

# Tóm Tắt Dự Án Chương Trình Gia Cư Công Bằng Vùng Đô Thị Washington

Peter Tatian và Diane Glauber

Tháng 12 năm 2022

## Giới thiệu

### Những thách thức đối với vấn đề gia cư công bằng

Thông thường, cư dân sẽ chọn sống ở vùng này vì nhiều lý do – khu dân cư lành mạnh, trường học tốt, và khả năng tiếp cận cơ hội việc làm, v.v. Nhưng hiện nay, lại có rất nhiều người không được đối xử bình đẳng trong vấn đề nhà ở cũng như khả năng tiếp cận các cơ hội khác. Điều này đặc biệt đúng đối với cư dân da màu, người có thu nhập thấp, và người khuyết tật.

Các khu vực có nhiều cư dân Người da đen, Thổ dân và Người da màu (BIPOC) thường có tỷ lệ nghèo đói cao hơn cũng như ít cơ hội tiếp cận trường học tốt, khu dân cư lành mạnh, phương tiện đi lại, và cơ hội việc làm.

Nhiều chính quyền địa phương trong vùng chúng ta đã thực hiện các bước quan trọng nhằm đến việc cải thiện khả năng tiếp cận nhà ở an toàn với giá rẻ. Họ đã:

- Tăng nguồn tài trợ
- Thực hiện thay đổi quy hoạch
- Thêm những yêu cầu bổ sung để đảm bảo nhà ở an toàn, giá rẻ trong các khu phát triển mới

Tuy nhiên, đồng thời, vùng này cũng tiếp tục thu hút đầu tư vào phát triển thương mại mới, theo đó làm dấy lên lo ngại về việc di dời do giá nhà ở và tiền thuê địa phương có xu hướng gia tăng. Ngoài ra, phải kể đến mức chi phí cao cần có để mua đất nhằm phát triển và xây dựng ở vùng đô thị Washington dẫn đến hầu hết nhà ở mới được xây dựng không phù hợp với khả năng chi trả của nhiều cư dân. Các yếu tố thị trường này cộng với sự phản đối của cộng đồng hoặc tâm lý Không được động đến khu vực của tôi (NIMBY) từ người dân đang gây khó khăn cho nỗ lực phát triển nhà ở giá rẻ hơn hoặc cho phép gia tăng mật độ nhà ở này, tất cả trở thành thách thức đối với vùng.

### Regional Fair Housing Plan (Kế Hoạch Gia Cư Công Bằng Vùng)

Chính quyền tiểu bang và địa phương nhận tiền từ Sở Phát Triển Nhà và Đô Thị (HUD) Hoa Kỳ phải đệ trình kế hoạch gia cư công bằng. Thay vì lập các kế hoạch riêng biệt, tám cộng đồng đã cùng nhau tham gia và làm việc với Cơ quan Quản lý Nhà ở Công cộng (PHAs) cùng các cơ quan khác để tạo kế hoạch vùng.

Kết quả là chúng tôi đã đạt được Bản Phân tích về Trở ngại đối với Lựa chọn Gia Cư Công Bằng tại Vùng (Regional Analysis of Impediments to Fair Housing Choice) Đô Thị Washington. Mỗi chính quyền địa phương đều phải tiến hành phê duyệt trước khi gửi đến HUD.

Đã hơn 25 năm kể từ khi Washington DC và các cộng đồng xung quanh chung tay góp sức cùng nhau để tiến hành kế hoạch vùng. Bản kế hoạch này trải dài từ năm 2022 đến năm 2026, đảm bảo rằng chúng ta sẽ tiếp tục hợp tác với nhau để đạt được các mục tiêu vùng sau:

- Đáp ứng các yêu cầu gia cư công bằng
- Cung cấp khả năng tiếp cận nhà ở an toàn, giá phải chăng tốt hơn
- Gia tăng đầu tư và nguồn lực vào các khu vực ưu tiên

- Cải thiện khả năng tiếp cận các khu vực lân cận
- Vượt qua các mô hình phân biệt trong quá khứ và hiện tại
- Thúc đẩy lựa chọn gia cư công bằng
- Tạo ra các cộng đồng hòa nhập hơn

### **Nhóm Dự Án**

Các thành viên của Nhóm Dự Án bao gồm đại diện của 8 trong số 24 chính quyền địa phương hợp thành Hội đồng Chính quyền Thủ đô Washington (COG):

- Thành phố Alexandria, VA
- Quận Arlington, VA
- District of Columbia
- Quận Fairfax, VA
- Thành phố Gaithersburg, MD
- Quận Loudoun, VA
- Quận Montgomery, MD
- Quận Prince William, VA

Ngoài ra các bên đóng góp cho báo cáo này là:

- Ủy ban Cố vấn Cộng đồng gồm các nhóm địa phương làm việc với các cư dân bị ảnh hưởng bởi việc lựa chọn gia cư công bằng
- Các đối tác của PHA từ Quận Fairfax, VA, District of Columbia, và Thành phố Alexandria, VA
- Nhóm tư vấn chịu trách nhiệm về phần lớn công việc kỹ thuật, hậu cần, phân tích và tổng hợp dữ liệu cũng như viết kế hoạch. Nhóm do Ủy ban Luật sư về Quyền Công dân theo Pháp luật đứng đầu, bao gồm Urban Institute, Ochoa Urban Collaborative, và đối tác hỗ trợ kỹ thuật của HUD - Enterprise Community Partners.

### **Sự Tham Gia Của Cộng Đồng**

Nhóm Dự Án cũng đảm bảo rằng các cư dân và những người khác bị ảnh hưởng bởi kế hoạch đều sẽ được tham gia. Nhóm đã dựa vào điều lệ Tích cực Tăng cường Gia cư Công bằng năm 2015, theo đó cung cấp hướng dẫn về các phương thức giúp đảm bảo rằng cư dân có tiếng nói trong các quyết định về nhà ở tại địa phương.

Để đảm bảo kế hoạch của chúng ta có thể thực hiện mục tiêu tương tự cho cư dân trong vùng chúng ta, chúng tôi đã:

- Yêu cầu cư dân và những người quan tâm chia sẻ quan điểm và đề xuất của họ
- Sử dụng những gì chúng tôi đã tìm hiểu để xác nhận kết quả dữ liệu cũng như xác định lỗ hổng thông tin
- Bao gồm các ý tưởng và quan điểm của cư dân trong việc ra quyết định cũng như nhằm mục tiêu kết quả của kế hoạch
- Cân nhắc tiếng nói của cư dân khi định hình kết luận và khuyến nghị cuối cùng của kế hoạch

### **Quá trình tham gia của các bên liên quan**

Hơn 1,200 cơ quan, nhóm, và cá nhân đã tham gia vào quy trình Kế hoạch Gia cư Công bằng Vùng từ tháng Bảy 2021 đến tháng Ba 2022. Nhóm Dự Án đã liên hệ với các bên liên quan

đã được COG, chính quyền địa phương và các thành viên của Ủy ban Cố vấn Cộng đồng xác định, đồng thời đăng thông báo công khai trên báo chí, trang web và mạng xã hội. Theo đây là trang web tập trung, [www.mwcog.org/fairhousing](http://www.mwcog.org/fairhousing) cung cấp thông tin và liên kết đến thông tin gia cư công bằng, tài liệu kế hoạch cùng thông báo cuộc họp.

Tất cả các phương pháp này sẽ có thể giúp công chúng tìm hiểu về kế hoạch nhằm đưa ra nhận xét và ý kiến của họ thông qua:

- Nhóm tiêu điểm vùng. Chúng tôi đã tổ chức ba phiên họp vào tháng Bảy 2021 với Challenging Racism, một tổ chức phi lợi nhuận ở Virginia. Những phiên họp này, có sự tham gia của gần 400 người, theo đó cung cấp thông tin và thảo luận về nhà ở, giao thông, giáo dục, môi trường, và chủng tộc.
- Các nhóm tiêu điểm địa phương và các cuộc họp công cộng. Chúng tôi đã tổ chức các nhóm tiêu điểm và các cuộc họp công khai ở tất cả tám khu vực pháp lý trong quý IV năm 2021. Những người tham dự đã được nghe thuyết trình cũng như tham gia vào các nhóm thảo luận nhỏ. Các chủ đề theo đó bao gồm quy trình gia cư công bằng, dữ liệu nhà ở cùng những nghiên cứu liên quan đến nhà ở.
- Khảo sát. Gần 3,000 cư dân trong vùng đã trả lời một cuộc khảo sát từ tháng 7 năm 2021 đến tháng 2 năm 2022. Họ đã chia sẻ kinh nghiệm của họ với nhà ở giá phải chăng và phân biệt đối xử.
- Phỏng vấn. Chúng tôi đã phỏng vấn khoảng 50 người, bao gồm các bên liên quan có ảnh hưởng và những người có quyền ra quyết định trong các nhóm dân quyền và gia cư công bằng cũng như ngành công nghiệp nhà ở tư nhân. Chúng tôi cũng đã trao đổi với các quan chức cấp cao, quan chức được bầu và các nhà lãnh đạo tổ chức phi lợi nhuận.
- Các nhóm tiêu điểm khác. Sau khi xem xét kết quả từ các hoạt động trên, chúng tôi quyết định thu thập thêm thông tin từ một số nhóm nhất định, đặc biệt là những người đến từ cộng đồng nói tiếng Tây Ban Nha, người nhập cư và LGBTQ+, người cao tuổi, cũng như người khuyết tật. Chúng tôi đã làm việc với các nhóm địa phương đại diện cho những cư dân này, đồng thời chúng tôi đã tiến hành thêm năm nhóm tiêu điểm vào tháng 3 năm 2022.

Hầu hết các cuộc họp đều được tổ chức trực tuyến do COVID-19. Mọi sự kiện tổ chức trực tiếp đều diễn ra tại văn phòng chính quyền, theo đó đáp ứng các yêu cầu của Liên bang trong việc đảm bảo quyền tiếp cận cho tất cả mọi người:

- Các địa điểm họp tuân thủ Đạo luật về Người Mỹ Khuyết tật.
- Các trang web và cuộc họp tuân thủ Mục 508 của Đạo luật Phục hồi. Đạo luật này yêu cầu những người khuyết tật phải được quyền tiếp cận với công nghệ thông tin và điện tử. Đạo luật này cũng bao gồm các quy định đề cập đến vấn đề thị giác hoặc thính giác.
- Thông dịch viên tiếng Tây Ban Nha cùng các dịch vụ khác dành cho những người không nói được tiếng Anh cũng sẵn có để phục vụ.

Bảng 1 bao gồm một số phát hiện của chúng tôi từ những hoạt động này. Để biết thêm thông tin, hãy truy cập mục Tham gia Cộng đồng chương trình tại [www.mwcog.org/fairhousing](http://www.mwcog.org/fairhousing).

## BẢNG 1

### Tóm Tắt Phát hiện Từ các Hoạt Động Gắn Kết Cộng Đồng

- 83.6% những người hoàn thành cuộc khảo sát cho biết rất khó tìm được nhà ở an toàn, giá phải chăng.
- 13% đã phải đối mặt với sự phân biệt đối xử; trong số đó, 41% đổ lỗi cho chủ nhà hoặc người quản lý bất động sản.
- Các bên tham dự nhóm tiêu điểm tại địa phương cùng các cuộc họp công cộng cho biết ba rào cản hàng đầu đối với vấn đề gia cư công bằng là:
  - Thiếu nhà ở giá phải chăng
  - Nỗ lực của chính phủ thất bại
  - Phân biệt chủng tộc
- Ba giải pháp hàng đầu:
  - Nhiều chương trình và nhân viên hơn có đầy đủ năng lực văn hóa và ngôn ngữ
  - Khả năng tiếp cận nhà ở cho người khuyết tật
  - Khả năng tiếp cận trợ cấp nhà ở
- Các giải pháp hàng đầu khác:
  - Cố vấn nhà ở và các quan chức chính quyền địa phương nói tiếng Tây Ban Nha
  - Thông tin chương trình có sẵn các ngôn ngữ như tiếng Ả Rập, tiếng Amharic và tiếng Trung Quốc
  - Các lựa chọn và chương trình dành cho người cao tuổi muốn duy trì nơi ở hiện tại
  - Chủ nhà thực hiện các điều chỉnh hợp lý cần thiết
  - Các chương trình và dịch vụ dành cho LGBTQ cũng như thanh niên chuyển giới nhằm ngăn chặn tình trạng vô gia cư

### Đánh Giá Các Mục Tiêu Trong Quá Khứ

Kế hoạch Gia cư Công bằng Vùng cũng mô tả tiến độ mà tám chính quyền địa phương đã đạt được đối với các mục tiêu đặt ra trong báo cáo hoặc kế hoạch gia cư công bằng trước đó. Dưới đây là một số ví dụ. Để biết thêm thông tin, hãy xem mục Đánh giá các Mục tiêu Quá khứ của kế hoạch.

- **Thành phố Alexandria.** Thành phố và các đối tác phi lợi nhuận đã xây dựng hoặc bảo tồn 774 đơn vị nhà ở trong khoảng thời gian từ tháng 1 năm 2014 đến tháng 6 năm 2022. Theo đó bao gồm 151 đơn vị nhà ở có giá rẻ trong quy trình phát triển nhà ở mới. Thành phố cũng đã thay đổi các quy tắc phân vùng vào năm 2019 để tạo ra một khu vực đa gia đình. Chủ sở hữu và nhà phát triển bất động sản được khuyến khích xây dựng và bảo tồn nhà ở lâu dài, giá phải chăng trong khu vực.

- **Quận Arlington.** Quận đã tăng nguồn cung nhà ở giá phải chăng cho các hộ gia đình kiếm được 60% hoặc ít hơn so với mức thu nhập trung bình của khu vực. Họ:
  - Thay đổi Quỹ đầu tư Nhà Ở Giá Phải Chăng của quận
  - Thành lập các Khu Bảo tồn Nhà ở để ngăn chặn việc mất nhiều đơn vị nhà ở có chi phí thấp khi không có trợ cấp của chính phủ
  - Đã sử dụng quỹ tiền thường cho phép các nhà phát triển xây dựng nhiều nhà ở hơn nhằm đổi lấy việc tạo ra các đơn vị nhà ở giá phải chăng
- **District of Columbia.** Sở Gia cư và Phát triển Cộng đồng (DHCD) của District:
  - Thực hiện các thay đổi đối với Kế hoạch Phân bổ Hợp lệ (QAP) và Yêu cầu Đề xuất Hợp nhất (RFP) trong năm 2017 và 2019. Những thay đổi này cho phép DHCD sử dụng quỹ nhà ở giá rẻ của liên bang và địa phương để giúp giảm bớt nạn phân biệt hiện tại cũng như tránh nạn phân biệt trong tương lai.
  - Xem xét vị trí của bất động sản và khoảng cách của bất động sản đó đối với phương tiện giao thông công cộng khi đưa ra quyết định cấp vốn. Điều này mang lại cho các nhà tài trợ dự án động lực để xây dựng hoặc bảo tồn nhà ở giá phải chăng trong các khu dân cư có cơ hội cao. Đây là những khu vực có tỷ lệ tội phạm và nghèo đói thấp. Cư dân cũng được tiếp cận các trường học và việc làm chất lượng cao tốt hơn.
- **Quận Fairfax.** Quận đã tạo ra chương trình kiểm tra để xác định các hành vi phân biệt đối xử trong thị trường nhà ở. Quận đã ký hợp đồng với Equal Rights Center vào năm 2019 để tiến hành các cuộc kiểm tra. Các cuộc kiểm tra này được tiến hành thông qua email, điện thoại, và kiểm tra trực tiếp. Trung tâm đã làm việc với nhân viên của Quận để phân tích kết quả các đợt kiểm tra qua email, điện thoại, và trực tiếp. Các bên cũng đã làm việc cùng nhau trong việc tìm hiểu những khuyến nghị và báo cáo về:
  - 122 bài kiểm tra được thực hiện từ tháng 6 năm 2019 đến tháng 3 năm 2021. 93 bài kiểm tra về dịch vụ cho thuê, với 25 bài xem xét vấn đề chủng tộc, 55 bài xem xét nguồn gốc quốc gia và 13 bài kiểm tra về tình trạng khuyết tật (khiếm thính). 15 bài kiểm tra liên quan đến vấn đề cho vay và 14 bài kiểm tra về việc kinh doanh nhà ở dựa trên chủng tộc cũng như các bài kiểm tra được thiết kế để kiểm tra khả năng điều hành
  - 119 bài kiểm tra trong thị trường cho thuê, bán, và cho vay vào tháng 8 năm 2021
- **Thành Phố Gaithersburg.** Thành phố đã tiến hành cải thiện khả năng phục vụ những người có trình độ tiếng Anh hạn chế bằng cách:
  - Thêm tính năng dịch ngôn ngữ vào mọi trang trên trang web của mình
  - Tuyển dụng nhân viên song ngữ trong Bộ phận Dịch vụ Cộng đồng
  - Yêu cầu quyền tiếp cận đa ngôn ngữ, có mức độ bám sát cao về văn hóa đối với tất cả các hợp đồng tài trợ Dịch vụ Cộng đồng
- **Quận Loudoun.** Quận đã bổ sung thêm điều phối viên đảm trách vấn đề gia cư công bằng toàn thời gian bằng ngân sách năm tài chính 2023 của mình. Nhân viên này sẽ:
  - Thành lập một nhóm tiếp cận chủ nhà gồm đại diện từ các phòng ban khác nhau. Nhóm sẽ chia sẻ thông tin, giải quyết các vấn đề và cải thiện cơ hội cho các hộ gia đình cần hỗ trợ hoặc cần dịch vụ bổ sung để tìm hay duy trì việc cư trú tại nhà ở hiện tại của họ.
  - Tổ chức nghiên cứu xác định xem Quận có cần và có thể thành lập Ủy ban Nhân quyền Quận Loudoun hoặc nhóm thực thi khác hay không

- **Quận Montgomery.** Quận đã thay đổi và tăng cường chương trình phân vùng bao gồm (MPDU). Các thay đổi:
  - Gia tăng ưu đãi và yêu cầu đối với các nhà phát triển căn hộ giá phải chăng
  - Cho phép cấp thêm nhiều giấy phép cho các đơn vị nhà phụ phát triển ở khu vực có mật độ cao cũng như các loại hình phức hợp gần giao thông công cộng
  - Tạo điều kiện dễ dàng hơn cho các doanh nghiệp xin giấy phép và làm việc với Sở Dịch vụ Quy hoạch (Department of Planning Services) của quận và Ban Quy hoạch trong quá trình phát triển
- **Quận Prince William.** Quận đã sử dụng quỹ Trợ cấp Khó Phát triển Cộng đồng (CDBG) của liên bang để:
  - Chuyên chở những người vô gia cư. Dịch vụ này sẽ chuyên chở các đối tượng này di chuyển giữa nhà tạm trú, phòng khám y tế, cơ sở cai nghiện, văn phòng hỗ trợ công cộng và các nhà cung cấp dịch vụ địa phương khác. Chương trình đã phục vụ 350 người mỗi năm trong 5 năm.
  - Trả phí tư vấn cho những người đã hoặc muốn mua nhà và các lớp học hướng dẫn lập ngân sách và quản lý tài chính. Tổ chức các lớp học bằng tiếng Anh và tiếng Tây Ban Nha, theo yêu cầu của Chương trình Người mua nhà Lần Đầu của Quận.

## Phân Tích Gia Cư Công Bằng

### Nhân khẩu học – về cư dân trong vùng của chúng tôi

Tỷ lệ các nhóm chủng tộc và sắc tộc trong khu vực đã thay đổi kể từ năm 1990. Dân số gốc Tây Ban Nha và Châu Á hoặc Đảo Thái Bình Dương đã tăng lên đáng kể. Dân số gốc Tây Ban Nha đã tăng hơn gấp đôi trong khi tỷ lệ Người da trắng lại giảm xuống.

Nhóm	% trong vùng	% trong lãnh thổ Hoa Kỳ
Người da trắng	45.5	60
Người da đen	24.8	12
Người gốc Tây Ban Nha	15.8	18
Người Mỹ bản địa	10	Dưới 1
Người Mỹ gốc Á hoặc Người dân đảo Thái Bình Dương	Khoảng 10	6

Khoảng 9% dân số trong vùng bị khuyết tật. Phổ biến nhất là:

- Khả năng đi lại – khó đi bộ hoặc leo cầu thang
- Sống độc lập – khó làm việc vặt, đi mua sắm hoặc đi khám bác sĩ một mình
- Suy giảm nhận thức – khó ghi nhớ, tập trung hoặc đưa ra quyết định<sup>1</sup>

Tỷ lệ cư dân sinh ra ở nước ngoài trong vùng chúng ta cũng đã tăng gấp đôi kể từ năm 1990. Bao gồm:

- 200,000 người sinh ra ở El Salvador
- 100,000 người sinh ra ở Ấn Độ
- Khoảng 75,000 người sinh ra ở Trung Quốc.
- Từ 40,000 đến 60,000 từ Hàn Quốc và Ethiopia

<sup>1</sup> <https://www.census.gov/topics/health/disability/guidance/data-collection-acs.html>

Sự gia tăng dân số trong vùng có nguồn gốc từ các quốc gia khác đã góp phần làm gia tăng những người có Trình độ tiếng Anh Hạn chế (LEP). Họ gặp hạn chế trong việc nói, đọc, hoặc hiểu tiếng Anh. Trên toàn vùng, tiếng Tây Ban Nha là ngôn ngữ phổ biến nhất được người LEP sử dụng. 10 ngôn ngữ LEP hàng đầu khác, theo thứ tự:

- Các ngôn ngữ Ấn-Âu khác (không bao gồm tiếng Tây Ban Nha và tiếng Pháp)
- Tiếng Trung Quốc (bao gồm cả Quan thoại và Quảng Đông)
- Các ngôn ngữ khác chưa xác định
- Tiếng Hàn Quốc
- Tiếng Việt
- Các ngôn ngữ Châu Á và Đảo Thái Bình Dương khác
- Tiếng Pháp
- Tiếng Haiti hoặc Cajun
- Tiếng Ả Rập
- Tiếng Tagalog (bao gồm cả Tiếng Philippines).

Mỗi khu vực địa phương trong chương trình và toàn vùng có tỷ lệ nam và nữ ngang nhau. Trên toàn vùng:

- Tỷ lệ người từ 65 tuổi trở lên (12.7%) thấp hơn một chút so với Hoa Kỳ (15.6%).<sup>2</sup>
- Khoảng 46.1% hộ gia đình (hai người trở lên có quan hệ gia đình cùng chung sống) có con dưới 18 tuổi.
- Nghiên cứu Cộng đồng Mỹ 5 năm (do Cục điều tra Dân số Hoa Kỳ [U.S. Census Bureau] tiến hành) cho thấy tỷ lệ gia đình có trẻ em vẫn khá ổn định trong vấn đề nhà ở từ năm 2010 đến năm 2019. Nhưng hiện tại, tỷ lệ này vẫn ít hơn một chút so với tỷ lệ phần trăm năm 1990.

Để biết phân tích nhân khẩu học cụ thể, hãy đến phần Tóm tắt Nhân khẩu học trong Kế hoạch Gia cư Công bằng Khu vực.

### **Phân biệt**

Vấn nạn phân biệt đang gia tăng trong vùng chúng ta. “Chỉ số Phân biệt” đo lường mức độ phân biệt trong vấn đề nhà ở. Nói cách khác, tỷ lệ này cho thấy mức độ phân bố không đồng đều của hai nhóm khác nhau trong một thành phố hoặc khu vực đô thị. Chỉ số càng cao, hai nhóm sẽ càng có sự phân biệt lớn.

Chúng ta có mức độ phân biệt cao giữa cư dân Da đen và Da trắng. Mức độ chênh lệch giữa những người gốc Tây Ban Nha và Người da trắng là vừa phải. Tương tự đối với Người da trắng và Cư dân đảo Thái Bình Dương. Tuy nhiên, tính trên tất cả các nhóm, Chỉ số Phân biệt đã tăng lên kể từ năm 2010.

“Chỉ số Cô lập” đo lường mức độ những người trong một nhóm nhất định chỉ sống gần với người khác trong cùng nhóm của mình.<sup>3</sup> Chỉ số này khá cao đối với cư dân Da trắng và Da đen. Mỗi nhóm đều có xu hướng sống gần những người khác trong cùng nhóm của họ. Nhưng cư dân Da trắng có giá trị Chỉ số Cô lập vùng cao nhất. Cư dân Châu Á hoặc Đảo Thái Bình Dương có mức thấp nhất.

<sup>2</sup> <https://data.census.gov/cedsci/table?q=elderly%20population%20in%20us%20in%202019&d=ACS%205-Year%20Estimates%20Data%20Profiles>

<sup>3</sup> <https://www.census.gov/topics/housing/housing-patterns/guidance/appendix-b.html>

“Chỉ số Hòa nhập” đo lường mức độ mọi người sống trong cộng đồng với những người thuộc các nhóm chủng tộc và sắc tộc khác nhau.<sup>4</sup> Khi chúng tôi đo lường mức độ phân biệt dân cư trong vùng chúng ta, chỉ số này cho kết quả tương tự như chỉ số Phân biệt và Cô lập. Ví dụ, cư dân Da trắng có tỷ lệ hòa nhập tương đối thấp so với tất cả các nhóm thiểu số. Điều này có nghĩa là họ ít có khả năng sống trong cộng đồng với những người thuộc các chủng tộc hoặc sắc tộc khác nhau.

Địa điểm sống có ảnh hưởng lớn đến sức khỏe tinh thần và thể chất, giáo dục, khả năng tiếp xúc với tội phạm và cơ hội kinh tế. Những cư dân sống ở các khu vực đô thị dễ bị phân biệt chủng tộc và phân biệt thu nhập sẽ có ít cơ hội thăng tiến hơn về mặt kinh tế. Nhiều nghiên cứu đã phát hiện ra rằng sự bất bình đẳng chủng tộc trở nên tồi tệ hơn chính là vì sự phân biệt dân cư. Tỷ lệ nghèo đói tăng cao trong khu vực cũng có thể dẫn đến tỷ lệ tội phạm cao hơn và tình trạng sức khỏe tệ hơn.

Tuy nhiên, những khu vực này cũng có thể mang đến các cơ hội không thể tìm thấy ở những khu vực khác. Một số cá nhân đã chọn các khu dân cư nằm trong Khu vực Nghèo đói Tập trung theo Chủng tộc hoặc Sắc tộc (xem Bảng 2). Các Khu vực Nghèo đói Tập trung theo Chủng tộc hoặc Sắc tộc (R/ECAP) này cung cấp cho họ:

- Các trung tâm việc làm.
- Các thành viên khác trong nhóm sắc tộc của họ. Điều này đặc biệt quan trọng đối với người nhập cư. Ý thức cộng đồng và sự hỗ trợ có thể giúp họ thích nghi với cuộc sống ở Hoa Kỳ
- Các doanh nghiệp, mạng xã hội, và các tổ chức giúp bảo tồn bản sắc văn hóa của họ.
- Các dịch vụ mà họ cần để tự thiết lập ngôi nhà mới của mình.

Để biết thêm danh sách các nghiên cứu đối với tác hại của sự phân biệt dân cư, xin vui lòng xem phần Phụ lục của kế hoạch vùng.

---

## BẢNG 2

### Các Khu Vực Nghèo Đói Tập Trung Theo Chủng Tộc hoặc Sắc Tộc (R/ECAP)

HUD sử dụng một công thức để xác định khu vực nào đủ tiêu chuẩn được xem là R/ECAP. Các khu vực này phải có mức nghèo và số lượng người da màu đáng kể. Trước đây, các chính sách về nhà ở của liên bang đã dẫn đến việc Người da trắng quyết định rời khỏi các thành phố như District of Columbia. Đây chính là nguyên nhân tạo ra nhiều vùng ngoại ô tách biệt.

- Hầu hết các R/ECAP trong vùng chúng ta đều ở trong District này cũng như ở các khu vực chủ yếu có cư dân là Người da đen
- Người da đen chiếm 1/4 dân số vùng nhưng chiếm 80% cư dân R/ECAP
- Hơn một nửa số gia đình sống ở đó có con
- Hơn 5% cư dân đến từ El Salvador và các nước Trung Mỹ khác

Phía đông Quận Montgomery, phía đông nam Quận Fairfax và phía đông Quận Prince William cũng có các khu vực đa dạng về chủng tộc và sắc tộc, với dân số có thu nhập thấp. Nhưng

---

<sup>4</sup> <https://www.dartmouth.edu/~segregation/IndicesofSegregation.pdf>



mức độ nghèo đói ở những khu vực này không đủ thấp để đáp ứng tiêu chuẩn của HUD đối với R/ECAP.

### **Cơ hội**

Kế hoạch Gia cư Công bằng Vùng xem xét liệu có tình trạng một số người bị hạn chế cơ hội hơn những người khác do chủng tộc, sắc tộc và nơi họ sống hay không. Cơ hội đề cập ở đây bao gồm khả năng tiếp cận các trường học tốt, việc làm và phương tiện đi lại. Đồng thời cũng chỉ ra cơ hội sống ở những khu vực lành mạnh, ít nghèo đói.

### Trường học

- Cư dân da trắng trên toàn vùng có quyền tiếp cận cao nhất đối với các trường học tốt,<sup>5</sup> tiếp theo là cư dân người Mỹ gốc Á Châu.
- Cư dân Da đen và gốc Tây Ban Nha ít được tiếp cận với các trường học tốt nhất, đặc biệt là những người sống dưới mức nghèo.
- Khả năng tiếp cận các trường học tốt cũng phụ thuộc vào nơi sinh sống trong vùng chúng ta:
  - Nhiều trường có thành tích cao hơn nằm ở các khu vực ngoại thành – đặc biệt là ở các quận Loudoun, Fairfax và Montgomery. Cư dân ở đó chủ yếu là Người da trắng hoặc tỷ lệ thấp hơn là người Mỹ gốc Á Châu.
  - Các trường có thành tích thấp nhiều khả năng nằm ở khu vực thành thị với số lượng lớn cư dân Da đen và Tây Ban Nha. Khu vực này bao gồm cả District of Columbia và các khu đô thị ở Alexandria và Arlington.

### Công việc

- Cư dân Mỹ gốc Á và Da trắng có nhiều khả năng có việc làm hoặc tích cực tìm việc hơn cư dân Da đen, gốc Tây Ban Nha và người Mỹ bản địa.
- Những cư dân sống trong District hoặc các quận lân cận có nhiều khả năng có việc làm hơn những cư dân sống ở các khu vực khác. Lý do là khu vực này có nhiều việc làm cũng như nhiều lựa chọn phương tiện đi lại hơn.

### Phương tiện đi lại

- Những cư dân sống trong vùng có nhiều khả năng tiếp cận với phương tiện giao thông giá rẻ hơn so với những người ở các vùng còn lại của đất nước.
- Cư dân da trắng – đặc biệt là những người nghèo – thường ít được tiếp cận với phương tiện giao thông giá rẻ hơn người khác. Một lý do là họ có nhiều khả năng sống ở các khu vực ngoại thành hơn. Và những khu vực này thường có ít lựa chọn giao thông hơn so với District.

### Nhà ở

- Sự chênh lệch về khả năng tiếp cận các khu dân cư có tỷ lệ nghèo thấp trong toàn vùng và từng khu vực là như nhau.
- Cư dân da trắng có nhiều khả năng sống ở các khu vực nghèo đói thấp hơn các nhóm khác – đặc biệt là Người da đen và Người gốc Tây Ban Nha.

---

<sup>5</sup> Khả năng tiếp cận các trường học tốt dựa trên nhà ở gần các trường học có số lượng học sinh lớp 4 đạt điểm cao trong bài kiểm tra trình độ của tiểu bang.

- Cư dân da đen có ít quyền tiếp cận vào các khu vực này trong District và Fairfax nhất.
- Cư dân gốc Tây Ban Nha có ít quyền tiếp cận nhất trên tất cả các khu vực trong vùng.

#### Môi trường trong lành (khu vực ít ô nhiễm)

- Cư dân da trắng có quyền tiếp cận cao nhất đối với những nơi lành mạnh trong khu vực. Tỷ lệ này được so sánh với người Mỹ bản địa, người Mỹ gốc Á Châu hoặc người dân đảo Thái Bình Dương và người gốc Tây Ban Nha cũng như Người da đen.
- Tỷ lệ tiếp cận này là tương tự giữa tất cả các nhóm có người sống trong cảnh nghèo đói.
- Các khu vực ngoại ô và nông thôn của quận Loudoun và Prince William là những nơi lành mạnh nhất để sinh sống trong khu vực. Cư dân chủ yếu là Người da trắng.
- District, Arlington và Alexandria có khả năng tiếp cận thấp nhất.
- Khả năng tiếp cận môi trường lành mạnh đã được cải thiện đáng kể cho tất cả cư dân kể từ năm 2019. Lý do là vì lượng người đi lại giảm trong đại dịch COVID-19, giúp không khí theo đó cũng giảm tỷ lệ ô nhiễm.

Chủng tộc và sắc tộc tạo ra sự chênh lệch rõ rệt trong khả năng tiếp cận cơ hội của cư dân trong khu vực. Vui lòng xem phần tóm tắt trong Bảng 3. Cư dân Da đen và Tây Ban Nha hầu như luôn gặp hạn chế trong khả năng tiếp cận so với Người da trắng. Nhận định này cũng chính xác đối với người Mỹ gốc Á Châu, mặc dù ở mức độ thấp hơn. Người Mỹ bản địa thường rơi vào khoảng giữa, dù vẫn có một số trường hợp ngoại lệ. Nhưng những chênh lệch này còn tồi tệ hơn đối với cư dân sống dưới mức nghèo đói.

---

### BẢNG 3

#### **Khả Năng Tiếp Cận Cơ Hội theo Chủng Tộc và Sắc Tộc**

Các nhóm có nhiều quyền tiếp cận nhất sẽ được liệt kê đầu tiên sau mỗi loại cơ hội. Những đối tượng có quyền tiếp cận ít nhất sẽ được liệt kê cuối cùng.

- **Trường học:** Người da trắng, Người Châu Á, Người Mỹ bản địa, Người gốc Tây Ban Nha, Người da đen.
  - **Công việc:** Người Châu Á, Người da trắng, Người Mỹ bản địa, Người gốc Tây Ban Nha, Người da đen.
  - **Tiếp cận công việc:** Người Châu Á, Người da trắng, Người gốc Tây Ban Nha, Người Mỹ bản địa, Người da đen.
  - **Chi số gần các trạm phương tiện công cộng:** (mức độ thường xuyên, khoảng cách giữa các trạm dừng, điểm trung chuyển): Người gốc Tây Ban Nha, Người Châu Á, Người da đen, Người Mỹ bản địa, Người da trắng.
  - **Chi phí phương tiện:** gần như giống nhau đối với tất cả mọi người.
  - **Các khu dân cư có tỷ lệ nghèo thấp:** Người da trắng, Người Châu Á, Người Mỹ bản địa, Người gốc Tây Ban Nha, Người da đen.
  - **Môi trường (mức độ ô nhiễm):** Người da trắng, Người Mỹ bản địa, Người Châu Á, Người gốc Tây Ban Nha, Người da đen.
-

## Nhà ở

### Những vấn đề chung

Trong số hơn hai triệu hộ gia đình của khu vực, một phần ba có một hoặc nhiều vấn đề về nhà ở do HUD nhận định như sau:

1. Cơ sở vật chất nhà bếp không đầy đủ
2. Hệ thống ống nước chưa xong
3. Đông đúc quá tải
4. Chi phí cao (phải trả 30% thu nhập trở lên cho chi phí nhà ở).<sup>6</sup>

Các hộ gia đình da màu -- và đặc biệt là các hộ gia đình gốc Tây Ban Nha và Da đen, có nhiều khả năng gặp vấn đề về nhà ở hơn. Nhận định này cũng tương tự đối với các hộ không có quan hệ gia đình (những người sống cùng nhau nhưng không có quan hệ máu mủ) và các gia đình từ năm người trở lên. Vui lòng xem Bảng 1c để biết thêm thông tin. Trong khu vực, sẽ có 25% hộ gia đình Da trắng và cứ ba hộ gia đình da màu thì có một hộ gia đình gặp vấn đề về nhà ở.

Xu hướng này vẫn tiếp tục đối với các hộ gia đình đang phải đối mặt với các vấn đề nghiêm trọng về nhà ở. Vui lòng xem Bảng 1c. Các vấn đề ở đây có thể bao gồm không có nhà bếp hoặc hệ thống ống nước. Nhiều người sống cùng trong một phòng hoặc chi phí nhà ở chiếm từ 50% trở lên thu nhập của hộ gia đình cũng được xem là những vấn đề nghiêm trọng.

Các hộ gia đình gốc Tây Ban Nha có khả năng gặp các vấn đề nghiêm trọng về nhà ở cao gần gấp ba lần so với Người da trắng trong khu vực. Các hộ gia đình Da đen và người Mỹ bản địa có khả năng đối mặt với những vấn đề này cao hơn gấp đôi.

**Bảng 1c: Tình trạng Nhân khẩu học của các Hộ gia đình Mất cân đối Nhu cầu Nhà ở Trong khu vực**

Hộ gia đình gặp bất kỳ vấn đề nào trong 4 vấn đề về nhà ở	Số có vấn đề	Số hộ gia đình	% có vấn đề
<b>Chủng tộc/Sắc tộc</b>			
<b>Người da trắng, không phải gốc Tây Ban Nha</b>	290,379	1,146,249	25.33%
<b>Người da đen, không phải gốc Tây Ban Nha</b>	228,930	547,575	41.81%
<b>Người gốc Tây Ban Nha</b>	116,643	229,029	50.93%
<b>Người Châu Á hoặc Người dân đảo Thái Bình Dương, không phải gốc Tây Ban Nha</b>	63,849	184,508	34.61%
<b>Người Mỹ bản địa, không phải gốc Tây Ban Nha</b>	1,912	4,987	38.34%
<b>Khác, không phải gốc Tây Ban Nha</b>	18,138	48,608	37.31%

<sup>6</sup> HUSUER, CHAS: Thông tin cơ bản, [https://www.huduser.gov/portal/datasets/cp/CHAS/bg\\_chas.html](https://www.huduser.gov/portal/datasets/cp/CHAS/bg_chas.html)

<b>Tổng cộng</b>	719,855	2,160,990	33.31%
<b>Loại và Quy mô Hộ gia đình</b>			
Hộ gia đình, <5 người	331,440	1,195,683	27.72%
Hộ gia đình, 5 người trở lên	95,644	230,517	41.49%
Hộ không có quan hệ gia đình	292,760	734,793	39.84%
<b>Các hộ gia đình gặp bất kỳ vấn đề nào trong 4 Vấn đề Nghiêm trọng về Nhà ở</b>	<b>Số có các vấn đề nghiêm trọng</b>	<b>Số hộ gia đình</b>	<b>% có vấn đề nghiêm trọng</b>
<b>Chủng tộc/Sắc tộc</b>			
Người da trắng, không phải gốc Tây Ban Nha	125,471	1,146,249	10.95%
Người da đen, không phải gốc Tây Ban Nha	116,013	547,575	21.19%
Người gốc Tây Ban Nha	68,070	229,029	29.72%
Người Châu Á hoặc Người dân đảo Thái Bình Dương, không phải gốc Tây Ban Nha	33,791	184,508	18.31%
Người Mỹ bản địa, không phải gốc Tây Ban Nha	1,040	4,987	20.85%
Khác, không phải gốc Tây Ban Nha	8,829	48,608	18.16%
<b>Tổng cộng</b>	<b>353,250</b>	<b>2,160,990</b>	<b>16.35%</b>

#### Chi phí nhà ở

Chi phí nhà ở đang gây khó khăn cho nhiều cư dân trong khu vực. Chi phí này:

- Tác động nghiêm trọng nhất đến các hộ gia đình Người da đen, gốc Tây Ban Nha và người Mỹ bản địa (Bảng 1d)
- Ảnh hưởng đến số lượng lớn hộ gia đình người Châu Á hoặc Đảo Thái Bình Dương
- Tác động đến các hộ không có quan hệ gia đình nhiều hơn các hộ gia đình khác
- Các hộ gia đình nhỏ có tỷ lệ gánh nặng chi phí nhà ở thấp hơn

**Bảng 1d: Tình trạng nhân khẩu học của các hộ gia đình có gánh nặng chi phí nhà ở nghiêm trọng, trong khu vực**

<b>Chủng tộc/Sắc tộc</b>	<b>Số có gánh nặng chi phí nghiêm trọng</b>	<b>Số hộ gia đình</b>	<b>% có gánh nặng chi phí nghiêm trọng</b>
<b>Người da trắng, không phải gốc Tây Ban Nha</b>	112,920	1,146,249	9.85%
<b>Người da đen, không phải gốc Tây Ban Nha</b>	100,254	547,575	18.31%
<b>Người gốc Tây Ban Nha</b>	45,579	229,029	19.90%
<b>Người Châu Á hoặc Người dân đảo Thái Bình Dương, không phải gốc Tây Ban Nha</b>	25,257	184,508	13.69%
<b>Người Mỹ bản địa, không phải gốc Tây Ban Nha</b>	809	4,987	16.22%
<b>Khác, không phải gốc Tây Ban Nha</b>	7,588	48,608	15.61%
<b>Tổng cộng</b>	292,407	2,160,990	13.53%
<b>Loại và Quy mô Hộ gia đình</b>			
<b>Hộ gia đình, &lt;5 người</b>	130,274	1,195,683	10.90%
<b>Hộ gia đình, 5 người trở lên</b>	25,636	230,517	11.12%
<b>Hộ không có quan hệ gia đình</b>	136,547	734,793	18.58%

Người thuê nhà

Người thuê nhà có nhiều khả năng gặp phải các vấn đề nghiêm trọng về nhà ở hơn chủ sở hữu. Trong số hơn một triệu hộ gia đình là chủ sở hữu:

- Hơn 75% không gặp vấn đề nghiêm trọng về nhà ở
- Ít hơn 1% gặp hai, ba hoặc bốn vấn đề nghiêm trọng
- Hơn 50% một chút không có vấn đề nghiêm trọng về nhà ở
- Gần 4% gặp hai, ba hoặc bốn vấn đề nghiêm trọng
- Những người thuê nhà ở các Quận Alexandria, Arlington, và Loudoun ít có khả năng gặp phải các vấn đề nghiêm trọng về nhà ở nhất
- Gần 50% tổng số người thuê nhà ở các quận Gaithersburg, Montgomery, và Prince William gặp một hoặc nhiều vấn đề nhà ở nghiêm trọng

Hầu hết nhà cho thuê trong vùng phù hợp với túi tiền của các hộ gia đình có thu nhập thấp đều nằm ở rìa khu vực đô thị. Các đơn vị nhà ở này cũng bao gồm các khoản “trợ cấp” cho

thuê – người thuê nhà nhận được trợ giúp tài chính để trả tiền thuê nhà. Nhà ở giá phải chăng ở các khu vực trung tâm có xu hướng nằm ở những khu vực R/ECAP.

### Chủ nhà

Ít nhất 50% hộ gia đình trong khu vực sở hữu nhà của họ. 73% chủ nhà là Người da trắng. Các hộ gia đình người Mỹ gốc Á đứng thứ hai với tỷ lệ 67%. Các hộ gia đình gốc Tây Ban Nha có tỷ lệ sở hữu nhà cao hơn các hộ gia đình Người da đen ở một số quận. Nhưng lại có tỷ lệ thấp nhất trong toàn vùng.

## **Phân tích Nhà ở Công cộng Tích hợp Dịch vụ Hỗ trợ**

Không có đủ đơn vị nhà ở công cộng tích hợp dịch vụ hỗ trợ giá rẻ trong vùng đáp ứng nhu cầu. Nhận định này đặc biệt đúng đối với các gia đình. Khoảng 4% hộ gia đình sống trong các đơn vị nhà ở nhận được hỗ trợ từ các khoản trợ cấp dự án hoặc trợ cấp cho người thuê nhà của liên bang. Ở hầu hết các khu vực, chương trình Phiếu Lựa chọn Nhà ở cung cấp nguồn cung nhà ở lớn nhất cho các gia đình có nhu cầu. Nhưng chỉ riêng chương trình này thôi là không đủ.

Các đơn vị nhà ở Phần 8 tính trên Dự án không cung cấp nhiều – hoặc đôi khi là hoàn toàn không – cơ hội nhà ở nào cho các gia đình. Và có khả năng là nhiều phát triển chỉ dành cho người cao tuổi. Nhà ở công cộng là một nguồn nhà ở được hỗ trợ khác. Nhưng hầu hết các khu vực trong vùng của chúng tôi không có bất kỳ đơn vị nhà ở công cộng nào.

### **Cư dân**

Dữ liệu nhân khẩu học vùng không có sẵn thông tin đối với Chương trình Phiếu Lựa chọn Nhà ở. Mà chủ yếu tập trung vào một số chương trình được hỗ trợ công. Dữ liệu nhà ở công, trong Phần 8 tính trên dự án và nhà ở đa gia đình khác cho thấy:

- Các hộ gia đình Da đen chiếm tỷ lệ cao nhất trong số những người sống trong các dạng nhà này
- Các hộ gia đình Da trắng cao thứ hai
- Các hộ gia đình gốc Tây Ban Nha cao thứ ba
- Các hộ gia đình gốc Châu Á hoặc Đảo Thái Bình Dương ít có khả năng ở nhà công cộng nhất

### **Địa điểm**

Nhà ở công cộng ít có khả năng ở những nơi có đông Người da trắng. Tức là vùng phía tây và phía nam trong vùng chúng ta. Thay vào đó, nhà ở công cộng có khả năng ở phía đông của vùng hơn.

Điều này khiến hầu hết các khu nhà ở công cộng gần với District of Columbia, trong hoặc gần các khu vực có tỷ lệ cư dân Người da đen cao. Những cư dân có Phiếu Lựa chọn Nhà ở cũng có xu hướng sống ở các khu vực này. Bên cạnh đó, cư dân khu vực nêu trên cũng ít được tiếp cận với trường học tốt, việc làm và môi trường lành mạnh.

## **Người khuyết tật và khả năng tiếp cận**

### Luật

Đạo luật Gia cư Công bằng bảo vệ tất cả mọi người không bị phân biệt đối xử trong vấn đề nhà ở. Năm 1988, Quốc hội đã mở rộng Đạo luật, theo đó bao gồm cả đối tượng là người khuyết tật. Đạo luật này bảo vệ họ khỏi việc bị phân biệt đối xử có chủ ý hay các chính sách gây ảnh hưởng đến họ do tình trạng khuyết tật mà họ đang chịu. Đạo luật yêu cầu ba điều:

1. Điều chỉnh hợp lý khi có người khuyết tật yêu cầu cũng như cần các điều chỉnh đó để có thể sử dụng lần tận hưởng ngôi nhà của mình. Ví dụ: cho phép người mắc chứng rối loạn lo âu được nuôi chó hỗ trợ tinh thần bất chấp chính sách “cấm vật nuôi” đang phổ biến rộng rãi.
2. Sửa đổi hợp lý khi có yêu cầu và lý do cần thiết. Ví dụ: thêm cầu nâng, mở rộng khung cửa hoặc những thay đổi khác mà người thuê nhà cần. Người thuê nhà có thể phải trả chi phí cho chủ nhà.
3. Một số tính năng cụ thể để giúp tăng khả năng tiếp cận cần thiết đối với nhà ở đa gia đình được xây dựng từ năm 1991.

### Nhu cầu

Nhiều cư dân trong vùng chúng ta cần nhà ở dễ tiếp cận.

- 2.5 đến 6.1% cư dân gặp hội chứng khuyết tật khả năng vận động gặp khó khăn trong việc đi lại hoặc leo cầu thang<sup>7</sup>
- 2 đến 4% bị khiếm thị
- 2 đến 3% bị khiếm thính

Dựa trên những con số này, chúng tôi cần từ 100,000 đến 300,000 đơn vị nhà ở dễ tiếp cận. Nhiều đơn vị nhà ở theo đó cũng phải có giá rẻ vì người khuyết tật cũng có thu nhập thấp. Nhìn chung, vùng này vẫn còn một chặng đường rất xa mới có thể đáp ứng được những nhu cầu này – nhận định trên đặc biệt đúng ở các cộng đồng ngoại ô bên ngoài như các quận Loudoun hay Prince William, nơi có rất ít hoặc không có nhà ở công cộng hay nhà ở đa gia đình.

### Yêu cầu về nhà ở dễ tiếp cận

Một số dự án nhà ở do liên bang tài trợ phải đáp ứng các yêu cầu cụ thể để đảm bảo khả năng tiếp cận. Ví dụ:

- 5% đơn vị trong các dự án phát triển nhà ở do liên bang tài trợ phải dành cho những người khuyết tật khả năng vận động
- 2% phải dành cho những người bị khiếm thính hoặc khiếm thị

Các dự án nhận Tín dụng Thuế Nhà ở Thu nhập thấp được liên bang trợ cấp cũng phải đáp ứng các tiêu chuẩn tiếp cận tối thiểu. Các tiêu chuẩn này thấp hơn so với các loại nhà ở khác được quỹ liên bang hỗ trợ.

### Nhà ở cho người khuyết tật trong vùng chúng ta

Kể từ năm 2000, khoảng 156,637 đơn vị nhà ở đã được xây dựng trong các tòa nhà có năm căn hộ trở lên. Các đơn vị này phải đáp ứng tiêu chuẩn thiết kế và xây dựng của Đạo luật Gia cư Công bằng nhằm đảm bảo quyền tiếp cận đối với những người khuyết tật.

---

<sup>7</sup> <https://www.census.gov/topics/health/disability/guidance/data-collection-acs.html>

Nhưng một số đơn vị nhà ở cũ trong vùng có thể cần phải thay đổi để mang lại khả năng tiếp cận toàn diện. 176,137 đơn vị nhà ở được xây dựng từ năm 1980 đến 1999. Chúng tôi không nắm được có bao nhiêu đơn vị đã được xây dựng trong hoặc sau năm 1991. Đây là khi các tiêu chuẩn của Đạo luật có hiệu lực. Chúng tôi biết rằng một số đơn vị nhà ở này đã nhận được quỹ liên bang. Các đơn vị nhà ở này sẽ được xây dựng theo tiêu chuẩn cao hơn để tăng khả năng tiếp cận.

Hầu hết nhà ở công cộng đều nằm ở District of Columbia. Và nhà ở công cộng có nhiều khả năng có các đơn vị nhà ở dễ tiếp cận hơn. Nhưng District, Quận Fairfax và Quận Montgomery đang thực hiện các bước để xây dựng nhiều cộng đồng hòa nhập, đa dạng hơn. Kế hoạch này hiện đã bắt đầu làm gia tăng nhiều nhà ở giá rẻ và dễ tiếp cận hơn trong vùng. Mỗi dự án phát triển nhà ở phải dành một tỷ lệ phần trăm các đơn vị nhà ở mới phù hợp với túi tiền của những người có thu nhập thấp đến trung bình.

#### Cách ly cư dân bị khuyết tật về trí tuệ, khả năng phát triển, và tâm thần

Virginia, Maryland, District of Columbia, và các chính quyền khác đã đồng ý đưa những người khuyết tật này vào các cơ sở lớn do tiểu bang điều hành cho đến những năm 1960 và 1970. Họ có ít khả năng độc lập cũng như ít cơ hội gặp gỡ những người lành lặn. Họ cũng không được tiếp cận với hệ thống giáo dục và việc làm.

Tuy nhiên, chương trình này đã thay đổi nhờ Đạo luật về Người Mỹ Khuyết tật năm 1991 và Quyết định của Tòa án tối cao Hoa Kỳ năm 1999. Chính quyền tiểu bang và địa phương hiện phải cung cấp các dịch vụ để giúp những người khuyết tật trí tuệ và khả năng phát triển có thể sống trong cộng đồng.

District đã đóng cửa các cơ sở công cộng phục vụ người khuyết tật. Các cơ sở công lập và tư nhân hiện có không quá 15 người lớn. District cũng giảm dần số lượng người còn ở lại Elizabeth's Hospital. District đã hỗ trợ các nỗ lực của Pathways to Housing DC trong việc đi theo mô hình Housing First, mô hình này kết nối những người tâm thần đến với nhà ở hòa nhập. Bao gồm 99 cơ sở dân cư cộng đồng với tổng số 666 giường. Nhưng nhà ở hỗ trợ lâu dài cùng các phiếu nhà ở dành riêng để giúp đỡ những người vô gia cư vẫn chưa đáp ứng được nhu cầu.

Maryland cũng đã chuyển nhiều người bị khuyết tật này khỏi các cơ sở. Họ hiện đang hỗ trợ các công dân đó bằng những dịch vụ dựa trên cộng đồng. Nhưng hai tổ chức – Holly Center ở Salisbury và Potomac Center ở Hagerstown – vẫn đang tiếp tục duy trì. Mặc dù Maryland có các bệnh viện tiểu bang dành cho những người bị tâm thần, nhưng họ có vẻ không phụ thuộc vào các bệnh viện đó nhiều như Virginia. Ở cả Maryland và District, tỷ lệ cư dân khuyết tật sống trong viện dưỡng lão cao hơn đáng kể so với ở Virginia.

Vào năm 2012, Khối thịnh vượng chung Virginia đã ký một hiệp định toàn diện với Bộ Tư pháp Hoa Kỳ trong vụ *Hoa Kỳ kiện Virginia*. Vụ kiện thách thức cáo buộc phân biệt cư dân bị khuyết tật về trí tuệ và phát triển trong các cơ sở lớn, hay còn được gọi là trung tâm đào tạo. Tiểu bang đã đóng cửa Trung tâm Đào tạo Bắc Virginia ở Fairfax vào năm 2016. Kể từ đó, họ cũng đã đóng cửa tất cả các trung tâm đào tạo, nhưng vẫn đang trong tiến trình thực hiện nghị định thỏa thuận.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Donald J. Fletcher, *Report of The Independent Reviewer on Compliance with the Settlement Agreement United States v. Commonwealth of Virginia*, December 2021  
<https://dbhds.virginia.gov/assets/doc/settlement/indreview/211213-final-19th-report-to-the-court.pdf>



Tiểu bang tiếp tục tăng cường hòa nhập cộng đồng cho người khuyết tật khả năng phát triển và trí tuệ. Nhưng việc thiếu nhà ở lâu dài và trợ cấp thuê nhà đang hạn chế các lựa chọn cho người khuyết tật muốn tham gia vào nhà chăm sóc tập trung và viện dưỡng lão. Virginia cũng vẫn phụ thuộc nhiều vào các bệnh viện tâm thần quy mô lớn do tiểu bang điều hành, chẳng hạn như Northern Virginia Mental Health Institute ở Nhà thờ Falls. Tỷ lệ giam giữ cao của bang cũng là một rào cản đối với việc hòa nhập của những người khuyết tật bị biệt giam kéo dài trong các nhà tù của bang.

#### Rào cản đối với cư dân khuyết tật

Có nhiều loại nhà ở công cộng và tư nhân dành cho cư dân khuyết tật. Nhưng việc thiếu tuân thủ các tiêu chuẩn tiếp cận hoặc bảo trì rất dễ dẫn đến sự đối xử bất bình đẳng đối với người khuyết tật. Vấn đề này sẽ ngày càng quan trọng khi dân số trong vùng già đi. Các yếu tố góp phần gây ra các vấn đề đối với người khuyết tật và khả năng tiếp cận được liệt kê trong Bảng 4. Chẳng hạn như bao gồm:

- Bảo dưỡng khu vực vỉa hè kém gây cản trở lối đi của những người khuyết tật khả năng vận động. Ở đây bao gồm những người cần sử dụng khung tập đi hoặc xe lăn. Nhiều vỉa hè trong khu vực không đạt tiêu chuẩn do Đạo luật về Người Mỹ Khuyết tật đặt ra.
- Thang máy là phương tiện chính để người khuyết tật tiếp cận các nhà ga Metrorail. Sự cố thang máy sẽ hạn chế khả năng tiếp cận phương tiện giao thông đối với những hành khách này. Thang máy Metrorail đang xuống cấp, có thể khiến khách hàng bị mắc kẹt trong thang máy.<sup>9</sup> Tại các nhà ga có nhiều lối vào, biển chỉ dẫn lối vào thang máy thường khan hiếm nên rất khó xác định vị trí.<sup>10</sup>
- OmniRide của Quận Prince William, xe buýt của<sup>11</sup> Loudoun County Local Bus Service,<sup>12</sup> và Fairfax County Connector<sup>13</sup> và CUE phù hợp cho người sử dụng xe lăn. Nhưng trang web của họ không cho biết liệu các nhà điều hành xe buýt có phải công bố các giao lộ, cột mốc và điểm trung chuyển chính hay không.<sup>14</sup> Hệ thống xe buýt Alexandria DASH phù hợp cho người sử dụng xe lăn, nhưng trang web của hệ thống không cho biết liệu hệ thống có thực hiện các bước khác để trợ giúp người khuyết tật hay không.<sup>15</sup>
- WMATA điều hành MetroAccess, một dịch vụ chuyên chở tận nơi trong khu vực dành cho người khuyết tật. Alexandria, Quận Arlington, Quận Loudoun và MDOT cũng cung cấp các dịch vụ tương tự. Nhưng những dịch vụ này không cho phép đặt trước cùng ngày. Và giá vé có thể khá tốn kém.<sup>16</sup> WMATA đã từng cung cấp một dịch vụ thậm chí còn đắt tiền hơn, Abilities Ride, cung cấp dịch vụ chuyên chở trong ngày cho những

---

<sup>9</sup> Wheelchair Travel, *Washington, D.C. Public Transportation*, <https://wheelchairtravel.org/washington-dc/public-transportation/>

<sup>10</sup> *Id.*

<sup>11</sup> OmniRide, *Accessibility*, <https://omniride.com/about/accessibility/>

<sup>12</sup> Loudoun County Transit and Commuter Services, *Local Fixed Route Bus Service*, <https://www.loudoun.gov/3302/Local-Bus>

<sup>13</sup> Fairfax County Connector, *Rider Guide*, <https://www.fairfaxcounty.gov/connector/new-rider>

<sup>14</sup> Fairfax County CUE Bus System, *Transportation for Seniors and Persons with Disabilities*, <https://www.fairfaxva.gov/government/public-works/transportation-division/cue-bus-system/transportation-for-seniors-and-persons-with-disabilities>

<sup>15</sup> Alexandria Transit Company DASH, *Accessibility*, <https://www.dashbus.com/node/52>

<sup>16</sup> WMATA, *Customer Guide to MetroAccess*, <https://wmata.com/service/accessibility/metro-access/upload/MetroAccess-Customer-Guide-2021.pdf>

người đủ điều kiện tham gia MetroAccess. Tuy nhiên, chương trình này đã bị tạm dừng vì COVID-19. Thành phố Rockville có một chương trình tương tự dành cho cư dân có thu nhập thấp trên 60 tuổi.<sup>17</sup>

#### Rào cản đối với khả năng sở hữu nhà

Người khuyết tật phải đối mặt với ít nhất hai rào cản chính:

1. Họ có xu hướng thu nhập thấp hơn những người không bị khuyết tật. Vấn đề này gây giới hạn đối với lựa chọn mua nhà của họ, đặc biệt là trong trường hợp giá ở địa phương cao.
2. Người mua thường chọn nhà ở một gia đình. Nhưng những nhà ở này lại không nằm trong tiêu chuẩn thiết kế và xây dựng của Đạo luật Gia cư Công bằng. Điều này khiến những người khuyết tật khả năng vận động ít có cơ hội tiếp cận chúng.

---

#### **BẢNG 4**

#### **Tóm tắt các Yếu tố Góp phần gây ra các Vấn đề ảnh hưởng đến Người khuyết tật và Khả năng Tiếp cận**

Vui lòng xem Phần Phụ lục kế hoạch để biết thêm thông tin về tiến trình thực thi gia cư công bằng, khả năng tiếp cận và các nguồn lực.

- Khả năng tiếp cận của người khuyết tật đối với
  - Trường danh tiếng
  - Nhà ở được hỗ trợ công
  - Phương tiện đi lại
- Không thể tiếp cận
  - Các cơ sở hoặc dịch vụ của chính phủ
  - Cơ sở hạ tầng công cộng hoặc tư nhân
- Thiếu
  - Khả năng tiếp cận cơ hội do chi phí nhà ở cao
  - Dịch vụ hỗ trợ tại nhà hoặc cộng đồng với giá phải chăng
  - Nhà ở dễ tiếp cận, giá phải chăng có sự đa dạng về kích cỡ
  - Nhà ở hòa nhập giá phải chăng cho những cá nhân cần dịch vụ hỗ trợ
  - Trợ giúp điều chỉnh khả năng tiếp cận nhà ở
  - Trợ giúp chuyển đổi từ môi trường tổ chức sang nhà ở hòa nhập
  - Sự hợp tác của địa phương hoặc khu vực
- Luật sử dụng đất và phân vùng
- Phân biệt đối xử trong vấn đề cho vay
- Vị trí của nhà ở dễ tiếp cận
- Mất nhà ở giá phải chăng

---

<sup>17</sup> <https://www.infomontgomery.org/search-results/?id=59463344>

- Luật và giới hạn về sở hữu
- Các rào cản pháp lý đối với việc cung cấp nhà ở và các dịch vụ hỗ trợ cho người khuyết tật
- Phân biệt nguồn thu nhập
- Luật pháp, chính sách hoặc thông lệ của tiểu bang hay địa phương không khuyến khích người khuyết tật sống trong căn hộ, nhà ở gia đình, nhà ở hỗ trợ và các môi trường hòa nhập khác

### Thực thi Gia cư Công bằng, Khả năng Tiếp cận và Nguồn lực

District of Columbia, Bang Maryland và Khối thịnh vượng chung Virginia đều có luật gia cư công bằng của riêng mình. Các khu vực này cũng bổ sung thêm nhiều biện pháp bảo vệ dựa trên nền tảng luật liên bang. Bảng này chỉ ra các biện pháp bảo vệ bổ sung.

#### Các nhóm được bảo vệ theo Luật Phân biệt đối xử đối với Nhà ở Địa phương trong Khu vực

	DC	Maryland	Virginia
Tuổi (18 trở lên)	•		
Tình trạng khuyết tật	•	•	•
Cao tuổi			•
Tình trạng gia đình	•	•	•
Trách nhiệm gia đình	•		
Bản dạng/biểu hiện giới tính	•	•	•
Tình trạng hôn nhân	•	•	
Trúng tuyển vào một trường cao đẳng hoặc đại học	•		
Tình trạng quân sự			•
Nguồn gốc quốc gia	•	•	•
Ngoại hình cá nhân	•		
Địa điểm cư trú hoặc kinh doanh	•		
Đảng phái chính trị	•		
Chủng tộc hoặc màu da	•	•	•
Tôn giáo	•	•	•
Giới tính	•	•	•
Xu hướng tình dục	•	•	•
Nguồn vốn/thu nhập	•	•	•
Là nạn nhân của bạo lực gia đình	•		

Luật Quan hệ Nhân quyền Maryland cũng cấm phân biệt đối xử đối với những người tìm kiếm nhà ở công cộng. Những cư dân này không thể bị từ chối gia cư do:

- Chủng tộc
- Màu da
- Tôn giáo
- Giới tính
- Tình trạng gia đình

- Nguồn gốc quốc gia
- Tình trạng hôn nhân
- Xu hướng tình dục
- Bản dạng giới
- Tình trạng khuyết tật
- Nguồn thu nhập.

Đạo luật Nhân quyền Virginia cũng cấm phân biệt đối xử đối với những người tìm kiếm nhà ở công cộng. Danh sách này tương tự như Maryland, ngoại trừ không bao gồm tình trạng gia đình. Virginia cũng đề cập đến:

- Xu hướng tình dục
- Mang thai, sinh con, hoặc các điều kiện y tế liên quan
- Tình trạng quân sự

Vào năm 2016, District đã thông qua Đạo luật Sàng lọc Lý lịch Tư pháp Công bằng cho Gia cư. Đạo luật này bao gồm nhiều yêu cầu đối với các bên cung cấp nhà cho thuê, theo đó sàng lọc đối tượng nộp đơn thuê nhà theo lý lịch tư pháp.

Vui lòng xem Bảng 5 để biết thêm các cơ quan trong vùng chúng ta có cung cấp thông tin về gia cư công bằng, khả năng tiếp cận cũng như quá trình thực thi.

---

## BẢNG 5

### Các cơ quan cung cấp thông tin, khả năng tiếp cận và tiến trình thực thi gia cư công bằng

- Văn phòng Nhân quyền DC
- Trung tâm Quyền bình đẳng
- Cơ hội Gia cư Bình đẳng tại Virginia
- Ủy ban Dân quyền Maryland
- Văn Phòng Nhân Quyền Quận Montgomery
- Hội đồng Gia cư Công bằng của Sở Chuyên môn và Nghề nghiệp Virginia
- Ủy ban Luật sư Washington về các Vấn đề Dân quyền và Đô thị

---

## Các Mục tiêu và Ưu tiên về Gia cư Công bằng

Tám chính quyền địa phương tham gia vào kế hoạch này đã chọn các mục tiêu và chiến lược chung của khu vực. Phương pháp để chúng ta cùng nhau chung sức tiến lên với tư cách là một vùng đều được đúc kết dựa trên thông tin thu thập và tóm tắt trong các trang này. Thông tin này bao gồm dữ liệu mở rộng, thông tin đầu vào của cư dân và hướng dẫn từ:

- Chính quyền địa phương và liên bang
- Diễn đàn công khai
- Cam kết của các bên liên quan
- Phỏng vấn cá nhân
- Khảo sát

- Ủy ban Cố vấn Cộng đồng

Bằng cách cùng nhau thực hiện các chiến lược này, chúng ta có thể đạt được các mục tiêu của mình trong việc:

- Giảm phân biệt đối xử về nhà ở
- Đảo ngược xu hướng phân biệt chủng tộc
- Cải thiện khả năng tiếp cận cơ hội cho tất cả cư dân hiện tại và tương lai của vùng đô thị Washington

### **Mục tiêu và chiến lược**

#### **1. Gia tăng nguồn cung cấp nhà ở giá phải chăng cho các gia đình có thu nhập bằng hoặc dưới 60% Thu nhập Trung bình Khu vực (AMI) trong vùng – đặc biệt là những nơi chưa có.**

Có một số phương thức giúp đạt được mục tiêu này:

- Khám phá các chính sách và chương trình nhằm tăng nguồn cung nhà ở cho các hộ gia đình có thu nhập thấp và trung bình. Theo đó bao gồm trái phiếu nhà ở, thuế chuyển nhượng bất động sản và tích hợp nhà ở giá rẻ bắt buộc nếu được phép.
- Xây nhà cho thuê mới cho những người có thu nhập bằng hoặc thấp hơn 60% AMI -- thay vì 80%. Xây dựng các đơn vị nhà ở cho những người có thu nhập từ 50% AMI trở xuống để giải quyết tình trạng thiếu nhà ở kinh niên cho các gia đình có thu nhập thấp và rất thấp.
- Cung cấp các khoản vay lãi suất thấp cho những chủ sở hữu nhà muốn xây dựng các Căn hộ cho người khuyết tật (ADU) có giá rẻ trên bất động sản của họ. (Ví dụ: căn hộ trên gara).

#### **2. Thay đổi chính sách phân vùng và sử dụng đất để mở rộng khả năng tiếp cận gia cư công bằng. Tăng cường phát triển, phân phối theo địa lý và cung cấp nhà ở giá phải chăng.**

Việc phân vùng cho những ngôi nhà dành cho một gia đình trong khu vực khiến việc phát triển nhà ở giá phải chăng trở nên khó khăn. Để thay đổi điều này, các nhà lãnh đạo địa phương có thể:

- Sửa đổi các quy định về phân vùng để cho phép xây dựng các Đơn vị Nhà phụ phù hợp
- Tăng các ưu đãi phân vùng bao gồm nhà ở giá phải chăng để tạo ra nhiều đơn vị nhà ở giá phải chăng hơn trong tòa nhà cho thuê đa dạng mới hoặc tăng phí đối với các nhà phát triển trả tiền cho người khác xây dựng nhà ở giá phải chăng tại một địa điểm khác trong tương lai
- Áp dụng các thay đổi phân vùng để giúp phát triển nhà ở giá phải chăng dễ dàng hơn
- Luôn cân nhắc đến phân tích tính công bằng ở gia cư công bằng khi xem xét các đề xuất tái phân vùng quan trọng cùng những kế hoạch cụ thể

#### **3. Thực hiện các chính sách để bảo tồn nhà ở giá phải chăng và ngăn chặn việc di dời cư dân. Giữ nguyên số đơn vị nhà ở cho thuê giá phải chăng hiện có trong vùng chúng ta.**

Chúng ta đã mất nhiều nhà ở giá phải chăng trong thập kỷ qua. Một trong những ưu tiên của chúng ta phải là duy trì số lượng rỗng. Nói cách khác, chúng ta cần bù đắp tổn thất

bằng cách xây dựng các đơn vị nhà ở mới hoặc bảo tồn các đơn vị hiện có. Để làm điều này, chúng ta phải:

- Theo dõi và hỗ trợ nhà ở giá phải chăng hiện có
- Thành lập một quỹ cho vay để giúp người thuê nhà, các nhóm phi lợi nhuận và chính quyền địa phương mua căn hộ và công viên nhà tiền chế đang được rao bán

#### **4. Tăng số lượng chủ sở hữu nhà trong vùng và giảm các hành vi đối xử bất bình đẳng cũng như phân biệt đối xử khiến các thành viên của các tầng lớp được bảo vệ không thể mua nhà.**

Chúng ta có thể tăng cơ hội mua nhà cho người có thu nhập thấp và trung bình:

- Thông qua các mô hình sở hữu nhà hợp tác xã và quỹ tín thác đất cộng đồng
- Bằng cách cho phép và khuyến khích các đơn vị nhà phụ/nhỏ hơn và căn hộ thông tầng tăng mật độ cao hơn.
- Bằng cách dành riêng một số ngôi nhà được trợ cấp trong các dự án phát triển nhà ở mới

Chúng tôi cũng có thể giúp những chủ nhà hiện tại là người thuộc chủng tộc và dân tộc thiểu số, người khuyết tật và người cao tuổi về:

- Các chương trình và sản phẩm chi trả cho việc sửa chữa, phục hồi và tân trang nhà cửa
- Các chương trình cung cấp nhiều cải tiến hiệu quả về mặt năng lượng để giảm chi phí điện nước
- Tư vấn và giới thiệu pháp lý để giúp các đối tượng đó tránh bị tịch thu tài sản thế chấp

Việc người mua nhà bị đối xử không công bằng đang làm cho khoảng cách giàu nghèo giữa các hộ gia đình Da trắng và các hộ gia đình da màu trở nên ngày càng tồi tệ hơn. Chúng ta phải thực hiện các bước để:

- Giảm định kiến thẩm định – định giá tài sản dựa trên người sở hữu nó
- Tăng cường kiểm tra gia cư công bằng để xác định sự phân biệt đối xử
- Giám sát người cho vay và các tổ chức bất động sản để đảm bảo đối xử bình đẳng với người mua nhà

#### **5. Bảo vệ quyền nhà ở của các cá nhân trong nhóm đối tượng được bảo vệ. Ví dụ, người da màu, người khuyết tật và người cao tuổi.**

Việc bị trục xuất và tăng tiền thuê đã buộc những cư dân này phải rời khỏi nhà của họ. Điều này xảy ra thường xuyên nhất đối với cư dân Da đen và gốc Tây Ban Nha cũng như người khuyết tật. Đại dịch đã khiến những người thuê nhà và một số nhóm chủng tộc và sắc tộc phải đối mặt với nhiều tình trạng tồi tệ hơn. Để giúp những cư dân này giữ lại nhà ở của mình, chúng ta có thể:

- Mở rộng tài trợ địa phương đối với chương trình phiếu lựa chọn nhà ở. Hợp lệ hóa chương trình này trên toàn khu vực.
- Tăng quy mô và phạm vi của các chương trình di dời nhà ở
- Giảm các rào cản đối với đơn vị nhà ở cho thuê bằng cách khuyến khích chủ nhà giảm, loại bỏ hoặc bù lại phí đăng ký cho người có phiếu lựa chọn nhà ở
- Thực hiện theo các hướng dẫn của HUD trong việc kiểm tra lý lịch tư pháp khi sàng lọc người thuê nhà

- Thí điểm Chương trình Quyền được Tư vấn. Người thuê nhà sẽ nhận được dịch vụ đại diện pháp lý khi cần xử lý các tranh chấp với chủ nhà.
- Tăng cường hỗ trợ việc tiếp cận, giáo dục, đào tạo, kiểm tra và thực thi gia cư công bằng

## 6. Tăng cường hòa nhập cộng đồng và giảm rào cản về nhà ở đối với những người khuyết tật.

Nguồn tài trợ hiện tại của liên bang không đủ để xây dựng nhà ở cần thiết cho người khuyết tật để có thêm nhiều người được sống độc lập trong cộng đồng của chúng ta. Vùng có thể:

- Sử dụng các nguồn tài trợ khác để tăng nguồn cung nhà ở lâu dài. Các nguồn này bao gồm trái phiếu nhà ở giá phải chăng, quỹ tín thác nhà ở giá phải chăng, phí liên kết thương mại và thuế chuyển nhượng bất động sản.
- Thông qua các tiêu chuẩn thiết kế yêu cầu thêm nhiều đơn vị nhà ở để tiếp cận trong các dự án phát triển nhiều gia đình mới nhận được quỹ công. 10% tổng số đơn vị phải khả thi để người khuyết tật khả năng vận động có thể tiếp cận và ít nhất 4% đối với người khiếm thính và/hoặc khiếm thị.
- Cung cấp thêm hỗ trợ và nguồn lực cho các chương trình hỗ trợ thuê nhà cho người khuyết tật
- Tiến hành kiểm tra gia cư công bằng để điều tra các rào cản do người quản lý hồ sơ hỗ trợ người khuyết tật chỉ định.
- Cung cấp chương trình giáo dục về việc thực thi nghĩa vụ điều chỉnh hợp lý theo Đạo luật Gia cư Công bằng trong bối cảnh sàng lọc lý lịch tư pháp
- Cải thiện việc theo dõi và lập bản đồ vị trí của các đơn vị nhà ở giá rẻ, dễ tiếp cận. Cân nhắc đến mức độ tiếp cận các đường phố và vỉa hè xung quanh.

## 7. Tổ chức các phương tiện công cộng trở nên dễ tiếp cận hơn và điều chỉnh giá các phương tiện này sao cho phù hợp với khả năng chi trả của các thành viên thuộc tầng lớp được bảo vệ.

Chi phí nhà ở cao trong khu vực đã buộc nhiều cư dân có thu nhập thấp và trung bình phải từ bỏ công việc và phương tiện giao thông công cộng chất lượng. Bao gồm cả các thành viên của những tầng lớp được bảo vệ. Để giải quyết vấn đề này, khu vực có thể:

- Xác định nguồn lực để mở rộng xe buýt miễn phí hoặc giảm giá cùng các phương tiện giao thông khác cho những hộ gia đình có thu nhập thấp
- Nghiên cứu những phương pháp hay nhất và đưa ra khuyến nghị để cải thiện, mở rộng cũng như điều phối các tuyến xe buýt xuyên biên giới trong vùng để đối tượng cư dân này có thể tiếp cận công việc ở những khu vực khác

Ngoài các mục tiêu vùng này, hãy xem danh sách những mục tiêu gia cư công bằng tại địa phương trong Bảng 6. Để biết thêm thông tin, hãy xem mục theo từng khu vực pháp lý trong Kế hoạch Gia cư Công bằng Vùng.

### BẢNG 6

#### Mục tiêu và Chiến lược Gia cư Công bằng

Ngoài các mục tiêu của vùng, mỗi chính quyền địa phương cũng có các mục tiêu và chiến lược riêng để khẳng định mang lại nhiều hơn chế độ gia cư công bằng trong cộng đồng của

mình. Thông tin chi tiết hơn về các mục tiêu này (được liệt kê bên dưới) và các chiến lược để đạt được có trình bày theo từng khu vực pháp lý trong Kế hoạch Gia cư Công bằng Vùng.

#### *Thành phố Alexandria*

- Ưu tiên đất công cho nhà ở giá phải chăng.
- Cung cấp các khoản giảm thuế một phần cho những chủ nhà cho người thuê nhà có thu nhập thấp và trung bình thuê ADU.
- Theo Bộ luật Virginia § 15.2-2304. Sắc lệnh về đơn vị nhà ở giá rẻ ở một số địa phương phải thông qua sắc lệnh thiết lập phân vùng bao gồm nhà ở giá phải chăng bắt buộc trên toàn thành phố cũng như cung cấp một loạt các ưu đãi, chẳng hạn như tiền thưởng dựa trên mật độ, tài trợ đặc biệt, phê duyệt nhanh, miễn lệ phí và ưu đãi thuế.
- Giảm kích thước lô đất tối thiểu 20,000 foot vuông trong vùng R-20 hoặc cho phép xây dựng nhà thông tầng trong khu vực này.

#### *Quận Arlington*

- Tăng nguồn cung cấp nhà ở giá phải chăng cho các gia đình có thu nhập thấp và trung bình
- Cải cách các chính sách phân vùng và sử dụng đất để mở rộng khả năng tiếp cận lựa chọn gia cư công bằng bằng cách tăng cường phát triển, phân phối theo địa lý và cung cấp nhà ở giá phải chăng
- Thực hiện các chính sách được thiết kế để ngăn chặn việc di dời
- Bảo vệ Quyền về Nhà ở của Cá nhân và Tăng cường Giáo dục Gia cư Công Bằng
- Tăng cường chương trình hòa nhập cộng đồng cho người khuyết tật
- Tăng cường hiệu quả của các chương trình hiện có để tăng cường chế độ gia cư công bằng

#### *District of Columbia*

- Cung cấp khoản giảm thanh toán và tài trợ để xây dựng nhà ở
- Chuyển đổi nhà tạm trú thành nhà ở giá rẻ vĩnh viễn
- Cải cách các chính sách phân vùng và sử dụng đất để mở rộng khả năng tiếp cận lựa chọn gia cư công bằng. Tăng cường phát triển, phân phối theo địa lý và cung cấp nhà ở phải chăng.
- Bảo vệ quyền nhà ở của các cá nhân trong nhóm đối tượng được bảo vệ

#### *Quận Fairfax*

- Cải cách chính sách đơn vị nhà ở đang bán cho lực lượng lao động của quận bằng cách giảm các yêu cầu về thu nhập và tạo ra một chính sách riêng cho những chung cư cao tầng ngoài Tysons
- Bảo vệ quyền nhà ở của các cá nhân trong nhóm đối tượng được bảo vệ

#### *Gaithersburg*

- Sử dụng Quỹ Sáng kiến Nhà ở để xây dựng và bảo tồn các căn hộ có quy mô dành cho gia đình với giá phải chăng
- Cải cách quy hoạch và chính sách sử dụng đất để mở rộng lựa chọn gia cư công bằng
- Tăng cường phát triển, phân phối theo địa lý và cung cấp nhà ở giá phải chăng

#### *Quận Loudoun*

- Mở rộng các chương trình và sáng kiến hiện tại.
- Thực hiện các chiến lược trong Kế hoạch Chiến lược Giải quyết Vấn đề Nhu cầu Nhà ở Chưa được Đáp ứng



- Cải cách các chính sách phân vùng và sử dụng đất để mở rộng khả năng tiếp cận lựa chọn gia cư công bằng. Tăng cường phát triển, phân phối theo địa lý và cung cấp nhà ở giá phải chăng.
- Mở rộng và tăng cường hỗ trợ cho việc tiếp cận, giáo dục và thực thi gia cư công bằng.

#### *Quận Montgomery*

- Bảo tồn và xây dựng các căn hộ dành riêng cho những mức thu nhập cụ thể với các khoản vay từ Quỹ Sáng kiến Nhà ở, HOME, và CDBG
- Ưu tiên xây dựng các đơn vị này trên đất thuộc sở hữu của quận. Việc này sẽ đảm bảo rằng tất cả các dự án phát triển hội đủ điều kiện đều có các Đơn vị Nhà ở Giá Tương đối (MPDU) dành cho những người mua nhà lần đầu có thu nhập hộ gia đình trung bình.
- Tận dụng các khoản vay theo Đạo luật Tái đầu tư Cộng đồng. Đây là những khoản đầu tư mà các ngân hàng thực hiện trong cộng đồng – bao gồm cả những khu dân cư có thu nhập thấp và trung bình.
- Cải cách các chính sách phân vùng và sử dụng đất để mở rộng thêm lựa chọn gia cư công bằng. Xây dựng thêm những ngôi nhà này trên toàn quận.
- Bảo vệ quyền nhà ở của các cá nhân trong nhóm đối tượng được bảo vệ.
- Mở rộng khả năng tiếp cận và điều chỉnh giá phương tiện giao thông công cộng sao cho hợp túi tiền những đối tượng này hơn.

#### *Quận Prince William*

- Tạo một Quỹ Tín thác Nhà ở. Quỹ này sẽ cung cấp các khoản tài trợ để xây dựng và bảo tồn nhà ở giá phải chăng cho các hộ gia đình có thu nhập rất thấp và cực kỳ thấp.
- Cải cách các chính sách phân vùng và sử dụng đất để mở rộng thêm lựa chọn gia cư công bằng.

---

## **Yếu tố góp phần**

“Yếu tố góp phần” là yếu tố nguyên nhân, góp phần, duy trì, hoặc tăng mức độ nghiêm trọng của một hoặc nhiều vấn đề gia cư công bằng. Các mục tiêu trong Kế hoạch Gia cư Công bằng Khu vực nhằm khắc phục một hoặc nhiều yếu tố góp phần cũng như các vấn đề gia cư công bằng liên quan.

Các vấn đề gia cư công bằng trong khu vực hiện đã được thảo luận trong bản tóm tắt này. Để biết thêm thông tin, hãy xem chương VII của Kế hoạch Gia cư Công bằng Khu vực.

## **Kết luận**

Kế hoạch Gia cư Công bằng Khu vực này là một cột mốc quan trọng đối với khu vực Washington. Lần đầu tiên kể từ năm 1997, tám chính quyền địa phương đã hợp lực cùng nhau để đánh giá các rào cản đối với gia cư công bằng trên quy mô khu vực.

Mỗi thành phố và quận trong vùng chúng ta đều phải đối mặt với những vấn đề và thách thức riêng. Do đó, Nhóm dự án phải nhất quán trong việc:

- Vạch ra mối liên kết của vấn đề đối với cộng đồng
- Phân tích dữ liệu
- Trình bày các mục tiêu và ưu tiên của kế hoạch

Cách tiếp cận khu vực này cho phép chúng ta xác định được những chủ đề chung. Chẳng hạn, mức độ nhu cầu của khu vực đối với:

- Nhà ở phù hợp với túi tiền của các hộ gia đình đang ở mức 60% thu nhập trung bình của khu vực trở xuống -- đặc biệt đối với các thành viên thuộc tầng lớp được bảo vệ
- Nhà ở dễ tiếp cận cho người khuyết tật
- Phương tiện giao thông mà tất cả cư dân có thể tiếp cận cũng như có đủ khả năng chi trả

Chúng ta cần các giải pháp cục bộ cho những thách thức mà chúng ta phải đối mặt. Và chúng tôi biết rằng, vùng chúng ta có thể tiến bộ hơn nhờ tầm nhìn và phương pháp tiếp cận đang được chia sẻ. Theo đó, hoàn toàn không bị giới hạn bởi ranh giới thành phố hay quận hạt. Khu vực Washington có nhiều ví dụ về các chính sách và chương trình hiệu quả có khả năng áp dụng được ở nhiều nơi hơn. Các quỹ tín thác xây dựng nhà ở và phân vùng tích hợp nhà ở giá rẻ là hai trong số đó.

Phát triển Kế hoạch Gia cư Công bằng Vùng này cần được chung tay góp sức và như vậy nghĩa là chúng ta phải tiếp tục hợp lực cùng nhau. Bằng cách áp dụng các mục tiêu gia cư công bằng một cách nhất quán trên toàn khu vực, chúng ta có thể tạo ra một cộng đồng toàn diện hơn cho tất cả những ai xem vùng này là nhà.

---