

DRAFT

BẢN TÓM LƯỢC CHO BAN ĐIỀU HÀNH

Tại Quận Hạt Marin, cản trở người khác trong việc chọn nhà để cư ngụ vì các yếu tố chủng tộc, màu da, khuyết tật, tôn giáo, giới tính, tình trạng con nhỏ, nguyên quán, tính dục, tình trạng hôn nhân, nguồn gốc, tuổi tác, và nguồn thu nhập là phạm pháp. Bản Phân Tích Các Trở Ngại Trong Công Bằng Gia Cư (AI- Analysis of Impediments to Fair Housing Choice) nhằm phát hiện các hành động, các sơ sót, và bối cảnh trong quận hạt có thể ảnh hưởng đến việc hạn chế chọn nhà ở cho những người được luật pháp về công bằng gia cư của tiểu bang và liên bang bảo vệ. AI không chỉ phát hiện các trở ngại về công bằng gia cư, AI còn đề nghị các giải pháp để khắc phục tầm ảnh hưởng của các trở ngại đó. Tác giả hy vọng rằng bản AI này sẽ được sử dụng như là nền tảng căn bản cho kế hoạch công bằng gia cư, là tin tức cần thiết cung cấp đến nhân viên Quận Hạt, đến các nhà làm luật, các nơi cung cấp nhà ở, chủ thuê, và người bệnh vực cho công bằng gia cư, cũng như giúp kết hợp sự hỗ trợ từ cộng đồng trong việc tranh đấu cho công bằng gia cư. Caroline Peattie và Jessica Tankersley thuộc cơ quan Công Bằng Gia Cư tại Marin đã biên soạn bản AI 2010 chiếu theo hợp đồng với Quận Hạt Marin.

Bản Tóm Lược Các Phát Hiện và Đề Nghị

Bản Phân Tích Các Trở Ngại kết luận rằng có các trở ngại nghiêm trọng hiện hữu về việc chọn nhà ở trong thị trường mướn, bán và cho vay tiền mua nhà trong toàn Quận Hạt Marin. Một con số đáng kể những gia đình người Mỹ, Á Châu và nhất là da Đen không dọn vô ở Quận Hạt Marin; và các gia đình đã cư ngụ ở đây có thể gặp mặt với sự đối xử khác biệt và bị giới hạn khi chọn nhà ở. Người da Đen và Châu Mỹ La Tinh khi mướn nhà trải qua sự đối xử khác biệt trong thị trường nhà ở. Những gia đình có con nhỏ cũng bị kỳ thị. Những người bị khuyết tật gặp mặt với các trở ngại đại loại như chủ nhà không muốn cho người “rắc rối” mướn vì người này sẽ cần các tiện nghi thích đáng, cho đến căn nhà không tiện dụng cho thể lực của họ. Khi thế hệ “baby boomers” (thế hệ sinh ra sau thế chiến thứ hai từ năm 1944 – 1964) nay đã luống tuổi, với nhu cầu tăng dần, sẽ có sự thiếu hụt số giường trong các viện chăm sóc cho người cao niên (residential care facilities for the elderly-RCFEs). Các cuộc nghiên cứu cho thấy những người bị khuyết tật, nhất là người dân da màu, không được đối xử công bằng khi vào các viện dưỡng lão, RCFEs và các viện chăm sóc nối tiếp khác. Các mục rao vặt mang tính cách kỳ thị, nhất là trên

DRAFT

các trang mạng như Craigslist, giới hạn việc chọn nhà ở trong các giai cấp cần được bảo vệ. Nhà giá rẻ thường phục vụ cho tầng lớp cần được bảo vệ.

Hạn chế công trình kiến thiết những căn hộ giá rẻ cho nhiều gia đình giảm đi sự chọn lựa nhà ở của nhóm người cần được bảo vệ này. Các luật về quy vùng hiện nay áp đặt rất nhiều hạn chế trong việc kiến thiết số lượng lớn các căn hộ cho nhiều gia đình, mà nó giới hạn số nhà trông cho thuê. Các luật lệ về quy vùng “inclusionary zoning” buộc các nhà thầu xây dựng phải cam kết dành riêng ra một số căn hộ mới để bán dưới giá thị trường, nhưng chỉ riêng sự cam kết “inclusionary zoning” này không đủ để sản xuất số lượng nhà với giá rẻ nhằm đáp ứng nhu cầu trong quận hạt, nhất là trong thời kỳ kinh tế suy thoái nên có rất ít nhà được xây để bán với giá thị trường và nhu cầu cần xây nhà với giá rẻ lại gia tăng. Tương tự như vậy, chỉ riêng căn hộ thứ hai sẽ không đáp ứng được nhu cầu nhà giá rẻ của quận hạt, bởi vì nó có chiều hướng ít hơn các căn hộ trong các chung cư cao ốc bình thường được đem ra bán rộng rãi. Hậu quả là, căn hộ thứ hai trong thực tế có thể không đủ cho những ai cần nhà giá rẻ, nhất là cho nhóm người thiểu số.

Thêm vào đó, nhiều căn hộ thứ hai đang cho mượn không thích đáng cho người thiểu số, người bị khuyết tật, và người cao niên, vì nhiều căn không đủ tiêu chuẩn tiện dụng hay không đạt đủ tiêu chuẩn thanh tra buộc phải có của Chương Trình Section 8, phiếu phụ trả tiền nhà.

Có rất ít cơ hội cho các dự án tái thiết lớn, và ngân quỹ tái thiết của Quận Hạt cũng như Thành Phố thường hay bỏ công tái thiết các khu vực đã sẵn tách biệt, tồn tại từ lâu sự tập trung rất cao dân thiểu số trong các khu phố và thị tứ nhất định nào đó.

Sau khi đã khởi sự cư ngụ, chính phủ Quận Hạt không cập nhật trữ liệu về chủng tộc và sắc dân của các cư dân trong các khu cư xá giá rẻ, và vì thế, chính phủ không thể đo lường tầm ảnh hưởng lâu dài của các công trình kiến thiết đến các khu vực địa phương nào đó đã càng ngày có thêm sự tập trung của các chủng tộc thiểu số.

Con số người da Đen nhận Chương Trình Section 8 hay cư ngụ trong các Cư Xá của Thành Phố Marin (Marin City Public Housing) rất cao và không cân xứng. Cho dù những người nộp đơn xin vào cư xá mà gia đình của họ có ý nguyện muốn sống ngoài khu vực thành phố Marin, nhưng lại không có các cư xá cho gia đình trong quận hạt. Các cư xá công cộng ảnh hưởng lâu dài đến sự tách biệt dựa trên chủng tộc và tình trạng có con nhỏ, cho dù đã có một chút gia tăng về sự đa dạng chủng tộc trong các khu cư xá công cộng cho gia đình trong 15 năm qua, và đề án tái thiết gần đây nhất đã khiến Thành Phố Marin trở thành một cộng đồng đa dạng hơn. Những người có trong chương trình Section 8 ở các vùng địa phương cho thấy sự chênh

DRAFT

lệch với số lượng người thiểu số vượt cao hơn mức trung bình, mà nó có thể là huông mẫu lâu dài của sự tách biệt vì nhiều người có trong chương trình Section 8 là thành phần da màu, người bị khuyết tật, và những gia đình có con nhỏ. Tuy nhiên, các vùng địa phương có sự tập trung cao hơn mức trung bình về nhà cho thuê và các phương tiện chuyên chở công cộng cũng đã góp phần vào sự tách biệt. Nhiều chủ thuê ngân ngại tham gia vào chương trình Section 8, phần vì các thành kiến về những người nhận trợ cấp chính phủ, khiến tình trạng tập trung dân số của giai cấp cần được bảo vệ trong các khu phố và cộng đồng nhất định nào đó càng trầm trọng hơn.

Những gia đình đi kiếm nhà còn bị hạn chế nhiều hơn vì nhà ở giá rẻ do các tổ chức vô vụ lợi xây cất lại thiên về cho người cao niên nên hay có các căn studio nhỏ và các căn một phòng ngủ thường không phù hợp cho các gia đình có con nhỏ.

Bộ Gia Cư Quận Hạt Marin (Marin Housing Authority – MHA) là cơ quan lớn nhất cung cấp nhà ở giá rẻ tại Marin, nhưng một số quy luật của họ có thể là chướng ngại để tiến đến công bằng gia cư. Quy luật “One-Strike” của Bộ Gia Cư, nếu thực thi như đã viết, có thể ảnh hưởng thiên lệch đến cư dân da Đen, đàn bà là nạn nhân của nạn bạo hành, và người mắc bệnh tâm thần, làm xáo trộn cuộc sống thuê nhà và cơ hội có nơi cư ngụ ổn định của họ. Chương trình của MHA để tiếp cận tới các cộng đồng Không Nói Tiếng Anh Rành thì không đủ. Một số lớn các gia đình nói tiếng Anh và tiếng Việt Nam có thể hưởng lợi từ các chương trình của Bộ Gia Cư (Housing Authority), nhưng tin tức về các chương trình này không phải lúc nào cũng dễ dàng tìm thấy bằng các ngôn ngữ khác ngoài tiếng Anh.

Hầu hết các khu nhà cho mướn giá rẻ được cho là phù hợp với những người có khuyết tật đều không còn căn trổng, và nhiều chỗ đã hết nhận người ghi tên vào trong các danh sách chờ. Thêm vào đó, nhiều khu nhà cho người khuyết tật không có lối đi cho xe lăn. Các khu nhà cho người khuyết tật lại hay tập trung ở các vùng địa phương nhất định nào đó; chỉ có hai khu như vậy hiện hữu ở West Marin. Hơn nữa, số lượng nhà cũ kỹ do tư nhân làm chủ thiếu tiện dụng cho người khuyết tật, mặc dù công trình xây dựng mới có tuân theo điều luật hiện hành về xây dựng.

Các nguồn chuyên chở công cộng chẳng chịt trong một số nơi dân cư đông đúc và tách biệt các cộng đồng nhiều hơn, nó ảnh hưởng lâu dài đến sự tập trung dân cư của thành phần thiểu số, đàn bà có con nhỏ, và người khuyết tật trong các khu phố nhất định nào đó.

Những người da Đen và Châu Mỹ La Tinh mượn tiền mua nhà là đối tượng bị từ chối cho mượn tiền nhiều hơn, vì theo như thống kê dân số, họ thuộc thành phần thiểu số. Những

DRAFT

người da Đen và Châu Mỹ La Tinh xin được “prime loans” (tiền mượn mua nhà ưu tiên cho ai đủ tiêu chuẩn) cũng ít hơn, không cân xứng khi so với các người mượn tiền mua nhà khác trong Quận Hạt Marin. Số tiền “prime loans” khi phân chia ra cho người Mễ hay Châu Mỹ La Tinh mượn trong năm 2008 đã ghi nhận một sự sụt giảm đáng kể từ năm 2006. Vì thế, người Châu Mỹ La Tinh gặp mặt với rủi ro cao hơn là không trả được nợ, nhất là khi kinh tế suy thoái. Chứng cứ cho thấy có sự chênh lệch khi rất nhiều người Châu Mỹ gốc La Tinh chỉ biết nói tiếng Tây Ban Nha tại Quận Hạt Marin đã trả nợ trễ, không trả được nợ, hay trong giai đoạn nhà bị tịch thu. Những người mượn tiền cư ngụ trong khu phố phần lớn là người thiểu số trong Quận Hạt Marin thường phải trả phí tổn vay tiền cao hơn là những người mượn tiền cư ngụ trong khu phần lớn là người da trắng. Những chủ nhân của các căn nhà mua dưới giá thị trường bị rơi vào bẫy của các chủ nợ bất chính và cuối cùng họ mất nhà vì đã không tuân theo điều lệ hạn chế các món nợ thế chấp phụ trội.

Các phát hiện này áp dụng cho chính quyền địa phương trong toàn Quận Hạt Marin. Dự phóng của bản tường trình này là để tập trung vào các quy luật của Quận Hạt chứ không phải là sự phân tích riêng tư cho từng luật lệ địa phương trong Quận Hạt. Có một số trường hợp cá biệt có thể không áp dụng cho từng luật lệ địa phương trong Quận Hạt; tuy nhiên, các trở ngại và đề nghị đã được xác định thì áp dụng cho mỗi luật lệ địa phương, ngoại trừ được ghi rõ.

Để chống trả một cách hữu hiệu nạn kỳ thị gia cư và bảo đảm hơn nữa sự công bằng về gia cư, chính quyền Quận Hạt và luật lệ địa phương cần phải cam đoan phương pháp chia mũ dùi nhiều phía, gồm việc thực hiện các đề nghị sau đây:

1. Lực Lượng Thi Hành Chống Kỳ Thị Gia Cư của Quận Hạt Marin (The Marin County Task Force on Housing Discrimination) được thành lập năm 1998 bởi Hội Đồng Giám Sát Quận Hạt Marin và Công Bằng Gia Cư của Marin (Marin County Supervisors and Fair Housing of Marin). Từ khi bắt đầu, Lực Lượng Thi Hành đã phân tích một số các vấn đề kỳ thị về gia cư. Mấy năm gần đây, lực lượng đã không năng động; FHOM tiếp tục trình bày vấn đề công bằng gia cư tới bất kỳ tham dự viên nào muốn tham gia, nhưng không có sự tham dự đều đặn của các người đại diện cho các cộng đồng. Chiếu theo luật

DRAFT

của Quận Hạt buộc phải có sự bảo đảm hơn nữa về công bằng gia cư, các Giám Sát Viên và những người bên vực có thể dùng Lực Lượng Thi Hành như là một diễn đàn để đưa ra một số các trở ngại đã phát hiện ra trong văn bản này và khuyến khích sự tham gia rộng lớn hơn từ phía cộng đồng để nói lên các trở ngại này.

2. Có thêm nhà cho thuê giá rẻ là điều cần thiết, nhưng các sắc lệnh hiện hành về quy vùng áp đặt các hạn chế nặng nề lên việc kiến thiết số lượng lớn các căn hộ cho nhiều gia đình. Trong bản phân tích về kiến thiết nhà ở trong khu vực thương mại, cơ quan Public Advocates tìm thấy các luật lệ về quy vùng liên hệ tới số lượng, chiều cao, bãi đậu xe, và các giới hạn không gian tầng trệt dùng cho thương mại, hành xử rõ rệt như là rào cản cho công trình kiến thiết nhà ở với giá rẻ.¹ Chính quyền Quận Hạt và các luật lệ địa phương cần phải cam kết duyệt xét lại toàn thể luật lệ về quy vùng, cần phải cứu xét các công trình nghiên cứu đã được thực hiện về vấn đề này. Chính quyền Quận Hạt và các luật lệ địa phương khác cần phải thông qua các kim chỉ nam đề ra cho công trình kiến thiết các căn hộ cho nhiều gia đình mà nó có thể được dùng để duyệt xét và cho phép các đề án xây nhà giá rẻ bằng hai cách, một là “by right” (có nghĩa duyệt xét theo pháp lý) hay qua việc hợp lý hoá tiến trình duyệt xét tự quyết đặt ra mà giới hạn trong phạm vi về thiết kế viển ảnh cho khu vực và các đề nghị cải tiến. Luật lệ địa phương cần phải chú trọng tạo dựng nhà giá rẻ trong quy vùng “overlay zones” (phường trong quy vùng mới nằm trong hay lấn qua khu quy vùng cũ). Luật lệ địa phương có thể thiết lập một danh sách các khu vực nơi mà các công trình kiến thiết các nhà giá rẻ có thể mang lợi từ việc tăng tiêu chuẩn số cư dân đông hơn, không phải đóng lệ phí, và nới lỏng các tiêu chuẩn kiến thiết khác như các nội quy về bãi đậu xe.² Hơn nữa, tất cả các luật lệ cần phải bảo đảm nội trong khu vực của “overlay zone,” điều luật tổng quát về quy vùng nên qua hai cách, một là “by right” để kiến thiết các căn hộ cho nhiều gia đình hay cho phép các công trình kiến thiết như vậy qua tiến trình duyệt xét tự quyết hợp lý mà nó chú trọng giới hạn trong phạm vi khu vực và thiết kế cao ốc dựa trên các kim chỉ nam về thiết kế các căn hộ cho nhiều gia đình. #Quận Hạt Marin có thể nhìn cách quy vùng Affordable Housing Overlay

#####

¹ Marcantonio, Richard, *Zoning for Affordable and Sustainable Communities: A Case Study in the Implementation of Housing Elements in Marin County*, Public Advocates, Inc., pg. 27 (2009).

² *Marin County Housing Study: Analysis of Best Practices to Meet the Housing Needs of Homeless and Precariously Housed People in Marin County*, Kate Bristol Consulting, 02/05/10, pg. 18.

DRAFT

(AHO) của Town of Corte Madera và Transit Overlay District thuộc San Rafael như là một mẫu mực.³ Không có các luật lệ nào buộc phải có số lượng căn hộ tối thiểu cho các phường trong quy vùng theo phương pháp “by right” có số lượng căn hộ cao cho nhiều gia đình; tầm ảnh hưởng là các khu vực được quy vùng cho phép xây số lượng lớn nhà ở nhưng thay vào đó lại được dùng để xây số lượng nhà ít hơn. Luật lệ địa phương cần phải chú trọng đến việc áp đặt giới hạn quy vùng bao gồm mặt bằng rộng để tránh kiến thiết các căn hộ với số lượng ít trong khu vực.⁴

3. Trên phương diện Quận Hạt, đa số các luật lệ có luật “inclusionary zoning,” buộc các công trình kiến thiết phải giành ra một số căn hộ tính theo tỷ lệ để bán dưới giá thị trường. Một số các luật lệ vẫn chưa có quy luật inclusionary zoning, trong khi một số khác cần phải được cập nhật để bảo đảm rằng nó hỗ trợ công bằng gia cư. Belvedere, Fairfax, Sausalito, và Ross cần phải lượng định lại tầm ảnh hưởng của việc chấp thuận các sắc lệnh “inclusionary zoning” như là một sách lược để kiến thiết nhiều nhà với giá rẻ hơn. Các quy luật “inclusionary zoning” phải được điều nghiên và thay đổi khi cần để hủy bỏ các sách lược có thể hành xử như một sự cản trở cơ hội kiếm nhà cho các gia đình có mức thu nhập thấp và gia đình thiếu số nhiều hơn. Thí dụ, trong Quận Hạt, các căn hộ có thể được phép xây ngoài khu vực nếu nó không nằm trong “overall project character” (đặc điểm toàn diện của đề án). Trường hợp ngoại lệ này có thể được thi hành như cái cơ để kỳ thị các cư dân có lợi tức rất thấp và thấp mà phần lớn là dân da màu, người có gia đình, và người khuyết tật. Luật lệ địa phương phải định nghĩa “overall project character” và khai triển các điều kiện để xác định khi mà các căn hộ trong quy vùng “inclusionary” sẽ không phù hợp với đặc điểm toàn dự án và vì thế nó có thể được xây ngoài vòng khu vực, để luật lệ được áp dụng nhất trí và không theo đường lối tạo sự thiên lệch, ảnh hưởng đến các thành phần thiếu số, gia đình, và khuyết tật. Sau hết, các lệ phí “in-lieu” phải được lượng định trực tiếp tương đương với phần xây một căn hộ.
4. Các quy định cho quy vùng “inclusionary zoning” cũng chỉ hiệu lực trong việc kiến tạo nhà giá rẻ trong thời điểm khi nhà xây để bán với giá thị trường gia tăng đáng kể; thế nhưng, “inclusionary zoning” không hiệu lực khi thị trường địa ốc tụt dốc. Các chọn lựa

#####

³ *Ibid.*

⁴ Marcantonio, Richard, *Zoning for Affordable and Sustainable Communities: A Case Study in the Implementation of Housing Elements in Marin County*, Public Advocates, Inc., pg. 24 (2009).

DRAFT

khác để cung ứng nhà giá rẻ và các tài trợ cho các quỹ chuyên lo về gia cư ở địa phương cần được khai thác, bao gồm việc chấp thuận các lệ phí về xây nhà giá rẻ như “impact fees,” tương tự như lệ phí của Quận Hạt. Một cách khái quát hơn, thời biểu tính lệ phí “in-lieu” và “impact” phải được duyệt xét định kỳ để khẳng định lệ phí cần được điều chỉnh hay không.

5. Các căn hộ thứ hai chỉ có thể cung cấp phần nào nhà với giá rẻ, vì các căn hộ này thường nhỏ. Một số căn hộ thứ hai không được đem ra thị trường một cách rộng rãi và nếu căn nào có cho mướn thường không phù hợp cho người khuyết tật và người cao niên, vì nhiều căn không hội đủ tiêu chuẩn tiện dụng hay dưới tiêu chuẩn thanh tra của chương trình Section 8. Chính quyền Quận Hạt và các luật lệ địa phương phải đa dạng hoá công trình kiến thiết các căn nhà giá rẻ ngoài giới hạn của căn hộ thứ hai.
6. Các quỹ tái thiết thường chú trọng vào dự án trong vùng đã có sự tách biệt cao mà nó có thể kéo dài sự tập trung của thành phần thiểu số sống trong các cộng đồng nhất định nào đó. Tuy nhiên, các quỹ tài trợ công trình tái thiết đã được sử dụng cho các dự án nhằm gia tăng sự đa dạng trong khu phố. Hơn nữa, nhà với giá rẻ thiên về nhà cho người cao niên. Nhà cho người cao niên được hành xử như là “người nghèo xứng đáng,” trong khi nhà cho người thiểu số và gia đình không được nhìn như vậy. Để rồi cuối cùng, nhà xây với giá rẻ thường có chiều hướng là căn hộ bé (studio) và căn có một phòng ngủ – thông thường không phù hợp cho các gia đình có trẻ nhỏ. Chính quyền Quận Hạt và luật lệ phải khuyến khích và phối trí việc kiến thiết các nhà do chính phủ tài trợ và nhà với giá rẻ cho các gia đình có con nhỏ, nhất là trong các vùng sự tập trung thành phần thiểu số còn thấp. Các đầu tư mua lại và trùng tu đáng kể cũng có thể là sách lược thành công cho việc kiến thiết thêm nhà với giá rẻ cho các gia đình ngoài vùng ảnh hưởng; chính quyền Quận Hạt và các luật lệ địa phương cũng cần phải chú trọng làm việc với các người bênh vực cho cộng đồng và các nhà thầu xây dựng để kiến thiết các hình thức nhà không theo kiểu cũ chẳng hạn như nhà tập thể. Tuy nhiên, thị trường nhà tập thể dành cho những người mướn nào muốn đóng góp vào với khu xóm của họ hơn là nó xảy ra với nhà ở bình thường.⁵
7. Hầu hết tất cả các căn nhà được xem là phù hợp cho những người khuyết tật không còn trống, và nhiều khu đã hết nhận người ghi tên vào trong danh sách chờ. Thêm vào đó,

#####

⁵ Interview, Roy Bateman, Marin County Community Development Agency.

DRAFT

nhiều khu nhà cho người khuyết tật không có đường cho xe lăn vào. Hơn nữa, các khu nhà cho người khuyết tật lại bị tập trung vào các khu vực địa phương nào đó; chỉ có hai khu như vậy hiện hữu ở West Marin. Bộ Gia Cư cần phải duyệt lại thông tin cung cấp liên quan đến các khu nhà có thể sử dụng được cho người khuyết tật, nhằm bảo đảm tin tức chính xác. Các nhà tài trợ và chính quyền Quận Hạt cần phải chuyên chú vào các nguồn tài liệu để kiến thiết nhiều nhà hơn cho người khuyết tật trong các khu vực địa lý đa dạng, nhất là cho các cộng đồng thiếu sự hỗ trợ như ở West Marin.

8. Dịch vụ chuyên chở công cộng địa phương được tập trung vào các cộng đồng có lợi tức thấp nơi có nhu cầu cao và số người đi xe công cộng nhiều nhất hiện nay, nhưng nó có thể kéo dài sự tách biệt thành phần thiểu số trong các khu phố đó. Một cách để thăng tiến sẽ là theo đuổi công trình kiến thiết “transit-rich development” (tạo các khu vực với nhiều phương tiện di chuyển công cộng khác nhau) trong các khu phố ngoài vùng ảnh hưởng (thí dụ, khái niệm “Green Hubs”), nhưng nó đòi hỏi các luật lệ địa phương cho phép khai triển tại các vùng đông đúc đủ để tạo dựng nhu cầu thích đáng cho phương tiện di chuyển công cộng. Bộ Giao Thông Quận Hạt Marin (Transportation Authority of Marin) cần phải thông qua và thực thi kế hoạch giao thông của Quận Hạt Marin mà đã được thanh tra trong năm 2007. Bộ Giao Thông Quận Hạt Marin phải làm việc với các cơ quan cung cấp phương tiện di chuyển công cộng để gia tăng các lựa chọn về di chuyển trong các cộng đồng có lợi tức cao, ít bị ảnh hưởng cũng như mở rộng cơ hội cho tất cả các cư dân.
9. Chính quyền Quận Hạt không thường cập nhật dữ liệu thô thập về chủng tộc hay sắc dân của các cư dân sống trong các khu cư xá giá rẻ, và chính vì thế chính quyền không thể đo lường xem các công trình kiến thiết này có ảnh hưởng lâu dài đến sự tập trung nhiều hơn của các cộng đồng chủng tộc và sắc dân trong các khu vực địa phương nhất định nào đó. Chính quyền Quận Hạt Marin phải xây dựng một hệ thống để nắm rõ dân số chủng tộc và sắc dân của cư dân trong tất cả các khu cư xá được kiến thiết bằng sự tài trợ của Chính quyền Quận Hạt và liên bang mà nó đã được xây ở Quận Hạt. Chính quyền Quận Hạt phải chú trọng đến việc chỉ đạo các cuộc thăm dò về các khu nhà xây giá rẻ của tư nhân mà nó là đối tượng của chính quyền buộc phải có sự giới hạn lợi tức của người ở, để biết về dân số chủng tộc và sắc dân của các cư dân đó.⁶

#####

⁶ This recommendation is also propounded in “Compliance” chapter.

DRAFT

10. Tất cả các người ở mướn trong các khu cư xá của Bộ Gia Cư Marin phải ký hợp đồng mướn trước khi họ có thể sống trong cư xá công cộng đó; hợp đồng thuê nhà ở giải thích luật lệ và nội quy cho người mướn. MHA phải bảo đảm rằng các thông báo về cho thuê và mướn tại các khu cư xá công cộng phải được dịch ra tiếng Tây Ban Nha và tiếng Việt cũng như các bản dịch này phải luôn có sẵn khi cần đến. MHA phải có thủ tục sử dụng thông dịch viên nếu cần có sự bàn thảo bằng lời.⁷
11. Khi Chương Trình Section 8 hay Nhà Cư Xá (Public Housing) có mở ra danh sách chờ, MHA phải cho thị trường biết rõ các căn hộ còn trống tới tất cả các gia đình trong phạm vi luật lệ bằng cách đăng tải thông báo bằng tiếng Anh, Tây Ban Nha và Việt Nam trên các nhật báo, đài phát thanh, và/hay truyền hình địa phương có nói các thứ tiếng trên.⁸
12. Số người nhận Chương Trình Section 8 thể hiện sự chênh lệch với thành phần thiểu số nhận Section 8 vượt cao hơn mức trung bình ở địa phương, mà nó có thể trở thành huông mẫu tách biệt các cư dân lâu dài. Tuy nhiên, các khu địa phương nơi tập trung nhiều nhà cho thuê hơn mức trung bình và nơi có dịch vụ chuyên chở công cộng nhiều hơn cũng góp phần vào sự tách biệt cư dân. Vì đa số thành phần nhận Chương Trình Section 8 là người da màu, người khuyết tật, và các gia đình có con nhỏ đã tạo ra sự tách biệt lâu dài. Một số chủ thuê ngần ngại không muốn tham gia vào chương trình, phần vì các thành kiến về chủng tộc, sắc dân, và người nhận trợ cấp xã hội, khiến tình trạng tập trung các giai cấp cần được bảo vệ tại các khu phố và cộng đồng nào đó càng trở nên trầm trọng hơn. Chính quyền Quận Hạt và các luật lệ địa phương cần phải hợp tác với Bộ Gia Cư và các người bên vực công bằng gia cư trong cộng đồng để tìm ra sách lược khuyến khích chủ thuê tham gia và mở rộng cơ hội chọn lựa nhà ở.
13. Được biết có sự chênh lệch cao về con số cư dân da Đen nhận Chương Trình Section 8 hay cư ngụ trong Cư Xá Công Cộng của Thành Phố Marin (Marin City Public Housing). Thực ra, người ở mướn trong các cư xá công cộng của Thành Phố Marin phần nhiều là người da Đen. Mặc dù người nộp đơn xin nhà cư xá công cộng có gia đình bày tỏ ý nguyện muốn cư ngụ ngoài Thành Phố Marin, nhưng không có các cư xá công cộng trong quận hạt. Cư xá công cộng ảnh hưởng lâu dài đến sự tách biệt cư dân dựa vào chủng tộc và tình trạng có con nhỏ, cho dù đã có sự gia tăng về chủng tộc đa dạng trong các cư xá

#####

⁷ See HUD Final Guidance at 2750.

⁸ *Ibid.*

DRAFT

công cộng cho gia đình trong 15 năm qua, và đa số các đề án tái thiết gần đây đã biến Thành Phố Marin thành một cộng đồng đa dạng hơn. Chính quyền Quận Hạt và luật lệ địa phương cần phải bỏ công tìm tòi để kiến thiết các khu nhà ở ngoài vùng ảnh hưởng do chính phủ tài trợ. Dựa vào mô thức tài trợ hiện thời, các nhà do chính phủ tài trợ không trong chiều hướng là cư xá công cộng, và thay vào đó nó có chiều hướng sẽ do các cơ quan vô vụ lợi làm chủ hay bảo trợ.

14. Quy luật “One-Strike” của MHA, nếu thực thi như đã viết, có thể ảnh hưởng thiếu công bằng đến cư dân da Đen, đến đàn bà là nạn nhân của bạo hành trong gia đình, và người mắc bệnh tâm thần, quy luật làm xáo trộn đời sống thuê nhà và trong cơ hội chọn nhà ở ổn định cho họ. Bộ Gia Cư Marin cần phải chú trọng đến việc bổ xung quy luật đã viết để làm sáng tỏ rằng chỉ có các cư dân biểu hiện sự đe dọa trực tiếp đến sức khỏe và sự an toàn của người khác sẽ bị đuổi ra khỏi cư xá công cộng hay bị cắt khỏi chương trình tài trợ về nhà cửa, và rằng từng trường hợp cá biệt sẽ có cơ hội được duyệt xét. MHA cần phải bao gồm trong bản hợp đồng thuê tin tức cảnh giác các nạn nhân của bạo hành trong gia đình về quyền hạn của họ chiếu theo Sắc Luật Violence Against Women Act bằng các ngôn ngữ cụ thể. Ban điều hành của quy luật “One-Strike” cần phải được theo dõi để bảo đảm rằng ban điều hành không tạo ảnh hưởng chênh lệch cho bất kỳ các giai cấp được bảo vệ nào.
15. Chủ nhân của các căn nhà mua dưới giá thị trường (BMR) có thể rơi vào bẫy của các chủ nợ bất chính và cuối cùng có thể mất nhà của họ vì không tuân theo luật lệ mượn tiền mua nhà hạn chế các món nợ thế chấp phụ trội. Các chủ nhân BMR cần có người bên vực và hướng dẫn. Các luật lệ địa phương có các chương trình BMR cần phải tế nhị với vấn đề này và bảo đảm rằng chủ nhân BMR nhận được sự tham vấn trước và sau khi mua nhà.
16. Có rất ít nguồn tài liệu để giúp những cá nhân sống trong nhà cửa mục nát tìm chỗ ở ổn định và lâu dài. Các nhà tài trợ và chính quyền địa phương cần phải quan tâm đến việc cung cấp sự tài trợ cho các dịch vụ thông tin về cải thiện nhà ở và giới thiệu, bao gồm việc chấn chỉnh đường dây Housing Assistline.
17. Tiếp cận tới các trường dạy tiếng Anh “English As A Second Language” trong các cộng đồng là không đủ. Một số lớn gia đình nói tiếng Tây Ban Nha và Việt Nam có thể hưởng lợi ích từ các chương trình của Bộ Gia Cư, nhưng tin tức về các chương trình đó không

DRAFT

phải lúc nào cũng dễ kiểm bằng ngôn ngữ khác ngoài tiếng Anh. Thí dụ, MHA cần phải có luôn tiếng Tây Ban Nha và tiếng Việt trong trang mạng www.marinhousing.org, liệt kê các tin tức liên lạc cho nhân viên nói rành tiếng Tây Ban Nha và Việt Nam ở trong các khu vực nổi bật, và bảo đảm sự tuân thủ với luật lệ của chính phủ liên bang bằng cách phát hành tất cả các chứng từ thích hợp hay quan trọng liên hệ tới việc thuê mượn bằng tiếng Tây Ban Nha, Việt Nam và bất kỳ các thứ tiếng cần thiết nào. Các cơ sở cung cấp nhà và dịch vụ về nhà cần phải duyệt qua sự hữu dụng các dịch vụ của họ qua việc cung cấp nhiều thứ tiếng khi cần.

18. Các nhà thầu xây dựng không phải lúc nào cũng được hưởng tín dụng từ Thuế Gia Cư cho Lợi Tức Thấp “Low-Income Housing Tax” vì xây phương tiện công cộng trong khu lân cận nghèo nàn. Hơn nữa, các công trình xây dựng thương mại hấp dẫn nhiều thành phố tự trị hơn là xây dựng nhà ở vì chính phủ có thu nhập từ thuế mua bán. Luật lệ địa phương cần phải tiếp tục các quy luật về quy vùng “inclusionary zoning” để bảo đảm rằng các công trình xây dựng thương mại có bao gồm các căn hộ với giá rẻ. Bộ Giao Thông của Marin cũng cần phải bảo đảm các nguồn giúp đỡ về xây dựng phương tiện di chuyển trên “hubs” ngoài khu vực ảnh hưởng nhiều về chủng tộc để các khu nhà có địa điểm gần các “hubs” này phù hợp với số lượng nhà cao để có thể hội đủ tiêu chuẩn nhận tín dụng từ Thuế “Low-Income Housing Tax Credit.” Các sự cải thiện phương tiện di chuyển công cộng khác mà nó sẽ đủ tiêu chuẩn để xây thêm nhà tại các khu đất còn trống nhằm được trừ thuế sẽ tạo thuận tiện về tài chánh cho việc xây dựng nhà với giá rẻ.
19. Một số điều luật về xây dựng nằm trong chủ đích của luật lệ địa phương có thể được diễn đạt là mằm mống xung đột với sự bảo đảm hơn nữa về công bằng gia cư. Thí dụ, Điều Luật về Xây Dựng của Quận Hạt bao gồm ngôn ngữ “bảo vệ sự ổn định về đặc điểm và xã hội cũng như kinh tế” và duy trì “bản sắc cộng đồng và phẩm chất xây dựng.” Chính quyền Quận Hạt cần phải quan tâm đến việc tu sửa Điều Luật Xây Dựng (Development Code) của họ để giới hạn ngôn ngữ có thể bị dùng như là lý do để kỳ thị thành phần thiểu số, người khuyết tật và các gia đình có con nhỏ, cũng như cho thêm các ngôn ngữ ghi chú rõ ràng rằng mục đích của điều lệ là để phát triển các cơ hội về gia cư cho tất cả mọi người, không phân biệt các thành viên trong giai cấp cần được bảo vệ, cũng như thực thi các mục tiêu quy luật công cộng khác. Các luật lệ địa phương khác cần phải cam đoan các sự tu sửa quy luật tương tự như vậy khi cần.

DRAFT

20. Các lô nhà cũ kỹ giới hạn việc sử dụng của người khuyết tật, mặc dù công trình xây dựng mới tuân theo điều luật hiện hành về xây dựng. Chính quyền Quận Hạt và các luật lệ địa phương khác cần phải chú trọng việc tương thưởng cho các chủ nhân khu nhà ở xây trước năm 1991 chịu tu bổ lại để người khuyết tật sử dụng được, như vậy nó sẽ gia tăng lô nhà ở cho người khuyết tật và người cao niên. Sự tương thưởng có thể dưới hình thức trả tiền hay tín dụng, hoặc qua giáo dục và tiếp cận.
21. Được biết người Châu Mỹ La Tinh và người da Đen bị từ chối cho mượn tiền chiếm tỷ lệ cao hơn, điều quan trọng là các nhóm bảo vệ cho người tiêu thụ trong Quận Hạt Marin cần làm việc với các viên chức trong Quận Hạt và các nhân viên Công Bằng Gia Cư để nhắm vào thị trường cho vay tiền đáng tin cậy và tập trung sự tham vấn vào các cộng đồng và người mượn tiền đã trải qua các bất công khi mượn tiền, nhằm giới thiệu họ tiếp xúc với các hội đoàn chuyên nghiệp như California Reinvestment Coalition bất cứ khi nào, nếu được.
22. Các cuộc điều tra/kiểm tra sâu thêm về sự thiên lệch được phát hiện ra qua việc phân tích trữ liệu của HMDA là điều rất quan trọng để hiểu và nêu lên sự bất công xảy ra xuyên qua các chủng tộc và sắc dân khi họ mượn tiền.
23. Một cách khái quát hơn, trữ liệu HMDA của Quận Hạt Marin phải được theo dõi thường xuyên để phân tích hết các khuôn mẫu cho vay trong quận hạt. Thêm vào đó (và đây là điều chưa được nghiên cứu trong bản AI này) các khuôn mẫu cho vay của chủ nợ tư nhân phải được phân tích, để đánh giá các chương trình CRA của chủ nợ tư nhân có hiệu lực ra sao trong việc tiếp cận với tất cả các cộng đồng để bảo đảm quần chúng thuộc mọi chủng tộc và sắc dân được cư xử bình đẳng khi mượn tiền.
24. Công Bằng Gia Cư của Marin (Fair Housing of Marin) là một cơ quan tham vấn hiện nay trong Quận Hạt Marin, và có chứng chỉ hành nghề của HUD, cơ quan muốn tham vấn viên song ngữ làm việc bán thời gian. FHOM mở các lớp huấn luyện và điều tra các vụ cho mượn tiền có thể bất chính để chứng minh nếu có sự vi phạm về công bằng gia cư. Các cơ quan khác trợ giúp về nhà bị tịch thu: Marin Family Action lên tiếng bênh vực cho người bị tịch thu nhà, Legal Aid cố vấn về pháp lý, và Văn Phòng Biện Lý điều tra các hoạt động phạm pháp. Chính quyền Quận Hạt cần phải đứng trong vai trò lãnh đạo để khuyến khích sự hợp tác giữa các cơ quan, nhất là các cơ quan tập trung vào giai cấp cần được bảo vệ mà là con môi của các chủ nợ bất chính. Điều này bao gồm tiếp cận với

DRAFT

các hội đoàn phục vụ cộng đồng da đen và Châu Mỹ La Tinh và các Các chương trình giáo dục về tài chánh đã tồn tại cần phải cho thêm đề tài chủ nợ bất chính trong phần hướng dẫn, và các cơ quan cung ứng các chương trình đó cần trở nên rành rọt về các thực hành của các con nợ bất chính.

25. Hiện nay, không có đủ nguồn giúp đỡ chính đáng và đáng được cho tất cả các nạn nhân của các vụ nợ bất chính để nêu lên nhu cầu của họ, bắt đầu từ việc thương lượng và phân tích đồng văn kiện mù mờ khó hiểu. Công lực—truy tố bị cáo sau khi đã điều tra họ—phải nói là chuyện khó khăn, nhất là vì nhiều cơ quan và luật sư làm ra về họ là người bênh vực cho giới tiêu thụ, nhưng họ làm cho những người mượn tiền mua nhà đang thống thiết để giữ căn nhà của họ trở thành nạn nhân thêm nữa bằng việc tính giá cắt cổ nhưng lại không làm gì được nhiều cho các nạn nhân này. Tiền lấy về từ vụ kiện không đủ so với thời gian dài phải bỏ vào đã ngăn trở nhiều luật sư đại diện cho thân chủ trong các trường hợp như vậy. Vì thế, điều quan trọng vô cùng cho các người bênh vực cho giới tiêu thụ là hợp tác với các cơ quan công lực ở địa phương và tiểu bang để phối hợp một sách lược hữu hiệu nhằm nêu ra các con nợ bất chính.
26. Chính quyền Quận Hạt cần phải kết hợp với các người bênh vực cho giới tiêu thụ để kịp lúc cho người mượn tiền mua nhà tìm “home modification” (bổ túc nợ nhà) cũng như cung ứng các nguồn giúp đỡ cho chủ nhà nào có nhà bị tịch thu không chánh đáng. Thêm vào đó, chính quyền Quận Hạt và người bênh vực cần phải hỗ trợ các luật lệ ngăn ngừa những hành động cho vay có thể dẫn đến sự hà lạm: tiền phạt vì trả nợ trước thời hạn làm cho người mượn tiền bị rơi vào bẫy phải mượn món nợ không đáng được; các món nợ không thích đáng khiến người mượn tiền không thể trả được; các khoản tiền trả phụ trội của chủ nợ cho người môi giới để tính một món nợ với lãi xuất cao cho người mượn; và các món nợ đó không buộc phải chứng minh lợi tức thật sự.
27. Quận Hạt hợp tác với các nhà tài trợ và các nhóm bênh vực giới tiêu thụ cần phải hỗ trợ các cuộc nghiên cứu địa phương về trữ liệu nhà bị tịch thu trong Quận Hạt Marin, ngõ hầu phân tích nhà bị tịch thu theo khía cạnh chủng tộc và sắc dân, cũng như khu phố. Sự phân tích như vậy cũng cần phải bao gồm con số nợ bổ túc (loan modifications) xuyên qua lằn ranh chủng tộc và sắc dân để hiểu rõ hơn khuynh hướng của mối liên hệ giữa nhà bị tịch thu và sự công bằng về tiền cho vay ở Marin.

DRAFT

28. Chính quyền Quận Hạt và các nhà tài trợ cần phải hỗ trợ sự bành trướng của các chương trình tham vấn và giáo dục tài chính. Tham vấn viên về vay nợ nhà của các hội đoàn vô vụ lợi là mặt tiền ngăn chặn nạn tịch thu nhà, họ làm việc với người vay tiền và thương lượng với chủ nợ để bỏ tấc các món nợ không thể trả được. Các cơ quan này cần nguồn tài chính đều đặn để giáo dục công chúng về các vấn đề tài chính. Điều quan trọng nhất là các dịch vụ phải bằng các thứ tiếng khác ngoài tiếng Anh, nhất là tiếng Tây Ban Nha. Chính quyền Quận Hạt cần phải làm việc với các nhóm trong cộng đồng để đặt trọng tâm hướng dẫn vào các khu phố có nhiều người dân da màu.
29. Chính quyền Quận Hạt Marin và các luật lệ địa phương khác cần phải quán triệt các công trình xây dựng nhà với giá rẻ theo đường hướng đáp ứng được nhu cầu của RHNA. Hơn nữa, chính quyền Quận Hạt cần phải buộc các thành phố tự trị báo cáo các hành động họ đã làm để khẳng định có công bằng gia cư (AFFH-Affirmatively further fair housing). Để bảo đảm sự tuân hành, chính quyền Quận Hạt cần phải chuẩn bị thực thi các biện pháp về công lực như rút tiền tài trợ ra khỏi các khu phố tự trị không bảo đảm công bằng gia cư.
30. Chính quyền Quận Hạt Marin cần phải phân loại các đề nghị trong bản Phân Tích các Trở Ngại năm 2010 và tu sửa kế hoạch Consolidated Plan 2010-2014 để phối hợp với các đề nghị ưu tiên như là một phần của kế hoạch hành động.
31. Chính quyền Quận Hạt Marin cần phải cam đoan cập nhật AI trong vòng hai năm phổ biến trữ liệu Thống Kê Dân Số 2010.
32. Chính quyền Quận Hạt cần phải sử dụng các buổi điều trần công cộng và tiến trình thông qua AI để kêu gọi sự chú ý của cộng đồng về các trở ngại trong công bằng gia cư bằng cách công bố các buổi điều trần và mời tất cả các thành phần trong cộng đồng tham gia.
33. Chính quyền Quận Hạt cần phải bao gồm cộng đồng như là một phần của giải pháp cho các giáo dục và theo dõi về quyền công bằng gia cư, cũng như phối hợp các đề nghị của cộng đồng vào trong văn bản cuối cùng của AI.
34. Chính quyền Quận Hạt cần phải khai thác sự bành trướng của Lực Lượng Thi Hành Chống Kỳ Thị Gia Cư của Quận Hạt Marin để bao gồm các người bênh vực công bằng gia cư, các dân biểu chính quyền, các nhà lãnh đạo cộng đồng và thương mại, Nhân Viên Bán Nhà, chủ nợ, và các nhà học thức để khai thác và việc cho vay gấp cho các vấn đề

DRAFT

công bằng gia cư và tầm ảnh hưởng của nó lên kinh tế của Quận Hạt Marin cũng như xã hội trong tương lai.

35. Chính quyền Quận Hạt cần phải bảo đảm có một cơ quan của Quận Hạt liên tục theo dõi và quán triệt tiến trình để đạt tới các đề nghị trong AI.
36. Khi bản AI trong năm 2010 được coi như bao quát hơn bản AI năm 1994, vì thế, cứ cách hai tới năm năm, AI cần phải được cập nhật, sự cập nhật được tài trợ để không bị giảm giá trị từ các nguồn tham vấn và sự thực thi công bằng gia cư.