

CẨM NANG NGUỒN LỰC CỘNG ĐỒNG

KHU DÂN CƯ GOLDEN GATE VILLAGE

CÂU HỎI THƯỜNG GẶP

Dựa trên nội dung Cuộc Họp Cộng Đồng được tổ chức tại Nhà thờ Saint Andrew Presbyterian vào ngày 14 tháng 5 năm 2026.



THÔNGIỆP GỬI TỚI TẤT CẢ CƯ DÂN CỦA GOLDEN GATE VILLAGE

Tiếng nói của quý vị đã được lắng nghe.

Mọi câu hỏi trong tài liệu này đều xuất phát từ quý vị—từ những trải nghiệm, mối quan tâm và sự gắn bó của quý vị đối với cộng đồng mà quý vị gọi là mái nhà. Cảm ơn quý vị đã dành thời gian đặt câu hỏi, chia sẻ quan điểm và tham gia vào quá trình này. Tiếng nói của quý vị rất quan trọng.

Tại cuộc họp cộng đồng được tổ chức tại Nhà thờ Saint Andrew Presbyterian vào ngày 14 tháng 5 năm 2026, chúng tôi đã cam kết tổng hợp các câu hỏi được nêu ra trong buổi họp thành một tài liệu Câu hỏi Thường gặp (FAQ). Ấn phẩm này thực hiện cam kết đó. Tài liệu bao gồm những câu hỏi được ghi nhận trong cuộc họp, từ bản ghi Zoom và từ các câu hỏi bổ sung do cư dân gửi sau cuộc họp.

Với vai trò là các đối tác cộng đồng—**Nhà thờ Saint Andrew Presbyterian, RIZE MARIN (trước đây là Performing Stars) và Come to the Table**—chúng tôi đã tổng hợp và sắp xếp các câu hỏi do cư dân nêu ra. **Cơ quan Nhà ở Quận Marin và Burbank Housing** đã xem xét các câu trả lời nhằm giúp bảo đảm rằng thông tin được cung cấp là chính xác, cập nhật và phản ánh đúng kế hoạch cải tạo.

Tài liệu Câu hỏi Thường gặp này không chỉ là một tập hợp các câu trả lời. Tài liệu thể hiện cam kết chung của chúng tôi đối với sự minh bạch, sự tham gia trên tinh thần tôn trọng và việc hợp tác với cộng đồng trong suốt quá trình cải tạo. Mỗi cư dân đều xứng đáng nhận được thông tin rõ ràng, được đối xử với sự tôn trọng và được hỗ trợ khi quá trình này tiếp tục tiến triển.

Cảm ơn quý vị đã có mặt, lên tiếng và góp phần xây dựng tài liệu này. Tiếng nói của quý vị tiếp tục góp phần định hình tương lai của Golden Gate Village.

TABLE OF CONTENTS

THÔNG ĐIỆP GỬI TỚI TẤT CẢ CƯ DÂN CỦA GOLDEN GATE VILLAGE.....	2
TỔNG QUAN DỰ ÁN.....	4
DI DỜI TẠM THỜI VÀ QUAY TRỞ LẠI.....	5
TIỀN THUÊ, PHIẾU HỖ TRỢ NHÀ Ở VÀ HỢP ĐỒNG THUÊ.....	7
SỰ THAM GIA VÀ QUÁ TRÌNH RA QUYẾT ĐỊNH.....	8
KHẢ NĂNG TIẾP CẬN, HỒ SƠ VÀ TRAO ĐỔI THÔNG TIN.....	9
NHỮNG MỐI QUAN TÂM CỦA CỘNG ĐỒNG.....	10
CƯ DÂN NÊN LÀM GÌ NGAY BÂY GIỜ.....	11

TỔNG QUAN DỰ ÁN

Câu 1. Dự án cải tạo Golden Gate Village là gì và vì sao được thực hiện vào thời điểm này?

Golden Gate Village đang được cải tạo toàn diện vì khu nhà đã xuống cấp theo thời gian và cần được nâng cấp đáng kể về hệ thống kỹ thuật, khả năng tiếp cận và chất lượng cơ sở vật chất. Mục tiêu của dự án là bảo tồn và cải thiện nhà ở có giá phải chăng dành cho cư dân hiện tại và tương lai, đồng thời nâng cấp các căn hộ và khu vực sinh hoạt chung theo các tiêu chuẩn hiện đại.

Câu 2. Đơn vị nào đang phụ trách dự án này và Burbank Housing có vai trò gì?

Cơ quan Nhà ở Quận Marin (Marin Housing Authority) là cơ quan nhà nước chịu trách nhiệm giám sát dự án. Burbank Housing là đơn vị đối tác phát triển dự án và sẽ là đơn vị quản lý khu nhà trong tương lai. Cả hai cơ quan đều cho biết họ có trách nhiệm phối hợp với cư dân trong suốt quá trình cải tạo.

Câu 3. Các căn hộ và tòa nhà sẽ được nâng cấp những gì?

Các hạng mục nâng cấp dự kiến bao gồm bếp và phòng tắm mới, nâng cấp hệ thống cấp thoát nước và điện, cải thiện hệ thống sưởi và thông gió, nâng cấp khả năng tiếp cận theo tiêu chuẩn của Đạo luật Người khuyết tật Hoa Kỳ (ADA), lắp đặt cửa sổ và vật liệu cách nhiệt mới, cũng như sửa chữa phần bên ngoài như mái nhà, tường bao và cảnh quan. Các khu vực sinh hoạt chung và tiện ích cộng đồng cũng sẽ được nâng cấp.

Câu 4. Hiện nay cư dân được bảo vệ những quyền lợi gì?

Cư dân được bảo đảm các quyền lợi bao gồm: không bị buộc phải rời khỏi nơi ở vĩnh viễn, được hỗ trợ trong quá trình di dời tạm thời, được bảo đảm quyền quay trở lại nơi ở, được bảo vệ về tiền thuê nhà, và được hỗ trợ hợp lý dành cho người cao tuổi cũng như người khuyết tật.

DI DỜI TẠM THỜI VÀ QUAY TRỞ LẠI

Câu 5. Quyền được quay trở lại có nghĩa là gì?

Tất cả cư dân hiện đang cư trú và tuân thủ đầy đủ các điều khoản thuê nhà đều được bảo đảm quyền quay trở lại đúng căn hộ hiện tại của mình sau khi việc cải tạo hoàn tất, ngay cả khi căn hộ hiện tại lớn hơn hoặc nhỏ hơn nhu cầu của hộ gia đình. Việc điều chỉnh sang căn hộ có diện tích phù hợp hơn chỉ được xem xét sau này nếu số lượng thành viên trong hộ gia đình thay đổi sau khi cư dân đã quay trở lại.

Câu 6. Sau khi công trình hoàn thành, cư dân có phải chuyển sang căn hộ khác không?

Không. Những cư dân hiện tại đáp ứng đầy đủ các điều kiện sẽ được quay trở lại chính căn hộ của mình sau khi thời gian di dời tạm thời kết thúc.

Câu 7. Đáp ứng đầy đủ các điều kiện để được quay trở lại có nghĩa là gì?

Cư dân phải tiếp tục thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của mình, bao gồm thanh toán đúng hạn tiền thuê nhà, các chi phí tiện ích và tuân thủ các điều khoản của hợp đồng thuê.

Câu 8. Cư dân sẽ nhận được những hỗ trợ gì khi di dời tạm thời?

Gói hỗ trợ di dời bao gồm vật tư đóng gói như thùng carton và băng keo, hỗ trợ đóng gói, dịch vụ vận chuyển chuyên nghiệp do đơn vị được cấp phép và có bảo hiểm thực hiện, vận chuyển đồ đạc đến nơi ở tạm thời và đưa trở lại sau khi hoàn tất cải tạo, cũng như dịch vụ lưu kho an toàn đối với những đồ đạc không được chuyển cùng hộ gia đình. Mọi đồ đạc do công ty chuyển nhà đóng gói sẽ được ghi vào danh sách kiểm kê và được bảo hiểm đầy đủ. Đối với những đồ đạc do cư dân tự đóng gói, mức bảo hiểm là 0,60 đô la Mỹ cho mỗi pound.

Q9. Khi nào cư dân sẽ phải chuyển đi tạm thời?

Tại cuộc họp, chưa có ngày chuyển đi chính thức được công bố. Việc chậm trễ là do dự án vẫn đang chờ phê duyệt từ HUD và Văn phòng Bảo tồn Di tích Lịch sử của Tiểu bang theo quy trình xem xét lịch sử theo Mục 106 (Section 106). Cư dân được thông báo rằng lịch trình cụ thể sẽ được công bố sau khi hoàn tất các phê duyệt cuối cùng và hoàn tất thủ tục tài chính.

DI DỜI TẠM THỜI VÀ QUAY TRỞ LẠI

Câu 10. Quá trình cải tạo sẽ kéo dài bao lâu?

Hiện vẫn chưa có lịch trình hoàn chỉnh. Ban tổ chức cuộc họp xác nhận rằng thời điểm cụ thể cho việc di dời và thi công vẫn đang được xác định. Cư dân sẽ được cập nhật thường xuyên khi các thủ tục phê duyệt hoàn tất và các mốc thời gian được xác định rõ.

Câu 11. Nơi ở tạm thời có dịch vụ giặt là không?

Việc sử dụng các tiện ích giặt là tại nơi ở tạm thời vẫn đang được xem xét. Ban tổ chức đã ghi nhận các câu hỏi về máy giặt, máy sấy, hệ thống kết nối và khả năng hỗ trợ chi phí giặt là. Thông tin chi tiết sẽ được thông báo khi có quyết định cuối cùng..

Câu 12. Máy giặt và máy sấy thuộc sở hữu của cư dân sẽ được xử lý như thế nào?

Cơ quan Nhà ở đang xây dựng quy trình làm việc trực tiếp với từng hộ để đánh giá máy giặt và máy sấy thuộc sở hữu của cư dân dựa trên mẫu mã, thời gian mua và tình trạng sử dụng nhằm đưa ra mức bồi thường hợp lý khi phù hợp. Vấn đề liệu nơi ở tạm thời có đủ không gian hoặc điều kiện để lắp đặt và sử dụng các thiết bị này vẫn đang được xem xét và chưa có quyết định cuối cùng.

Câu 13. Các hạng mục do cư dân tự lắp đặt, như rèm cửa hoặc các cải tạo riêng, sẽ được xử lý như thế nào?

Việc lắp đặt lại các hạng mục do cư dân tự lắp sẽ được xem xét theo từng trường hợp cụ thể. Vì các căn hộ sẽ được cải tạo đồng bộ, một số hạng mục nâng cấp riêng trong căn hộ có thể sẽ không được khôi phục như trước sau khi việc cải tạo hoàn tất.

TIỀN THUÊ, PHIẾU HỖ TRỢ NHÀ Ở VÀ HỢP ĐỒNG THUÊ

Câu 14. Tiền thuê nhà có tăng sau khi cải tạo không?

Không. Tiền thuê nhà vẫn sẽ được tính bằng khoảng 30% thu nhập đã điều chỉnh của hộ gia đình, theo chương trình Trợ cấp thuê nhà gắn liền với dự án (Project-Based Voucher).

TIỀN THUÊ, PHIẾU HỖ TRỢ NHÀ Ở VÀ HỢP ĐỒNG THUÊ

Câu 15. Sau khi cải tạo, cư dân sẽ phải tự thanh toán những chi phí tiện ích nào?

Cư dân sẽ tự thanh toán các dịch vụ từ PG&E, điện thoại, internet và truyền hình cáp. Cơ quan Nhà ở Quận Marin (MHA) sẽ tiếp tục chi trả chi phí rác thải, nước và nước thải.

Câu 16. Việc chuyển từ nhà ở công sang chương trình Trợ cấp thuê nhà gắn liền với dự án (Project-Based Voucher) có ý nghĩa gì đối với cư dân?

Golden Gate Village sẽ chuyển từ chương trình nhà ở công truyền thống sang chương trình Chương trình Phiếu Chọn Nhà (Housing Choice Voucher) với Trợ cấp thuê nhà gắn liền với dự án (Project-Based Voucher) gắn với từng căn hộ. Tiền thuê vẫn được tính theo thu nhập, nguồn tài trợ và kinh phí bảo trì sẽ ổn định hơn về lâu dài. Khoản trợ cấp sẽ gắn với căn hộ thay vì đi theo cư dân, trừ khi sau này cư dân được cấp một phiếu hỗ trợ dành cho người thuê (tenant-based voucher).

Câu 17. Sau này cư dân có thể xin Chương trình Phiếu Chọn Nhà (Housing Choice Voucher) có thể sử dụng ở nơi khác không?

Có. Sau khi sinh sống tại căn hộ đã được cải tạo trong ít nhất một năm, cư dân có thể nộp đơn xin Chương trình Phiếu Chọn Nhà dành cho người thuê hoặc Chương trình Phiếu Chọn Nhà có thể chuyển đi nơi khác. Phiếu hỗ trợ này có thể được sử dụng ở bất kỳ nơi nào tại Hoa Kỳ chấp nhận chương trình. Tuy nhiên, việc được cấp phiếu phụ thuộc vào nguồn kinh phí của chính phủ liên bang, nên cư dân có thể phải giữ chỗ trong danh sách chờ.

Câu 18. Khi nào phải thanh toán tiền thuê nhà? Có còn thời gian gia hạn không?

Tiền thuê nhà đến hạn vào ngày đầu tiên của mỗi tháng. Chính sách hiện tại cho phép thanh toán đến hết ngày thứ 7 mà không bị phạt sẽ tiếp tục được áp dụng theo hướng dẫn của HUD. Kể từ ngày thứ 8, tiền thuê sẽ được xem là thanh toán trễ.

TIỀN THUÊ, PHIẾU HỖ TRỢ NHÀ Ở VÀ HỢP ĐỒNG THUÊ

Câu 19. Hợp đồng thuê mới sẽ khác gì so với hợp đồng hiện tại?

Hợp đồng thuê mới vẫn đang được hoàn thiện để đáp ứng các yêu cầu của HUD, chương trình RAD, luật của tiểu bang và các quy định về tín dụng thuế. Trước khi ký, cư dân sẽ được cung cấp bản so sánh và được giải thích rõ các thay đổi. Mỗi cư dân cũng sẽ nhận được một bản hợp đồng đã ký trước khi chuyển đến nơi ở tạm thời.

SỰ THAM GIA VÀ QUÁ TRÌNH RA QUYẾT ĐỊNH

Câu 20. Ai là người đưa ra các quyết định về dự án cải tạo?

Dự án do Cơ quan Nhà ở Quận Marin (Marin Housing Authority) chủ trì, với Burbank Housing là đối tác phát triển và đơn vị quản lý trong tương lai. Ngoài ra, các cơ quan liên bang và cơ quan phụ trách bảo tồn di tích lịch sử cũng tham gia quá trình phê duyệt.

Câu 21. Cư dân có được đóng góp ý kiến trước khi đưa ra các quyết định không?

Có. Đã có và sẽ tiếp tục có các cuộc họp cộng đồng, các buổi lắng nghe ý kiến, các buổi trao đổi trực tiếp với từng cư dân và các nhóm đại diện hoặc ban cố vấn cư dân. Tuy nhiên, một số cư dân cho rằng việc tham gia trước đây chưa thực sự mang lại hiệu quả hoặc chưa được coi trọng đúng mức. Giám đốc Cơ quan Nhà ở cam kết sẽ xác định những điểm còn thiếu trong quá trình lấy ý kiến cư dân và sẽ giải thích rõ khi có những ý kiến đóng góp của cư dân không thể được áp dụng.

Câu 22. Cư dân đã nêu những lo ngại gì về việc tham gia vào quá trình ra quyết định?

Cư dân bày tỏ lo ngại về vấn đề chỗ đậu xe, việc hồ sơ bị thất lạc và việc các quyền của Hội đồng Cư dân (Resident Council) chưa được tôn trọng hoặc thực hiện đầy đủ. Đáp lại, Giám đốc Cơ quan Nhà ở cho biết bà sẽ xem xét lại Biên bản Ghi nhớ (MOU) của Hội đồng Cư dân, rà soát các quy định của HUD được viện dẫn và xây dựng một quy trình rõ ràng, có hệ thống hơn để theo dõi các vấn đề chưa được giải quyết cũng như các ý kiến đóng góp của cư dân.

SỰ THAM GIA VÀ QUÁ TRÌNH RA QUYẾT ĐỊNH

Câu 23. Hội đồng Cư dân sẽ thay đổi như thế nào theo chương trình mới?

Trong chương trình nhà ở công hiện nay có Hội đồng Cư dân. Khi chuyển sang Trợ cấp thuê nhà gắn liền với dự án (Project-Based Voucher), cơ cấu này sẽ chuyển thành Ban Cố vấn Cư dân. Đại diện Cơ quan Nhà ở và Burbank Housing cho biết họ sẽ tiếp tục bảo đảm tiếng nói của cư dân trong quá trình chuyển đổi.

KHẢ NĂNG TIẾP CẬN, HỒ SƠ VÀ TRAO ĐỔI THÔNG TIN

Câu 24. Người cao tuổi, cư dân khuyết tật và các gia đình có nhu cầu đặc biệt sẽ được bảo vệ như thế nào?

Trong các buổi phỏng vấn riêng về việc di dời, nhu cầu của từng hộ gia đình sẽ được ghi nhận, bao gồm các nhu cầu liên quan đến y tế, khuyết tật, chứng mất trí nhớ và/hoặc khả năng tiếp cận, để nơi ở tạm thời và các hỗ trợ có thể được sắp xếp phù hợp với từng hộ. Người chăm sóc và thành viên gia đình có thể được tham gia vào quá trình này khi cư dân cần hỗ trợ trong việc hiểu hoặc quản lý quá trình di dời.

Câu 25. Nếu cư dân không hiểu giấy tờ hoặc thông báo thì phải làm gì?

Cư dân nên liên hệ với nhân viên của Cơ quan Nhà ở Marin để được giải thích bằng ngôn ngữ dễ hiểu và yêu cầu dịch thuật nếu cần trước khi ký bất kỳ giấy tờ nào mà họ chưa hiểu rõ.

Câu 26. Nếu cư dân lo lắng rằng giấy tờ của mình bị thất lạc thì sao?

Cư dân cho biết nhân viên MHA đã làm thất lạc một số giấy tờ. Giám đốc Cơ quan Nhà ở đồng ý xem xét lại quy trình tiếp nhận hồ sơ, cân nhắc việc cung cấp xác nhận hoặc biên nhận khi nhận tài liệu, đồng thời cải thiện việc phối hợp để cư dân không bị ảnh hưởng do giấy tờ bị mất hoặc bị trùng lặp.

KHẢ NĂNG TIẾP CẬN, HỒ SƠ VÀ TRAO ĐỔI THÔNG TIN

Câu 27. Cư dân sẽ nhận được thông tin cập nhật bằng cách nào?

Thông tin cập nhật sẽ được chia sẻ thông qua tờ rơi, email, các cuộc họp trực tiếp và các cuộc họp trực tuyến. Cư dân được khuyến khích cập nhật thông tin liên lạc của mình để luôn nhận được thông báo mới nhất.

NHỮNG MỐI QUAN TÂM CỦA CỘNG ĐỒNG

Câu 28. Vấn đề chỗ đậu xe được đề cập như thế nào?

Chỗ đậu xe là một trong những vấn đề cấp bách nhất được cư dân quan tâm. Cư dân cho biết việc phân bổ lại chỗ đậu xe chưa công bằng, việc thực thi quy định chưa nhất quán và số lượng chỗ đậu xe dành cho khách đã giảm. Giám đốc Cơ quan Nhà ở cho biết sẽ phối hợp với đơn vị phát triển dự án và nhóm phụ trách bãi đậu xe để xây dựng một phương án phân bổ chỗ đậu xe mới công bằng hơn.

Câu 29. Có chỗ đậu xe được chỉ định, bao gồm chỗ dành cho người khuyết tật, không?

Cuộc họp chưa đưa ra câu trả lời cuối cùng. Ban quản lý khu nhà cho biết việc bố trí các chỗ đậu xe tiếp cận phù hợp với quy định, bao gồm chỗ dành cho người khuyết tật, cần được xác nhận với nhóm thiết kế trước khi thông báo cho cư dân.

Câu 30. Những biện pháp nào đang được thực hiện để giải quyết vấn đề kiểm soát côn trùng và chuột?

Cư dân bày tỏ lo ngại về chuột và nguy cơ côn trùng gây hại lan rộng trong quá trình xây dựng. Các hoạt động kiểm tra và xử lý côn trùng đang được tiến hành, bao gồm kiểm tra khu vực xung quanh, đặt bẫy và bịt kín các khe hở. Cư dân nên giảm bớt đồ đạc chất đống, thùng carton và các vật dụng khác có thể thu hút côn trùng gây hại.

NHỮNG MỐI QUAN TÂM CỦA CỘNG ĐỒNG

Câu 31. Các căn hộ trống có được xử lý côn trùng không?

Có. Các căn hộ trống cũng được đưa vào chương trình xử lý côn trùng cùng với các căn hộ đang có cư dân sinh sống.

Câu 32. Lịch sử và văn hóa cộng đồng có được bảo tồn không?

Có. Giá trị lịch sử quan trọng của Golden Gate Village yêu cầu quá trình cải tạo phải bảo vệ các công trình, tôn trọng di sản kiến trúc của khu vực và duy trì ý nghĩa văn hóa cũng như lịch sử của cộng đồng người da đen trong suốt quá trình thực hiện.

Câu 33. Chính sách ưu tiên “Gắn kết lại các gia đình” (Bringing Families Back) có được duy trì không?

Bất kỳ chính sách ưu tiên nào hiện đang được áp dụng sẽ tiếp tục được duy trì. Vấn đề này được xem là quan trọng nhằm bảo vệ sự gắn kết của cộng đồng và giải quyết những bất bình đẳng lịch sử đã tồn tại trong thời gian dài.

Câu 34. Cư dân có cơ hội sở hữu nhà không?

Có. Các cơ hội sở hữu nhà sẽ được cung cấp cho cư dân quan tâm. Cư dân nên liên hệ trực tiếp với nhân viên MHA để biết thêm thông tin vì các chi tiết cụ thể chưa được hoàn thiện đầy đủ trong buổi họp.

CƯ DÂN NÊN LÀM GÌ NGAY BÂY GIỜ

Câu 35. Hiện tại cư dân nên làm gì để chuẩn bị?

Cư dân được khuyến khích giữ bản sao của tất cả các thông báo và giấy tờ liên quan đến nhà ở, cập nhật thông tin liên lạc với MHA, tham gia các cuộc họp, đặt câu hỏi, yêu cầu thông tin bằng văn bản khi cần và duy trì kết nối với hàng xóm cũng như các tổ chức cộng đồng đáng tin cậy.

CHÚNG TÔI LUÔN SẴN SÀNG HỖ TRỢ!

Di dời tạm thời

Raj Virk, Autotemp

☎ (888) 202-9195 ext 16

✉ raj@autotempservices.com

Câu hỏi về hợp đồng thuê mới

Alicia Gomez, BHMC

☎ (707) 324-1943

✉ GGV-Project@burbankhousing.org

Đáp ứng đầy đủ các điều kiện

Michelle Pupiro, MHA

☎ (415) 491-2525 ext. 509

✉ mpupiro@marinhousing.org

Câu hỏi về dự án cải tạo

Riley Weissenborn, BHMC

☎ (707) 324-1943

✉ GGV-Project@burbankhousing.org

Câu hỏi chung

GGV Project

☎ (707) 324-1943

✉ GGV-Project@burbankhousing.org

Quản lý khu nhà

Giai đoạn 1: Công ty Quản lý Nhà ở
Burbank

☎ Trong giờ làm việc: (707) 324-1943
Ngoài giờ làm việc: (707) 526-9733

✉ GGV-Project@burbankhousing.org

Giai đoạn 2: Ban Quản lý Khu nhà của MHA

☎ (415) 390-2094

