

가정 폭력 생존자를 위한 주택 개발

주택 금융 기관 1곳, 비영리 주택
개발 업체 2곳, 주택 당국
2곳과의 파트너십을 통해
어떻게 저소득 가정을 위한
84채의 아파트를 만들 수
있었습니까

메리 오도허티

가정 폭력을 반대하는 켄터키 연합

주택 개발에 대한 우리의 모험은 하나의 선물에서 시작되었습니다.

이 선물은 가정 폭력 생존자를 위한 주택 건설 지침이 포함된 저소득층 주택 세금 공제 "적립"이었습니다. 크레딧은 80채 이상의 아파트를 지을 수 있을 만큼 넉넉했다.

11년 전 일이지만, 나는 우리의 현실을 깨달았던 그 날을 아직 기억합니다. 나는 KCADV(가정 폭력을 반대하는 켄터키 연합)의 프로젝트 디렉터였으며, 2007년 세금 공제 배정 계획에 대한 발표를 듣기 위해 우리 주 주택 금융 기관 회의에 소집되었습니다. (세금 공제를 위한 연례 경쟁 지침) 계획의 첫 장에서는 KCADV가 전체 세금 공제분 중 많은 부분을 제공받았다고 설명되어 있었습니다.

주택 개발업자들과 다른 사람들이 행운을 축하하기 위해 내 주변에 모여 있는 동안 나는 다소 혼란스러운 상태로 그곳에 앉아 있었습니다. 나는 이러한 세금 공제가 어떻게 주택으로 바뀌는지 몰랐지만,

KCADV가 매우 가치있는 것을 받았다는 것은 분명해 보였습니다. 개발업자들이 내게 연이어 명함을 건내며 그들이 가정 폭력 문제에 대해 얼마나 관심을 갖고 있는지 말해 주었습니다.

나는 단지 그것으로 무엇을 해야 할지를 생각해야 했습니다.

현재 KCADV는 주 전역의 5개 지역에서 가정 폭력 생존자를 위해 72세대의 주택을 후원하고 있습니다. 12세대를 켄터키 동부에 건설 중입니다. 최소 170명의 생존자와 그 자녀들이 가정 폭력 프로그램 회원 캠퍼스 또는 근처 주택에 살고 있거나 살았던 적이 있습니다. 프로그램은 세입자에게 주택을 소개하고 서비스를 제공합니다. 유닛은 자산 관리 회사가 운영합니다.

이것이 세금 공제 초보가 주택 스폰서가 된 KCADV의 여정입니다. 그 여정은 험난하고 도전적이며 무섭고 흥미진진했습니다. 옹호자로서 내가 성취한 것은 그 어떤 것에도 그렇게 보람을 느낄 수 없었습니다.

세금 공제 101

저소득층 주택 세금 공제는 부담 가능한 주택 건설을 장려하기 위해 1986년 조세개혁법에 따라 만들어졌습니다. IRS는 인구를 기준으로 각 주에 세금 공제액을 할당하고 주택의 일부가 최소 30년 동안 저소득 가정에 제공되도록 요구합니다.

개발 업체는 자신의 크레딧을 투자자에게 판매하여 프로젝트를 위한 자본을 조달함으로써 개발 업체가 겪을 부채를 줄입니다. KCADV는 지원 주택 - 사례 관리 서비스와 결합된 부담 가능한 주택을 건설하기 위해 세금 공제를 사용했습니다.

대부분의 세금 공제 프로젝트에는 다양한 자금 출처가 포함됩니다. KCADV의 3개 프로젝트는 주/지방의 부담 가능한 주택 신탁 기금, HUD의 HOME 프로그램 및 민간 재단 보조금에서 자금을 의존했습니다.

오늘날 부담 가능한 주택 건설을 위한 가장 중요한 자원인 저소득층 주택 세금 공제는 미국에서 건설되는 부담 가능한 주택의 90 퍼센트를

책임지고 있습니다. 하지만 대부분의 주에서 지원 주택 개발을 장려하기 위해 인센티브를 제공함에도 불구하고 극빈층이나 특별한 도움이 필요한 가족을 위한 주택이 충분하지 않다고 비평가들은 말합니다.

KCADV의 세금 공제 적립은 세금 공제 자금 지원 주택 프로젝트가 건설 및 운영하기가 너무 어렵다는 개발 업체의 주장에 회의적이었던 Don Ball 당시 Kentucky Housing Corporation 이사회 회장의 비판에 대한 대응이었습니다. 나름대로 성공적인 주택 개발업자였던 Mr. Ball은 이러한 가정에 도전했지만, 그는 또한 그의 선물에 몇 개의 끈을 달아 KCADV의 일을 더 어렵게 만들었습니다: 그는 주로 시골 지역의 흩어져 있는 부지에 집을 짓기를 원했습니다.

개발 팀 구축

KCADV에게 쉬웠던 책임 중 하나는 주택용 토지를 마련하는 것이었습니다. 우리 회원 프로그램 중 3개가 참여에 환호했으며 그들의 텀터 옆에는 주거에 적합한 충분한 땅이 있었습니다. KCADV가 다음에 할 일은 개발 업체, 건축 업체 및 자산 관리 회사를 찾는 것이었습니다.

여러 개발 업체들과 만난 후, KCADV는 비영리 주택 개발 업체인 Housing Partnership, Inc.(HPI)와 협력하기로 결정했습니다. HPI는 Habitat for Humanity 및 기타 대의를 위해 일한 켄터키주 비영리 주택 단체의 진정한 민속 영웅인 건축가 James Burris를 추천했습니다.

주택이 여러 카운티에 지어지기 때문에 부동산 관리자를 찾는 것이 더 어려웠습니다. 우리는 주에서 가장 큰 공제 자산 관리 업체인 Winterwood Property Management와 함께하기로 결정했는데, 당시 CEO였던 캐롤 워삼이 그녀의 회사가 성공할 수 있다고 말한 바 있습니다.

결림돌

세금 공제 주택을 건설하는 개발 업체는 개발 업체 수수료를 스스로 지불할 수 있습니다.



상단 사진: 파두카의 Merryman House에서 추천한 생존자들은 2011년 가을에 12개 유닛으로 이사했습니다.

중간 사진: 이 4층짜리 22세대 아파트 건물은 루이빌 시내 근처에 있는 Center for Women and Families 맞은편에 있습니다.

하단 사진: 선출된 공무원들과 전무 이사 달린 토마스 등이 2017년 6월 렉싱턴에서 GreenHouse17의 24개 아파트 개장을 축하했습니다.

합리적으로, 그들은 또한 건설 회사 및 건축가와 계약을 맺고 주택을 사용하는 동안 건설이 예산을 초과하거나 운영적자가 발생할 경우 추가 비용을 충당하기로 동의하는 보증서에 서명해야 하기 때문입니다.

우리는 개발 업체 수수료가 상당할 것이라는 것을 알고 있었습니다. KCADV의 전무 이사인 셰리 큐렌은 수수료 분할을 제안했고 HPI는 쉽게 동의했습니다. 보증은 또 다른 이야기였습니다. 우리가 개발자 수수료의 절반을 받으려면, 위험도 절반을 감수해야 한다고 개발 업체는 주장했습니다. 그러나 셰리는 그렇지 않을 것이라고 주장하며 냉철한 협상 면을 보였습니다. “우리는 가정 폭력 쉼터 연합이며, 주택 개발업자가 아니다”라고 그녀는 주장했습니다. 셰리가 옳았습니다. 나는 우리가 보증서에 서명하는 것을 이사회가 절대 허용하지 않을 것이라는 것을 알고 있었지만, 그러한 입지가 이 프로젝트를 시작조차 할 수 없게 할까봐 두려웠습니다. 결국, 우리 개발 업체가 단독 보증인이 되는 것에 동의했습니다.

KCADV의 다음 과제는 임대 지원을 하는 것이었습니다. 임대료는 프로젝트의 바퀴를 돌리는 연료입니다. 관리, 유지 및 기타 비용은 수입에서 지불됩니다. 법에 따라, 세금 공제로 지어진 주택의 일부는 지역 중위 소득의 60% 이하의 저소득 가정을 위해 제공되어야 합니다. 그러나 임대료를 부과할 수 있는 부동산은 극빈층(중위 소득 30% 이하)의 가족에게는 적합하지 않습니다. 렉싱턴 주택에 거주하는 가족은 침실 2개 아파트에 대해 \$693, 침실 3개 아파트에 대해 \$1,007를 지불합니다.

간단히 말해서, 임대 지원을 제공하지 않으면 우리 프로젝트는 진행할 수 없습니다. 우리 주택에는 170 가구가 넘는 가족이 살고 있으며, 도움 없이 집세를 낸 생존자는 단 한 명뿐입니다.

KCADV는 회원 프로그램의 도움을 받아 임대 지원을 마련했으며, 그 중 두 개 프로그램은 쉼터 거주자에게 바우처를 제공하기로 이미 주택 당국과 합의했습니다. 세 번째 프로그램에 대해서도 바우처를 제공하겠다는 시 공무원의 약속을 받았습니다.

KCADV는 HUD 보조금(케어의 연속성, 신속한 주택 마련 및 임차인 기반 임대 지원 프로그램) 중 두 가지에 대한 임대 지원으로 격차를 메웠습니다.

2008년 여름은 KCADV의 첫 번째 프로젝트를 위해 스타들이 줄을 서 있는 듯 했습니다. 우리는 현장 계획과 프로젝트를 "현금 흐름"으로 만들기에 충분한 임대 지원을 받았으며 건축 계획을 논의하기 위해 프로그램 디렉터를 만나고 있었습니다. 그러나 금융 위기가 닥쳤을 때 우리의 프로젝트는 좌절되었으며 모든 주택 개발이 급격히 느려졌습니다. 세금 공제를 구매하던 투자자들은 "안전한" 프로젝트, 즉 도시 지역의 대규모 단일 부지 프로젝트에 돈을 투자하고 있었습니다. 대공황 동안, 우리 프로젝트는 홀어져 있는 부지 디자인에 도시에 위치한 곳은 단 한 곳에 불과하여 위험이 너무 커보였습니다.

축소된 버전의 KDVA 홈 프로젝트는 의회가 세금 공제 프로젝트 지원 기금이 포함된 미국 회복 및 재투자법을 통과시킨 후에야 진행되었습니다. 880만 달러 프로젝트의 건설은 2010년 여름에 시작되었고 가족들은 2011년 4월에 이주하기 시작했습니다.

두 번째 및 세 번째 프로젝트

더 많은 집을 짓고자 하는 열망으로 KCADV와 HPI는 다시 켄터키 주택 공사로 돌아가 다른 보증금을 요청했습니다. 기관 CEO는 우리를 차갑게 거절했습니다. 여러분이 할 수 있다는 것을 우리에게 보여줬습니다. 그가 말했습니다. 다른 사람들처럼 세금 공제를 신청하십시오.

우리가 해냈습니다. 2014년에 KCADV와 HPI는 두 번째 분산형 사이트 프로젝트에 대해 세금 공제를 받았습니다: 세 개 프로그램이 소유한 부지에 위치한 36개 유닛. 이 프로젝트에는 주택 부족이 극심하고 기존 주택 재고 상태가 대부분 열악했던 애팔래치아의 빈곤 지역인 하자드에 12개의 유닛이 포함되었습니다. Kentucky Housing Corporation 관리들은 주택이 절실히 필요한 주에 주택 건설을 시도한 우리를 축하해 주었습니다.

불행히도 일부 하자드 주민들은 동의하지 않았습니다. 해당 사이트 인근의 주민들은

가까운 곳에 저소득층을 위한 주택이 생기는 것을 원하지 않는다고 개발을 반대했습니다. 프로젝트는 구역 변경 없이 진행할 수 없었고, 분노한 주민들은 도시 계획 및 구역 위원회의 두 차례 회의에 항의했습니다. 대중의 항의가 승리했습니다. 위원회는 구역 변경 요청을 거부했으며 우리의 세금 공제는 모두 무산되었습니다.

다음 펀딩 라운드의 마감일이 다가오고 있었기 때문에 우리는 다른 신청서를 준비하기 위해 분주했습니다. 궁극적으로 우리는 소규모 프로젝트(렉싱턴 회원 프로그램인 GreenHouse17이 제공하는 가족용 24개 유닛)에 대한 세금 공제를 받았습니다. 460만 달러 프로젝트에는 GreenHouse17 캠퍼스에 있는 12개의 단층 코티지 스타일 유닛과 도시 중심부에 더 가까운 12개의 유닛이 포함되었습니다. 렉싱턴 주택 당국은 임대 지원을 제공했습니다.

그 신청을 검토하는 동안, KCADV는 공정 주택 불만을 제기했습니다 뒷 페이지에서 계속됩니다



상단 사진: 생존자와 그녀의 아기가 렉싱턴의 GreenHouse17 캠퍼스 현관에서 휴식을 취하고 있습니다.

중간 사진: 모어 헤드 도브스 애팔래치아 산기슭에 지어진 아파트에 여섯 가구가 살고 있습니다.

하단 사진: 켄터키주 서부 머레이에 있는 Merryman House 아파트에는 8가구가 살고 있습니다.



FRONT ELEVATION 12 UNIT APARTMENT BUILDING (EAST)

SCALE: 1/4" = 1' 0"
GRAPHIC SCALE

주의 공정 주택 위원회의 도움으로 하자드 시에 대항합니다. 주택 차별에 대한 KCADV의 주장을 뒷받침하는 증거가 너무 강력했기 때문에, 시 공무원은 불만을 접수한 후 몇일 내로 전화를 걸어 해결 방법을 묻습니다. 대답은 간단했습니다: KCADV는 주택 개발에 적합한 토지를 제공할 것을 해당 도시에 요청했습니다.

클레임은 쇼핑 및 고용 기회가 있는 작은 상업 지역 근처 부지로 합의한 후 해결되었으며, 지역 프로그램인 LKLP Safe House는 이곳이 가족에게 적합한 곳이라고 말했습니다. 우리는 오하이오주 콜럼버스에 있는 National Housing Associates와 협력하고 있습니다. 공사는 2018년 11월에 시작하며 278만 달러 12개 유닛의 아파트 건물입니다.

생존자를 위한 추가 옵션

우리의 주택 모험에서 가장 쉬운 부분은 식기 세척기, 세탁기, 건조기, 전자레인지 뿐만 아니라 고효율 화장실, 샤워기, 수도꼭지, 아르곤 가스 유리창을 포함한 Energy Star 가전 제품이 설치된 아파트에서 살 가족을 찾는 것이었습니다. 프로젝트 사이트에는

놀이터, 피크닉 테이블, 벤치 및 그릴.

우리 목표 중 하나는 서류 미비자, 임대 기록 또는 범죄 기록이 훼손된 생존자를 포함하여 모든 생존자를 위한 주택을 짓는 것이었습니다. 각 프로젝트를관리하는 Winterwood Property Management의 임차인 선택 계획을 작성하는데 참여했기 때문에 부분적으로 성공입니다. 우리는 가정 폭력과 관련된 심각한 혐의(심지어 살인까지)로 유죄 판결을 받은 잠재적 세입자에게 서비스를 제공할 수 있는 조항을 협상했습니다. 또한 서류미비 생존자와 그 가족을 위해 우리는 주택을 제공할 수 있었습니다.

KCADV와 그 회원 프로그램은 Winterwood와 좋은 관계를 유지하고 있습니다. 이는 원활한 의사소통, 정기적인 회의, 그리고 일부 가족이 직면한 문제를 이해하고 해결하기 위한 Winterwood 직원의 노력 덕분입니다.

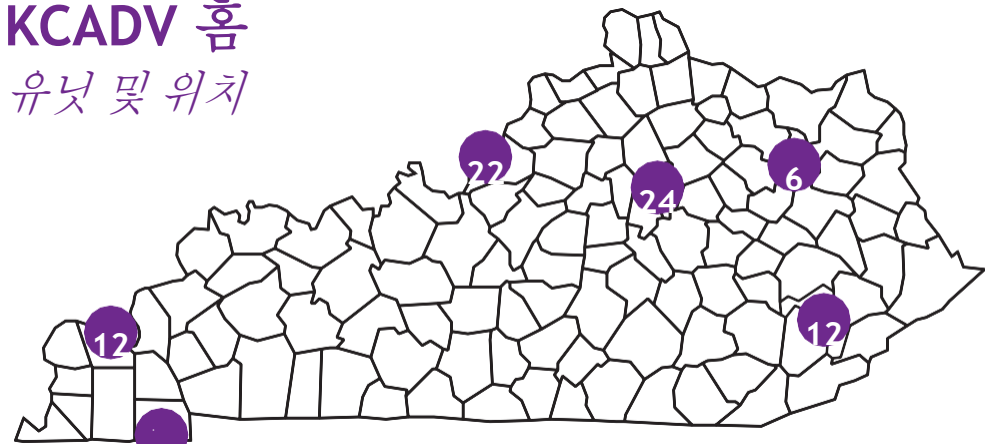
한편, 프로그램 옹호자는 장애물을 제거하거나 해결하기 위해 열심히 노력합니다: 그들은 잠재적 거주자가 공익 기업에 대한 부채 상황, 파손 및 유틸리티 보증금에 대한 지원을 찾을 수 있도록 돕고 있습니다 (그 중 일부는 임대 지원의 출처에 따라 KCADV에서

제공할 수 있습니다). 옹호자들은 신청서를 작성하고 보증금과 임대료를 징수할 책임이 있는 자산 관리 직원에게 가족을 소개하기 전에 잠재적 거주자들이 수입원, 직업 또는 탁아소를 찾도록 도왔습니다.

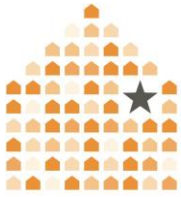
우리 주택의 거주자는 금융 교육, 신용 상담, 소액 대출, IDA 및 무료 세금 준비 서비스를 포함하는 KCADV의 경제적 우대 프로그램을 활용할 수 있는 좋은 위치에 있습니다. 고객이 우리 주택을 떠나 더 나은 기회를 찾아 나아갈 때 관계자 모두는 믿을 수 없을 만큼의 보람을 느낍니다.

지원 주택 프로젝트가 제대로 작동하도록 하는 열쇠는 파트너십의 힘과 사명에 대한 공통된 믿음에 있습니다. KCADV의 주택 개발에 참여한 모든 파트너는 우리의 파트너십이 시작되었을 때 가정 폭력 생존자들에게 봉사하겠다는 약속을 표명한 바 있습니다. 십여 년이 지난 후, 우리 가족들의 주거와 관련된 도전을 거치면서 그들은 그것이 의미가 있음을 보여주었습니다.

KCADV 홈 유닛 및 위치



Kentucky Coalition Against Domestic Violence
KCADV
자세한 정보는: 가정 폭력을 반대하는 센터끼 연합
111 Darby Shire Circle
Frankfort, Kentucky 40601
(502) 209-5382
kcadv.org
modoherty@kcadv.org



NNEDV
NATIONAL NETWORK
TO END DOMESTIC
VIOLENCE

1325 Massachusetts Ave NW
7th Floor
Washington, DC 20005-4188

NNEDV.org
phone: 202.543.5566
fax: 202.543.5626

사회 변화 단체인 NNEDV(National Network to End Domestic Violence)는 여성에 대한 폭력이 더 이상 존재하지 않는 사회적, 정치적, 경제적 환경 조성을 위해 전념하고 있습니다.

<http://www.nnedv.org>



이 프로젝트는 HUD가 지원하는 CoC(Continuum of Care)와 ESG(Emergency Solutions Grant) 주택 및 쉼터 프로그램 자격을 확립하기 위해 Grant #2015-AX-K009에 의해 지원되었습니다. 이 출판물/프로그램/전시에 표현된 의견, 결과, 결론 및 권장 사항은 저자의 것이며 반드시 법무부 여성 폭력 사무소의 견해를 반영하는 것은 아닙니다.

가정 폭력 및 주택 기술 지원 컨소시엄

2015년에 출범한 본 컨소시엄은 가정 폭력/성폭력 지원 서비스와 노숙자 지원 서비스/주택 사이의 중요한 교차점에서 교육, 기술 지원 및 자원 개발을 제공합니다.

미국 법무부, 보건복지부, 주택.도시개발부 간의 파트너십을 통해 자금을 지원합니다. 이 다년간의 컨소시엄은 안전한 주택을 위한 전국 연합(안전 주택을 위한 지구 연합 프로젝트), 가정 폭력 근절을 위한 전국 네트워크, 가정 폭력에 관한 국가 자원 센터 및 Collaborative Solutions, Inc.을 포함하는 협력 TA 팀을 지원하여 주택/노숙자 서비스 제공자와 가정 폭력/성폭력 지원 서비스 제공자 모두에 대한 기술 지원을 구축하고 강화합니다. 컨소시엄은 정책을 개선하고, 유망한 관행을 식별하며, 성폭력 및 가정 폭력 생존자와 그 자녀를 위한 안전하고 지지적인 주거 옵션을 강화하는 데 필요한 협력을 강화합니다.

추가 질문이 있으십니까? 컨소시엄 TA 팀은 가정 및 성폭력 생존자들을 위한 안전한 주거 옵션의 범위를 확장하는 데 관심이 있는 커뮤니티에 개별화된 TA 및 교육을 제공할 수 있습니다. 우리는 또한 가정 폭력 및 성폭력 옹호자, 노숙자 및 주택 제공자, 그리고 더 강력한 커뮤니티 협력 구축에 관심이 있는 기타 제휴 파트너를 지원할 수 있습니다.



**SAFE HOUSING
PARTNERSHIPS**

SafeHousingPartnerships.org를 [방문하여](#)
포괄적인 온라인 리소스 모음에 액세스하고
기술 지원과 지지를 요청하십시오.