

QUÁ TRÌNH

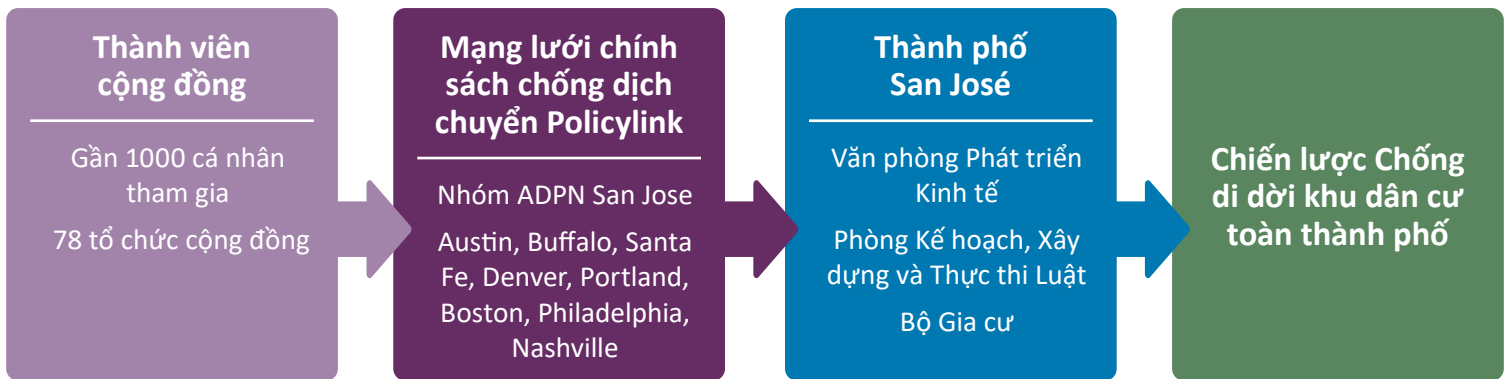
Vào ngày 12 Tháng Sáu, 2018, Hội Đồng Thành Phố đã ưu tiên giải quyết vấn đề di dời trong Kế Hoạch Công Việc Ứng Phó Khủng Hoảng Nhà Ở trong Mục # 9: Phát Triển Các Chiến Lược Chống Dịch Chuyển và Phân Tán.

Chiến Lược Chống Di Dời Khu Dân Cư Toàn Thành Phố này đưa ra 10 khuyến nghị để giúp giải quyết vấn đề di dời ở San José.

TẦM NHÌN CỦA CHÚNG TÔI

Khi San José phát triển và đảm bảo các khoản đầu tư có kế hoạch, chúng ta nên tối đa hóa các cơ hội tích cực và giảm thiểu các tác động tiêu cực cho những cư dân dễ bị tổn thương của chúng ta, để họ có thể thành công trong Thành phố đang thay đổi của chúng ta.

XIN CẢM ƠN CÁC ĐỐI TÁC LẬP KẾ HOẠCH CỦA CHÚNG TÔI



CÁCH NGĂN NGỪA, GIẢM THIỂU VÀ GIẢM SỰ DỊCH CHUYỂN

- Sản xuất** đủ nhà ở cho người dân ở mọi mức thu nhập
- Bảo tồn** nhà ở giá cả phải chăng đã và đang tồn tại, và
- Bảo vệ** cư dân hiện tại khỏi sự di dời tại nơi các khu vực lân cận đang thay đổi nhanh chóng

LỰA CHỌN CHIẾN LƯỢC — Việc lựa chọn các giải pháp được đề xuất dựa trên các tiêu chí sau:

Đáp ứng các nhu cầu xuất hiện thông qua quá trình tham gia cộng đồng

Tác động tiềm năng để giúp xác định nhu cầu và thay đổi các điều kiện hiện tại

Cần nỗ lực dựa trên các mức độ nhân sự hiện tại và năng lực của các nhà cung cấp dịch vụ tiềm năng

Tính hợp lý của các nguồn lực cần thiết cho việc bố trí nhân sự, tiếp cận cộng đồng, nâng cao năng lực, các dự án vốn

Ví dụ về các **khu vực pháp lý khác** có sử dụng các chiến lược

Tạo nền tảng để xây dựng năng lực cộng đồng hoặc tham gia vào các phân khu khác

Mức độ phù hợp trong vai trò của Thành phố trong từng loại chiến lược

CÁC CHIẾN LƯỢC ĐANG TIẾN HÀNH

Tăng Cường và Mở Rộng Phòng Chống Vô Gia Cư
Thiết Lập Các Ưu Đãi Chống Dịch Chuyển và Di Dời cho Người Thuê để Có Nhà Ở Giá Cả Phải Chăng
Thực hiện “Không Thua Lỗ Ròng” về Nhà Ở Giá Cả Phải Chăng Đương Nhiên theo SB 330 (2019)
Tiến Hành Khảo Sát Đất Công và Hợp Tác với Tiểu Bang

Tiến Hành Nghiên Cứu Khả Thi Về các Giải Pháp Nhà Ở Đổi Mới, Bao Gồm Công Ty Tín Thác Đất Đại Cộng Đồng và Hợp Tác Xã
Tạo Công Cụ Trang Web Cơ Hội Nhà Ở Trực Tuyến cho các Nhà Phát Triển (Tolemi)
Nghiên Cứu Phí Liên Kết Thương Mại cho Nhà Ở Giá Cả Phải Chăng

CÁC KHUYẾN NGHỊ MỚI

1

Hỗ Trợ Các Biện Pháp Phục Hồi và Giảm Thiểu Tác Động COVID-19 Công Bằng cho Người Cho Thuê và Chủ Nhà

- A) Hỗ trợ tài trợ kích thích mới của Liên Bang và Tiểu Bang. Hỗ trợ luật mới tập trung vào việc ngăn chặn trục xuất và tịch biên và phục hồi nhà ở do COVID-19.
- B) Tìm cách giúp đỡ những gia đình nhập cư và những người nhân viên được tiền hỗ trợ và để tìm nha từ chương trình COVID-19.
- C) Tăng tài trợ cho các dịch vụ hòa giải nhà ở để tạo điều kiện cho các kế hoạch trả lại tiền thuê nhà. Theo dõi sự thành công của các kế hoạch trả nợ để ngăn chặn việc trục xuất những người thuê nhà khỏi nơi ở hiện tại của họ và chuyển ra khỏi Thành phố San Jose.
- D) Phối hợp với các Tòa án Quận và Tiểu bang để thành lập Tòa án Hợp tác về Gia cư và tài trợ một phần chi phí cho các dịch vụ pháp lý để đối phó với các vụ trục xuất liên quan đến COVID-19.
- E) Khám phá các cách để loại bỏ các rào cản đối với tài trợ cho việc cứu trợ COVID-19 và các chương trình nhà ở cho các gia đình nhập cư.
- F) Xác định nguồn tài trợ mới để lập kế hoạch khẩn cấp và trợ cấp sẵn sàng cho việc chuẩn bị các tổ chức dựa vào cộng đồng để tăng khả năng tiếp cận các nguồn lực của người dân trong trường hợp khẩn cấp và phát triển khả năng chống chịu thảm họa lâu dài ở các khu vực lân cận dễ bị tổn thương.

2

Thiết Lập Ưu Tiên của Người Thuê Nhà Vùng Lân Cận cho Nhà Ở Giá Cả Phải Chăng

- A) Phát triển Ưu Tiên của Người Thuê Nhà Ở Vùng Lân Cận áp dụng rộng rãi cho các căn hộ giá rẻ mới bị hạn chế và phù hợp với luật Nhà Ở Công Bằng.
- B) Làm việc với Tiểu bang và với các đại diện dân cử của Tiểu bang và/hoặc liên bang để hỗ trợ cho các Ưu tiên của Người thuê nhà ở Vùng lân cận và tối đa hóa khả năng sẽ được sử dụng của họ.

CÁC KHUYẾN NGHỊ MỚI

3

Thăm Dò Chương Trình Cơ Hội Mua Nhà của Cộng Đồng (Quyền Được Mua Đầu Tiên)

- A) Thăm Dò Chương trình Cơ hội Mua Nhà cho Cộng đồng (COPA) theo đó yêu cầu thông báo trước và quyền được mua đầu tiên khi bán bất động sản gia cư nhiều gia đình cho các tổ chức phi lợi nhuận, người thuê & các cơ quan công quyền để giúp giữ cho tài sản có giá cả phải chăng trong thời gian dài.
- B) Làm việc với các tổ chức từ thiện địa phương và các nhà tài trợ nhà ở giá cả phải chăng khác để đánh giá sự quan tâm đến việc phát triển Quỹ Đầu tư Bảo tồn cho San José.
- C) Nhằm mục tiêu sử dụng trợ cấp cho các tòa nhà chung cư hiện hữu có quy mô tối thiểu được xác định trong các khu vực lân cận có nguy cơ di dời cao.
- D) Xác định các đối tác phát triển nhà ở giá cả phải chăng mới để làm việc trong các dự án thu mua và phục hồi các tòa nhà nhỏ hơn ở San José, đồng thời đánh giá năng lực và nhu cầu của các tổ chức cộng đồng San José hiện có để thực hiện công việc bảo tồn và/hoặc thành lập các Tập Đoàn Phát Triển Cộng Đồng địa phương.

4

Tăng Cường Đại Diện Công Bằng của Các Cộng Đồng Ít Được Đại Diện Trong Quá Khứ trong Ủy Ban Thành Phố

- A) Tiến hành phân tích các cuộc bỏ phiếu vào Ủy ban Phát Triển Nhà ở và Cộng Đồng, Ủy Ban Khu Lân Cận và Ủy Ban Dịch Vụ Nhân Sinh để theo dõi sự đại diện của các tầng lớp được bảo vệ và các vùng lân cận ít được đại diện trước đây.
- B) Thực hiện thí điểm và yêu cầu phân bổ công bằng các chỗ ngồi cho các nhóm dân cư ít được đại diện trước đây, bao gồm cả những người thuê nhà có thu nhập thấp và những người vô gia cư/cư dân trước đây là người vô gia cư trong Ủy Ban Phát Triển Gia Cư Và Cộng Đồng, Ủy Ban Khu Lân Cận và Ủy Ban Dịch Vụ Nhân Sinh.

5

Tạo Vai Trò cho Chính Quyền Địa Phương trong Việc Bảo Vệ Người Thuê Nhà Ở Tiểu Bang

- A) Thăm dò luật làm sạch cho AB 1482 (Chiu 2019) sẽ cho phép giáo dục & thực thi địa phương về mức tăng đột biến mới đây để chống tăng tiền thuê nhà trên toàn Tiểu bang và luật đuổi nhà có lý do chính đáng.
- B) Tìm hiểu luật để cho phép Thành phố nhận các bản sao thông báo trực xuất đã được cung cấp cho chủ sở hữu nhà di động và người thuê nhà di động.

6

Tăng Chất Lượng Nhà Ở và Ngăn Chặn Các Vụ Trục Xuất Trả Đũa Liên Quan Đến Việc Thi Hành Luật

- A) Tìm kiếm các nguồn tài trợ để hỗ trợ chủ nhà với các khoản vay và trợ cấp với chi phí thấp để cải thiện tài sản nhằm giải quyết các vấn đề tòi tàn hoặc sức khỏe và an toàn.
- B) Thăm dò việc mở rộng các yêu cầu/kiểm tra cho thuê chủ động đối với những đơn vị cho thuê không nằm trong diện kiểm tra hiện hữu của Thành phố – cho thuê nhà một gia đình, căn hộ ghép đôi, chung cư và các căn hộ cho thuê khác ở San José.
- C) Tìm hiểu xem liệu việc tiếp nhận có thể phù hợp cho các tài sản đã trở thành mối nguy hiểm nghiêm trọng về sức khỏe và an toàn cho cư dân hay không.
- D) Mục tiêu tài trợ Bảo tồn để giúp cộng đồng và các đối tác phi lợi nhuận tiếp thu và duy trì các tài sản có nhu cầu phục hồi đáng kể, đặc biệt là ở các khu vực đang phải chịu sự di dời.
- E) Tiến hành xem xét các chính sách di dời của Thành phố, bao gồm cả việc tái định cư do bị gấn thẻ đỏ, để đảm bảo rằng các chính sách này được đền bù thỏa đáng, các chính sách này nhất quán trong các trường hợp tương tự và việc di dời bắt buộc phải được thanh toán trong mọi tình huống có thể dẫn đến di dời.

CÁC KHUYẾN NGHỊ MỚI

7

Báo Cáo và Chính Sách Bảo Quản

- A) Lập ra Báo cáo Cân Đối Nhà Ở hàng năm để theo dõi lãi ròng và thua lỗ của tất cả các loại nhà ở giá rẻ để xác định sự tiến bộ của Thành phố trong việc tăng cường sự sẵn có các cơ hội nhà ở cho người dân.
- B) Trình lên cho Hội đồng Thành phố xem xét Chính sách Bảo tồn nhằm thiết lập mục tiêu bảo tồn nhà ở giá rẻ hiện có và giúp ngăn chặn việc di dời, nhằm cung cấp thông tin cho các chương trình, nguồn lực, và các quyết định chính sách phát triển.

8

Phát Triển Sử Dụng Đất YIGBY – Có trong Sân Sau Của Chúa

- A) Sửa đổi Quy hoạch chung và pháp lệnh phân vùng để cho phép nhà ở giá rẻ có hạn chế hành động theo Quy hoạch chung của Khu Công Cộng (PQP) Quy Hoạch Chung và phân vùng sử dụng đất, khi các mục đích sử dụng đất đó được phát triển thành mục đích sử dụng phụ kết hợp với mục đích sử dụng chính của bất động sản như một nơi thờ phượng.

9

Tối Ưu Hóa Các Làng Đô Thị Để Phát Triển Nhà Ở Giá Cả Phải Chăng và Chống Di Dời

- A) Để khuyến khích 100% việc phát triển nhà ở giá rẻ bị hạn chế trong các Làng Đô Thị trước khi thu tiền mua nhà theo giá thị trường (theo Chính Sách Kế Hoạch Chung IP-5.12) và giúp giữ chân cư dân, nhân viên có thể phân tích các Làng Đô Thị không có kế hoạch cho các khu vực đạt điểm cao về nguồn tài trợ nhà ở giá rẻ cạnh tranh và cung cấp kết quả cho các nhà phát triển.
- B) Xác định nguy cơ di dời đối với tất cả các Làng Đô Thị bằng cách sử dụng phương pháp luận như cơ cấu của Dự án Di dời Đô thị để cung cấp thông tin tốt hơn cho các nỗ lực của Toàn Thành phố nhằm giải quyết vấn đề di dời.
- C) Nhắm mục tiêu chiến lược vào các khoản trợ cấp phát triển nhà ở giá cả phải chăng của Thành phố cho một số Làng Đô Thị để giúp tối đa hóa khả năng giảm thiểu sự di dời của cư dân.
- D) Bao gồm các phân tích từ (a) và (b) ở trên vào phân tích Điều kiện Hiện tại trong các Quy hoạch Làng Đô Thị. Là một phần của quá trình lập kế hoạch Làng Đô Thị, hãy xem xét các chiến lược hỗ trợ nhà ở giá rẻ trên các địa điểm được xác định là tối ưu cho các nguồn tài trợ ở (a) ở trên. Ngoài ra bao gồm trong Kế hoạch là một tuyên bố về các nguyên tắc chống di dời của Thành phố và bất kỳ mối quan tâm nào của khu vực lân cận về việc di dời.
- E) Theo dõi và báo cáo về tiến độ sản xuất nhà ở giá rẻ và tình trạng di dời của tất cả các Làng Đô Thị nói chung trong báo cáo hàng năm về việc thực hiện Làng Đô Thị của nhân viên cho Hội đồng Thành phố.

10

Thiết Lập Một Nguồn Tài Trợ Mới cho Nhà Ở Giá Cả Phải Chăng và Chống Di Dời

- A) Tiếp tục khám phá và theo đuổi các cách để thu thêm tài trợ cho nhà ở giá rẻ và chống dịch chuyển.

CÁC MỤC TRONG TƯƠNG LAI

Lập ra một Kế Hoạch để Thành Lập Trung Tâm Tài Nguyên Nhà Ở, Phát Triển Chiến Lược để Tăng Khả Năng Tiếp Cận Công Bằng Với Nhà Ở cho Các Nhóm Dân Cư phụ Có mức Rào Cản Cao, Mở Rộng Công Bố ARO trong các Tài Liệu Tiếp Thị

Để biết thêm: Jacklyn Joanino tại jacklyn.joanino@sanjoseca.gov hoặc gọi (408) 780-5690.