

Desarrollo de viviendas para personas sobrevivientes de la violencia doméstica

La manera en la que las asociaciones con una agencia de financiación de la vivienda, dos promotores de viviendas sin ánimo de lucro y dos autoridades de la vivienda gestionaron 84 apartamentos para familias de bajos ingresos.

Mary O'Doherty

Coalición de Kentucky Contra la Violencia Doméstica

Nuestra aventura en el desarrollo de viviendas comenzó con un regalo.

El regalo consistía en una "reserva" de Créditos Fiscales para Viviendas de Bajos Ingresos con instrucciones para construir viviendas para personas sobrevivientes de la violencia doméstica. La cantidad de créditos era generosa: suficiente para construir 80 o más apartamentos.

Fue hace 11 años, pero aún recuerdo el día en que me enteré de nuestro regalo. Yo era directora de proyectos en la Coalición de Kentucky contra la Violencia Doméstica (KCADV), y me habían convocado a una reunión en nuestra agencia estatal de financiación de la vivienda para un anuncio sobre el plan de asignación de créditos fiscales de 2007. En la primera página del plan - instrucciones para el concurso anual de créditos fiscales- se explicaba que a la KCADV le acababan de dar un montón de ellos.

Me senté allí un poco confundida mientras los promotores de viviendas y otros se reunían alrededor para felicitarme por nuestra buena suerte. No tenía ni idea de cómo convertir esos créditos fiscales en viviendas,

pero me quedó claro, a medida que un promotor tras otro me entregaba tarjetas de visita y me decía lo mucho que les importaba el tema de la violencia doméstica, que KCADV había recibido algo de gran valor.

Solo tenía que averiguar qué hacer con ellas.

En la actualidad, la KCADV patrocina 72 unidades de vivienda para las personas sobrevivientes de la violencia doméstica en cinco lugares del estado. Doce unidades están en construcción en el este de Kentucky. Al menos 170 personas sobrevivientes y sus hijos viven o han vivido en las viviendas, que se encuentran en o cerca de los campus de nuestros programas miembros de violencia doméstica. Los programas derivan a los inquilinos a la vivienda y les proporcionan servicios. Una empresa de gestión de la propiedad administra las unidades.

Esta es la historia de la trayectoria de KCADV, que ha pasado de ser un neófito en materia de créditos fiscales a un patrocinador de viviendas. El viaje fue accidentado, desafiante, aterrador y emocionante. Nada de lo que he logrado como defensora ha sido tan gratificante.

Fundamentos de los Créditos fiscales

Los créditos fiscales para viviendas de bajos ingresos se crearon en virtud de la Ley de Reforma Fiscal de 1986 para fomentar la construcción de viviendas asequibles. El fisco, (IRS) asigna los créditos fiscales a cada estado en función de la población y exige que una parte de las viviendas esté al servicio de las familias con bajos ingresos durante al menos 30 años.

Los promotores venden sus créditos a los inversionistas para obtener capital para sus proyectos, lo que reduce la deuda en la que el promotor incurriría de otro modo. KCADV utilizó sus créditos fiscales para construir viviendas de apoyo: viviendas asequibles combinadas con servicios de gestión de casos.

La mayoría de los proyectos de créditos fiscales incluyen diversas fuentes de financiación. Los tres proyectos de KCADV han recurrido a la financiación de fondos fiduciarios estatales y locales para viviendas asequibles, al programa HOME de HUD y a subvenciones de fundaciones privadas.

El recurso más importante para la creación de viviendas asequibles hoy en día, el Crédito Fiscal para Viviendas de Bajos Ingresos, es responsable del 90% de las viviendas asequibles producidas

en Estados Unidos. Sin embargo, los críticos afirman que no se construyen suficientes viviendas para los más pobres o las familias con necesidades especiales, a pesar de que la mayoría de los estados ofrecen incentivos para fomentar el desarrollo de viviendas de apoyo.

La reserva de créditos fiscales de la KCADV fue una respuesta a las críticas del entonces presidente del Consejo de Administración de la Corporación de la Vivienda de Kentucky, Don Ball, que se mostró escéptico ante las afirmaciones de los promotores de que los proyectos de viviendas de apoyo financiados con créditos fiscales eran demasiado difíciles de construir y gestionar. Aunque el Sr. Ball, que era un promotor de viviendas de éxito por derecho propio, puso en tela de juicio esas suposiciones, también dificultó el trabajo de la KCADV al poner algunas condiciones a su concesión: quería que las viviendas se construyeran en lugares dispersos, principalmente en comunidades rurales.

Creación de un equipo de desarrollo

Una de las responsabilidades más fáciles de KCADV fue la de conseguir terrenos para las viviendas. Tres de nuestros programas miembros estaban entusiasmados con la idea de participar y disponían de suficiente terreno junto a sus refugios para construir viviendas. Lo siguiente en la lista de tareas de KCADV era encontrar un promotor, un arquitecto y una empresa de gestión de propiedades.

Tras reunirse con varios promotores, la KCADV decidió trabajar con The Housing Partnership, Inc. (HPI), una promotora de viviendas sin ánimo de lucro. HPI recomendó a un arquitecto, James Burris, un auténtico héroe popular en los círculos de la vivienda sin fines de lucro de Kentucky por su trabajo con Habitat for Humanity y otras causas.

Encontrar un administrador de la propiedad fue más difícil porque las viviendas se construirían en varios condados. Nos decidimos por Winterwood Property Management, el mayor gestor del estado de propiedades de crédito fiscal, después de que su entonces directora ejecutiva, Carol Worsham, dijera que su empresa podía hacerlo funcionar.

Un punto de fricción

Los promotores que construyen viviendas con créditos fiscales pueden pagarse a sí mismos los honorarios de los promotores.



Foto superior: Las personas sobrevivientes remitidas por Merryman House en Paducah se trasladaron a 12 unidades en otoño de 2011.

Foto del medio: Este edificio de apartamentos de cuatro pisos y 22 unidades se encuentra frente al Centro para Mujeres y Familias, cerca del centro de Louisville.
Foto inferior: Funcionarios electos, la directora ejecutiva Darlene Thomas y otros celebraron la apertura de los 24 apartamentos de GreenHouse17 en Lexington en junio de 2017.

Es razonable, ya que también deben contratar con la empresa constructora y el arquitecto y firmar garantías en las que se comprometen a cubrir los costes adicionales si la construcción rebasa el presupuesto o hay déficits de funcionamiento mientras las viviendas están en uso.

Sabíamos que la cuota del promotor sería considerable. La directora ejecutiva de KCADV, Sherry Currens, propuso dividir los honorarios y HPI aceptó sin problemas. Las garantías eran otra cuestión. Si íbamos a obtener la mitad de los honorarios del promotor, deberíamos asumir la mitad del riesgo, argumentó nuestro promotor. Pero Sherry mostró su lado más duro en las negociaciones, insistiendo en que no sería así. "Somos una coalición de centros de acogida para víctimas de la violencia doméstica, no promotores de viviendas", insistió. Sherry tenía razón, y yo sabía que nuestro consejo de administración nunca nos habría permitido firmar las garantías, pero temía que esta postura pudiera hacer que el proyecto no fuera viable. Finalmente, nuestro promotor aceptó ser el único garante.

La siguiente tarea de KCADV fue conseguir ayudas para el alquiler. El alquiler es el combustible que hace girar las ruedas del proyecto. Los ingresos pagan la gestión, el mantenimiento y otros gastos. Por ley, una parte de las viviendas construidas con créditos fiscales debe servir a familias de bajos ingresos que no ganen más del 60% de la renta media del área. Pero los alquileres que las propiedades pueden cobrar no son asequibles para las familias muy pobres (menos del 30% del ingreso medio anual). Las familias que viven en nuestras viviendas de Lexington pagan 693 dólares por un apartamento de dos dormitorios y 1,007 dólares por una unidad de tres dormitorios.

Sencillamente, nuestros proyectos no funcionarían si no proporcionáramos asistencia para el alquiler. Más de 170 familias han vivido en nuestras viviendas, y sólo una persona sobreviviente ha pagado su alquiler sin ayuda.

KCADV consiguió la ayuda para el alquiler con la asistencia de nuestros programas miembros, dos de los cuales ya tenían acuerdos con sus autoridades de vivienda para proporcionar vales a los residentes del refugio. Un tercer programa consiguió el compromiso de las autoridades municipales de proporcionar vales y la KCADV

cerró las brechas con la ayuda para el alquiler de dos de nuestras subvenciones del HUD: los programas Continuum of Care Rapid Rehousing (Realojamiento Rápido del Cuidado Continuo) y Tenant-Based Rental Assistance (Asistencia de alquiler basada en el inquilino).

Parecía que todo estaba encajando para el primer proyecto de KCADV en el verano de 2008. Teníamos los planos del lugar, suficiente asistencia para el alquiler para que el proyecto "fluyera" y nos reuníamos con los directores del programa para discutir los planes arquitectónicos. Pero nuestro proyecto estuvo a punto de morir cuando llegó la crisis financiera y el desarrollo de la vivienda de todo tipo se ralentizó drásticamente. Los inversionistas que compraban créditos fiscales invertían su dinero en proyectos "seguros": grandes proyectos de una sola planta en zonas urbanas. Durante la Gran Recesión, el diseño disperso de nuestro proyecto, con una única ubicación urbana, se consideró demasiado arriesgado.

Una versión recortada del proyecto KDVA Homes siguió adelante después de que el Congreso aprobara la Ley de Recuperación y Reinversión de Estados Unidos, que incluía fondos para apoyar los proyectos de créditos fiscales. La construcción del proyecto de 8.8 millones de dólares comenzó en el verano de 2010 y las familias empezaron a mudarse en abril de 2011.

Segundo y tercer proyecto

Ansiosos por construir más viviendas, KCADV y HPI volvieron a dirigirse a la Kentucky Housing Corporation y solicitaron otra reserva. El director general de la agencia, de plano nos rechazó. Nos han demostrado que pueden hacerlo, dijo, así que soliciten los créditos fiscales como todo el mundo.

Y así lo hicimos. En 2014, KCADV y HPI recibieron créditos fiscales para un segundo proyecto de viviendas dispersas: 36 unidades en sitios en terrenos propiedad de tres de nuestros programas. El proyecto incluía 12 unidades en Hazard, una comunidad empobrecida de los Apalaches donde la escasez de viviendas era extrema y el estado de gran parte del parque de viviendas existente era deficiente. Los funcionarios de la Kentucky Housing Corporation nos felicitaron por intentar construir viviendas en una parte del estado que tanto las necesitaba.

Por desgracia, algunos residentes de Hazard no estaban de acuerdo. Los residentes cercanos al lugar propuesto

se opusieron al proyecto, alegando que no querían viviendas para familias de bajos ingresos en las inmediaciones. El proyecto no podía seguir adelante sin un cambio de zonificación, y los residentes enfadados protestaron en dos reuniones de la Junta de Planificación y Zonificación de la ciudad. El clamor público se impuso. La junta rechazó la solicitud de cambio de zonificación y perdimos todos los créditos fiscales.

El plazo para la siguiente ronda de financiación se acercaba, así que nos apresuramos a presentar otra solicitud. Finalmente, conseguimos créditos fiscales para un proyecto más pequeño: 24 unidades para familias atendidas por GreenHouse17, nuestro programa miembro en Lexington. El proyecto, de 4.6 millones de dólares, incluía 12 unidades de estilo cottage de una sola planta en el campus de GreenHouse17 y 12 unidades más cerca del centro de la ciudad. La Autoridad de la Vivienda de Lexington proporcionó ayuda para el alquiler.

Mientras se estudiaba la solicitud, la KCADV presentó una queja por motivos de vivienda

Continúa al dorso



Foto superior: Una sobreviviente y sus hijos pequeños se relajan en el porche del campus de Green House17 en Lexington.

Foto del medio: Seis familias viven en apartamentos construidos en la base de una colina de los Apalaches en DOVES, en Morehead.

Foto inferior: Ocho familias viven en los apartamentos de Merryman House en Murray, al oeste de Kentucky.



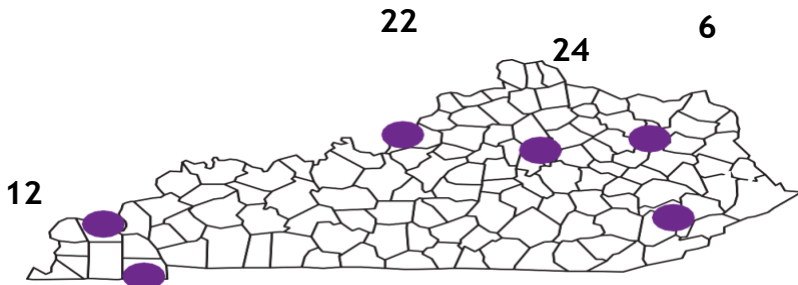
contra la ciudad de Hazard con la ayuda del consejo estatal de vivienda justa. Las pruebas que apoyaban la reclamación de KCADV por discriminación en la vivienda eran tan sólidas que los funcionarios municipales llamaron a los pocos días de recibir la reclamación preguntando que qué podían hacer ellos para llegar a un acuerdo. La respuesta fue sencilla: KCADV pidió a la ciudad que proporcionara un terreno adecuado para la construcción de viviendas.

La reclamación se resolvió después de que acordáramos recibir un terreno cerca de una pequeña zona comercial con tiendas y oportunidades de empleo que, según nuestro programa local LKLP Safe House, era adecuado para las familias. Estamos trabajando con National Housing Associates en Columbus, Ohio y la construcción comenzará en noviembre (2018). Será un edificio de apartamentos de 12 unidades por valor de 2.78 millones de dólares.

Más opciones para las personas sobrevivientes

La parte más fácil de nuestra aventura en materia de vivienda fue encontrar familias que vivieran en apartamentos energéticamente eficientes, equipados con electrodomésticos Energy Star, como lavavajillas, lavadoras, secadoras y microondas, así como con inodoros, duchas y grifos de alta eficiencia y ventanas de vidrio rellenas de argón. Los emplazamientos del proyecto cuentan con

Hogares KCADV Unidades y Ubicaciones



parques infantiles, mesas de picnic, bancos y parrillas.

Uno de nuestros objetivos, sin embargo, era construir viviendas para TODAS las personas sobrevivientes, incluidas las indocumentadas, las que no tienen un buen historial de alquiler o las que tienen antecedentes penales. Lo hemos conseguido en parte porque hemos participado en la redacción de los planes de selección de inquilinos de Winterwood Property Management que rigen cada proyecto. Hemos negociado disposiciones que han permitido atender a posibles inquilinos que han sido condenados por cargos graves, incluso por asesinato, relacionados con la violencia doméstica. También hemos podido ofrecer viviendas a personas sobrevivientes impunes y a sus familias.

KCADV y sus programas miembros tienen una relación con Winterwood que funciona gracias a la buena comunicación, a las reuniones periódicas y a los esfuerzos del personal de Winterwood por entender y solucionar los problemas que presentan algunas de nuestras familias.

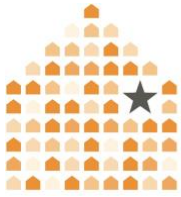
Mientras tanto, los defensores de los programas trabajan duro para eliminar o abordar los obstáculos: Ayudan a los residentes potenciales a encontrar ayuda para pagar las deudas con las compañías de servicios públicos o para los depósitos de daños y servicios (algunos de los cuales pueden ser proporcionados por KCADV dependiendo de la fuente de alquiler de

asistencia). Los defensores incluso han ayudado a los posibles residentes a encontrar fuentes de ingresos, trabajos o guarderías antes de remitir a las familias al personal de gestión de la propiedad, que se encarga de completar las solicitudes y de cobrar los depósitos y el alquiler.

Los residentes de nuestras viviendas están bien posicionados para aprovechar los programas de capacitación económica de KCADV, que incluyen educación financiera, asesoramiento crediticio, microcréditos, cuentas de ahorro individual y servicios gratuitos de preparación de impuestos. Es increíblemente gratificante para todos los involucrados cuando los clientes dejan nuestras viviendas y pasan a tener mejores oportunidades.

La clave para que los proyectos de vivienda de apoyo funcionen es la fuerza de los socios y la creencia común en la misión. Cuando se crearon las asociaciones, todos los socios que participaron en los proyectos de vivienda de KCADV expresaron su compromiso de servir a las personas sobrevivientes de la violencia doméstica. Más de una década después, tras superar los retos que conlleva el alojamiento de nuestras familias, han demostrado que lo decían en serio.

KCADV
Para obtener más información comuníquese con:
Kentucky Coalition Against Domestic Violence
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

La Red Nacional para Erradicar la Violencia Doméstica (NNEDV), una organización de cambio social, se dedica a crear un entorno social, político y económico en el que la violencia contra las mujeres deje de existir.

<http://www.nnedv.org>



Este proyecto fue apoyado por la subvención #2015-AX-K009 otorgada por la Oficina de Violencia contra la Mujer, Departamento de Justicia de los Estados Unidos. Las opiniones, los resultados, las conclusiones y las recomendaciones expresadas en esta publicación/programa/exposición son las del autor o autores y no reflejan necesariamente las opiniones del Departamento de Justicia, Oficina sobre la Violencia contra las Mujeres.

Consorcio de asistencia técnica en materia de violencia doméstica y vivienda

El Consorcio, puesto en marcha en 2015, ofrece formación, asistencia técnica y desarrollo de recursos en la intersección crítica entre los servicios de violencia doméstica/agresión sexual y los servicios/vivienda para personas sin hogar.

Financiado por una asociación entre el Departamento de Justicia de los Estados Unidos, el Departamento de Salud y Servicios Humanos y el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano. Este consorcio plurianual apoya a un equipo de asistencia técnica en colaboración que incluye la Alianza Nacional para la Vivienda Segura (un proyecto de la Alianza del Distrito para la Vivienda Segura), la Red Nacional para Erradicar la Violencia Doméstica, el Centro Nacional de Recursos sobre la Violencia Doméstica y Collaborative Solutions, Inc. para crear y reforzar la asistencia técnica tanto a los proveedores de vivienda/sin hogar como a los proveedores de servicios contra la violencia doméstica/agresión sexual. El Consorcio tiene como objetivo mejorar las políticas, identificar prácticas prometedoras y fortalecer las colaboraciones necesarias para mejorar las opciones de vivienda segura y de apoyo para los sobrevivientes de la violencia sexual y doméstica y sus hijos.

¿Más preguntas? El equipo de asistencia técnica del consorcio está disponible para proporcionar asistencia técnica y formación individualizada a las comunidades interesadas en ampliar la gama de opciones de vivienda segura para los supervivientes de la violencia doméstica y sexual. También podemos proporcionar apoyo a los defensores de la violencia doméstica y la agresión sexual, a los proveedores de vivienda y sin hogar, y a otros socios aliados interesados en construir colaboraciones comunitarias más fuertes..



**SAFE HOUSING
PARTNERSHIPS**

Visite SafeHousingPartnerships.org acceder a una amplia colección de recursos en línea y solicitar asistencia técnica y apoyo.