hữu Nhà Ở Dưới Giá Thị Trường, Chương Trình Cho Vay Phục Hồi Nhà Ở, Chương Trình Chứng Nhận Tín Dụng Thế Chấp và Chương Trình Sở Hữu Nhà Phần 8.
- Thông báo và tin tức, báo cáo của Cơ quan và lịch các sự kiện.
- Tất cả thông tin trên trang web có tất cả 103 ngôn ngữ khác nhau.

Trở Ngại # 11

Khi Danh Sách Chờ Đợi Nhà Ở Phần 8 hoặc Danh Sách Chờ Nhà Ở Công Cộng được mở, MHA nên khẳng định thị trường của các căn hộ cho tất cả các gia đình trong phạm vi quyền hạn bằng cách đặt một thông báo dịch vụ công cộng bằng tiếng Anh, tiếng Tây Ban Nha và tiếng Việt trên các tờ báo cụ thể về ngôn ngữ lưu hành tại địa phương, đài phát thanh và / hoặc truyền hình.

Cập Nhật

Danh Sách Chờ Nhà Ở công cộng đã bị đóng từ năm 2014 và danh sách chờ đợi Phiếu lựa chọn Mục 8 đã bị đóng từ năm 2008. Thông tin về chương trình Phiếu Lựa Chọn Nhà Ở Phần 8, cũng như tất cả các điều kiện tham gia chương trình, chỗ ở hợp lý, đánh giá và điều trần không chính thức, công bằng nhà ở, quy trình chuyển đến và các hình thức đều có sẵn tại trang web MHA bằng 103 ngôn ngữ khác nhau.

Trở Ngai #12

Chủ sở hữu phiếu Phần 8 đại diện không tương xứng ở các địa phương có tỷ lệ người thiểu số cao hơn mức trung bình, có thể duy trì các mô hình phân biệt dân cư. Tuy nhiên, đây cũng là những địa phương có nhà cho thuê cao hơn mức trung bình và khả năng cung cấp dịch vụ giao thông công cộng cao hơn. Vì nhiều chủ sở hữu phiếu Phần 8 là người da màu, người khuyết tật và gia đình có trẻ em, điều này kéo dài mô hình phân biệt. Một số chủ nhà đã kín đáo tham gia chương trình, một phần do những định kiến tiêu cực về chủng tộc, sắc tộc và người nhận trợ giúp, làm trầm trọng thêm sự tập trung của các tầng lớp được bảo vệ trong các khu phố và cộng đồng nhất định. Quận và các khu vực pháp lý địa phương khác nên phối hợp với Cơ Quan Nhà Ở và những người ủng hộ nhà ở cộng đồng ra chiến lược các cách để khuyến khích sự tham gia của chủ nhà và mở rộng sự lựa chọn nhà ở.

Cập Nhật

Vào năm 2015, với sự hỗ trợ và tài trợ từ Ban Kiểm Soát của Quận Marin, Cơ Quan Nhà Ở Marin đã khởi xướng Chương Trình Đối Tác Của Chủ Nhà. Theo MHA, chương trình này, “mục tiêu mở rộng cơ hội cho thuê đối với các gia đình đang giữ phiếu lựa chọn nhà ở bằng cách khiến chủ nhà tham gia chương trình hấp dẫn và khả thi hơn, và bằng cách làm cho toàn bộ chương trình được sắp xếp hợp lý hơn.”

Lợi ích khi tham gia Chương Trình Đối Tác Của Chủ Nhà bao gồm:

- Tiền cọc - Lên tới \$ 2,500 mỗi gia đình phải trả cho chủ nhà. Tiền cọc sẽ được trả lại cho MHA sau khi gia đình chuyển đi (nếu không có thiệt hại)
- Giảm thiểu tổn thất - Lên tới \$3.500 mỗi gia đình phải trả cho chủ nhà khi gia đình bỏ đi và được xác định là gia đình gây ra thiệt hại vượt quá hao mòn thông thường. Chủ nhà có 21 ngày để gửi biểu mẫu yêu cầu tới MHA cùng với hình ảnh và ước tính.
- Mất chỗ trống - Cung cấp tối đa một tháng tiền thuê cho chủ nhà / chủ sở hữu tài sản trong khi sửa chữa thiệt hại quá mức cho căn hộ với cam kết cho người tham gia hỗ trợ khác thuê. Tối đa trên mỗi căn hộ là \$ 3.000.
- Lệ phí xây dựng và quy hoạch - Chủ sở hữu có tài sản trong các khu vực chưa hợp nhất của Quận tham gia vào các chương trình hỗ trợ cho thuê với 50% căn hộ của họ sẽ được phép miễn lệ phí xây dựng trên cơ sở được chia theo tỷ lệ cho công việc được thực hiện tại địa điểm cho thuê để sửa chữa hoặc cải tiến.
- Dự án Liên lạc của Chủ nhà - Truy cập vào đường dây nóng liên lạc 24 giờ của chủ nhà chuyên dụng để giải quyết các vấn đề tức thời; phản ứng nhanh chóng với các mối quan tâm của chủ nhà thông qua quan hệ đối tác hợp tác với các Bộ Phận Của Quận và các nhà cung cấp phi lợi nhuận khác trong cộng đồng; Ủy Ban Tư Vấn Chủ Nhà; hội thảo và đào tạo địa chủ; cổng thông tin chủ nhà trực tuyến.
- Miễn trừ cho Quận Sắc Lệnh Chính Đáng Cho Việc Trục Xuất và Pháp Lệnh Giải Quyết Tranh Chấp Nhà Ở Cho Thuê.

Ước tính từ tháng 6 năm 2015 đến tháng 6 năm 2018, số lượng căn hộ cho thuê cho các phiếu Phần 8 đã tăng hơn 22%.

Trở Ngại #13

Số lượng cư dân da đen nhận được trợ cấp phiếu Phần 8 cao không cân xứng hoặc cư trú tại Nhà Ở Công Cộng Marin City. Trên thực tế, phần lớn người thuê nhà ở công cộng Marin City là người da đen. Mặc dù những người đăng ký nhà ở công cộng có gia đình bày tỏ mong muốn được sống bên ngoài Marin City, nhưng không có nhà ở công cộng nào khác trong quận. Nhà ở công cộng duy trì hiệu quả sự phân biệt dựa trên chủng tộc và tình trạng gia đình, mặc dù đã có sự gia tăng đa dạng chủng tộc trong gia đình ở nhà công cộng trong 15 năm qua, và dự án tái phát triển gần đây nhất đã biến Marin City thành một cộng đồng đa dạng hơn. Quận và các khu vực pháp lý địa phương khác nên dành nguồn lực để phát triển nhà ở được trợ cấp nhiều hơn bên ngoài các khu vực bị ảnh hưởng. Với các mô hình tài trợ hiện tại, nhà ở được trợ cấp mới dường như không phải là nhà ở công cộng, và thay vào đó rất có thể sẽ được sở hữu hoặc tài trợ bởi các tổ chức phi lợi nhuận.

Cập Nhật

Là một phần của Thỏa Thuận Tự nguyện Tuân Thủ của Quận với Sở Phát Triển Nhà Ở và Đô Thị, “Quận cam kết thực hiện các hành động sau đây để khuyến khích và tạo điều kiện tăng ít nhất 100 nhà ở giá rẻ bên ngoài các khu vực tập trung người thiếu số dành cho các gia đình có trẻ em. Phù hợp với ý định của Quận để cung cấp tài trợ cho nhà ở với giá rẻ trên cơ sở đa thẩm quyền, các căn hộ này có thể nằm trong các quận chưa hợp nhất, các thành phố và thị trấn ở Marin.

- a. Quận đã cam kết một triệu đô la quỹ chung để xây dựng hoặc mua lại nhà cho thuê với giá rẻ cho các gia đình có trẻ em ngoài khu vực tập trung người thiếu số. Trong phạm vi tối đa có thể, các quỹ này sẽ được tận dụng để có được các nguồn tài trợ bổ sung như Quỹ Ủy Thác Nhà Ở của Quận, CDBG và HOME, và tài trợ từ Quỹ Cộng Đồng Marin và Quỹ Tamalpais Pacific.
- b. Quận đã chuyển 4,1 triệu đô la từ Quỹ Chung Của Quận vào Quỹ Ủy Thác Nhà Ở để hỗ trợ tạo ra các nhà ở với giá rẻ mới.
- c. Quận và Quỹ Cộng Đồng Marin sẽ tiếp tục hợp tác tài trợ chung để xây dựng và mua lại nhà ở với giá rẻ. Trong phạm vi tối đa có thể, các khoản tiền này sẽ được tận dụng để có được các nguồn tài trợ bổ sung như Quỹ Ủy Thác Nhà Ở Của Quận, CDBG và quỹ HOME.
- d. Quận đã ban hành Thông Báo Về Khả Năng Tài Trợ (NOFA) thông báo về việc có sẵn một triệu đô la để phát triển nhà cho thuê với giá rẻ bên ngoài các khu vực tập trung người thiếu số dành cho các gia đình có trẻ em
- e. Để khuyến khích nộp đơn đăng ký nhà ở, NOFA đã nói ở trên bao gồm các thông tin sau.
 - i. Xác định khu nhà ở nằm ngoài khu vực tập trung người thiếu số được cho vào trong Yếu Tố Nhà Ở 2015-2023 và được Quận và các thành phố trong thị trấn ở Marin áp dụng tương ứng.
 - ii. Tuyên bố được phát rằng việc xử lý đơn sẽ được xúc tiến, sẽ được thực hiện bằng cách dùng đủ nguồn nhân viên của Quận, chủ động quản lý quy trình xem xét với các cơ quan đánh giá khác và thực hiện luật hợp pháp hóa cho nhà ở.
 - iii. Tuyên bố được phát rằng sẽ có sự miễn hoặc giảm phí xử lý hồ sơ với tỷ lệ phần trăm của các căn hộ nhà ở được đề xuất đáp ứng các tiêu chí của Quận về mức thu nhập thấp và rất thấp, và vượt quá yêu cầu nhà ở bao gồm Quận.

Trở Ngại # 14

Chính sách “một gạch” của MHA, nếu được thực hiện như văn bản, có thể ảnh hưởng không tương xứng đến cư dân da đen, nạn nhân của bạo lực gia đình là phụ nữ và người bệnh tâm thần, gây bất lợi cho việc thuê nhà và làm mất cơ hội ổn định nhà ở. Cơ Quan Nhà Ở Marin nên xem xét sửa đổi chính sách bằng văn bản của mình để làm rõ ràng chỉ những cư dân có mối đe dọa trực tiếp đến sức khỏe hoặc sự an toàn của người khác sẽ bị đuổi khỏi nhà ở công cộng hoặc chấm dứt hỗ trợ nhà ở công cộng, và sẽ có cơ hội cho xem xét từng trường hợp cụ thể. MHA nên đưa ngôn ngữ cụ thể vào hợp đồng thuê của mình để cảnh báo các nạn nhân của bạo lực gia đình đối với các quyền của họ theo Đạo Luật Chống Bạo Hành Phụ Nữ (VAWA). Việc quản lý Chính Sách Một Gạch phải được giám sát để đảm bảo rằng nó không ảnh hưởng đến bất kỳ tầng lớp nào được bảo vệ.

Cập Nhật

MHA báo cáo rằng họ đã sửa đổi chính sách của mình để xem xét hoạt động bất hợp pháp trong từng trường hợp. Họ báo cáo rằng cả Kế Hoạch Hành Chính và Tuyển Sinh và Chính Sách Yêu Cầu Tiếp Tục Sử Dụng đã được cải thiện để giải quyết nhu cầu xem xét từng trường hợp, và hợp đồng thuê của họ đã được sửa đổi vào năm 2014 để cho phép tùy ý hành động hơn về hoạt động bất hợp pháp và huỷ bỏ. Ngoài ra, MHA cung cấp tài liệu / thông tin VAWA như một phần của tái chứng nhận hàng năm.

Trở Ngại #15

Chủ nhà BMR có thể bị rơi vào tình trạng cho vay nặng lãi và cuối cùng có thể mất nhà vì không tuân thủ các quy định hạn chế bổ sung những trở ngại. Chủ nhà BMR cần biện hộ và giáo huấn. Các khu vực pháp lý địa phương với các chương trình BMR nên nhạy cảm với vấn đề này và đảm bảo rằng chủ nhà BMR nhận được đầy đủ tư vấn và giáo huấn trước khi mua và sau khi mua.

Cập Nhật

- Chương trình Sẵn Sàng Nhà Ở Với Giá Rẻ và Người Mua Nhà là một chuỗi huấn luyện tài chính được cung cấp thông qua Cơ Quan Nhà Ở Marin. Nó được thiết kế để giúp các cá nhân và gia đình vượt qua những trở ngại, học cách đặt mục tiêu và đưa ra một kế hoạch để đạt được chúng. Chương trình Sẵn Sàng Nhà Ở Với Giá Rẻ và Người Mua Nhà là mở cho công chúng.
- Tập Đoàn Phát Triển Cộng Đồng Marin City, đặt tại Marin City, cung cấp Chương trình Sẵn Sàng Nhà Ở Với Giá Rẻ và Người Mua Nhà để giúp người trong tương lai mua nhà hoặc thuê một căn nhà với giá cả phải chăng bằng cách tăng cường tài chính cá nhân, điểm tín dụng, quản lý nợ và tiền. Những người tham gia:
 - Tìm hiểu cách mua một căn hộ dưới giá thị trường tại Marin City và Quận Marin;
 - Tìm hiểu cách cải thiện điểm tín dụng;
 - Phát triển các chiến lược để tránh và giảm nợ;
 - Nhận trợ giúp chuẩn bị đơn đăng ký mua nhà với giá cả phải chăng; và
 - Xác định đủ điều kiện cho Phiếu người mua nhà Phần 8.
- Những Người Ủng Hộ Nhà Ở Công Bằng Ở Bắc California (FHANC), phối hợp với Cơ Quan Nhà Ở Marin cung cấp một Hội Thảo Chứng Nhận Mua Nhà. Các chủ đề trong hội thảo bao gồm:
 - Quản lý tài chính và tín dụng
 - Khả năng chi trả nhà ở và chi phí
 - Cho vay mua nhà và cho vay nặng lãi

- Quy trình mua nhà
 - Chương trình BMR (Giá Dưới Thị Trường) và hỗ trợ thanh toán tiền cọc
- Hội thảo FHANC là Hội Thảo Chứng Nhận của HUD và nó đáp ứng yêu cầu chứng nhận cần thiết để áp dụng cho các căn hộ Giá Dưới Thị Trường (BMR) với Cơ Quan Nhà Ở Marin và các chương trình khác. Người nộp đơn cho các căn hộ của Cơ quan Nhà ở Marin cần phải là người mua nhà lần đầu và cần không sở hữu nhà trong 3 năm trước.
- Hành Động Gia Đình Marin là những người ủng hộ nhà ở với giá rẻ ở tất cả mười một thành phố ở Quận Marin, người mà “Cung cấp dịch vụ cho các gia đình và cá nhân có thu nhập thấp để họ có thể tự cải thiện tài chính trong thế giới ngày nay cũng như cho sự sống còn của họ trong trường hợp khẩn cấp. Họ cung cấp các hội thảo hàng tháng để hiểu biết về tài chính.”

Trở Ngại #16

Rất ít tài nguyên tồn tại để hỗ trợ những người ở bất bình tìm nhà ở ổn định, lâu dài. Các nhà tài trợ và khu vực pháp lý địa phương nên xem xét cải thiện việc cung cấp tài chính cho các dịch vụ giới thiệu và thông tin nhà ở, có thể bao gồm việc khôi phục Đường Dây Hỗ Trợ Nhà Ở.

Cập Nhật

Hiện tại ở Marin, có một số tổ chức cung cấp cung cấp hỗ trợ tài chính và nhà ở và dịch vụ giới thiệu. Chúng bao gồm:

- Đại Sứ Của Hy Vọng Và Cơ Hội
- Quỹ Tín Thác Cộng Đồng Bolina
- Cộng Đồng Hành Động Marin
- Những Người Ủng Hộ Công Bằng Nhà Ở Của Bắc California (FHANC)
- Nhà Gilead
- Giới Hạn Nhà Của Marin
- Trung Tâm Marin Cho Cuộc Sống Độc Lập
- Hành Động Gia Đình Marin
- Cơ Quan Nhà Ở Marin
- Sparkpoint
- St. Vincent de Paul

Trở Ngại #17

Tiếp cận cộng đồng với tiếng Anh như một ngôn ngữ thứ hai là không đủ. Một số lượng lớn các hộ gia đình nói tiếng Tây Ban Nha và nói tiếng Việt có thể được hưởng lợi từ các chương trình của Cơ Quan Nhà Ở, tuy nhiên thông tin về các chương trình đó không phải lúc nào cũng có thể truy cập dễ dàng bằng ngôn ngữ khác ngoài tiếng Anh. Ví dụ, MHA nên có các bản dịch tiếng Tây Ban Nha và tiếng Việt trên www.marinhousing.org, liệt kê thông tin liên hệ cho nhân viên của quận thông thạo tiếng Tây Ban Nha và tiếng Việt tại các địa điểm nổi bật và đảm bảo tuân thủ các quy định của Liên bang bằng cách xuất bản tất cả các tài liệu quan trọng hoặc liên quan đến việc thuê nhà trong Tây Ban Nha, tiếng Việt và bất kỳ ngôn ngữ nào khác khi cần thiết. Các nhà cung cấp dịch vụ nhà ở khác nên xem xét liệu các dịch vụ của họ có thể truy cập bằng nhiều ngôn ngữ khi cần không.

Cập Nhật

Thông tin về nhà ở công cộng, chương trình Phiếu Phần 8 bao gồm điều kiện, chỗ ở hợp lý, đánh giá và điều trần không chính thức, tính di động, công bằng nhà ở, quy trình chuyển đến và biểu mẫu, đều có sẵn tại trang web MHA bằng 103 ngôn ngữ khác nhau.

Trở Ngại #18

Các nhà phát triển không thể luôn tận dụng Tín Dụng Thuế Nhà Ở Thu Nhập Thấp có sẵn do sự thiếu phát triển với giao thông công cộng. Hơn nữa, phát triển thương mại hấp dẫn nhiều thành phố hơn là phát triển dân cư vì doanh thu thuế bán hàng tăng. Các khu vực pháp lý địa phương nên tiếp tục các chính sách bao hàm phân vùng để đảm bảo rằng các phát triển thương mại có các căn nhà ở với giá cả phải chăng. Cơ Quan Thẩm quyền Giao Thông Marin cũng cần đảm bảo nhiều nguồn lực hơn để phát triển các trung tâm giao thông bên ngoài các khu vực bị ảnh hưởng chủng tộc để các bất động sản nằm gần các trung tâm phù hợp với nhà ở dày đặc có thể đủ điều kiện cho Tín Dụng Thuế Nhà Ở Thu Nhập Thấp. Các cải tiến giao thông công cộng khác đủ điều kiện cơ hội địa điểm nhà ở cho thuê tín dụng sẽ tạo điều kiện tài chính cần thiết cho nhà ở với giá rẻ.

Cập Nhật

Năm 2015, Quận đã chấp nhận Kế Hoạch Giao Thông Dựa Vào Cộng Đồng Marin City, trong đó xác định 19 giải pháp xác định chiến lược, cơ quan chủ trì, chi phí ước tính, nguồn tài trợ trong tương lai và khung thời gian cho 8 chiến lược hàng đầu.

Trở Ngại #19

Một số mục đích đã nêu của các khu vực pháp lý địa phương các mã phát triển có thể được hiểu là có khả năng mâu thuẫn với việc tiếp tục khẳng định công bằng nhà ở. Ví dụ, Bộ luật phát triển của Quận bao gồm ngôn ngữ “để bảo vệ tính cách và sự ổn định xã hội và kinh tế, và duy trì bản sắc cộng đồng và phát triển chất lượng cộng đồng.” Quận nên xem xét sửa đổi Bộ Luật Phát Triển của mình để hạn chế ngôn ngữ có thể sẽ được sử dụng làm lý do phân biệt đối xử đối với người thiểu số, người khuyết tật và gia đình có trẻ em và thêm ngôn ngữ làm rõ rằng mã nhằm mở rộng cơ hội nhà ở cho mọi người, bất kể là thành viên của họ trong một tầng lớp được bảo vệ, cũng như để thực hiện các mục tiêu chính sách công cộng khác. Các khu vực pháp lý địa phương khác nên thực hiện các sửa đổi tương tự khi cần thiết.

Cập Nhật

Bộ Luật Phát Triển đã được sửa đổi để làm rõ và thu hẹp việc sử dụng “dùng ký tự cộng đồng” của người dùng bằng cách xác định rằng một sự phát triển mới phải hài hòa và phù hợp với sự phát triển hiện tại và tương lai với các cụm từ như, “Thiết kế dự án bao gồm các tính năng tiết kiệm chi phí và thúc đẩy năng lượng và bảo tồn tài nguyên thiên nhiên trong khi duy trì khả năng tương thích với đặc điểm kiến trúc thịnh hành của khu vực.”

Làm rõ cụm từ, “giữ gìn tính cách và tính toàn vẹn của các khu phố,” đã tạo ra các giai đoạn như “Cảnh quan nên được sử dụng để tăng cường và bảo tồn các đặc điểm mang lại sự đồng nhất và toàn vẹn cho khu phố bằng cách cung cấp một lựa chọn cây và vật liệu thực vật theo quy định tương thích với những người hiện có trong khu phố.”

Trở Ngại #20

Dự trữ nhà cổ giới hạn khả năng tiếp cận của các căn hộ đối với người khuyết tật, mặc dù việc xây dựng mới tuân thủ quy tắc xây dựng hiện đại. Quận và các khu vực pháp lý địa phương khác nên xem xét cung cấp các ưu đãi cho chủ sở hữu bất động sản để cho các nhà được xây dựng trước năm 1991 có lối đi cho người khuyết tật, do đó làm tăng nguồn cung cấp nhà ở cho người khuyết tật và người cao niên. Ưu đãi có thể dưới hình thức giảm giá tài chính hoặc tín dụng, hoặc giáo dục và tiếp cận cộng đồng.

Cập Nhật

- Quận sử dụng quỹ HOME và CDBG để cải tạo và sửa chữa nhà ở hiện có và yêu cầu tuân thủ tất cả các tiêu chuẩn của ADA.
- Chương Trình Cho Vay Phục Hồi được sử dụng để cải tạo nhà ở một gia đình thuộc sở hữu của chủ nhà thu nhập thấp, thường bao gồm các cải tiến ADA để cho phép người cao tuổi ở trong nhà của họ.
- Quận trao quỹ CDBG cho Trung Tâm Marin Cho Cuộc Sống Độc Lập để cung cấp các cải tiến ADA trong nhà cho thuê.

Trở Ngại #21

Với tỷ lệ từ chối cao hơn đối với người da đen và người Latinx, điều quan trọng là các nhóm bảo vệ người tiêu dùng trong Quận Marin phải làm việc với các quan chức của Quận và Hội Viên Nhà Ở Quận Marin để nhắm mục tiêu tiếp thị các sản phẩm cho vay và tư vấn cho cộng đồng và người vay trải nghiệm tiếp cận các khoản vay không đồng đều, khai thác chuyên môn của các tổ chức như Liên Minh Tái Đầu Tư California bất cứ khi nào có thể.

Cập Nhật

Hiện tại ở Marin, có một số tổ chức cung cấp dịch vụ hỗ trợ và giới thiệu nhà ở và tài chính. Chúng bao gồm:

- Đại Sứ Của Hy Vọng Và Cơ Hội
- Quỹ Tín Thác Cộng Đồng Bolina
- Cộng Đồng Hành Động Marin, Sparkpoint
- Những Người Ủng Hộ Công Bằng Nhà Ở Của Bắc California (FHANC)
- Nhà Gilead
- Ban Chỉ Đạo Chính Sách Vô Gia Cư
- Giới Hạn Nhà Của Marin
- Trung Tâm Marin Cho Cuộc Sống Độc Lập
- Hành Động Gia Đình Marin
- Cơ Quan Nhà Ở Marin

Trở Ngại #22

Các cuộc điều tra / thử nghiệm về sự chênh lệch cho vay được xác định thông qua phân tích dữ liệu của HMDA là rất quan trọng để hiểu và giải quyết sự bất bình đẳng trong việc cho vay giữa các chủng tộc và sắc tộc. Tổng quát hơn, dữ liệu HMDA cho Quận Marin cần được theo dõi liên tục để phân tích các mô hình cho vay tổng thể trong quận. Ngoài ra (và những gì chưa được nghiên cứu về AI này), nên phân tích mô hình cho vay của từng người cho vay cá nhân, để đánh giá hiệu quả của các

chương trình CRA của những người cho vay cá nhân trong việc tiếp cận tất cả các cộng đồng để đảm bảo rằng mọi người thuộc mọi chủng tộc và sắc tộc đều có quyền truy cập như nhau.

Cập Nhật

Thông tin liên quan đến dữ liệu HMDA và phân tích dữ liệu cho Marin được cho vào Phần 5.5 trong báo cáo Phân Tích Các Trở Ngại này.

Trở Ngại # 23

Hiện tại có một cơ quan Tư Vấn Nhà Ở của HUD được chứng nhận tại Quận Marin, Công Bằng Nhà Ở Của Marin, nơi sử dụng một cố vấn tích thu song ngữ bán thời gian. FHOM tổ chức hội thảo và điều tra các khoản cho vay nặng lãi để xác định xem có vi phạm công bằng nhà ở không. Các cơ quan khác cung cấp hỗ trợ nhà bị tịch thu: Hành Động Gia Đình Marin cung cấp biện pháp bị tịch thu, Trợ Giúp Pháp Lý cung cấp tư vấn pháp lý và văn phòng Biện Lý Quận điều tra hoạt động tội phạm. Quận cần đóng vai trò lãnh đạo trong việc khuyến khích sự hợp tác giữa các cơ quan này, đặc biệt là những cơ quan tập trung vào các tầng lớp được bảo vệ mục tiêu bởi những người cho vay nặng lãi. Điều này bao gồm việc tiếp cận cộng đồng thông qua các cơ quan phục vụ cộng đồng Latinx và người da đen. Các chương trình giáo dục kiến thức tài chính hiện tại nên kết hợp với giáo dục cho vay nặng lãi và các tổ chức cung cấp các chương trình đó sẽ trở nên thành thạo trong việc nhận ra các hoạt động cho vay nặng lãi.

Cập Nhật

Các cơ quan sau đây tại Marin cung cấp các chương trình giáo dục kiến thức tài chính bao gồm các dịch vụ cho vay nặng lãi, cho các nhóm dân cư cụ thể trong Quận:

- Đại Sứ Của Hy Vọng Và Cơ Hội phục vụ thanh thiếu niên vô gia cư và thanh niên từ 18 đến 25 tuổi.
- Tập Đoàn Phát Triển Cộng Đồng Marin City, tại Marin City, cung cấp Chương trình Săn Sàng Nhà Ở Với Giá Rẻ và Người Mua Nhà để giúp người mua nhà trong tương lai mua hoặc thuê một căn nhà với giá cả phải chăng bằng cách tăng cường tài chính cá nhân, điểm tín dụng, quản lý nợ và tiền.
- Cộng Đồng Hành Động Marin “giúp các cá nhân và gia đình có thu nhập thấp tăng khả năng tự túc và chất lượng cuộc sống.” Thông qua chương trình Sparkpoint của họ, họ cung cấp các hội thảo tài chính để giúp mọi người chuyển đổi tài chính tổng thể thông qua huấn luyện một-một với cam kết tối thiểu sáu tháng.
- Habitat for Humanity cung cấp giáo dục tài chính và được yêu cầu như một phần của quy trình sở hữu nhà.
- Trung Tâm Marin Cho Cuộc Sống Độc Lập cung cấp hỗ trợ cho những người bị các loại khuyết tật khác nhau và cung cấp hỗ trợ cho các cá nhân tiếp cận và quản lý các lợi ích công cộng.
- Hành Động Gia Đình Marin cung cấp các hội thảo hàng tháng cho kiến thức tài chính.

Trở Ngại #24

Hiện tại, không có đủ nguồn lực hợp pháp và giá cả phải chăng cho tất cả các nạn nhân của các khoản vay có mục đích để giải quyết nhu cầu của họ, bắt đầu bằng việc đàm phán và phân tích các ngăn xếp khó hiểu của các tài liệu cho vay. Thực thi - truy tố những người phạm tội sau khi điều tra họ - do đó rất khó, đặc biệt là nhiều cơ quan và luật sư, cố gắng trở thành người ủng hộ người tiêu dùng, lợi dụng những nạn nhân tuyệt vọng để cứu nhà của họ bằng cách tính lãi suất cắt cổ để hoàn thành ít. Sự mất mát của khoản đầu tư khổng lồ về thời gian khiến cho nhiều luật sư đại diện cho

khách hàng trong những trường hợp này bị cấm về mặt kinh tế. Do đó, nó trở nên cực kỳ quan trọng đối với những người ủng hộ người tiêu dùng tham gia với các cơ quan thực thi nhà nước và địa phương để phối hợp một chiến lược hiệu quả để giải quyết những người cho vay nặng lãi.

Cập Nhật

Nhóm Tư Vấn Cộng Đồng và Ban Chỉ Đạo của Quận chịu trách nhiệm xác định các rào cản đối với công bằng nhà ở và lựa chọn công bằng nhà ở, xem xét, phân tích và đánh giá các nguồn tài chính thay thế, bao gồm các cửa hàng thanh toán tiền mặt, tổ chức cho vay trả lại bằng tiền lương, cho vay tự động và các công ty bảo hiểm, hiệu cầm đồ và cửa hàng thuê để sở hữu ở Marin.

Khuyến nghị để giải quyết cho vay nặng lãi là giảm sự phụ thuộc vào các dịch vụ tài chính thay thế bằng cách tăng các lựa chọn cho những cư dân không có lựa chọn tài chính nào khác; sử dụng các thư viện của Quận làm nơi giáo dục tài chính, để kết nối mọi người với các nguồn tài chính và cung cấp tùy chọn thanh toán cho các hóa đơn tiện ích.

Trở Ngại # 25

Quận nên tham gia những người ủng hộ người tiêu dùng trong việc hỗ trợ bất kỳ luật pháp nào có thể giúp làm rõ việc tiếp cận cộng đồng, thông báo và xử lý các chủ nhà đang tìm cách sửa đổi khoản vay, cũng như cung cấp sự trông cậy cho các chủ nhà có nhà bị tịch thu không đúng cách. Ngoài ra, Quận và những người ủng hộ nên hỗ trợ luật pháp để ngăn chặn các hành vi cho vay có thể dẫn đến lạm dụng: hình phạt trả trước mà bấy người vay trong các khoản vay không có khả năng chi trả; các khoản vay không phù hợp mà người vay không đủ khả năng trả nợ; các khoản thanh toán thêm mà người cho vay thực hiện cho các nhà môi giới để cho người vay vay lãi suất cao hơn; và các khoản vay không yêu cầu bằng chứng thu nhập thực tế.

Cập Nhật

Theo Đơn Vị Bảo Vệ Người Tiêu Dùng của Quận Marin, “Bộ phận thi hành án của Đơn Vị khởi tố các vụ vi phạm dân sự và hình sự đối với luật bảo vệ môi trường và tiêu dùng của California, bao gồm, nhưng không giới hạn trong Luật Cảnh Tranh Không Công Bằng, Luật Quảng Cáo Sai, Đạo Luật Pháp Lý Người Tiêu Dùng, Luật Cấp Phép Nhà Thầu và Dự Luật 64. Bộ phận thi hành làm việc với nhiều cơ quan tiểu bang và địa phương để đạt được hiệu quả thi hành luật pháp California. Một số cơ quan này bao gồm: Bộ Các Vấn Đề Người Tiêu Dùng California; Nhà Thầu Cấp Giấy Phép Nhà Nước; Bộ Thực Phẩm và Nông Nghiệp California, Bộ Phận Tiêu Chuẩn Đo Lường; Đo Lường và Trọng Lượng của Quận; Các Cơ Quan Chương Trình Hợp Nhất Được Chứng Nhận; và Văn Phòng Luật Sư của California.”

Trở Ngại #26

Quận, hợp tác với các nhà tài trợ và các nhóm người tiêu dùng, nên hỗ trợ các nghiên cứu địa phương về dữ liệu nhà bị tịch thu ở Quận Marin, để phân tích nhà bị tịch thu theo chủng tộc và dân tộc, cũng như các khu vực lân cận. Một phân tích như vậy cũng nên bao gồm số lượng sửa đổi cho vay theo chủng tộc và dân tộc để hiểu rõ hơn về ý nghĩa cho vay công bằng của xu hướng tịch thu nhà ở Marin.

Cập Nhật

Thông tin liên quan đến dữ liệu của Đạo Luật Tiết Lộ Thế Chấp Nhà (HMDA), bao gồm số lượng các khoản vay khởi sự từ Marin, rút, phê duyệt và từ chối theo chủng tộc, được cho vào trong Phần 5.5 của Phân Tích Các Vấn Đề này.

Trở Ngại #27

Các nhà tài trợ của Quận và địa phương nên hỗ trợ mở rộng các chương trình tư vấn và hiểu biết về tài chính. Nhân viên tư vấn cho vay phi lợi nhuận đang ở tuyến đầu để xoa dịu nhà bị tịch thu, làm việc với người vay và đàm phán với người cho vay để sửa đổi các khoản vay không có khả năng trả được. Các cơ quan này cần nguồn tài chính phù hợp để giáo dục công chúng về các vấn đề tài chính. Quan trọng nhất, các dịch vụ nên có sẵn bằng các ngôn ngữ khác ngoài tiếng Anh, đặc biệt là tiếng Tây Ban Nha. Quận nên làm việc với các nhóm cộng đồng để nhắm mục tiêu vào các khu vực tập trung người thiểu số trong các nỗ lực giáo dục.

Cập Nhật

Các cơ quan sau đây tại Marin cung cấp các chương trình giáo dục kiến thức tài chính bao gồm các dịch vụ cho vay nặng lãi, cho các nhóm dân cư trong Quận:

- Đại Sứ Của Hy Vọng Và Cơ Hội phục vụ thanh thiếu niên vô gia cư và thanh niên từ 18 đến 25 tuổi.
- Tập Đoàn Phát Triển Cộng Đồng Marin City, tại Marin City, cung cấp Chương trình Sẵn Sàng Nhà Ở Với Giá Rẻ và Người Mua Nhà để giúp người mua nhà trong tương lai mua hoặc thuê một căn nhà với giá cả phải chăng bằng cách tăng cường tài chính cá nhân, điểm tín dụng, quản lý nợ và tiền.
- Cộng Đồng Hành Động Marin “giúp các cá nhân và gia đình có thu nhập thấp tăng khả năng tự túc và chất lượng cuộc sống.” Thông qua chương trình Sparkpoint của họ, họ cung cấp các hội thảo tài chính để giúp mọi người chuyển đổi tài chính tổng thể thông qua huấn luyện một-một với cam kết tối thiểu sáu tháng.
- Habitat for Humanity cung cấp giáo dục tài chính và được yêu cầu như một phần của quy trình sở hữu nhà.
- Trung Tâm Marin Cho Cuộc Sống Độc Lập cung cấp hỗ trợ cho những người bị các loại khuyết tật khác nhau và cung cấp hỗ trợ cho các cá nhân tiếp cận và quản lý các lợi ích công cộng.
- Hành Động Gia Đình Marin cung cấp các hội thảo hàng tháng cho kiến thức tài chính.

Trở Ngại # 28

Quận Marin và các khu vực pháp lý địa phương khác cần theo dõi sự phát triển của nhà ở với giá rẻ để đáp ứng nhu cầu của RHNA. Hơn nữa, Quận cần yêu cầu các thành phố báo cáo về các hành động mà họ đã thực hiện để khẳng định nhà ở công bằng hơn (AFFH). Để đảm bảo tuân thủ, Quận cần được chuẩn bị để thực hiện các biện pháp thực thi như rút tiền tài trợ từ các thành phố mà họ cho là không thể khẳng định công bằng nhà ở hơn nữa.

Cập Nhật

Quận và tất cả các thành phố và thị trấn Marin báo cáo hàng năm, vào hoặc trước ngày 1 tháng 4, về tiến trình về các yếu tố nhà ở của họ, bao gồm cả tình trạng đáp ứng RHNA của họ ở mọi mức thu nhập. Quận đã phối hợp chặt chẽ với các thành phố và thị trấn trong việc áp dụng các chính sách khẳng định công bằng nhà ở hơn, bao gồm khuyến khích và tạo điều kiện cho sản xuất nhà ở bổ sung và thông qua các chính sách bảo vệ người thuê, và tiếp tục làm như vậy.

Trở Ngại #29

Quận Marin nên xếp hạng các khuyến nghị có trong Phân Tích Các Trở Ngại năm 2010 và sửa đổi Kế Hoạch Hợp Nhất năm 2010-2014 để kết hợp các ưu tiên khuyến nghị như là một phần của kế hoạch hành động..

Cập Nhật

Hội Đồng Giám Sát Quận Marin đã phê chuẩn Phân Tích Các Trở Ngại Đối Với Công Bằng Nhà Ở vào ngày 11 tháng 10 năm 2011. Các phiên điều trần công khai đã được tổ chức về Phân Tích Các Trở Ngại vào ngày 29 tháng 3, ngày 11 tháng 5, ngày 23 tháng 5, ngày 24 tháng 5, ngày 31 tháng 5, ngày 25 tháng 7, ngày 27 tháng 7, ngày 24 tháng 8, ngày 12 tháng 9 và ngày 11 tháng 10 năm 2011. Từ các ý kiến và đề xuất từ quá trình điều trần công khai, một kế hoạch thực hiện bao gồm 37 khuyến nghị cụ thể đã được tạo ra. Ủy Ban Thiết Lập Ưu Tiên mới được mở rộng (PSC) được chỉ định là giám sát Kế Hoạch Thực Hiện. Các cập nhật cho Kế Hoạch Thực Hiện, cũng như các cập nhật liên tục về các yêu cầu và luật pháp của Công Bằng Nhà Ở là một phần trong công việc đang diễn ra của PSC với Công ty.

Trở Ngại #30

Quận Marin nên cam kết cập nhật AI của mình trong vòng hai năm kể từ khi công bố dữ liệu Điều Tra Dân Số năm 2010.

Cập Nhật

Năm 2010, Quận Marin đã ký Thỏa Thuận Tự nguyện Tuân Thủ với Bộ Phát Triển Nhà và Đô Thị. VCA có hiệu lực trong thời gian 5 năm, hết hạn vào ngày 22 tháng 12 năm 2015. Năm 2010, Ban Kiểm Soát cũng đã phê duyệt Phân Tích Các Trở Ngại Đối Với Công Bằng Nhà Ở. Kế Hoạch Thực Hiện đã được tạo và Ủy Ban Thiết Lập Ưu Tiên của quận được giao nhiệm vụ giám sát Kế Hoạch Thực Hiện. Vào ngày hết hạn của VCA năm 2015, HUD yêu cầu Quận đồng ý gia hạn VCA thêm ba năm nữa. Kể từ đó, nhân viên CDA của Quận đã làm việc với văn phòng HUD của San Francisco để đàm phán các điều khoản cho một VCA mới, và vào ngày 7 tháng 5 năm 2019, Ban Kiểm Soát đã phê duyệt Thỏa Thuận Tự nguyện Tuân Thủ năm 2019 giữa Bộ Phát Triển Nhà và Đô Thị Hoa Kỳ và Quận Marin. Là một phần của Thỏa thuận 2019, Quận đã đồng ý gửi Phân Tích Các Trở Ngại Đối Với Công Bằng Nhà Ở mới cho HUD vào hoặc trước ngày 30 tháng 1 năm 2020.

Trở Ngại #31

Quận nên sử dụng quy trình điều trần công khai và áp dụng AI để nâng cao nhận thức của cộng đồng về các rào cản đối với lựa chọn công bằng nhà ở bằng cách công khai phiên điều trần và mời tất cả các bộ phận của cộng đồng tham gia.

Cập Nhật

Kể từ Phân Tích Các Trở Ngại Đối Với Công Bằng Nhà Ở trước đã được đệ trình vào tháng 10 năm 2011, Quận đã tăng quá trình tham gia cộng đồng đáng kể. Các phiên điều trần công khai được tổ chức thường xuyên, chúng thường được tổ chức vào buổi tối khi những người bị ảnh hưởng trực tiếp bởi chính sách nhà ở có thể tham dự tốt hơn và dịch vụ dịch phiên dịch được cung cấp. Kết quả của những nỗ lực này là một dân số đa dạng hơn tham dự các phiên điều trần, và cộng đồng nhận thức rõ hơn và được thông báo về các chính sách và chương trình nhà ở của Quận.

Trở Ngại #32

Quận nên kết hợp cộng đồng như một phần của giải pháp để giám sát và giáo dục quyền công bằng nhà ở và nên kết hợp các khuyến nghị của cộng đồng trong phiên bản cuối cùng của AI.

Cập Nhật

Xem phần Kết Nối Cộng Đồng trong báo cáo Phân Tích Các Trở Ngại Đối Với Công Bằng Nhà Ở trong Phần 3 của báo cáo này.

Trở Ngại #33

Quận cần mở rộng Lực Lượng Đặc Nhiệm Phân Biệt Đối Xử Nhà Ở Quận Marin để bao gồm những người ủng hộ công bằng nhà ở, đại diện chính phủ, lãnh đạo cộng đồng và doanh nghiệp, người môi giới mua bán nhà, người cho vay và học giả để khám phá và cho vay khẩn cấp các vấn đề công nhà ở bằng và khả năng ảnh hưởng của họ đối với kinh tế và xã hội của quận Marin trong tương lai.

Cập Nhật

Nhóm Cố Vấn và Ban Chỉ Đạo Cộng Đồng của Quận đang nghiên cứu xác định các rào cản đối với lựa chọn công bằng nhà ở đã xác định nhu cầu xây dựng sự hợp tác trên toàn Quận để phát triển các chiến lược nhằm giải quyết các thách thức đối với nhà ở với giá rẻ. Thừa nhận nhu cầu mở rộng và bảo tồn nhà ở với giá rẻ trong Quận và xây dựng pháp lệnh mẫu cho các thành phố và thị trấn, một số ủy ban, nhóm làm việc và các tổ chức liên quan đến nhà ở đã được thành lập bao gồm Cơ Quan Nhà Ở Marin, Quỹ Cộng Đồng Marin, Văn Phòng Giáo Dục, Diễn Đàn Kinh Tế Marin, Khai Trương Marin, Hội Đồng Thị Trưởng và thành phố của Marin, và Nhóm Công Tác Nhà Ở.

Trở Ngại #34

Quận cần đảm bảo rằng một bộ phận của Quận luôn giám sát và theo dõi tiến trình trong việc đáp ứng các khuyến nghị về AI.

Cập Nhật

Cơ Quan Phát Triển Cộng Đồng của Quận giám sát các Chương Trình Tài Trợ Liên Bang, bao gồm Chương Trình Đối Tác Phát Triển Cộng Đồng và Chương Trình Đối Tác Đầu Tư Nhà, và các chính sách Công Bằng Nhà Ở. Ủy Ban Thiết Lập Ưu Tiên (PSC) là một diễn đàn công cộng để thảo luận với nhau về tiến trình đang được thực hiện bởi Quận, Thành phố và Thị trấn. PSC chịu trách nhiệm xem xét và đánh giá các nỗ lực của cộng đồng nhằm khẳng định công bằng nhà ở hơn, để xem xét người nhận tài trợ và phê duyệt các khuyến nghị cho Quận để tài trợ. Chương Trình Tài Trợ Liên Bang được yêu cầu cung cấp cho Ủy Ban Thiết Lập Ưu Tiên các báo cáo từ nhân viên của Quận về tiến trình về các mục được liệt kê trong Kế Hoạch Thực Hiện AI 2011.

Trở Ngại #35

Vì AI năm 2010 toàn diện đáng kể hơn so với AI năm 1994, AI nên được cập nhật hai đến năm năm một lần, với các cập nhật được tài trợ sao cho chúng không làm mất đi các nguồn lực cho tư vấn và thực thi công bằng nhà ở.

Cập Nhật

Theo TỰ NGUYỆN TUÂN THỦ của Quận năm 2019 với Bộ Phát Triển Nhà và Đô Thị, Quận phải nộp cho HUD vào hoặc trước ngày 30 tháng 1 năm 2020, một bản sao của AI mới được Hội Đồng Giám Sát thông qua.

9. Tóm Tắt Những Phát Hiện Quan Trọng, Kết Luận Và Khuyến Nghị

9.1 Trở Ngại Lựa Chọn Công Bằng Nhà Ở

Phân Tích Các Trở Ngại Đối Với Công Bằng Nhà Ở (AI) trước được gửi bởi Quận Marin là vào tháng 10 năm 2011. Nhiều khuyến nghị trong AI năm 2011 đã được giải quyết và Phần 8 của báo cáo này cung cấp thông tin cập nhật về các khuyến nghị đã được gửi.

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

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

Điều đó nói rằng, nhiều thách thức mới đã phát triển ở Marin kể từ khi AI trước được gửi.

9.2 Phát Triển Kinh Tế

Đã có nhiều thay đổi kể từ khi Quận Marin đệ trình Phân Tích Các Trở Ngại Đối Với Công Bằng Nhà Ở lần trước vào năm 2011, đặc biệt là trong nền kinh tế Vùng Vịnh. Theo Cục Nghiên Cứu Kinh Tế Quốc Gia Hoa Kỳ, cuộc suy thoái kinh tế lần trước ở Hoa Kỳ bắt đầu vào tháng 12 năm 2007 và kết thúc vào tháng 6 năm 2009. Từ năm 2008 - 2011, khu vực Vịnh đã giảm từ 20 - 60% giá trị nhà. Những người chịu ảnh hưởng nặng nề nhất của suy thoái kinh tế là những người ở những khu vực ít giàu nhất, trong khi những người ít bị ảnh hưởng nhất là những người sống ở những khu vực giàu có hơn.

Kể từ năm 2009, khu vực Vịnh đã có thể phục hồi nhanh chóng hơn từ suy thoái kinh tế so với các khu vực khác trong nước do tỷ lệ thất nghiệp thấp và tăng trưởng việc làm cao. Tuy nhiên, bất chấp các chỉ số kinh tế và tăng trưởng kinh tế liên tục trong khu vực Vịnh, nhà ở vẫn tiếp tục là yếu tố hàng đầu quyết định khả năng tự bền vững của một cá nhân hoặc gia đình.

9.3 Thay Đổi Cảnh Quan Ở Marin

Đã có một số thay đổi và phát triển trong tổ chức của Quận kể từ lần trước AI được báo cáo vào năm 2011, bao gồm:

- Ba Ban Kiểm Soát mới đã được bầu trong Quận và một Giám Sát Viên mới được bổ nhiệm;
- Một Giám Đốc Điều Hành mới đã được đảm nhận cho Cơ Quan Nhà Ở Marin;
- Một người quản lý mới đã được đảm nhận cho Tài Trợ Liên Bang và Quản Lý Nhà Ở Với Giá Cả Phải Chăng; và
- Một Chương Trình Công Bằng Xã Hội và Điều Phối Viên Chính Sách đã được chiêu mộ để làm việc về các vấn đề công bằng nhà ở trong Quận.

Ngoài những thay đổi nội bộ trong Quận, đã có một số phát triển kể từ năm 2011 đã thay đổi bối cảnh của báo cáo và phân tích AI này:

- Đã có sự gia tăng đáng kể chi phí nhà ở và thiếu các lựa chọn nhà ở với giá rẻ trong Quận;

- Sự tương đồng về giá thuê và nhà ở đối với người lao động có thu nhập thấp và trung bình đã làm tăng gánh nặng nhà ở cho người lao động có thu nhập thấp;
- Chi phí nhà ở, tính theo phần trăm, chiếm phần lớn thu nhập hàng tháng cho các gia đình có thu nhập thấp;
- Những người có thu nhập cao sở hữu nhà đã trở nên có nhiều lợi thế hơn về kinh tế;
- Chi phí sinh hoạt tại Quận đã tăng 48% trong bốn năm qua; và
- Khảo Sát Thường Trú Tại Quận Marin năm 2018 cho thấy 77% số người được hỏi xác định nhu cầu về nhà ở với giá rẻ là ưu tiên thiết yếu hoặc rất quan trọng đối với Ban Kiểm Soát.

Thay đổi nhân khẩu học kể từ năm 2011 bao gồm:

- Sự gia tăng dân số nói chung trong Quận với tỷ lệ phần trăm lớn nhất trong cư dân Latinx và chủng tộc hỗn hợp;
- Dân số người Mỹ gốc Phi ở Quận và khu vực Vịnh nói chung giảm đáng kể;
- Sự gia tăng dân số người cao niên của quận;
- Giảm số lượng cá nhân và gia đình bị vô gia cư;
- Mức nghèo ở Latinx và châu Á tăng;
- Sự chênh lệch về tỷ lệ tuổi thọ đối với cư dân Latinx và người Mỹ gốc Phi so với cư dân da trắng và châu Á.

9.4 Chi Phí Nhà Ở

Đã có thời nhà ở đóng vai trò là nơi trú ngụ cơ bản và là một khoản đầu tư cho các cá nhân và cộng đồng. Theo thời gian, sự cần thiết cơ bản này đã được chuyển thành không chỉ là một hình thức trú ẩn, mà còn là một công cụ tài chính và nguồn gốc của sự giàu có. Với sự gia tăng chi phí nhà ở và sự chênh lệch về khả năng mua nhà ở Marin, sự bất bình đẳng về nhà ở đã trở thành một yếu tố chính dẫn đến bất bình đẳng về sự giàu có trong Quận.

- Từ năm 2009 đến tháng 8 năm 2017, giá nhà đất của Marin đã tăng 93,49%;
- Giá bán trung bình cho một nhà ở một gia đình tại Quận Marin năm 2017 là \$1,046,450; trong năm 2017 sẽ yêu cầu thu nhập hộ gia đình hàng năm trên \$220.000 và trung bình tiền cọc hơn \$200.000;
- Giá trung bình để thuê một căn nhà ở Marin năm 2017 là \$4.594 mỗi tháng, điều này đòi hỏi thu nhập hộ gia đình hàng năm trên \$130.000;
- Theo Báo Cáo Về Nhu Cầu Nhà Ở của California năm 2016-2018 cho Quận Marin, Quận cần thêm 9,465 căn nhà cho thuê với giá rẻ để đáp ứng nhu cầu hiện tại.

9.5 Khẳng Định Công Bằng Nhà Ở

Mặc dù Quận đã xác định và giải quyết nhiều vấn đề về nhà ở và công bằng kể từ AI trước, một số thách thức vẫn còn:

- Tiếp tục có các cộng đồng tách biệt trong Marin. Marin City và khu vực Canal tại San Rafael tiếp tục là khu vực tập trung người thiểu số và các khu vực có sự chênh lệch cao nhất về thu nhập, giáo dục và tiếp cận với thực phẩm lành mạnh so với các cộng đồng khác trong Quận;

- Golden Gate Village, là phát triển nhà ở công cộng ở Marin duy nhất cho gia đình, nằm ở Marin City, đòi hỏi đầu tư đáng kể -- tối thiểu 16 triệu đô la đầu tư ngắn hạn vào land địa - để mang lại các thành phần xây dựng và địa điểm hiện có theo tiêu chuẩn tối thiểu của HUD;
- Sự chênh lệch trong giáo dục vẫn tiếp tục tồn tại, với kết luận gần đây của Bộ Tư Pháp Bang California rằng Học Khu Sausalito-Marín đã “cố tình duy trì và làm trầm trọng thêm” sự phân biệt chủng tộc hiện có và cố tình thành lập một trường tách biệt và chuyển hướng nhân viên và tài nguyên của Quận đến Willow Creek trong khi tước đi các học sinh tại Bayside MLK một cơ hội giáo dục bình đẳng;
- Người Mỹ gốc Phi, đặc biệt là những người sống ở Marin City, nơi có các chính sách và thông lệ nhà ở phân biệt đối xử rõ ràng, tiếp tục thiếu cơ hội sở hữu nhà; và
- Mặc dù các chỉ số cho thấy sự giảm chênh lệch trong Quận, những người da màu tiếp tục có nhiều khả năng bị ảnh hưởng hơn so với dân số nói chung trong Quận.

Sự giao thoa giữa chủng tộc, thu nhập và lựa chọn nhà ở đòi hỏi phải có những hành động cụ thể để tăng cơ hội và giảm rào cản cho cư dân thu nhập thấp, người da màu và người khuyết tật.

9.6 Khuyến Nghị

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

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

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

Sự phản đối của cộng đồng đã được xác định là lý do số một cho việc thiếu phát triển nhà ở với giá rẻ trong Quận, đặc biệt là đối với các gia đình và trong các khu vực nằm ngoài vùng tập trung người thiểu số. Sự phản đối đối với sự phát triển nhà mới có thể phát sinh ở tất cả các khu vực lân cận của Quận, nhưng điều này đặc biệt xảy ra ở phần lớn các khu phố người da trắng. Sự phản đối thường chủ yếu dựa trên các vấn đề phổ biến như tắc nghẽn giao thông, nhu cầu nước so với cung cấp, và tăng số ghi danh học sinh. Tuy nhiên, sự phản đối cũng có thể phản ánh những lo ngại tiềm ẩn về giá trị tài sản giảm, những hiểu lầm về loại nhà ở sẽ được tạo ra, ấn tượng rập khuôn của những người sẽ chiếm đóng nhà ở và sự an toàn.

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

Khuyến Nghị

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

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

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

Khuyến Nghị

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

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

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

Khuyến Nghị

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

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

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

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

Khuyến Nghị

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