



NOTICIAS DE VIVIENDA JUSTA

Producido por el Fair Housing Center of West Michigan Volume III — 2017

Amy Nelson se Dirige a una Multitud durante el Desayuno Lakeshore

El FHCWM y el Consejo Asesor Lakeshore fue sede del 11o Desayuno Anual de los Amigos de Lakeshore para una Vivienda Justa: Abriendo las puertas a la Opción de Elegir Vivienda, el jueves 5 de octubre de 2017 en Holland. ¡FHCWM recibió 144 registros para este emocionante evento! El evento contó con un discurso de apertura titulado "Todos Merecemos un Hogar" por **Amy Nelson**, la Directora Ejecutiva del Centro de Vivienda Justa de Indiana Central (FHCCI). La Sra. Nelson destacó una serie de inquietantes tendencias acerca de la vivienda justa, incluyendo el uso de lenguaje de odio, amenazas e intimidación contra vecinos y personas que buscan vivienda. También discutió los contratos predatorios de alquiler con opción a compra que permiten a los inversionistas evitar la responsabilidad del mantenimiento de la propiedad y los requisitos de habitabilidad entre propietario-inquilino, mientras que se está creando un flujo de ingresos de una propiedad que legalmente no podrían alquilar. Compartió imágenes de la respuesta de FHCCI en la forma de una exitosa campaña "No Odio, Solo Amor". La Directora Ejecutiva Nancy Haynes cerró el desayuno con comentarios sobre la importancia de ser una comunidad que da la bienvenida a todos, no solo a algunos. Este evento fue posible gracias a nuestros



Amy Nelson

patrocinadores: West Michigan Lakeshore Association of AGENTES DE BIENES RAICES, BVW Property Management, Coldwell Banker Schmidt, Midstate Title Agency y West

Michigan Community Bank. El apoyo también fue proporcionado por la Ciudad de Holland y el Programa de Iniciativa para una Vivienda Justa de HUD. Un agradecimiento especial a nuestros patrocinadores en especie, CityFlats Hotel y Awards Pro: su apoyo y dedicado interés en fomentar la vivienda justa a lo largo de Lakeshore son realmente apreciados.

Premio de la Vivienda Justa

El Premio 2017 para la Vivienda Justa de Lakeshore fue presentado a **Anna Bednarek**, socia desde hace mucho tiempo y una increíble defensora de la Vivienda Justa. La Sra. Bednarek es la Coordinadora de Desarrollo Comunitario y del Programa de Salud Mental Comunitario del Condado de Ottawa. Se ha desempeñado como miembro de Lakeshore Housing Alliance desde 2005 y ha sido copresidenta desde 2011; ella también es miembro de la junta directiva del Greater Ottawa County United Way. Fue seleccionada para este premio por su pasión en el servicio a la comunidad y su defensa de los derechos a una vivienda justa. El FHCWM aprecia que Anna sirva como la voz para muchas poblaciones vulnerables y es increíblemente consciente acerca de la equidad. Ella trata de conectar de manera



Anna Bednarek

intencional el tema de la vivienda justa no solo con los problemas en los que ella trabaja, sino más importantemente con las personas con las que trabaja y a las que ella representa.



Fair Housing Center of West Michigan
20 Hall Street SE
Grand Rapids, MI 49507
T: (616) 451-2980 or
1-866-389-FAIR

BOARD OF DIRECTORS

- Doretha Ardoin, President**
Greenridge Realty, Inc.
- Tim Reimink, Vice President**
Crowe Horwath
- Ryan VanderMeer, Treasurer**
Urban Pharm
- Sharon Smith, Secretary**
Aquinas College
- Michelle Behrenwald**
Inspired Design
- Rhae-Ann Booker**
Davenport University
- Susan Cervantes**
Area Community Services Employment & Training (ACSET)
- Andrea Crumback**
Mika Meyers
- Floriza Genautis**
Management Business Solutions
- Dan Koorndyk**
State Farm Insurance, Kent County Comm.
- Hon. Benjamin Logan, Retired**
61st District Court
- Patrick Lonergan**
Fifth Third Bank
- Sarah Lucas**
Networks Northwest
- Jon O'Connor**
1st Ward City Commissioner
- John Smith**
Legal Aid of Western Michigan
- Dave Stellan**
Lake Michigan Credit Union
- Kristin Turkelson**
City of Grand Rapids Planning Department
- Troy Zapolski**
Land & Company

En esta Edición:

11o Desayuno Anual de Lakeshore.....	1
Mejores Prácticas de Vivienda para Adultos de la Tercera Edad	1
Actualización de la Campana de Membresía	2
Entrenamiento para Abogados	2
El Rincón del Cliente	3
Actualización de tu Caso	4
Guarda la Fecha y Clubes de Lectura	4

Mejores Prácticas de Vivienda para Adultos de la Tercera Edad

En los próximos 20 años, se espera que la población de 65 años o más aumente de 48 millones a 79 millones; para el año 2035, 1 de cada 3 hogares estadounidenses estará asombrosamente encabezado por alguien con 65 años o más. Proporcionar opciones de vivienda que permitan a las personas permanecer en sus hogares por más tiempo y fomentar la independencia a medida que las necesidades pueden cambiar es vital para proteger el derecho de los adultos mayores a poder elegir la vivienda de su elección. Estas son algunas de las mejores prácticas para ayudar a garantizar una vivienda justa:

1. **Aplice los criterios, políticas y procedimientos de la aplicación de manera uniforme de acuerdo con las leyes.** Establezca un protocolo estándar y promueva la consistencia y un trato equitativo. Se alienta a todo el personal de vivienda para adultos de la tercera edad, incluyendo el personal de enfermería, el personal de mantenimiento y cualquier otra persona que trabaje con solicitantes o residentes, a que asistan al entrenamiento sobre vivienda justa.
2. **Considere solicitudes para adaptaciones razonables o modificaciones basadas en una discapacidad, caso por caso.** Adaptaciones / modificaciones pueden ser necesarias para brindarle a una persona mayor el apoyo necesario para continuar residiendo en su hogar y mantener su independencia. Permitirle a un individuo que adapte su vivienda para satisfacer sus necesidades y edad, contribuye a la estabilidad y consistencia que respaldan la independencia continuada. **Visite www.fhcwm.org/publications** para obtener guías de cómo hacerlo y más información acerca de este proceso interactivo.
3. **Anuncie apropiadamente la naturaleza de la comunidad de edad avanzada.** La intención de operar como Viviendas para Personas Mayores de 55 años debe escribirse en anuncios, aplicaciones, contratos de arrendamiento o compra, reglas comunitarias, estatutos y otros documentos oficiales, a fin de identificar claramente la intención de operar como vivienda para personas mayores. *Tenga en cuenta que los estatutos deben ser revisada en caso de existir alguna regla anticuada (como restricciones de ocupación) a la luz de las leyes de vivienda justa.*
4. **Los modelos humanos deben estar claramente definidos ya que representan razonablemente a los grupos mayoritarios y minoritarios en el área metropolitana.** Los proveedores de vivienda para personas mayores a menudo comercializan el sentido de comunidad entre los residentes más que las comunidades que no son para la tercera edad. Estos anuncios están repletos de imágenes de residentes, sus familias y personal/cuidadores. Por esa razón, es imperativo que los proveedores de vivienda para personas mayores den un ejemplo de uso justo y equitativo de los modelos humanos, incluida la diversidad en cuanto a raza, origen nacional, discapacidad, religión y otras características protegidas.
5. **Las solicitudes para viviendas para personas mayores sólo deben recopilar información relevante para determinar objetivamente si califica, o no, un individuo.** Proveedores de Vivienda deben distinguir entre la información necesaria para evaluar la elegibilidad de un individuo para residencia (es decir, ingresos, crédito, etc.) e información más apropiada para ser solicitada después de que un individuo ha sido aprobado (es decir, información de contacto de emergencia, afiliación religiosa para cuidado pastoral, etc.). A los solicitantes no se les deben hacer preguntas ilegales sobre su nivel de independencia, si están tomando medicamentos u otras preguntas médicas o relacionadas con la salud. **No se debe exigir a los solicitantes que desean vivir en comunidades de vida independiente o en las secciones de vivienda independiente de las Comunidades de Retiro de Cuidado Continuo que proporcionen información relacionada con la discapacidad.**
6. **Las Instalaciones de Vida Asistida (ALF por sus siglas en inglés) y las Comunidades de Retiro de Atención Continua (CCRC) deben limitar las consultas relacionadas con la salud, a menos que esa información sea necesaria para determinar la elegibilidad del solicitante.** Las reglas que prohíben las consultas relacionadas con la discapacidad y la discriminación por discapacidad generalmente se aplican a todas las viviendas cubiertas por la Ley de Vivienda Justa, incluyendo las Instalaciones de Vida Independiente, las Instalaciones de Vida Asistida y las Comunidades de Retiro de Atención Continua. Debido a que muchas de estas instalaciones brindan vivienda y atención de la salud, la clave para decidir si se permite una consulta relacionada con la salud radica en identificar qué servicios ofrecen dicha consulta. Los proveedores de vivienda deben poder distinguir entre dos opciones: si el individuo califica para la vivienda o no, y después, si califica o no para los servicios para los que está aplicando. La etapa de admisiones se limitaría a un conjunto limitado de consultas diseñadas exclusivamente para determinar la elegibilidad del solicitante a vivir en la instalación. La segunda etapa podría incluir consultas relacionadas con la salud más detalladas, realizadas por médicos, enfermeras y otro personal de atención médica, diseñadas para asegurar que los residentes reciban la atención adecuada.



Actualización de la Campaña de Membresía

El apoyo al programa de educación y extensión de FHCWM se deriva en parte a través de la membresía, una forma financiera de mostrar su apoyo a la vivienda justa y nuestros esfuerzos por educar a la comunidad sobre sus derechos y responsabilidades de vivienda justa. Gracias a nuestros 125 miembros actuales, hemos alcanzado el **96%** de nuestra meta anual, pero necesitamos más defensores de la vivienda justa para ayudar a alcanzar (¡o superar!) la meta de \$12,000. Su apoyo a la membresía nos permite continuar las iniciativas de educación que llegan tanto a los solicitantes de viviendas como a los proveedores de vivienda. Si usted es un miembro anterior y no está seguro de su estatuto de renovación, llame a Madelaine Clapp al FHCWM. ¡Esperamos que considere apoyar nuestra misión de prevenir y eliminar la discriminación en la vivienda al convertirse en miembro hoy! Obtenga más información y únase en línea en www.fhcwm.org/giving. Los niveles de membresía incluyen: Individual (\$25), Negocios (\$50), Corporativo (\$100) y de Apoyo (\$500). ¡Gracias!

...Noticias de Vivienda Justa...

FHCWM Organiza Capacitación Exitosa para Abogados Locales

El FHCWM estuvo muy complacido de asociarse con el Centro de Vivienda Justa del Área Metropolitana de Detroit (FHCMD) para ser los anfitriones de los Abogados para la Vivienda Justa de Michigan el 17 de agosto de 2017. La capacitación contó con presentaciones inspiradoras y exhaustivas de los abogados cooperantes actuales John Obee (*asistencia legal*, Wood, Kull, Herschfus, Obee & Kull, PC), Steve Tomkowiak (Abogado, Law Office de Steve Tomkowiak), y Chui Karega (Abogado Principal, Oficinas Legales de Chui Karega). La Directora Ejecutiva de FHCMD Margaret Brown inició la sesión. ¡El FHCWM está agradecido por el tiempo y el interés de todos los que participaron!

Actualización Nacional de Casos

Nueva York, NY—El Centro de Justicia para la Vivienda Justa (FHJC por sus siglas en inglés) y tres evaluadores afroamericanos presentaron una demanda en el tribunal federal de distrito alegando que la organización Parkoff y dos empleados de Parkoff infringieron las leyes locales, estatales y federales de vivienda justa. Se cree que la organización Parkoff posee más de 75 edificios y controla más de 4,500 unidades de alquiler en toda la ciudad de Nueva York. La demanda alega que existe discriminación basada en raza, estado familiar y fuente de ingresos. Veinticinco años antes de esta acusación, el FHJC entabló una demanda colectiva contra Parkoff en nombre de los afroamericanos y los hispanos a quienes se les negó la oportunidad de alquilar o ver las unidades disponibles. Aunque el caso se resolvió en 1992, la demanda presentada este mes muestra que estas prácticas discriminatorias han persistido.

En acusaciones recientes, se afirma que probadores afroamericanos y blancos visitaron las propiedades de Parkoff y preguntaron sobre el alquiler de apartamentos. En cada ocasión, a los evaluadores afroamericanos se les mentía sobre los apartamentos disponibles, mientras que a los probadores blancos se les informaba sobre los apartamentos disponibles, se los animaba a llenar una aplicación y, a menudo, se les conectaba con inquilinos que planeaban abandonar el edificio. Los evaluadores afroamericanos también recibieron cotizaciones de alquiler más altos, hasta de \$200 más por mes.

Los probadores de vivienda del FHJC que visitaron los edificios de Parkoff recibieron una solicitud de "Requisito para Rentar" de una página que impone el requisito de que si el solicitante de una propiedad de Parkoff es una familia con un niño menor de siete años, la familia debe hacer evaluar al niño por plomo, corriendo con el gasto del análisis por su propia cuenta. El posible inquilino tendría que compartir los resultados de la prueba médica con Parkoff, quien afirma que se reserva el derecho a negar el alquiler a cualquier solicitante que no cumpla con este requisito.

Raza y estado familiar continúan estando entre las mejores clases protegidas que están denunciando una supuesta discriminación a nivel nacional y local. El FHCWM alienta tanto a quienes buscan vivienda como a los proveedores de vivienda a reportar prácticas discriminatorias sospechosas o conocidas para garantizar la elección de vivienda.

El Rincón del Cliente

El Centro para la Vivienda Justa de West Michigan fue contactado por una madre que estaba interesada en un arreglo razonable para su hijo que tiene una discapacidad. La Ley de Vivienda Justa exige que los proveedores de vivienda realicen adaptaciones razonables o cambios en las políticas, normas o prácticas que una persona con discapacidad pudiera necesitar para tener la misma oportunidad de uso y poder disfrutar de su hogar.

La familia quería instalar una cerca de privacidad en el patio trasero para su hijo, Caleb, quien es autista, y a veces representa un peligro para sí mismo y para los demás. En ese momento, la madre de Caleb tenía miedo de dejarlo solo en el jardín porque Caleb podía sufrir una crisis explosiva, o salir corriendo a la calle; otro temor era que el también quisiera correr y saltar al lago que se encuentra en la parte posterior de la propiedad. El cliente había estado tratando de hacer una solicitud de adaptación razonable a la asociación de propietarios y al desarrollador de la propiedad para poner una cerca que fuera apropiada para las necesidades de Caleb. La cerca que ellos necesitaban tendría que ser más alta que la altura permitida de 3 pies para que Caleb, quien es un niño de 8 años, no pudiera escalar fácilmente la cerca.

La asociación de propietarios le dijo a la mamá de Caleb que no harían una excepción a las reglas de la cerca aunque fuera por una necesidad relacionada con una discapacidad; por lo tanto, ella contactó al FHCWM. El Centro se reunió con representantes del desarrollador y abogó por Caleb en nombre de su madre. Poco después, se otorgó la solicitud de adaptación razonable para que la familia pudiera poner una cerca de privacidad de 6 pies para que Caleb pudiera jugar con seguridad en su patio trasero. Después de que se resolvió el caso, la madre de Caleb



Caleb

declaró: "Si no fuera por su ayuda (FHCWM), no hubiéramos podido obtener esta cerca para Caleb. Él ha podido disfrutar más del patio desde que se levantó la cerca".

Comuníquese con FHCWM si desea obtener más información o si necesita ayuda con cualquier solicitud similar.

El trabajo que proporcionó la base para esta publicación fue financiado por medio de aportes en forma de subvenciones del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos. El contenido y los resultados de este proyecto son destinados al público. El autor y editor son los únicos responsables de la veracidad de esta información y la interpretación contenida en esta publicación. Dichas interpretaciones no necesariamente reflejan la opinión del gobierno federal.

Por favor visite nuestro sitio web: www.fhcwm.org

...Noticias de Vivienda Justa...



¡Reserve la Fecha!

¡El FHCWM le invita a que marque su calendario para el jueves **19 de abril de 2018** para nuestro 31° Almuerzo Anual de Vivienda Justa y Serie de Talleres! Este evento será muy especial ya que marcamos 50 años desde la aprobación de la Ley de Equidad para la Vivienda. Estamos muy contentos de anunciar que **John Relman**, el abogado de equidad para la vivienda reconocido a nivel nacional, será el orador principal. El evento se llevará a cabo en Amway Grand Plaza Hotel. Si está interesado en patrocinar este evento especial, por favor póngase en contacto con Madelaine Clapp en mclapp@fhcwm.org.

Club de Lectores de Vivienda Justa

El Club de Lectores del FHCWM ha estado leyendo excelentes libros, incluyendo: [Born a Crime: Stories from a South African Childhood](#) by Trevor Noah. Acompáñenos en estas lecturas ingresando a fhcwm.org/booksweveread o envíe su solicitud por correo electrónico a contact-us@fhcwm.org para ser agregado al registro de notificaciones. Nos reunimos a las **11:45 am** en la sede central ubicada en 20 Hall Street SE, Grand Rapids, o en la sede de Coldwell Banker, 466 E. 16th St., Holland. ¡Traiga un almuerzo y un acompañante para participar en la conversación!

Capacitación en Vivienda Justa

El Centro para Vivienda Justa ofrece capacitación en varias áreas incluyendo Publicidad y Vivienda Justa, Profesionales en el Alquiler de Inmobiliaria y cursos de capacitación en Igualdad de Prestamos. Los costos varían dependiendo del tipo de formación. Cada capacitación tiene una duración de 3 horas e incluye un paquete completo de materiales de referencia.

Algunas sesiones se llevan a cabo en la oficina principal del FHCWM, y también podemos acudir a su lugar de escogencia. Puede contactar a Liz Keegan al (616) 451-2980 para obtener más información o para inscribirse. **Ingrese a nuestra página web para informarse acerca de las próximas fechas: www.fhcwm.org.**

El FHCWM organiza **capacitaciones para evaluadores** cada mes. Los evaluadores son voluntarios que juegan el papel de alguien que busca adquirir una vivienda y a cambio, recibe una remuneración por su tiempo y servicio. Para poder ajustar los diferentes horarios, una capacitación tomara lugar durante las horas laborales mientras que la otra tomara lugar en la noche. Para informarse acerca de las fechas de capacitación, para inscribirse o si tiene preguntas, contacte a Gabe Chapla al (616) 451-2980.

www.fhcwm.org
RETURN SERVICE REQUESTED

Non-profit Org.
U.S. Postage
PAID
Grand Rapids, MI
Permit No. 785

**FAIR HOUSING CENTER OF
WEST MICHIGAN**
20 Hall Street SE
Grand Rapids, MI 49507

