

Opciones de les sobrevivientes para el alquiler de vivienda en zonas rurales

5 de marzo, 2024

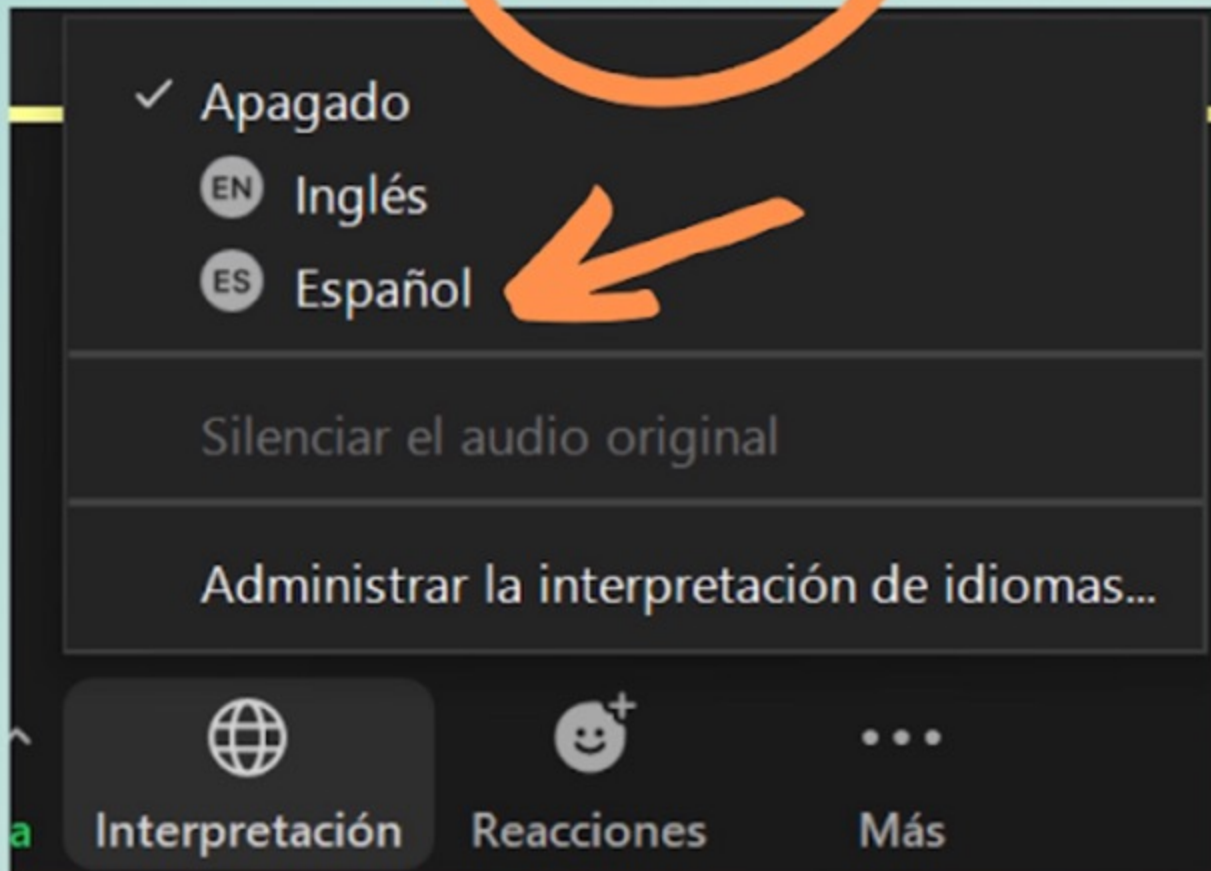
Rural Rental Housing Options for Survivors

March 5, 2024

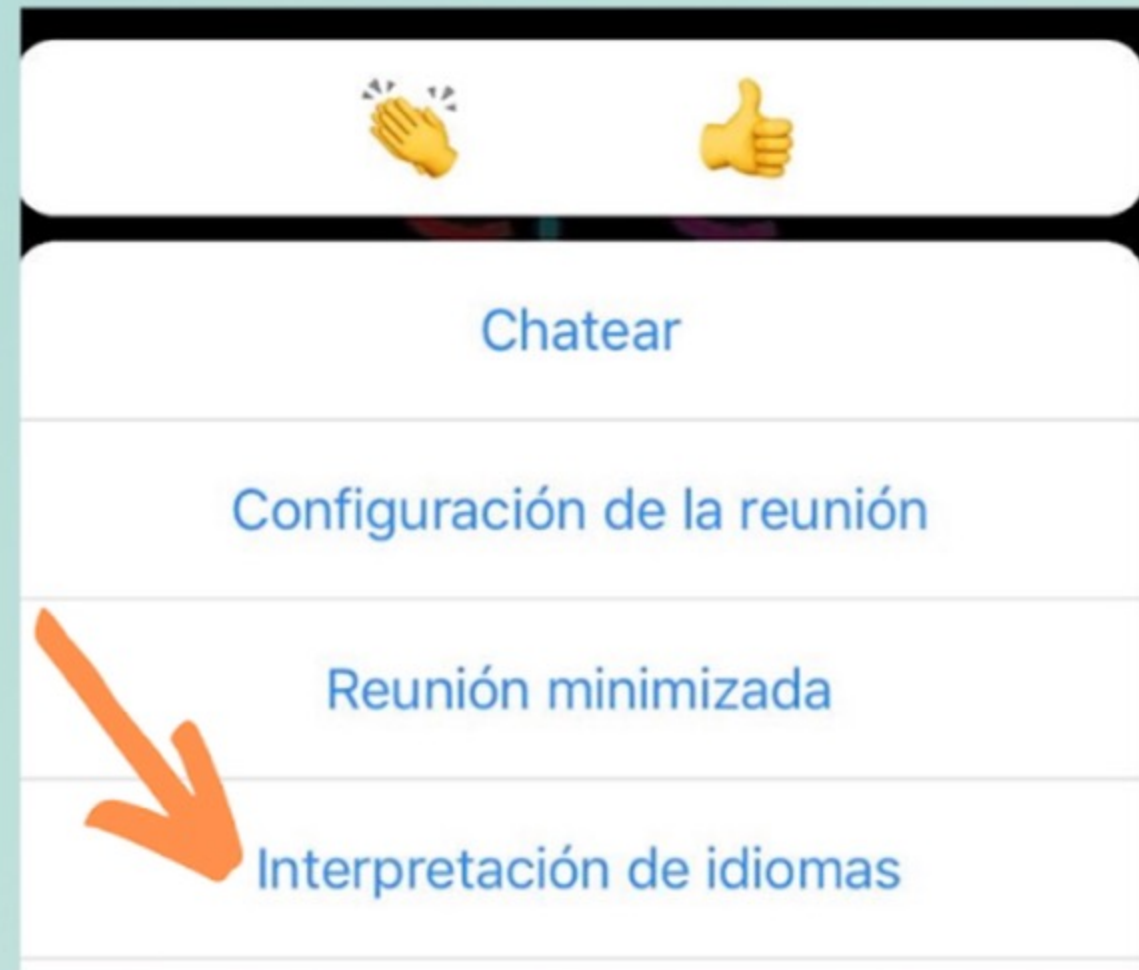
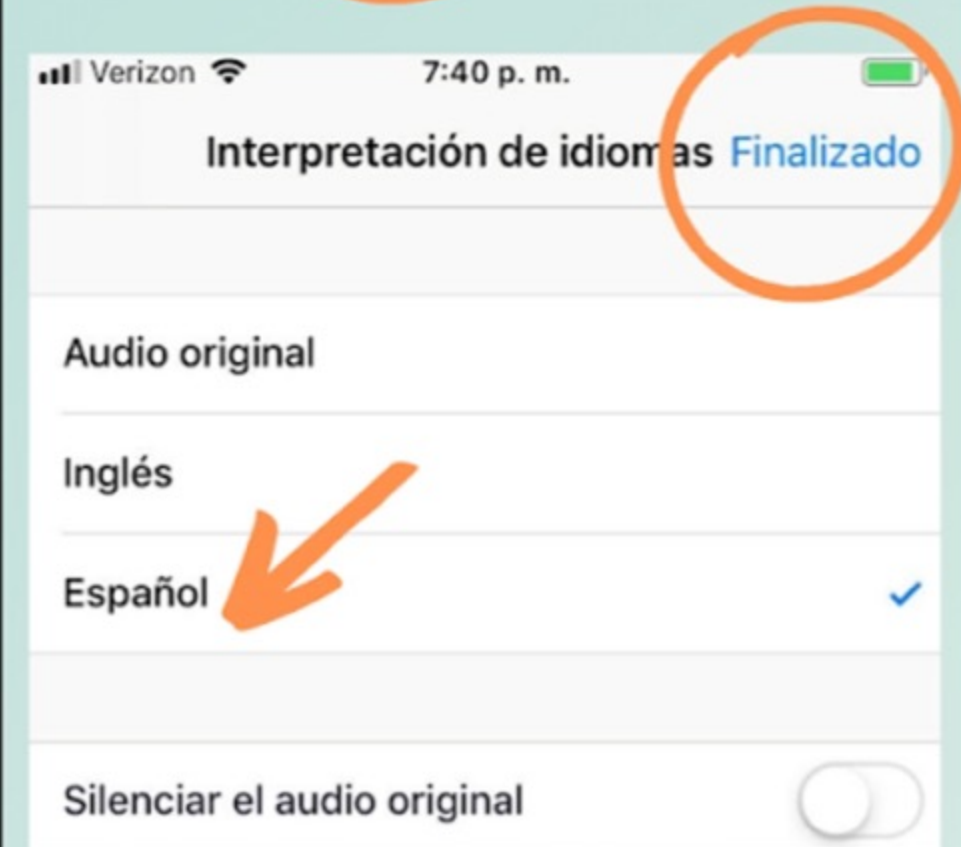
PARA ACCEDER A LA INTERPRETACIÓN



Por computador



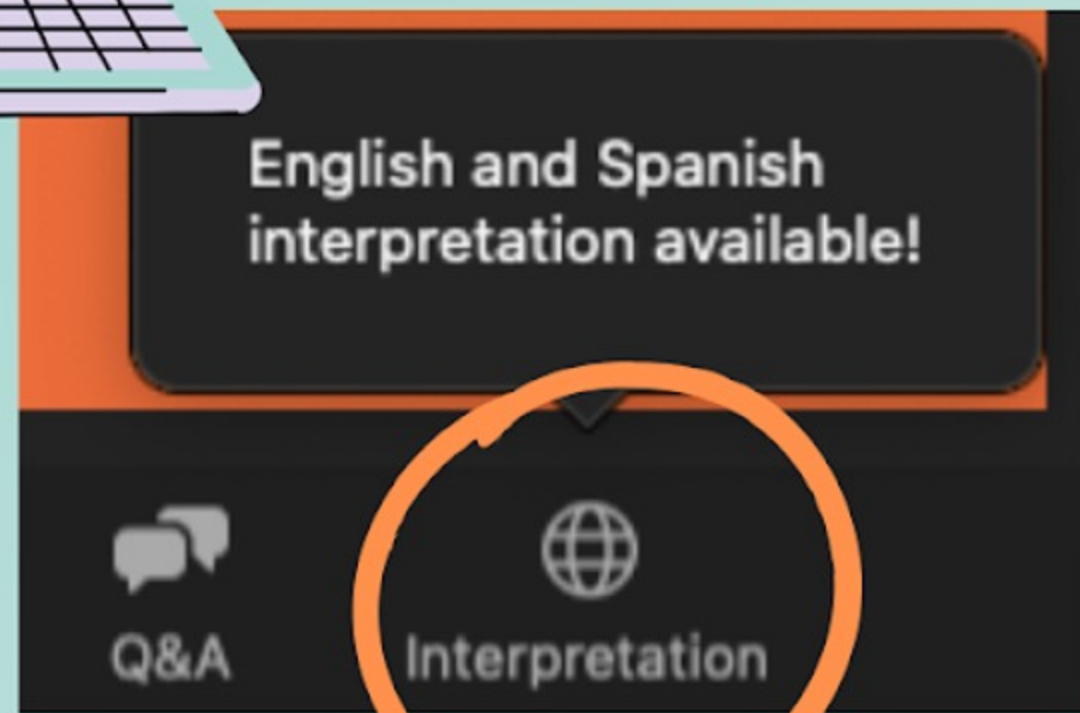
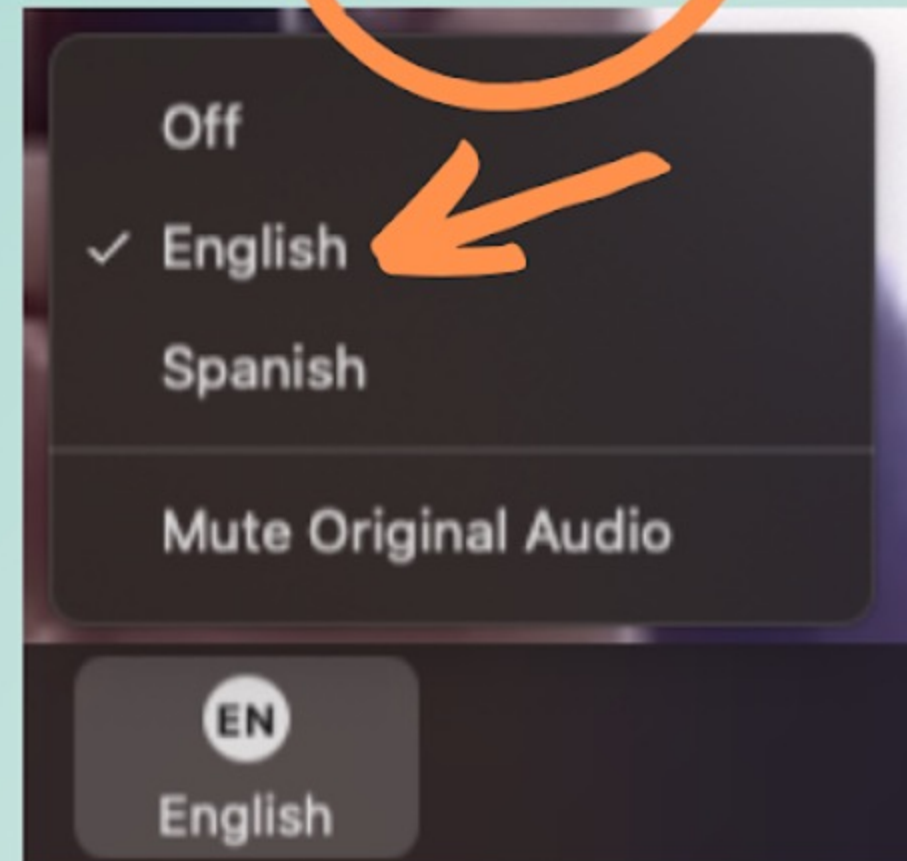
Por teléfono inteligente



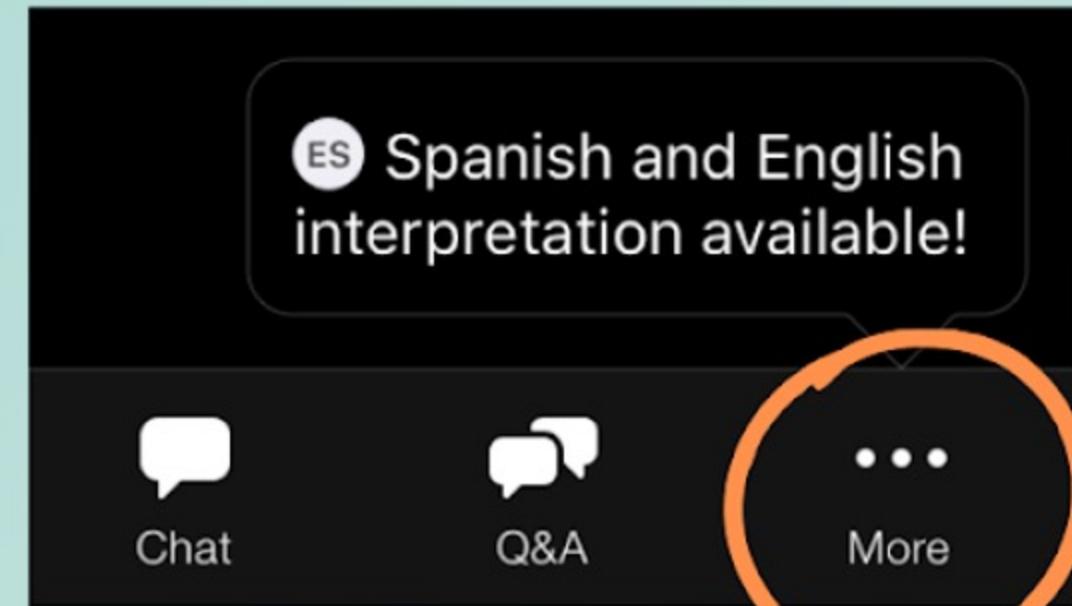
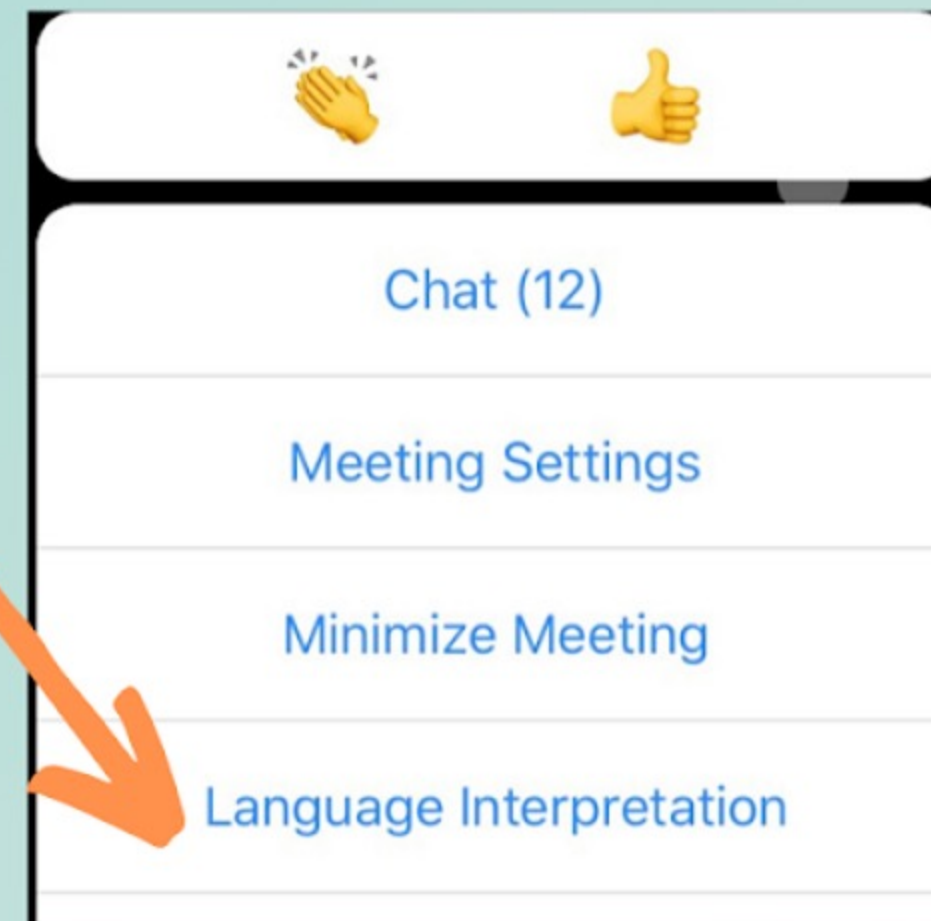
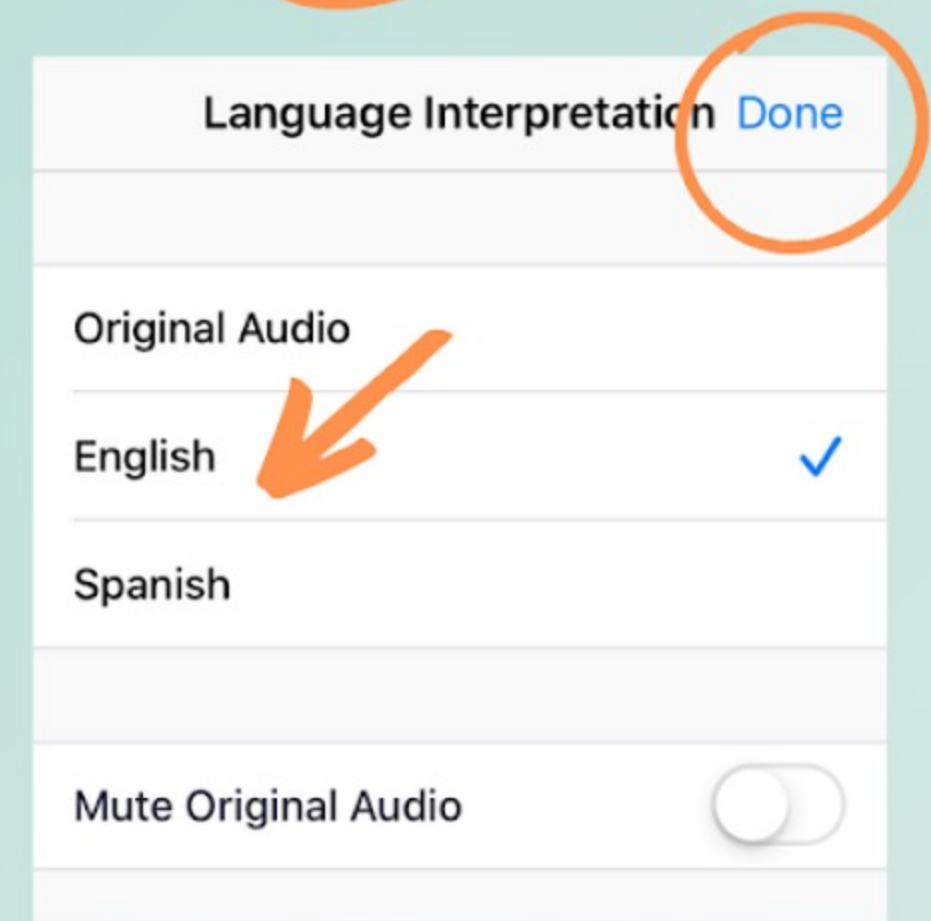
TO ACCESS INTERPRETATION



Via computer



Via smartphone





National Resource Center on Domestic Violence

El Centro Nacional de Recursos contra la Violencia Doméstica (www.nrcdv.org) ofrece una gama amplia y gratuita de asistencia técnica completa e individualizada, al igual que capacitaciones y materiales especializados.

Nuestra misión es reforzar y transformar los esfuerzos para acabar con la violencia doméstica.

The National Resource Center on Domestic Violence (www.nrcdv.org) provides a wide range of free, comprehensive, and individualized technical assistance, training, and specialized resource materials.

Our mission is to strengthen and transform efforts to end domestic violence.



SAFE HOUSING
PARTNERSHIPS

Consortio de Asistencia Técnica de los Colaboradores de Vivienda Segura (SHPTAC siglas en inglés)

SOCIOS FEDERALES

- Programa de Prevención y Servicios contra la Violencia Familiar (FVPSA - HHS)
- Oficina de Programas de Asistencia para Necesidades Especiales (SNAPS - HUD)
- Oficina de Víctimas de Delitos (OVC - DOJ)
- Oficina sobre la Violencia contra las Mujeres (OVW - DOJ)
- Consejo Interinstitucional sobre la Falta de Vivienda de los E.E.U.U. (USICH)

Safe Housing Partnerships Technical Assistance Consortium (SHPTAC)

FEDERAL PARTNERS

- Office of Family Violence Prevention and Services Program (OFVPSA - HHS)
- Office of Special Needs Assistance Programs (SNAPS - HUD)
- Office for Victims of Crime (OVC - DOJ)
- Office on Violence Against Women (OVW - DOJ)
- US Interagency Council on Homelessness (USICH)



Consortio de Asistencia Técnica de los Colaboradores de Vivienda Segura (SHPTAC siglas en inglés)

PROVEEDORES DE ASISTENCIA TÉCNICA

- Collaborative Solutions, Inc. (CS)
- Corporación para el Apoyo de la Vivienda (CSH)
- Red Nacional para la Erradicación de la Violencia Doméstica (NNEDV)
- Centro Nacional de Recursos contra la Violencia Doméstica (NRCDV)
- Centro Nacional de Recursos contra la Violencia Sexual (NSVRC)
- Alianza para una Vivienda Segura (SHA)
- Seguridad, Formación, Asistencia Técnica, Recursos y Apoyo (STTARS) Centro Indígena de Vivienda Segura

Safe Housing Partnerships Technical Assistance Consortium (SHPTAC)

TA PROVIDERS

- Collaborative Solutions, Inc. (CS)
- Corporation for Supportive Housing (CSH)
- National Network to End Domestic Violence (NNEDV)
- National Resource Center on Domestic Violence (NRCDV)
- National Sexual Violence Resource Center (NSVRC)
- Safe Housing Alliance (SHA)
- Safety, Training, Technical Assistance, Resources and Support (STTARS) Indigenous Safe Housing Center



Natalie Maxwell

Abogada Administrativa

Managing Attorney

Shenna Morris

Vicepresidenta, Cambio de
Políticas y Sistemas

Vice President of Policy
and Systems Change

Dinámicas: Acceso de les sobrevivientes a la vivienda rural

- Redes comunitarias más pequeñas
- Inventario reducido de viviendas de bajo costo
- Cantidad limitada de propietarios
- Transporte
- Oportunidades financieras
- Sistemas de servicios de apoyo sobrecargados

Dynamics: Survivor Access to Rural Housing

- Smaller community networks
- Low affordable housing inventory
- Limited landlords
- Transportation
- Economic opportunities
- Strained supportive service systems

Resumen: Programas de Vivienda Multifamiliar 515 del Departamento de Agricultura de los E.E.U.U. (USDA siglas en inglés)

- Programa de Desarrollo Rural del Departamento de Agricultura de los E.E.U.U.
- Financia unidades de vivienda multifamiliar en comunidades rurales
- Proporciona vivienda asequible para:
 - Familias e individuos con ingresos muy bajos, bajos o moderados
 - Adultos mayores de 62 años o más
 - Personas con discapacidades

Overview: USDA 515 Multi-family Housing Programs

- U.S. Department of Agriculture- Rural Development program
- Funds multi-family housing units in rural communities
- Provides affordable housing for
 - Very low-, low-, and moderate-income families and individuals
 - Elders 62 or older
 - People with disabilities

Resumen: Programas de Vivienda Multifamiliar 515 del Departamento de Agricultura de los E.E.U.U. (USDA siglas en inglés)

- Eligibilidad
- Contrato de alquiler de 12 meses, renovable anualmente. Requerimientos para la recertificación anual.
- Causa legítima de cancelación del contrato o desalojo de le arrendatarie. Se debe dar aviso a le arrendatarie de cualquier violación y dar la oportunidad de enmendar.
- Les solicitantes y les arrendataries tienen derecho a un proceso de reclamación para impugnar cualquier acción adversa de le propietarie, EXCEPTO en caso de desalojo.

Overview: USDA 515 Multi-family Housing Programs

- Eligibility
- 12-month lease that renews annually. Annual recertification requirements.
- Good cause required to terminate lease or evict tenant. Tenant must be given notice of any violation and an opportunity to cure.
- Applicants and tenants entitled to a grievance process to challenge any adverse action by owner EXCEPT for evictions.

¿Cómo identificar las propiedades del USDA en las comunidades?

- El 87% de todos los condados en los E.E.U.U. cuentan con al menos una propiedad de la Sección 515 del USDA
- Sitio web USDA:
 - http://rdmfhrentals.sc.egov.usda.gov/RDMFHRentals/select_state.jsp
- Otras: alquiler, cantidad de renta pagada o, preguntar a la gerencia

How to Identify USDA Properties in Communities

- 87% of all US counties have at least one USDA Section 515 property
- USDA's web site:
 - http://rdmfhrentals.sc.egov.usda.gov/RDMFHRentals/select_state.jsp
- Other: lease, amount of rent paid, or ask manager

Sección 515 Rentas

- Alquiler por pagaré
- Alquiler base
- Alquiler basado en el proyecto del HUD, por ejemplo, PBRA, PBV
- Alquiler LIHTC

Section 515 Rents

- Note Rent
- Basic Rent
- HUD project-based rent, e.g., PBRA, PBV
- LIHTC Rent

Cálculo del alquiler de las propiedades del USDA

- Les arrendataries pagan el alquiler base o el 30% de sus ingresos, el monto que sea mayor de los dos, teniendo como tope el monto del alquiler base
- Les arrendataries que reciban ayuda con el alquiler (RD) pagan el 30% de sus ingresos ajustados, el 10% del alquiler bruto o el alquiler de asistencia social (lo que sea mayor)
- Subvención de los servicios públicos

Rent Calculations in USDA properties

- Tenants pay the higher of basic rent or 30% of income up to basic rent
- Tenants with RD Rental Assistance pay 30% of adjusted income, 10% of gross rent or welfare rent (whichever is greater)
- Utility Allowance

Implementación de la VAWA en los Programas de Vivienda del USDA

- HB-2-3560, Att. 6-K, Guía para la Administración y Cumplimiento de la Ley de Reautorización de Violencia Contra las Mujeres de 2013 Desarrollo Rural Vivienda Multifamiliar
- Programas de Vivienda cubiertos por el USDA
 - Sección 515, Sección 514/516 Vivienda para Trabajadores Agrícolas, Sección 533 y Sección 538
 - Programa de Vales RD *
 - Cualquier otro programa de vivienda asequible identificado por la agencia a través de regulaciones, avisos o cualquier otro medio *

VAWA Implementation in USDA Housing Programs

- HB-2-3560, Att. 6-K, Guide for Administering and Complying with the Violence Against Women Reauthorization Act of 2013 Rural Development Multifamily Housing
- Covered USDA Housing Programs
 - Section 515, Section 514/516 Farm Labor Housing, Section 533 & Section 538
 - RD Voucher Program*
 - Any other affordable housing program identified by the agency through regulations, notices or any other means*

Protección para Sobrevivientes bajo la ley VAWA

- Violencia doméstica
- Agresión sexual
- Violencia en el noviazgo
- Acecho
- Tráfico de personas

Protected Survivors Under VAWA

- Domestic violence
- Sexual assault
- Dating violence
- Stalking
- Human Trafficking

Derechos de les Sobrevivientes bajo VAWA

- Dada la violencia cometida contra ellos, no se les puede negar la admisión, desalojar o rescindir la asistencia
- Obtener una notificación de los derechos a la vivienda por VAWA
- Si procediere, solicitar que se elimine a la persona agresora del contrato de alquiler y de la vivienda
- Tiempo para determinar elegibilidad

Survivors Rights Under VAWA

- Cannot be denied admission, be evicted, or have assistance terminated because of the violence committed against them
- Get a VAWA notice of housing rights
- Request that an abuser be removed from the lease and housing, where applicable
- Given time to establish eligibility

Confidencialidad bajo VAWA

- La información presentada por le sobreviviente bajo la ley VAWA debe mantenerse en "estricta confidencialidad"
- La Guía RD VAWA contiene ejemplos de las Prácticas Optimas
 - Llevar a cabo la sesión de admisión en una sala privada, donde el resto del personal u otros clientes no puedan escuchar;
 - Proporcionar tiempo suficiente para que la persona revise y firme los formularios;
 - Colocar avisos de confidencialidad en la sala de admisión y en las áreas comunes de la propiedad

VAWA Confidentiality

- Information submitted by survivor under VAWA must be maintained in “strict confidence”
- RD VAWA Guide contains examples of Best Practices
 - Conduct the intake session in a private room, where other staff or clients can't overhear;
 - Provide adequate time for the individual to review and sign forms;
 - Post confidentiality notices in the intake room and around the property's common areas

Comprobando la Violencia: Escenario #1

- Sam solicita vivir en una propiedad 515. Le propietarie niega la solicitud porque tiene desalojos previos y 2 detenciones en los últimos 12 meses. Sam llama a le propietarie y le explica que todo esto es el resultado de la violencia doméstica en la relación que acaba de dejar. Le propietarie le dice que no lo reconsiderará porque sabe que volverá a estar con su expareja.
 - ¿Es aplicable la VAWA?
 - ¿Puede le propietarie negarle la admisión a Sam debido a un desalojo previo o antecedentes penales?
 - ¿Qué tipo de intercesoría sería útil con este propietarie?

Proving Violence: Scenario #1

- Sam applies to live in a 515 property. The owner denies the application because she has prior evictions and 2 arrests in the last 12 months. Sam calls the owner and explains all these are a result of the domestic violence in the relationship she just left. The owner tells her he won't reconsider because he knows she will get back together with the ex-partner.
 - Does VAWA apply?
 - Can the owner deny Sam admission due to prior eviction or criminal history?
 - What kinds of advocacy would be helpful with this landlord?

VAWA: Comprobando la Violencia

- Le propietarie puede aceptar la palabra de le arrendatarie o puede pedirle que demuestre la violencia.
- Cualquier solicitud, por parte de le propietarie, de prueba de la violencia, deberá de ser por escrito
- Le arrendatarie dispone de 14 días hábiles a partir de la solicitud de le propietarie para proporcionar pruebas. Le propietarie puede conceder una prórroga si le arrendatarie lo necesita.

VAWA: Proving Violence

- Landlord is free to take tenant at their word or can ask tenant to prove the violence
- Any request by landlord for proof must be in writing
- Tenant has 14 business days from landlord's request to provide proof. Landlord is free to grant extension if tenant needs more time.

Documentación

- Tipos de documentación:
 - Formulario de auto certificación VAWA
 - Expediente policial, judicial o administrativo
 - Declaración de una tercera persona
 - Declaración u otras pruebas (a discreción de le proveedor de la vivienda)

Documentation

- Types of Documentation:
 - VAWA self-certification form
 - Police, court or administrative record
 - Statement from third-party
 - Statement or other evidence (housing provider's discretion)

Tipos de Documentación

- Le sobreviviente elige el tipo de documentación
- Les proveedores de vivienda deben aceptar cualquier documentación proporcionada por le sobreviviente
- Única excepción: cuando la evidencia es contradictoria, les proveedores de la vivienda pueden pedir documentación de una tercera persona.

Types of Documentation

- Survivor gets to choose documentation type
- Housing providers must accept whatever documentation the survivor provides
- Only exception: When there is conflicting evidence, housing providers can ask for third-party documentation

C515 y la Reubicación: Escenario #2

- Robin vive en una comunidad rural de 5.000 habitantes. Le han notificado que su ex pareja, quien fue a la cárcel por hacer uso de violencia contra ella, será liberada en los próximos 30 días. Robin, solicita un traslado de emergencia y presenta a le propietarie la documentación que acredita que, si permanece en la vivienda actual, corre peligro de sufrir daños en el futuro. Le gustaría trasladarse a una vivienda afiliada a dos condados de distancia, para garantizar que su ubicación siga siendo confidencial y que está segura. Hay una lista de espera de dos meses.
 - ¿Se puede respetar la solicitud de traslado externo de Robin?
 - ¿Se puede dar prioridad a la solicitud de Robin en la propiedad?
 - ¿Se pueden cubrir los gastos de mudanza?

515 and Relocation: Scenario #2

- Robin lives in a rural community of 5,000 residents. She was notified that her former partner, incarcerated for using violence against her, is being released in the next 30 days. She requests an emergency transfer and submits documentation to her landlord that if she remains in the current housing, there's threat of future harm. She'd like to move to a sister property two counties away, to ensure her location remains confidential and she's safe. There's a two-month waiting list at the property.
 - Can Robin's external transfer request be honored?
 - Can Robin's request be prioritized at the property?
 - Can moving assistance be covered?



Traslados de Emergencia

- Todas las Prestatarias deben disponer de un Plan de Traslado de Emergencia que permita a la arrendataria trasladarse a otra unidad (traslado interno o externo) que sea segura, de acuerdo con lo que la arrendataria considere seguro.
- Puede utilizar el formulario HUD-5381 o el Proceso de Traslado de Emergencia de RD.
- Mismos requisitos de documentación
- Puede cubrir los gastos de mudanza
- Puede ofrecer preferencia en la admisión

Emergency Transfers

- All Borrowers must have an Emergency Transfer Plan that allows tenant to transfer to another unit (internal or external transfer) that is safe, as defined by tenant.
- Can use Form HUD-5381 or RD's Emergency Transfer Process
- Same documentation requirements
- Can cover moving costs
- Can offer an admissions preference

Elegibilidad para los Traslados de Emergencia

- Le arrendatarie debe solicitar el traslado

Y

1. Le arrendatarie tiene la creencia razonable de amenaza de daño inminente por nuevos actos de violencia si le arrendatarie permanece en la misma unidad.

O

2. Le arrendatarie es víctima de un acto de violencia sexual ocurrido en la propiedad en un período de 90 días previos a la solicitud de traslado.

Emergency Transfers Eligibility

- Tenant must request transfer

AND

1. Tenant has reasonable belief of threat with imminent harm from further violence if tenant remains in same assisted unit.

OR

2. Tenant is victim of SA, and the SA occurred on the premises during the 90-day period preceding the request to transfer.

515 y un Alquiler Compartido: Escenario #3

- Lonnie y Luke llevan viviendo juntas cuatro años. En los últimos seis meses, la violencia de Lonnie hacia Luke se ha intensificado y Luke ha solicitado la separación del contrato de arrendamiento que compartían. La violencia ha hecho que Luke pierda su trabajo, ha limitado sus recursos económicos y sus redes de apoyo.
- ¿Cuáles son las responsabilidades de le propietarie para con cada arrendatarie?
- ¿A cuál arrendatarie se le debe exigir mudarse?

515 and Shared Lease: Scenario #3

- Lonnie and Luke have lived together four years. The past 6 months Lonnie's violence towards Luke has escalated and Luke has requested to bifurcate their shared lease. The violence has caused Luke to lose his job, limited his financial resources, and support networks.
- What are the landlord's responsibilities to each tenant?
- Which tenant should be required to move?

Bifurcaciones en el contrato de alquiler

- Le prestatarie puede "bifurcar" o dividir un contrato de alquiler para desalojar a la persona agresora y permitir que la víctima se permanezca en la propiedad.
- Si la persona siendo desalojada es la que recibe la ayuda para la vivienda, le Prestatarie debe conceder a le arrendatarie que permanezca 90 días o hasta el vencimiento del contrato (con una posible prórroga de 60 días) para que se mude o cumpla los requisitos de otro programa de subvención de la vivienda.
- Le prestatarie debe cumplir con lo que dicten las leyes federales, estatales y locales al desalojar a la persona agresora.

Lease Bifurcations

- A Borrower may “bifurcate” or split a lease to evict abuser while allowing victim to stay.
- If the individual who is evicted is the sole tenant eligible to receive the housing assistance, the Borrower must provide the remaining tenant 90 days or until lease expiration (with possible 60-day extension) to move or establish eligibility for another covered housing program.
- The landlord must follow federal, state, and local law in evicting the abuser.

Vales de Elección de Vivienda y el Programa de Vivienda 515

- Les sobrevivientes que cuentan con Vales de Elección de la Vivienda (HCV) pueden mudarse y continuar con la asistencia
- Los Vales de Elección de Vivienda de la Sección 8 pueden utilizarse como opción de traslado de emergencia
- La PHA es le proveedor de vivienda con la responsabilidad de cumplir con las disposiciones de traslados de emergencia VAWA para HCVs
- En el caso de los HCV, si se produce una ruptura familiar como consecuencia de la violencia, "la PHA debe asegurarse de continuar la ayuda para la víctima".

Housing Choice Vouchers and 515 Housing

- Survivors with HCV assistance can move with continued assistance
- Section 8 Housing Choice Vouchers can be used as an emergency transfer option
- PHA is the housing provider responsible for complying with VAWA emergency transfer provisions for HCVs
- For HCVs, if a family breakup results from the violence, "the PHA must ensure that the victim retains assistance."

VAWA 2022 Actualización (Aspectos destacados)

- Definición actualizada de lo que es la violencia doméstica
- Protección contra represalias, intimidación e interferencias
- Proceso de denuncia exigiendo cumplimiento ante las infracciones a la VAWA
- Derecho a denunciar delitos (art. 603)
- Capacitación / Asistencia técnica

VAWA 2022 Updates (Highlights)

- Updated definition of domestic violence
- Protection from retaliation, intimidation, interference
- Complaint process for enforcement of VAWA violations
- Right to Report Crime (Sec. 603)
- Training / Technical Assistance

Presentación de Reclamos en los Programas de Vivienda USDA

- Proceso de Reclamación
- Reclamación de Vivienda Justa
- Reclamación VAWA

Filing Complaints in USDA Housing Programs

- Grievance Process
- Fair Housing Complaint
- VAWA Complaint

¿Preguntas?

Questions?





Recursos

- [nhlp.org/OVWgrantees](https://www.nhlp.org/OVWgrantees)
- Folleto sobre VAWA ([English](#), [Spanish](#))
- Compendio de leyes estatales y locales: Derecho a la Vivienda para Sobrevivientes de Violencia Doméstica y Agresión Sexual, <https://www.nhlp.org/wp-content/uploads/2024-NHLP-Compendium-of-Housing-Rights-for-DVS.pdf>

Comuníquese con nosotros

- Natalie N. Maxwell – nmaxwell@nhlp.org
- Kate Walz – kwalz@nhlp.org

Resources

- [nhlp.org/OVWgrantees](https://www.nhlp.org/OVWgrantees)
- VAWA Brochure ([English](#), [Spanish](#))
- State and Local Law Compendium: Housing Rights of Domestic Violence and Sexual Assault Survivors, <https://www.nhlp.org/wp-content/uploads/2024-NHLP-Compendium-of-Housing-Rights-for-DVS.pdf>

Contact Us

- Natalie N. Maxwell – nmaxwell@nhlp.org
- Kate Walz – kwalz@nhlp.org

SafeHousingPartnerships.org

- Explora las intersecciones entre la violencia doméstica y sexual, y la falta de hogar y o vivienda
 - Proporciona estrategias y estudios de casos para crear asociaciones eficientes entre sistemas
 - Incluye recopilaciones exhaustivas de recursos organizados en torno a cuatro enfoques clave para abordar y prevenir la inestabilidad de la vivienda entre les sobrevivientes
 - Facilita el acceso a las leyes, reglamentos y políticas federales pertinentes
- Explores the intersections between domestic and sexual violence, homelessness and housing
 - Provides strategies and case studies for building effective cross-system partnerships
 - Includes in-depth resource collections organized around four key approaches to addressing and preventing housing instability among survivors
 - Provides easy access to relevant federal laws, regulations, and policies

¿Tiene preguntas? ¿Necesita asistencia técnica o capacitación?
¡Póngase en contacto con el Consorcio directamente a través del sitio web!?

Have questions? Need technical assistance or training?
Contact the Consortium directly through the site!?

UNDERSTANDING THE INTERSECTIONS

BUILDING PARTNERSHIPS

EMPLOYING KEY APPROACHES

PUBLIC POLICIES

Conéctese con nosotros



1-800-537-2238



housing@nrcdv.org



@NRCDV



@NRCDV



instagram.com/nrcdv/

Connect with us

Este proyecto fue posible gracias a la subvención número 90EV0536-01-01 para el Centro Nacional de Recursos sobre Violencia Doméstica de la Administración para Menores, Jóvenes y Familias, de la Oficina de Servicios para la Familia y la Juventud, del Departamento de Salud y Servicios Humanos de los EUA. Su contenido es responsabilidad exclusiva de quienes presentan y no necesariamente representa las opiniones oficiales del Departamento de Salud y Servicios Humanos de los EUA.

This project was made possible by Grant Number 90EV0536-01-01 to the National Resource Center on Domestic Violence from the Administration on Children, Youth and Families, Family and Youth Services Bureau, U.S. Department of Health and Human Services. Its contents are solely the responsibility of the presenters and do not necessarily represent the official views of the U.S. Department of Health and Human Services.

¡Gracias!

Thank you!

