

Thành phố Santa Ana

Cập nhật Yếu tố Nhà ở 2021-2029



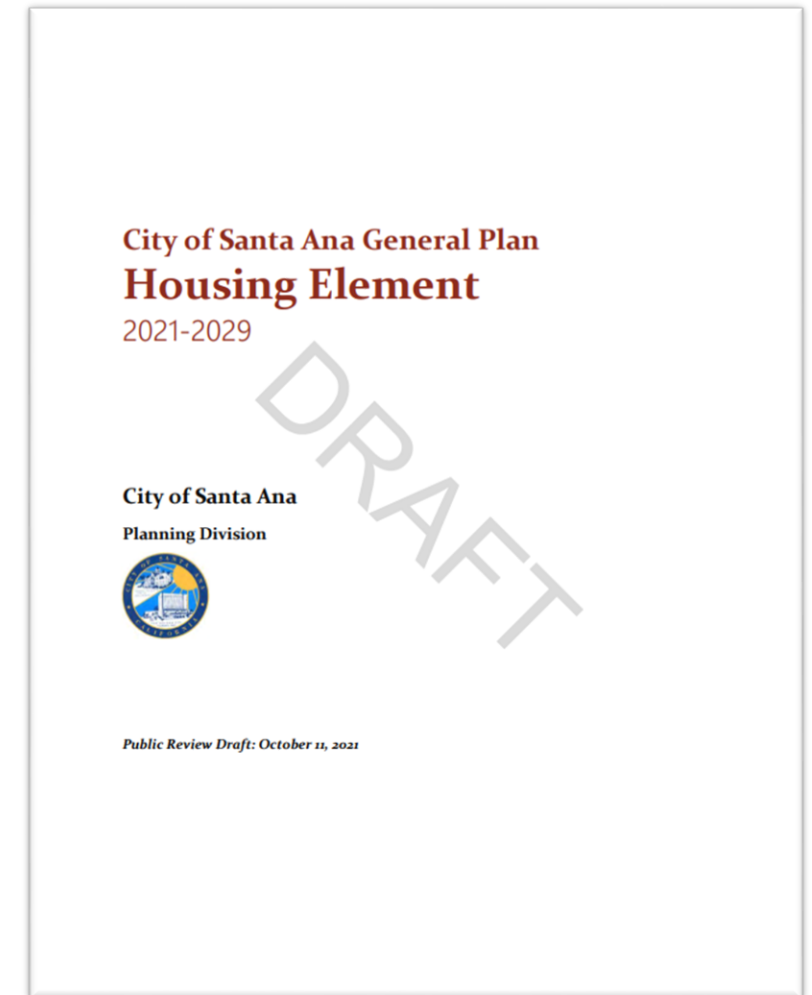
**HỘI THẢO MỞ
CHO CỘNG ĐỒNG**

18 tháng 10, 2021



Chương trình nghị sự

- » Tổng quan về Yếu tố Nhà ở
- » Tiếp cận Cộng đồng
- » Những nét chính trong đánh giá chương trình
- » Kế hoạch nhà ở & Khung chính sách
- » Các trang web cơ hội
- » Lịch trình dự án & các bước tiếp theo



Luật Yếu tố Nhà ở



Kế hoạch của Thành phố nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở hiện có và trong tương lai của mọi thành phần kinh tế của cộng đồng



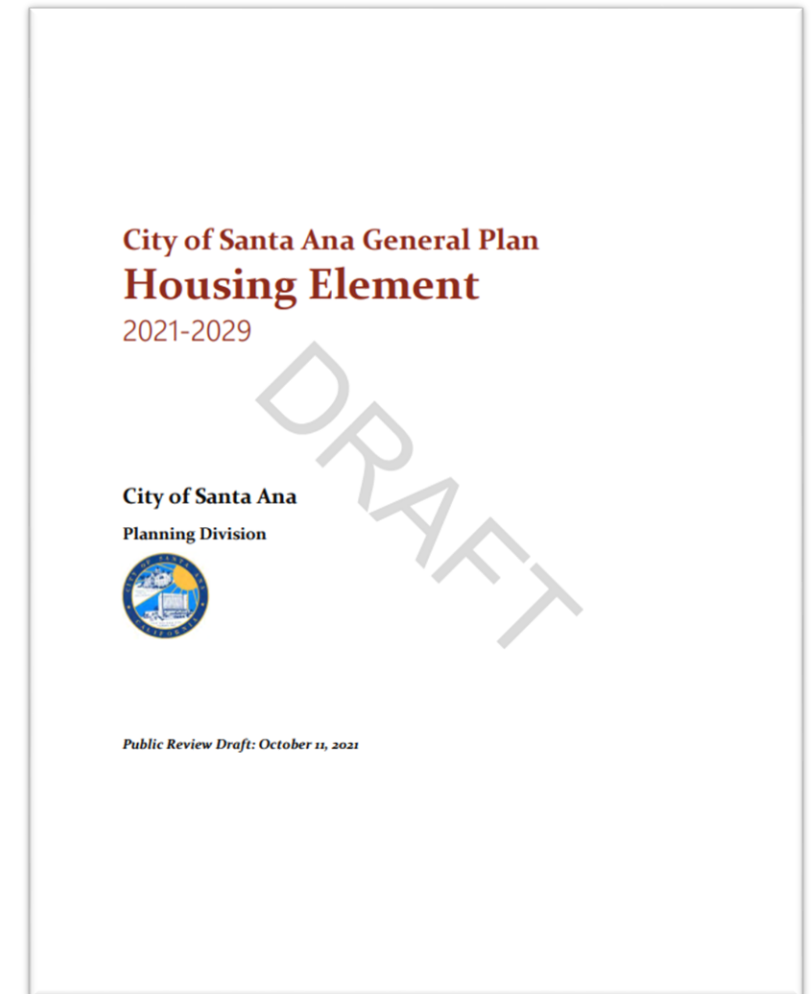
Yếu tố Bắt buộc của Kế hoạch Tổng thể được điều chỉnh bởi các Đoạn 65580-65589.11 của Bộ luật Chính quyền California.



Phải được cập nhật 8 năm một lần

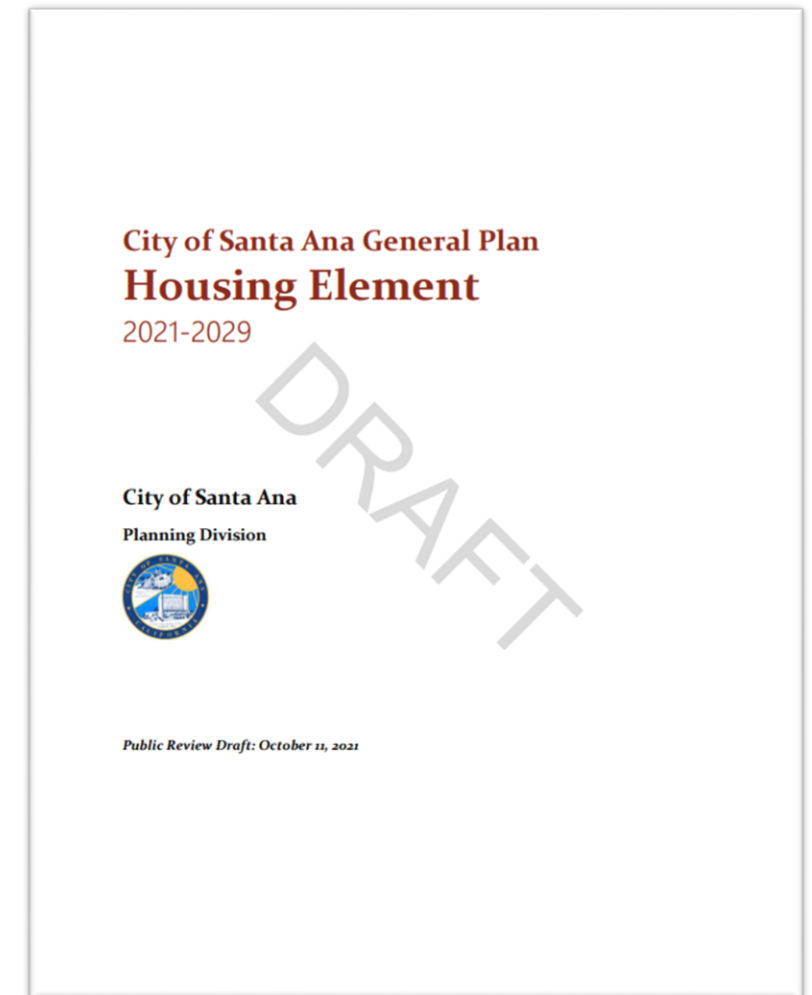


Được chứng nhận bởi Bộ Phát triển Cộng đồng & Nhà ở (Housing & Community Development - HCD)



Nội dung Yếu tố Nhà ở

- » Kế hoạch nhà ở & Khung chính sách
- » Nhu cầu nhà ở: Phụ đính A
- » Ràng buộc về Nhà ở: Phụ đính B
- » Nguồn Nhà ở: Phụ đính C
- » Đánh giá chương trình: Phụ đính D
- » Đánh giá Nhà ở Công bằng: Phụ đính E
- » Tiếp ngoại cộng đồng: Phụ đính F



TIẾP NGỌẠI CỘNG ĐỒNG



Cập nhật Yếu tố Nhà
ở 2021-2029



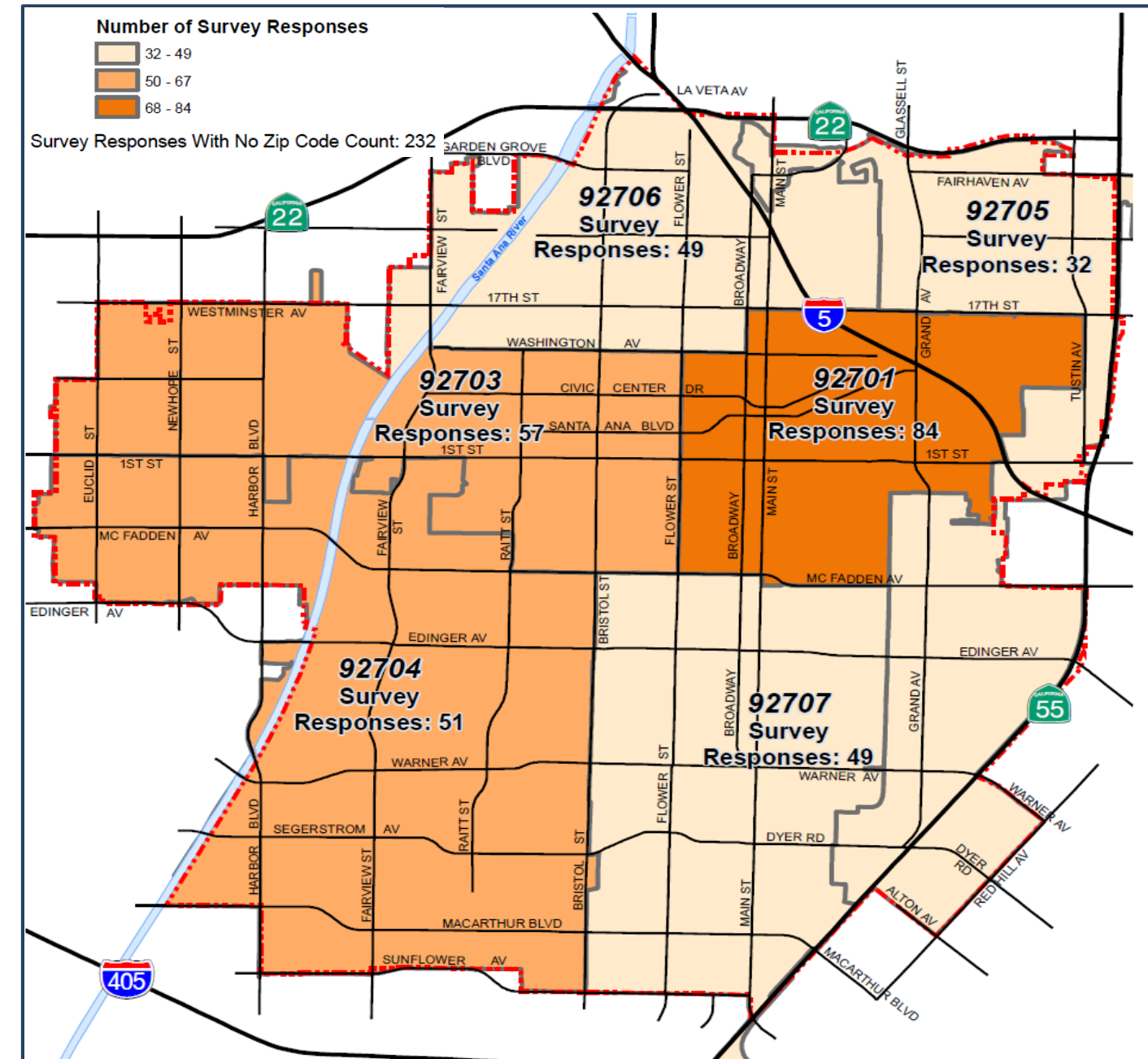
Cơ hội để cộng đồng tham gia

- » Kế hoạch kết hợp 2020-2024
- » Cập nhật Dự thảo Kế hoạch Tổng thể 2021
- » Hội nghị bàn tròn yếu tố nhà ở
- » Khảo sát Nhà ở Cộng đồng
- » Phiên Nghiên cứu của Ủy ban Kế hoạch
- » Diễn đàn cộng đồng Hội thảo mở
- » Trưng cầu dân ý

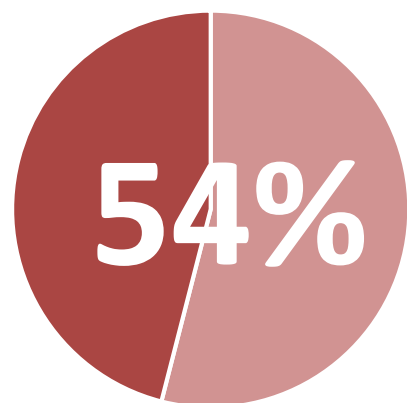


Khảo sát cộng đồng - Điểm nổi bật

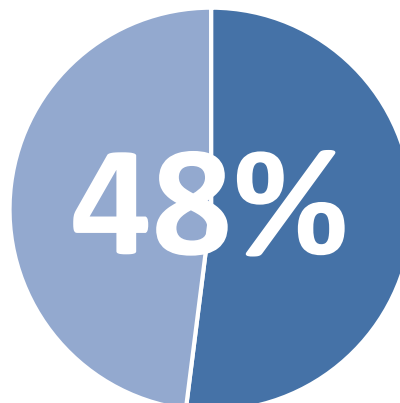
- » Thời gian khảo sát: 19 tháng 8, 2021 đến ngày 9 tháng 9, 2021
- » Khảo sát đa ngôn ngữ (tiếng Anh, tiếng Tây Ban Nha và tiếng Việt)
- » 559 bản khảo sát đã được hoàn thành



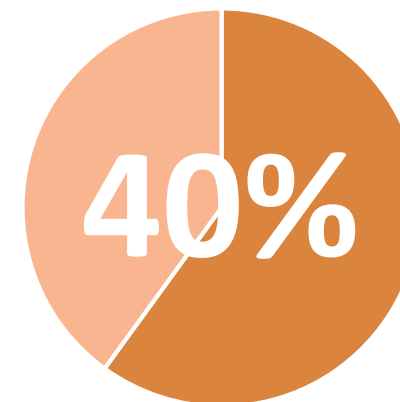
Hội nghị bàn tròn & khảo sát về yếu tố nhà ở



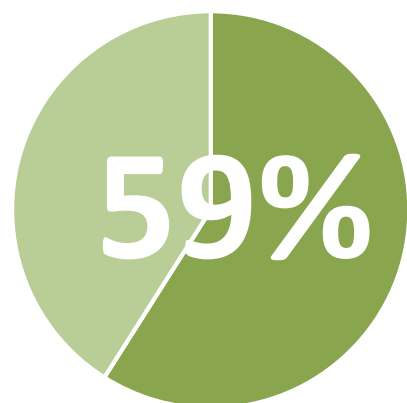
**KHẢ NĂNG CHI
TRẢ NHÀ Ở
- THÁCH THỨC
LỚN NHẤT**



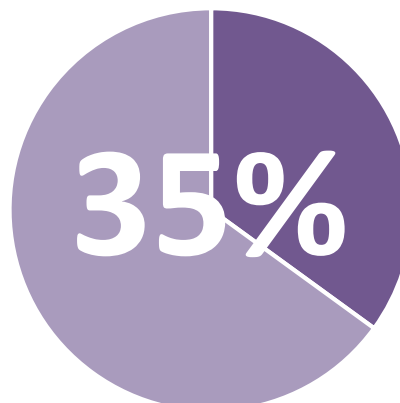
**QUÁ ĐÔNG ĐÚC
LÀ MỘT VẤN ĐỀ**



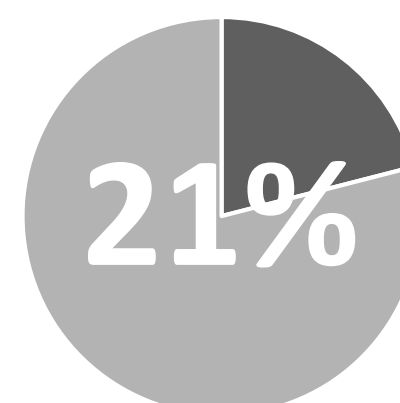
**NẠN VÔ GIA CƯ
LÀ VẤN ĐỀ**



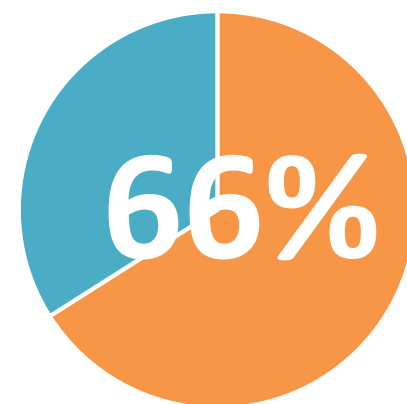
**CHI HƠN 1/3
THU NHẬP CHO
NHÀ Ở**



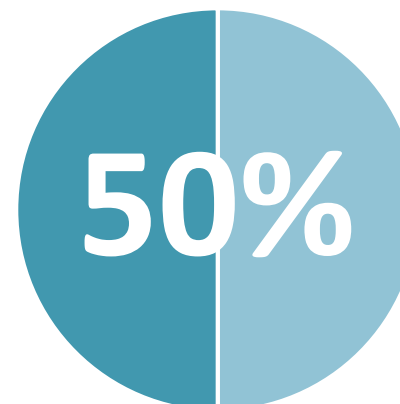
**Ở TRONG NHÀ
CHO MỘT GIA
ĐÌNH**



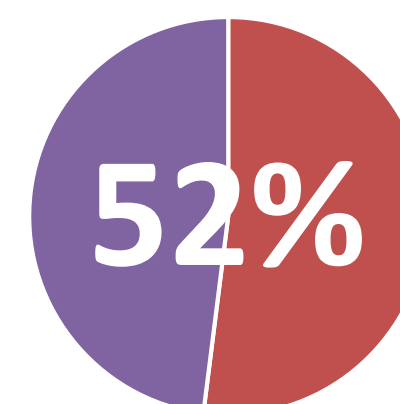
**LẦN CHUYỂN NHÀ
CUỐI CÙNG DO
CẦN THAY ĐỔI**



**NƠI TẠM TRÚ CHO
NGƯỜI VÔ GIA CƯ
CÓ KẾT NỐI VỚI
DỊCH VỤ/NHÀ Ở**



**TỔ CHỨC/TỔ CHỨC
BẤT VỤ LỢI HỖ TRỢ
GIÚP CƯ DÂN CÓ
NHU CẦU ĐẶC BIỆT**



**PHÁT TRIỂN NGÔI
NHÀ CHO MỘT
GIA ĐÌNH TRONG
TƯƠNG LAI**

Hội nghị bàn tròn & khảo sát về yếu tố nhà ở



Chủ đề nổi bật

- » Tăng thêm nhà ở mới cho người có lợi tức thấp và rất thấp nhiều hơn phân bổ RHNA
- » Kiểm soát tiền thuê nhà và mất an ninh nhà ở
- » Vai trò của không gian mở đối với phẩm chất cuộc sống và nhà ở
- » củng cố Sắc lệnh Cơ hội Nhà ở (HOO - Housing Opportunity Ordinance)
- » Lợi tức Trung bình (AMI) của Quận so với Santa Ana
- » Ngăn tình trạng vô gia cư
- » Các chương trình do cộng đồng thực hiện
- » Bãi đậu xe, quá đông đúc, chuyển chỗ
- » Sự đe dọa của chủ nhà và nhà ở an toàn
- » Thực thi bộ luật để duy trì phẩm chất cuộc sống



NHỮNG NÉT CHÍNH TRONG ĐÁNH GIÁ CHƯƠNG TRÌNH



Cập nhật Yếu tố Nhà
ở 2021-2029



Hoạt động đang diễn ra & thành quả đạt được

» Chương trình Phiếu Lựa chọn nhà ở

- Thu nhập hộ gia đình phải dưới 50% AMI (Thu nhập Rất thấp) để đủ điều kiện

» Sắc lệnh Cơ hội Nhà ở

- Cung cấp nhà ở giá phải chăng tại chỗ hoặc thanh toán phí thay cho việc phát triển nhà ở tại chỗ

» Các dự án nhà ở giá phải chăng

- Andalusia
- The Depot at Santiago
- Santa Ana Arts Collective
- First Street Apartments
- La Placita Cinco



Xây dựng nhà ở mới

Progress Towards 2014-2021 RHNA Goal (New Housing Units by Category and Year)										
Income	RHNA Allocation	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Total Units	Total Units Exceeding RHNA Allocation	% Exceeding RHNA Allocation
Very Low	45	0	49	49	43	172	80	393	348	773.3%
Low	32	2	31	22	38	388	83	564	532	1,662.5%
Moderate	37	12	4	20	10	17	1	64	27	73 %
Above Moderate	90	80	442	130	424	795	538	2,409	2,319	2,576.7 %
Total:	204	94	526	221	515	1,372	702	3,430	3,226	1,581.4 %

Based on building permits issued



Andalucia



Số phòng ngủ	Thu nhập rất thấp 50% AMI	Thu nhập thấp 60% AMI	Thu nhập vừa phải 110% AMI
3 phòng ngủ	7	49	13
Giá thuê tối đa	\$1.665	\$1.998	\$ 2.946



The Depot at Santiago



Số phòng ngủ	SF	Thu nhập cực kỳ thấp 30% AMI	Thu nhập rất thấp 40% AMI	Thu nhập rất thấp 50% AMI	Thu nhập thấp 60% AMI	Tổng
1 phòng ngủ	875	2	3	6	3	14
2 phòng ngủ	1.085	2	6	11	10	29
3 phòng ngủ	1.350	3	5	11	7	26
	Tổng	7	14	28	20	69



The Arts Collective



Nỗ lực của Thành phố trong việc hỗ trợ những người đang rơi vào tình trạng vô gia cư



February 2018

72 chronically homeless individuals were placed at The Orchard



March 2018

16 homeless individuals were placed at The Depot at Santiago



June 2020

75 homeless veterans were placed at Heroes' Landing



August 2020

15 homeless individuals were placed at The Santa Ana Arts Collective



March 2021

56 chronically homeless individuals were placed into Casa Querencia

CHƯƠNG TRÌNH NHÀ Ở & KHUNG CHÍNH SÁCH



Cập nhật Yếu tố Nhà
ở 2021-2029

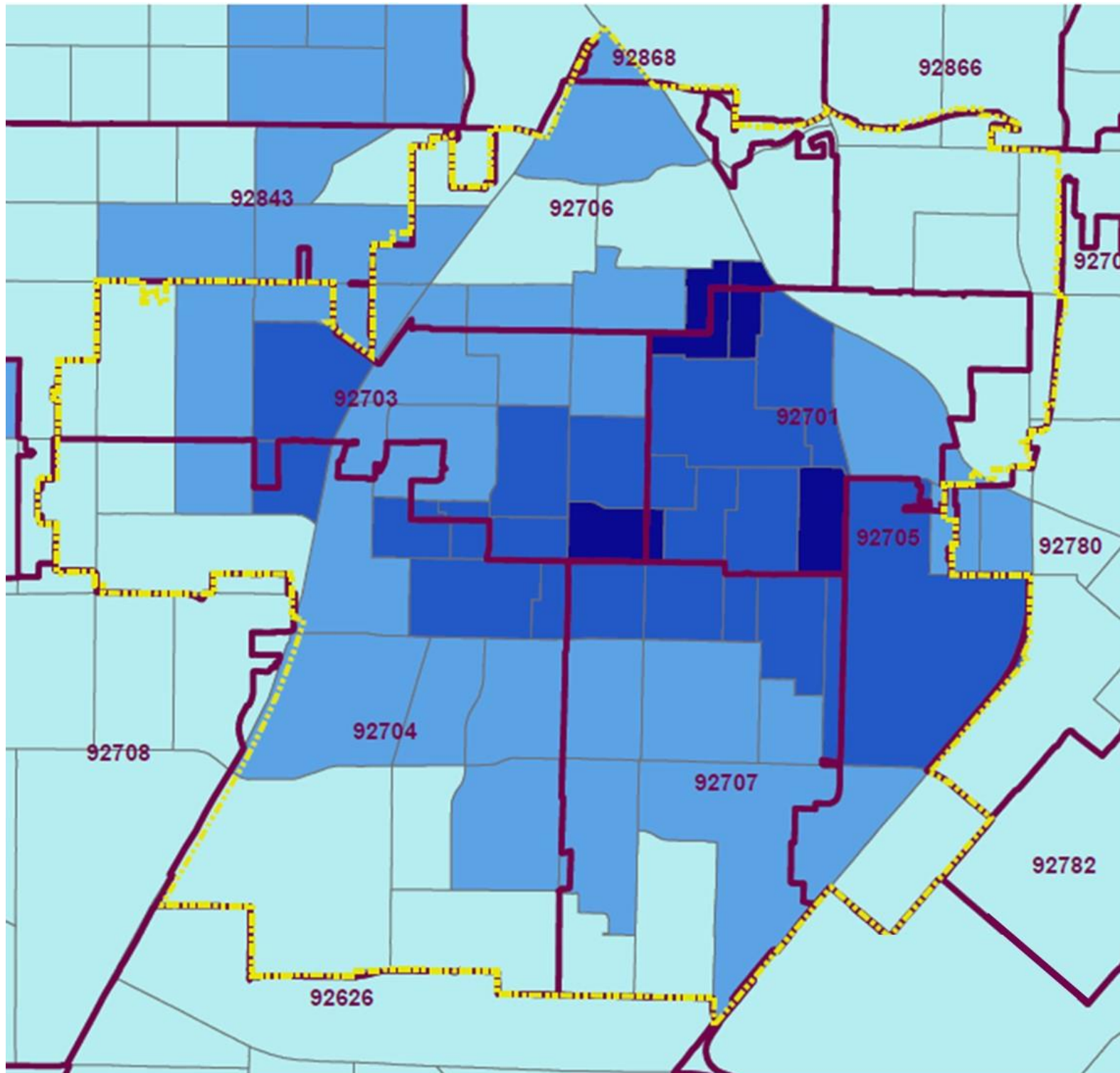


Khung chính sách:

- » **MỤC TIÊU 1:** NHÀ Ở VÀ KHU PHỐ
- » **MỤC TIÊU 2:** NGUỒN CUNG NHÀ Ở VÀ ĐA DẠNG NHÀ Ở
- » **MỤC TIÊU 3:** HỖ TRỢ NHÀ Ở
- » **MỤC TIÊU 4:** NHU CẦU ĐẶC BIỆT
- » **MỤC TIÊU 5:** CẢI TIẾN GIA CƯ CÔNG BẰNG *Mới*

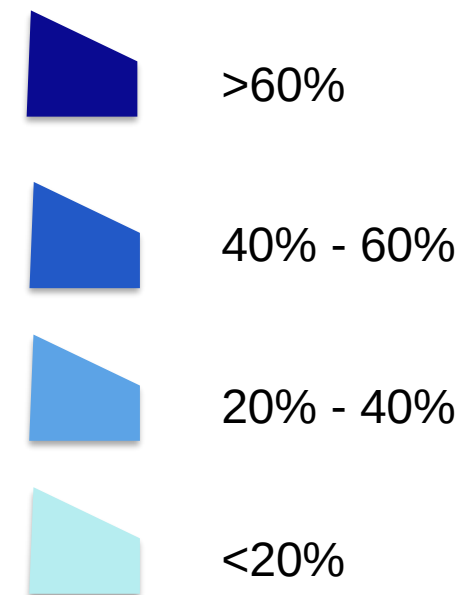
Cải tiến gia cư công bằng

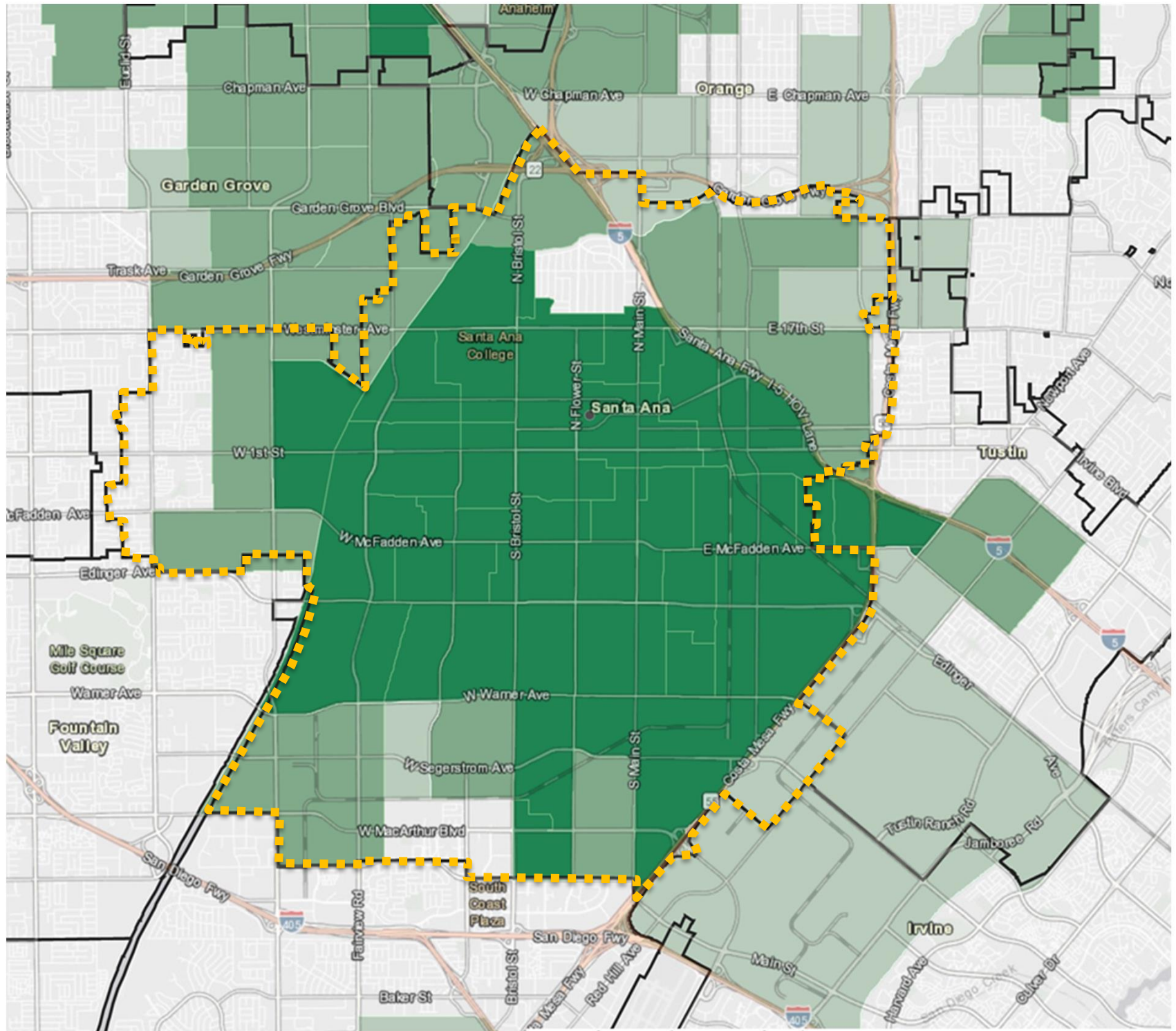
- » Luật bổ sung được thông qua vào năm 2018 - AB 686
- » Phân tích các rào cản hạn chế tiếp cận nhà ở trong Yếu tố Nhà ở
- » Cam kết thực hiện các hành động có ý nghĩa nhằm cải tiến gia cư công bằng và ưu tiên giải quyết các vấn đề đóng góp
- » Các nơi có thể cho xây dựng nhà ở dành cho người có thu nhập thấp hơn, ở mức có thể, để tránh tình trạng tập trung quá mức và chênh lệch trong tiếp cận/nguồn lực
- » Công bằng trong việc tiếp cận nhà ở có giá phải chăng - theo khu vực



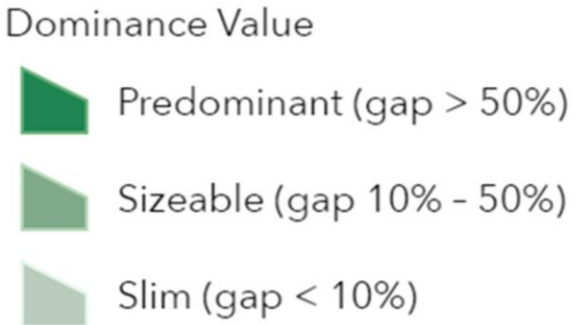
(R) Overcrowded Households (CHHS) - Tract

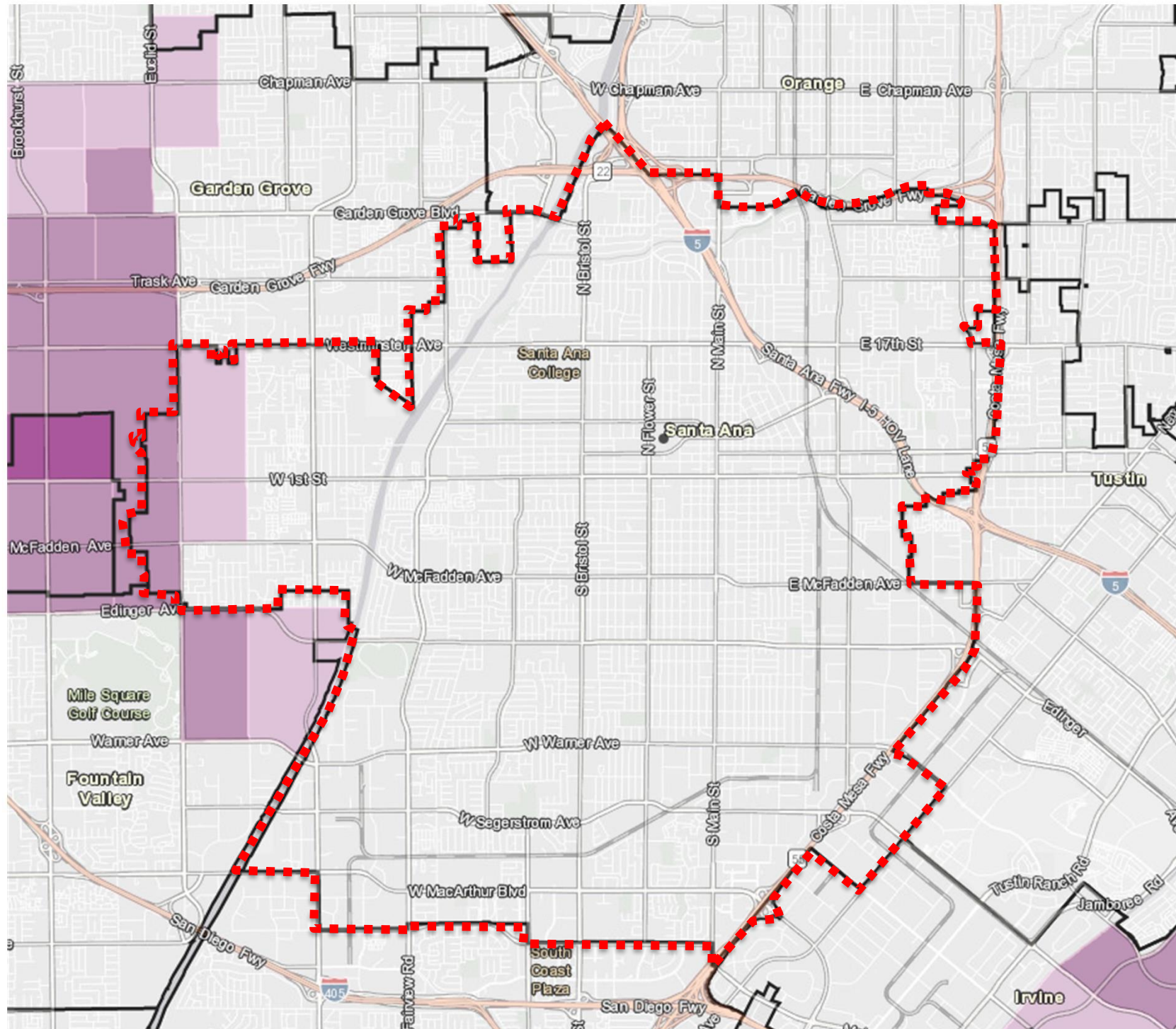
Percent of Overcrowded Households





(R) Predominant Population - Hispanic Majority Tracts

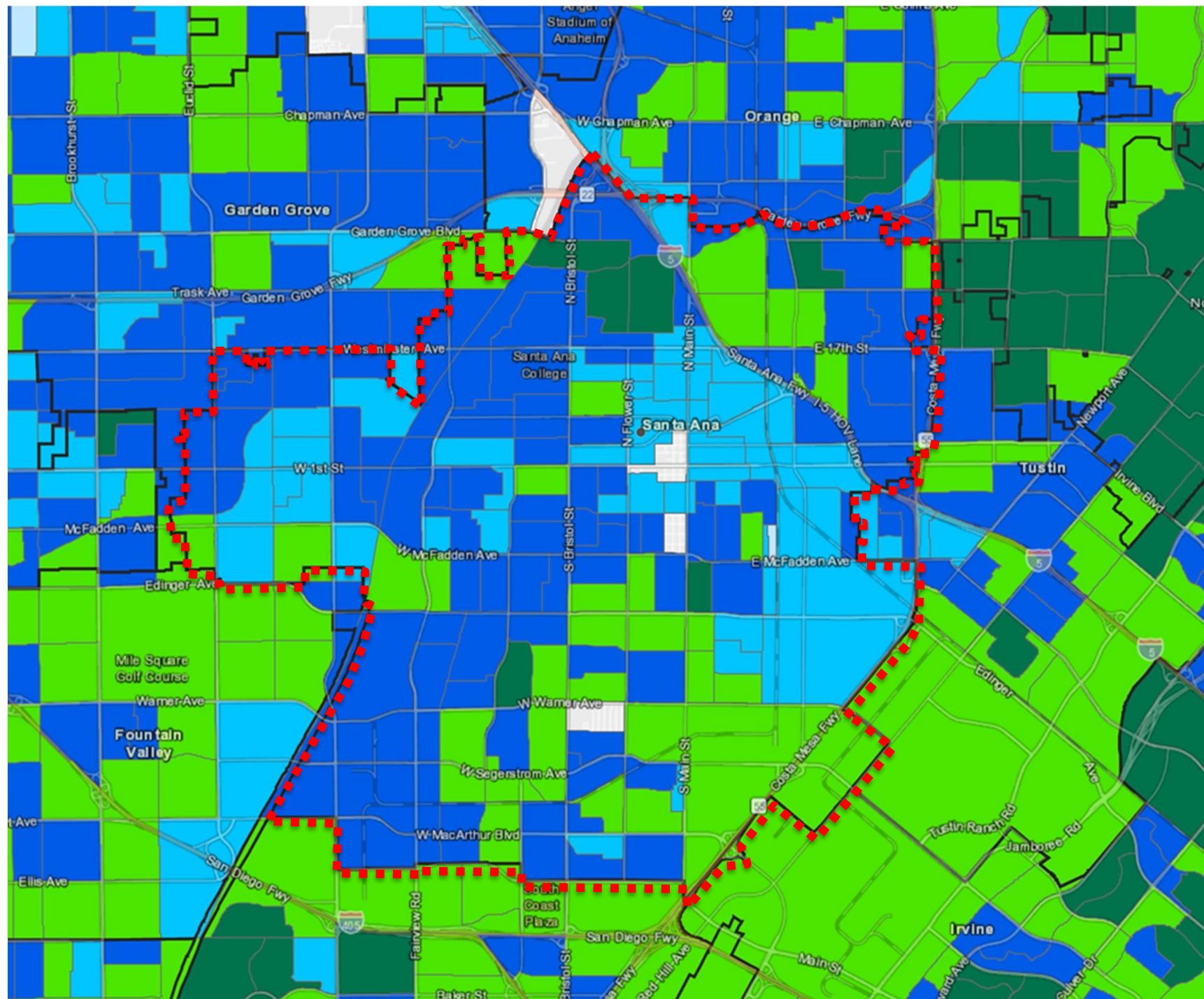




(R) Predominant Population - Asian Majority Tracts

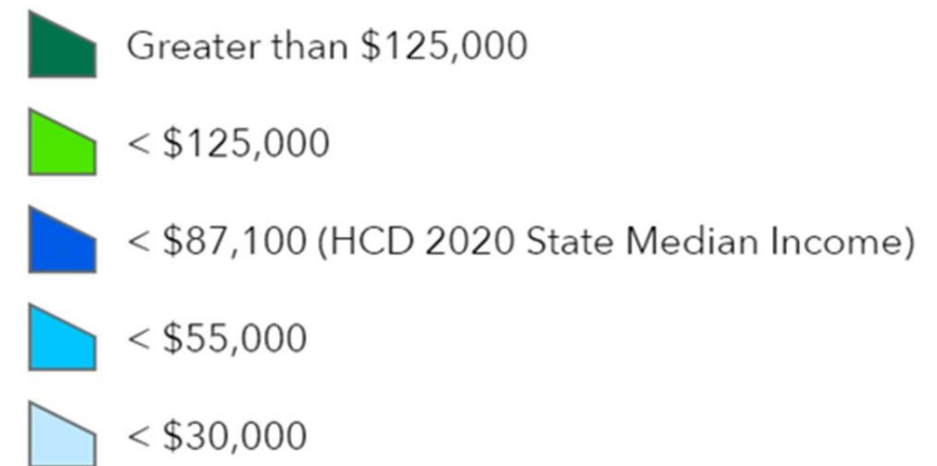
Dominance Value

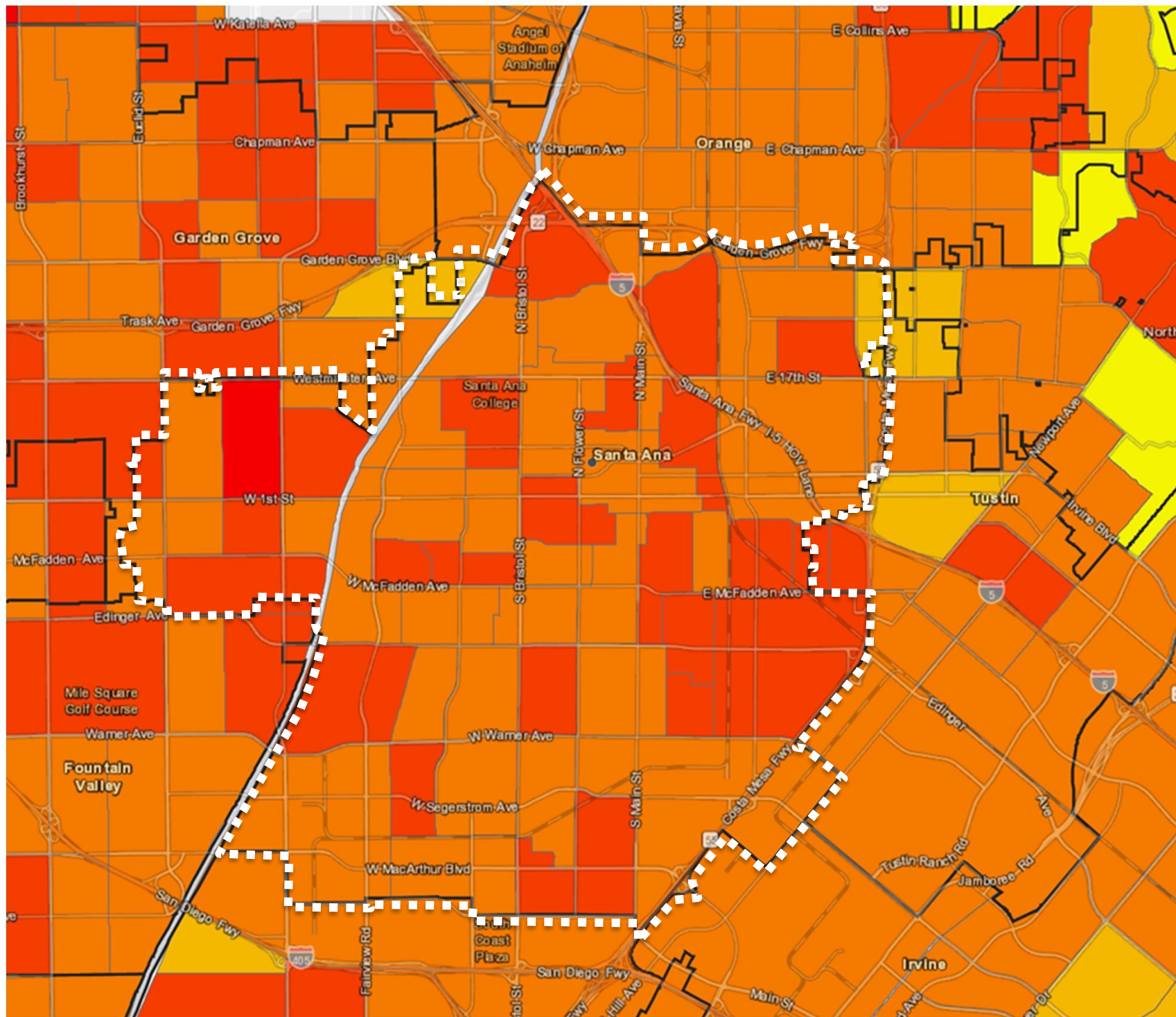
-  Predominant (gap > 50%)
-  Sizeable (gap 10% - 50%)
-  Slim (gap < 10%)



(R) Median Income (ACS, 2015-2019) - Block Group

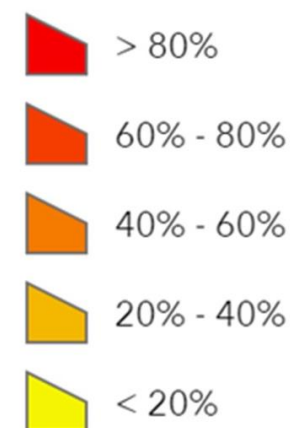
Median Income

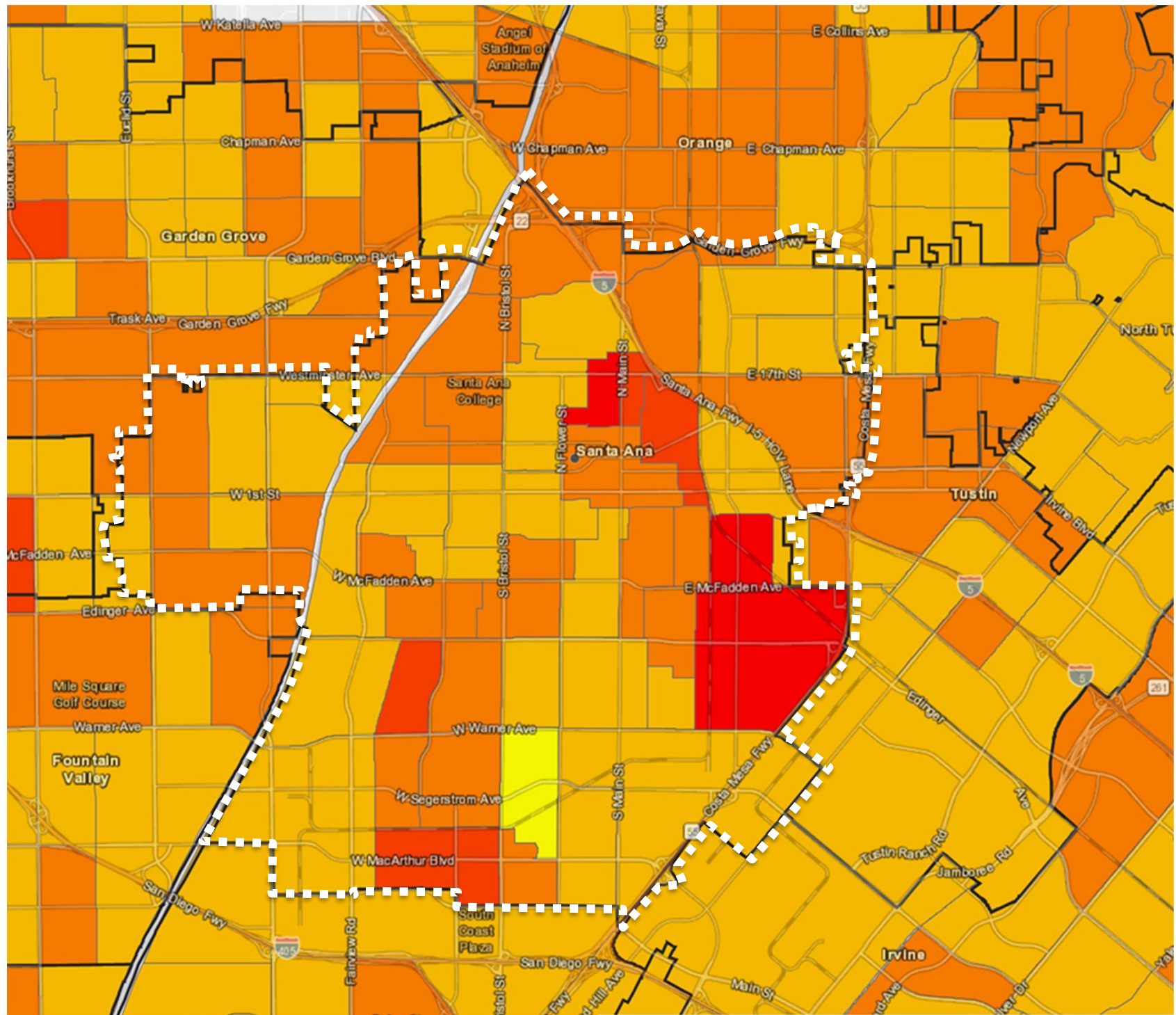




(R) Overpayment by Renters (ACS, 2015 - 2019) - Tract

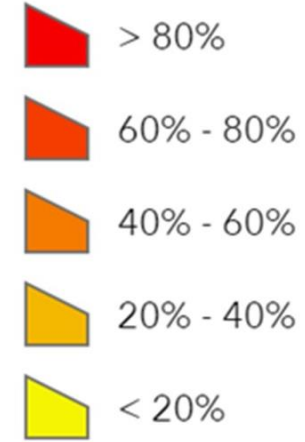
Percent of Renter Households for whom Gross Rent (Contract Rent Plus Tenant-Paid Utilities) is 30.0 Percent or More of Household Income





(R) Overpayment by Home Owners (ACS, 2015 - 2019) - Tract

Percent of Owner Households with Mortgages whose Monthly Owner Costs are 30.0 Percent or More of Household Income



Khung chính sách và Kế hoạch hành động về nhà ở

» **MỤC TIÊU 5: CẢI TIẾN GIA CƯ CÔNG BẰNG.** Khẳng định và đề cao công bằng xã hội và công bằng trong việc cung cấp, loại và khả năng chi trả của nhà ở và sự sẵn có của các dịch vụ cộng đồng cho tất cả người dân. **MỚI**

- **Chính sách 5.3 - Kênh thông tin liên lạc.** Tiếp tục cung cấp một diễn đàn cởi mở và dễ tiếp thu cho người dân thành phố, ủy ban và nhân viên Thành phố để thảo luận về các cơ hội cải tiến gia cư công bằng. **MỚI**

- **Chính sách HE 3.9 –** Tài trợ cho các tổ chức và dịch vụ hoạt động nhằm ngăn chặn sự phân biệt đối xử trong việc cho thuê, bán và chiếm ở và cung cấp các dịch vụ giáo dục, hỗ trợ và thực thi để giải quyết các hành vi phân biệt đối xử.

Khung chính sách và Kế hoạch hành động về nhà ở

» Sự đe dọa từ chủ nhà

- **Chính sách 1.9** - Bảo vệ người thuê nhà. Cung cấp thông tin và nguồn hỗ trợ cho người thuê nhà ở về luật chủ nhà-người thuê nhà nhằm bảo vệ chống lại những vụ trục xuất phi lý. *Mới*
- **Hoạt động 52** - Tổ chức hội thảo hàng năm dành cho người quản lý căn hộ nhỏ nhằm đào tạo và giáo dục chủ sở hữu bất động sản, Hiệp hội người thuê nhà (HOA), người quản lý tài sản và người thuê nhà về các phương pháp tốt nhất trong quản lý bất động sản, an toàn khu phố và trách nhiệm của chủ nhà/người thuê nhà. *Mới*

Khung chính sách và Kế hoạch hành động về nhà ở

» Khả năng chuyển chỗ

- **Chính sách 3.9** - Ổn định nhà ở. Các biện pháp hỗ trợ giải quyết các tác động liên quan đến phát triển tư và công có thể dẫn đến việc di dời khỏi nhà ở giá phải chăng hiện có. *Mới*
- **Hành động 37** - Thông qua (các) sắc lệnh Ổn định tiền thuê nhà để duy trì nhà ở giá phải chăng qua việc quản lý đối với việc tăng tiền thuê nhà và thiết lập các quy định về nguyên nhân dẫn đến trục xuất. *Mới*.

Khung chính sách và Kế hoạch hành động về nhà ở

» **Chỗ để xe**

- **Chính sách 1.10** - Quản lý chỗ đậu xe. Hỗ trợ các chiến lược đổi mới và sáng tạo nhằm chủ động giảm thiểu các tác động và việc thiếu chỗ đậu xe trong các khu dân cư, bao gồm các yêu cầu về quản lý bãi đậu xe, lắp đặt thang nâng đậu xe và các biện pháp khuyến khích giao thông tích cực. *Mới*
- **Hoạt động 32** - Xây dựng chương trình thí điểm hợp tác với các chủ sở hữu bất động sản thương mại để sử dụng bãi đậu xe tại các trung tâm gần kề khu dân cư nhằm mở rộng các lựa chọn bãi đậu xe cho các khu dân cư. *Mới*
- **Hoạt động 32** - Đánh giá lại Chương trình Giấy phép Đậu xe Khu dân cư để đảm bảo tuân thủ luật Tiểu bang và các thông lệ tốt nhất. *Mới*

Khung chính sách và Kế hoạch hành động về nhà ở

» Dân cư quá đông

- **Chính sách 2.10** - Điều kiện quá đông. Tạo điều kiện thuận lợi cho việc phát triển nhà ở phụ giá phải chăng và bổ sung cũng như cải tiến các ngôi nhà hiện có để giảm bớt tình trạng nhà ở quá đông đúc. *Mới*
- **Hành động 51** - Tìm các cơ hội tài trợ để hỗ trợ các chủ nhà có thu nhập thấp và trung bình xây dựng các căn Nhà ở Phụ (ADU). *Mới*.
- **Hành động 51** - Phối hợp với các khu vực pháp lý địa phương khác và HCD để xác định các cách tốt nhất nhằm theo dõi khả năng chi trả ADU và tạo ra một chương trình khuyến khích để thỏa thuận khả năng chi trả của họ. *Mới*.

Khung chính sách và Kế hoạch hành động về nhà ở

» Tăng nhà ở giá phải chăng mới (thu nhập thấp/rất thấp)

- **Chính sách HE-2.4 - Đa dạng nhà ở.** Tạo điều kiện thuận lợi cho các loại, giá và quy mô nhà ở đa dạng, bao gồm nhà cho một gia đình, căn hộ, nhà phố, nhà ở hỗn hợp/đa năng, nhà ở theo hướng tiện đi lại, nhà ở nhiều thế hệ và cơ hội sống-làm việc.
- **Hành động HE 16** - Tạo điều kiện và khuyến khích phát triển các kiểu nhà ở đa dạng với nhiều mức khả năng chi trả, kể cả cho các hộ gia đình có thu nhập thấp hơn bằng cách sử dụng các biện pháp khuyến khích thích hợp.
- **Hành động HE 24** - Tiếp tục làm việc với các tổ chức bất vụ lợi và vì lợi nhuận để cung cấp nhà ở giá phải chăng cho các hộ gia đình có thu nhập cực thấp, rất thấp và hộ gia đình có thu nhập thấp.



Khung chính sách và Kế hoạch hành động về nhà ở

Ngăn ngừa tình trạng vô gia cư

- **Chính sách HE-4.6** - Dịch vụ vô gia cư. Hợp tác với các tổ chức dịch vụ cộng đồng giải quyết nhu cầu của người vô gia cư, bao gồm nhà ở liên quan đến quản lý hồ sơ, việc làm, sức khỏe thể chất, tâm thần, lạm dụng chất kích thích và các dịch vụ khác.
- **Hoạt động 44** - Hỗ trợ và làm việc với các tổ chức dịch vụ để cung cấp các dịch vụ hỗ trợ cho những người vô gia cư hiện tại và trước đây.
- **Hành động 44** - Tiếp tục nỗ lực giải quyết các nhu cầu của thanh thiếu niên vô gia cư thông qua việc tiếp cận với nhà ở lâu dài và được hỗ trợ và phát triển lực lượng lao động. *Mới.*



Các yếu tố góp phần tạo nên nhà ở công bằng

Table E-1

Priority Fair Housing Issues, Contributing Factors, and Implementation Actions

<i>Fair Housing Issue</i>	<i>Contributing Factors</i>	<i>Sample of Implementation Actions</i>
Issue #1: Rent Stabilization and Displacement	- Increasing land values and rents - High number of housing overpayment/burden - Low average median incomes below that of region	HE 24; HE 25; HE 28; HE 33; HE 34; HE 36; HE 37; HE 39
Issue #2: Safe and Sanitary Housing	- Old housing stock - Costs of rehabilitation - Increased wear and tear due to overcrowding	HE 1, HE 2; HE 3; HE 4; HE 5; HE 6; HE 7; HE 10; HE 11; HE 12
Issue #3: Housing Overcrowding	- Lower average median income comparably to region - Housing stock that may not match need - Insufficient amount of affordable housing	HE 24; HE 25; HE 26; HE 27; HE 28; HE 31; HE 35; HE 36; HE 49; HE 51;
Issue #4: Household Income	- Lower average median income comparably to region - Racial or ethnic concentration coupled with concentration of poverty - High number of housing overpayment/burden	HE 24; HE 25; HE 26; HE 27; HE 28; HE 33; HE 34; HE 35; HE 36; HE 38

Source: City of Santa Ana, General Plan Housing Element Housing Framework, September 2021



PHÂN PHỐI NHÀ Ở THEO KHU VỰC - REGIONAL HOUSING NEEDS ALLOCATION (RHNA)



Cập nhật Yếu tố Nhà
ở 2021-2029



Nhu cầu nhà ở trong tương lai

» Phân phối nhà ở theo khu vực (RHNA) Chu kỳ thứ 6

- Dự kiến nhu cầu nhà ở cho giai đoạn 2021-2029
- HCD giao 1.34 triệu SCAG/3,095 cho Santa Ana
- Kêu gọi RHNA và phân bổ RHNA SCAG cuối cùng - tháng 3 năm 2021
- Chuyển Quận - 42 căn (20 căn cho thu nhập rất thấp, 22 căn cho thu nhập vừa phải) - Tháng 6 năm 2021

Tài nguyên đất	Thu nhập rất thấp	Thu nhập thấp	Thu nhập vừa phải	Thu nhập trên mức vừa phải	Tổng
RHNA ¹	606	362	545	1,624	3,137

¹ RHNA với Chuyển giao từ Quận (Dự án Crossroads)



Nhu cầu nhà ở trong tương lai

Tài nguyên đất	Thu nhập rất thấp	Thu nhập thấp	Thu nhập vừa phải	Thu nhập trên mức vừa phải	Tổng
RHNA	606	362	545	1,624	3,137
Tổng Đang thực hiện ¹	414*	689	2	5,063	6,168
Dự án ADU ²	90	155	108	7	360
Đang thực hiện - thu nhập vừa phải ³			203		
Số dư để cung cấp	102	-482	232	-3,243	-3,391

1. Các dự án đang thực hiện bao gồm các dự án đã được phê duyệt, cho phép hoặc được cấp giấy chứng nhận sử dụng sau ngày 30 tháng 6 năm 2021. Các mức khả năng chi trả cho các dự án đang thực hiện đều dựa trên các giao ước và các hạn chế về khả năng chi trả là một phần của việc đăng ký dự án hoặc quyền được phép.

2. Dự báo tổng số Đơn vị Nhà ở Phụ (ADU) dựa trên một ước tính thận trọng (dưới 65%) của mức trung bình được phép trong bốn năm là 70 (2018-2021; ngoại suy từ 2021 đến một năm) ADU mỗi năm, nhân với thời kỳ kế hoạch theo số năm. Các kế hoạch về danh mục giá phải chăng dựa trên nghiên cứu của SCAG về khả năng chi trả cho ADU ở Quận Cam, cho thấy tỷ lệ phần trăm căn hộ sau đây rơi vào từng loại khả năng chi trả tương ứng: 25 phần trăm rất thấp; 43 phần trăm thấp, 30 phần trăm trung bình; và 2 phần trăm trên mức trung bình.

3. Tổng đơn vị nhà ở đang thực hiện cho thu nhập vừa phải được lấy từ tổng số đơn vị nhà ở cho thu nhập vừa phải và được phân loại lại là vừa phải dựa trên kết quả khảo sát. 203 đơn vị nhà ở đã được phân loại lại xuất hiện trong Tổng đang thực hiện nhưng không xuất hiện trong số dư của RHNA trên mức trung bình để cung cấp, thay vào đó, đã được chuyển sang mục vừa phải.

* Tổng số 281 căn dành cho thu nhập cực thấp: 44 căn ở Quảng trường Legacy; 85 căn ở Crossroads at Washington; 89 căn ở North Harbor Village; và 63 căn ở Westview House.



Khung chính sách - ĐƯỜNG HƯỚNG TƯƠNG LAI

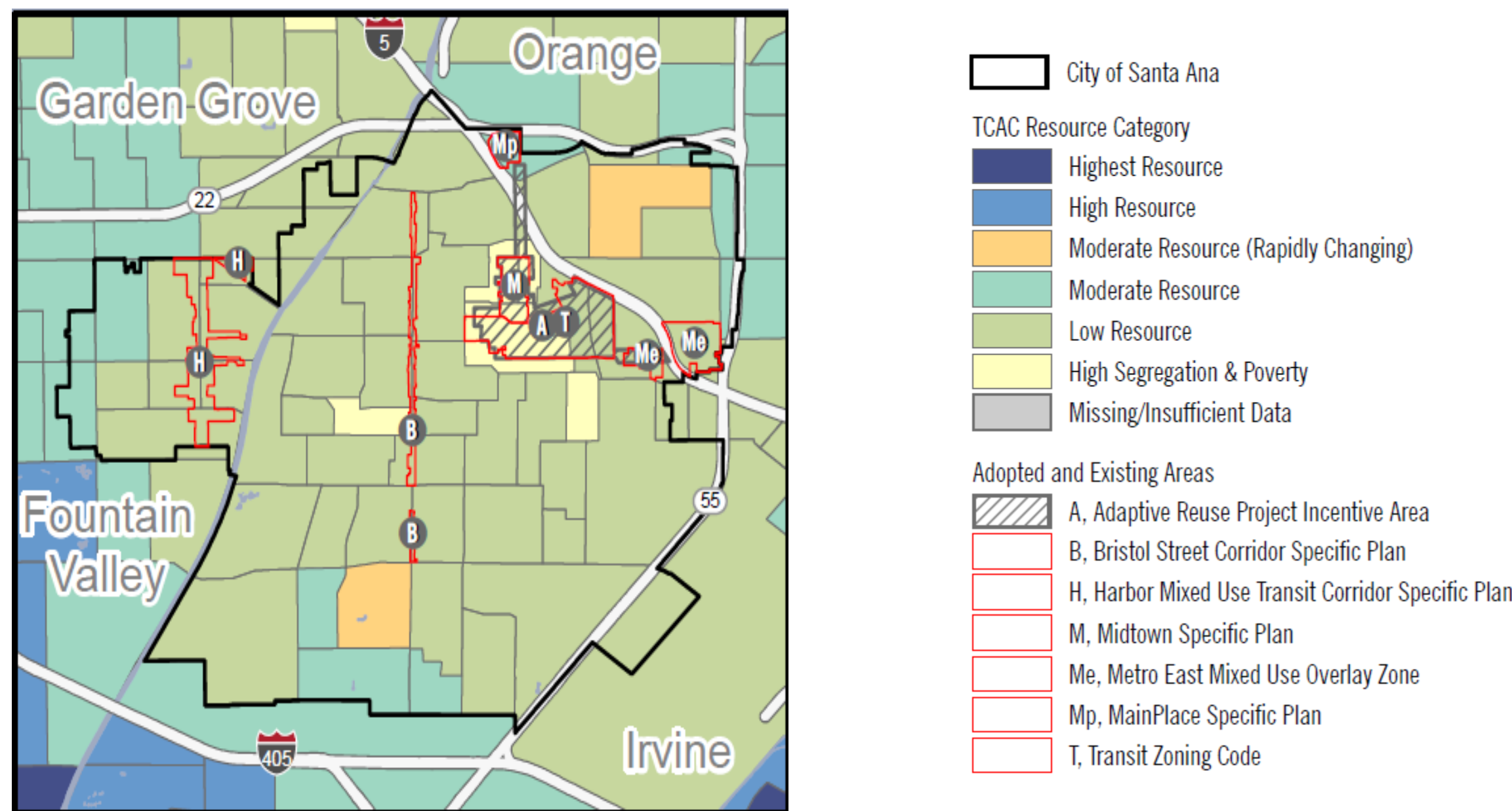
Table 1
Housing Element Quantified Objectives, 2021-2029

	<i>Total</i>	<i>Affordability Level</i>				
		<i>Ext. Low</i>	<i>Very Low</i>	<i>Low</i>	<i>Moderate</i>	<i>Above</i>
New Housing Construction (RHNA)	3,137	606		362	545	1,624
Single-Family Housing Rehabilitation	60		20	40		
Acquisition and/or Rehabilitation	150	100	50			
Preservation of At-Risk Units	50			50		
Rental Assistance	2,800 ¹	2,800				
Homeowner Assistance	80			60	20	

Sources: City of Santa Ana, 2021.

Note 1. 2,800 annually for eight years.

Cải tiến gia cư công bằng



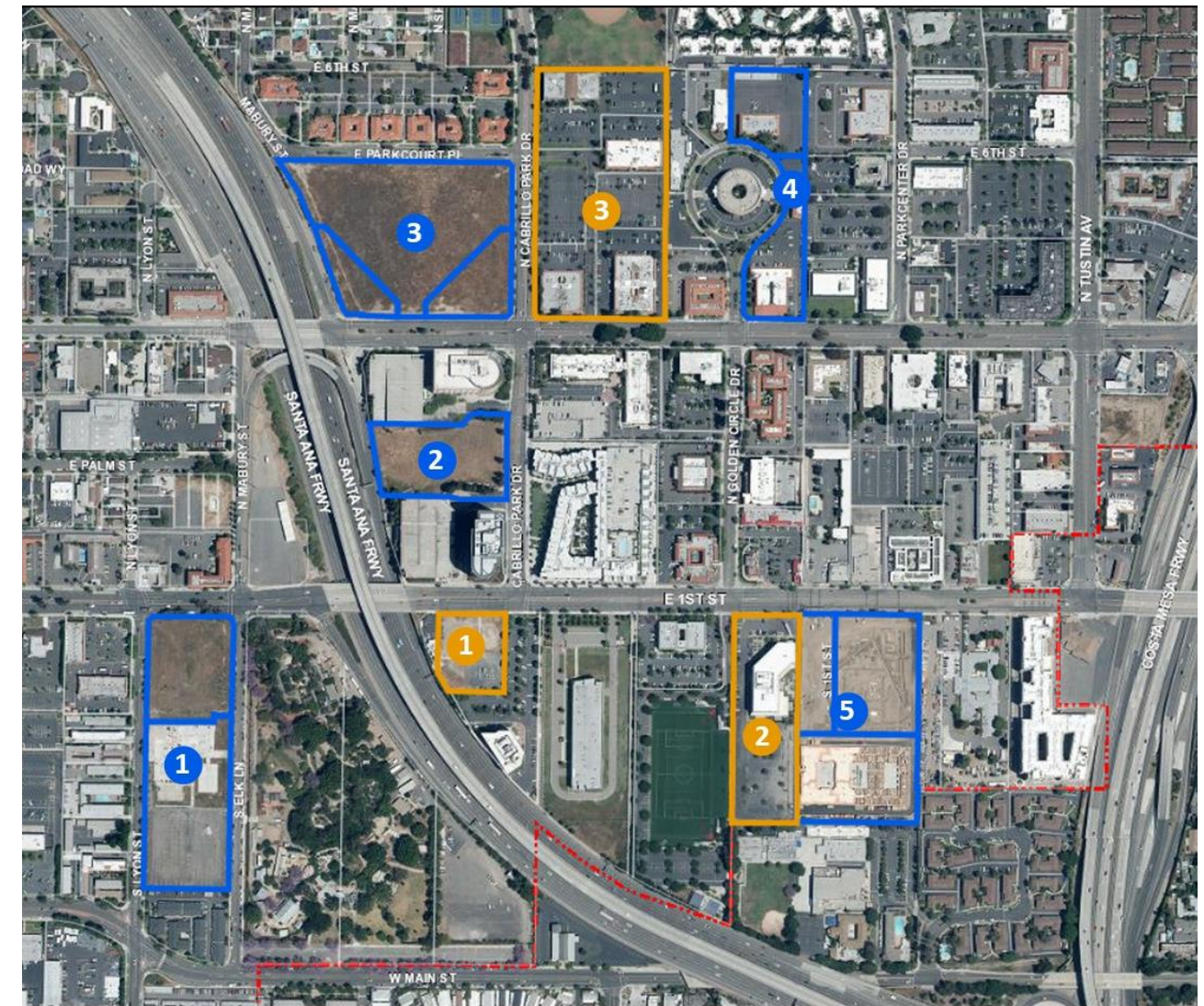
Source: City of Santa Ana 2020, TCAC 2021, PlaceWorks 2021 Date Published: 9/1/2021



Trang web Cơ hội Nhà ở

» Vùng phủ Metro phía Đông

- Tổng số diện tích: 14.16
 - Mật độ giả định: 45
 - Số đơn vị nhà ở: 637
- » Kế hoạch cụ thể về phương tiện giao thông sử dụng hỗn hợp tại cảng
- » Vùng phủ mã phân vùng chuyển tuyến



Potential Housing Site

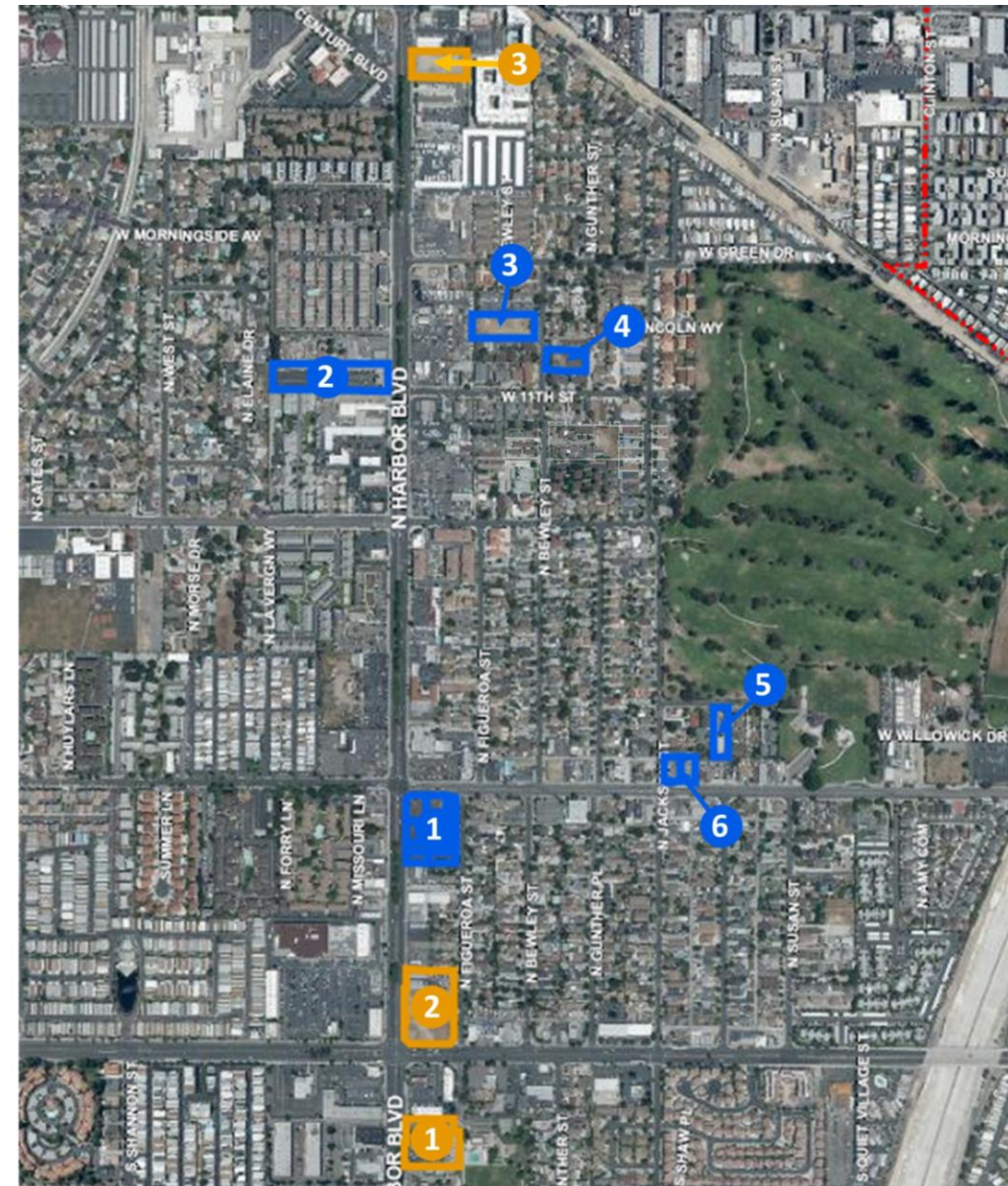


Pipeline Projects

Trang web Cơ hội Nhà ở

- » Vùng phủ Metro phía Đông
- » **Kế hoạch cụ thể về phương tiện giao thông sử dụng hỗn hợp tại cảng**
 - Tổng số mẫu: 4.42
 - Mật độ giả định: 30
 - Đơn vị nhà ở: 133
- » Vùng phủ mã phân vùng chuyển tuyến

2021-2029 Housing Element Update



Potential Housing Site

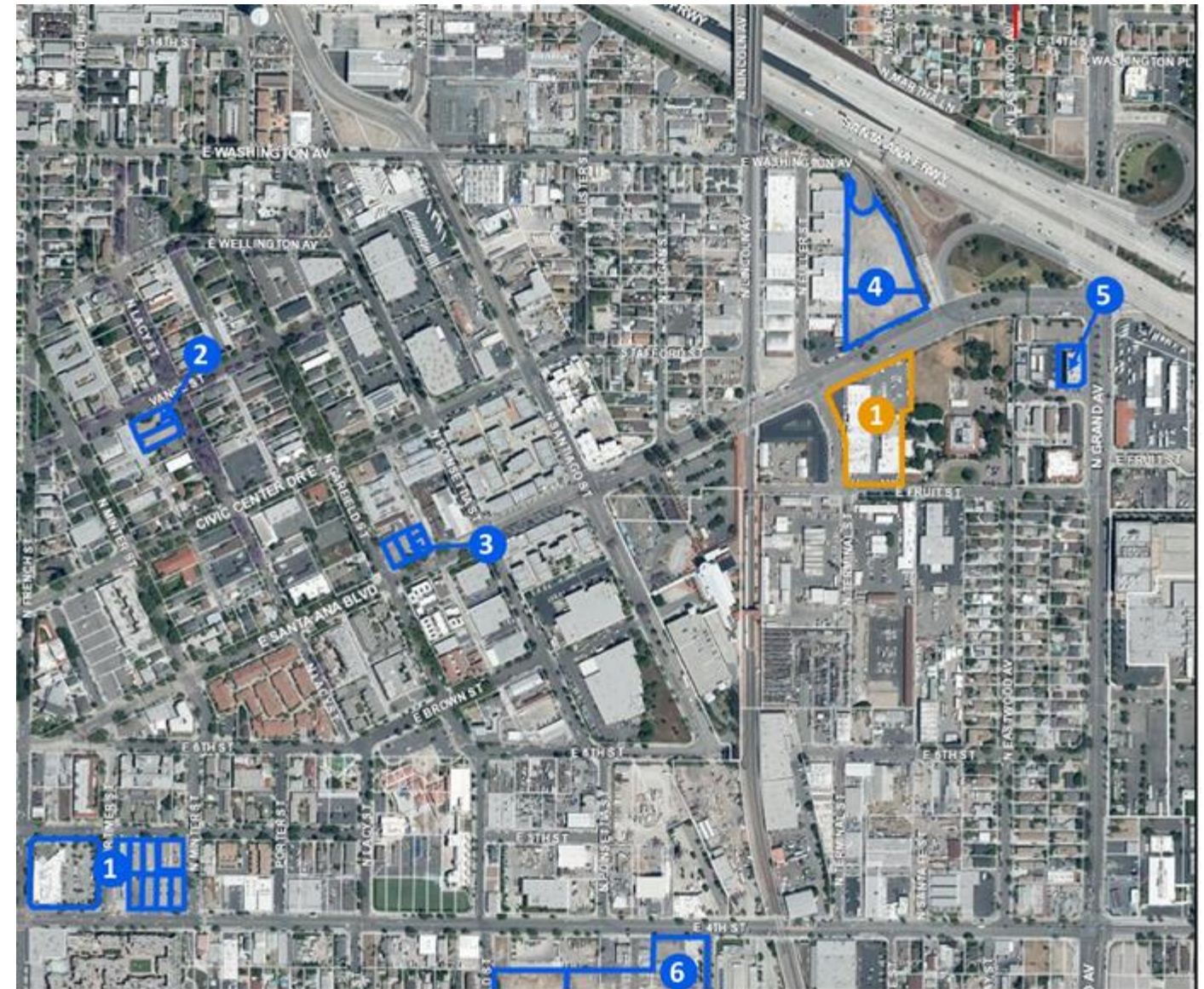


Pipeline Projects



Trang web Cơ hội Nhà ở

- » Vùng phủ Metro phía Đông
- » Kế hoạch cụ thể về phương tiện giao thông sử dụng hỗn hợp tại cảng
- » **Vùng phủ mã phân vùng chuyển tuyến**
 - Tổng số mẫu: 2.25
 - Mật độ giả định: 30
 - Đơn vị nhà ở: 68



Potential Housing Site



Pipeline Projects

LỊCH TRÌNH DỰ ÁN & CÁC BƯỚC TIẾP THEO

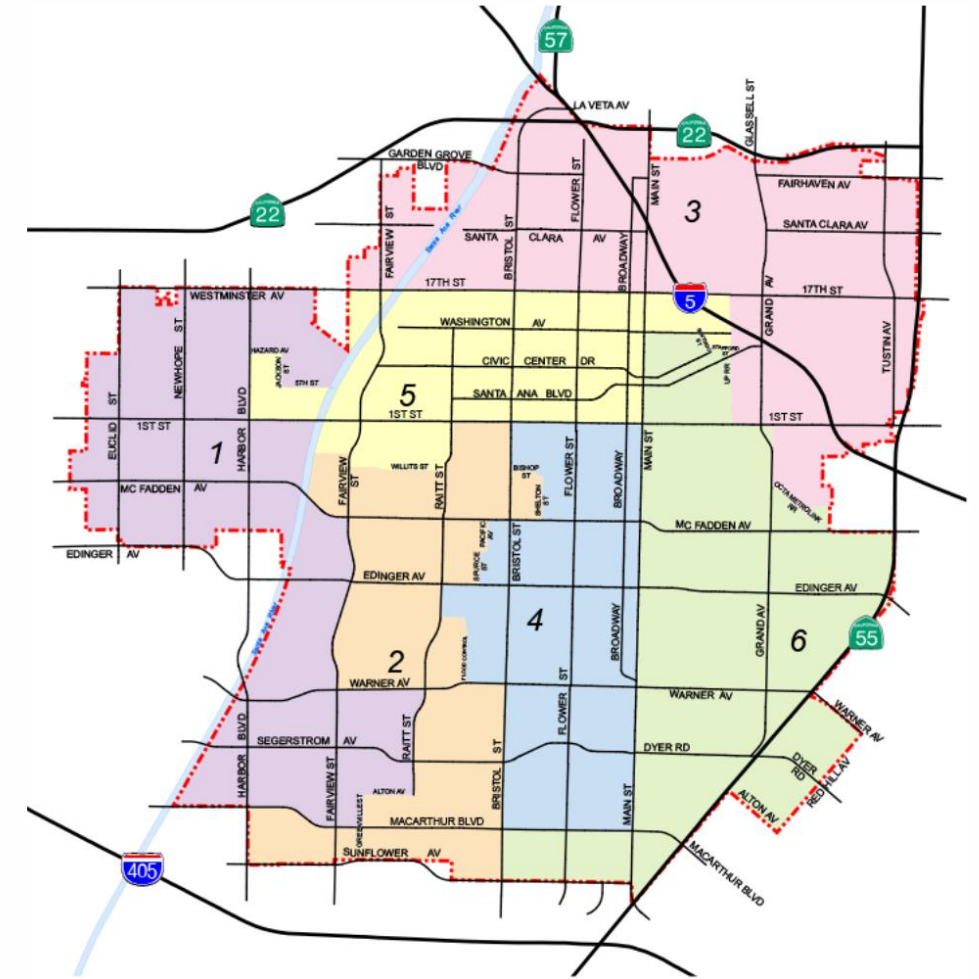


Cập nhật Yếu tố Nhà
ở 2021-2029



Lịch trình dự án và các bước tiếp theo

- » HCD Đề trình tái xét - Ngày 21 tháng 10 (60 ngày)
- » Hội thảo cộng đồng mở để chia sẻ Yếu tố dự thảo
- » Trực tiếp và trực tuyến
 - » Ngày 18 tháng 10 - Thư viện Newhope
 - » 26 tháng 10 - Trực tuyến
 - » Ngày 6 tháng 11 - Trung tâm Cộng đồng El Salvador
- » Trưng cầu dân ý của Ủy ban Thiết kế - ngày 20 tháng 12
- » Trưng cầu dân ý của Hội đồng thành phố - ngày 1 tháng 2, 2022



Để biết thêm thông tin

» Ricardo Soto, Senior Planner

» Melanie McCann, Principal Planner

✉ SAHousingElement2021@santa-ana.org

📞 (714) 667-2781

» Tài liệu dự thảo, liên kết khảo sát, thông tin cuộc họp

• <https://www.santa-ana.org/general-plan/housing-element-update-2021>



THẢO LUẬN

