2015 ESTADO DE ALABAMA

ANÁLISIS DE LOS OBSTÁCULOS A LA FERIA DE ELECCIÓN DE VIVIENDA

VOLUMEN II: ANEXOS

20 de marzo 2015

TIENE SU DERECHO A LA VIVIENDA JUSTA

Sido violados?

Si usted siente que ha sido discriminado en la industria de la vivienda, por favor póngase en contacto con:

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos

Dirección:

Oficina de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades

Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano

451 Seventh Street SW, Room 5204

Washington, DC 20410-2000

Teléfono: (202) 708-1112

Toll Free: (800) 669-9777

Sitio Web: www.HUD.gov

Departamento de Asuntos Económicos y Alabama

Asuntos de la Comunidad

V.o. Box 5690

Montgomery, Alabama 36103

Teléfono: (334) 242-5100

FAX: (334) 242-5099

Email: contact@adeca.alabama.gov

Feria de Organizaciones Locales de Vivienda:

Los residentes del sur de Alabama Contacto:

Centro de Equidad de Vivienda

602 Bel Air bulevar

Mobile, Alabama 36606

Teléfono: (251) 479-1532

FAX: (251) 479-1488

Email: info@sacfh.org

Los residentes de Centroamérica

Alabama Contacto:

Central de Alabama Fair Housing Center

2867 Zelda carretera

Montgomery, Alabama 36106

Teléfono: (334) 263-4663

FAX: (334) 263-4664

Los residentes del norte de Alabama Contacto:

Centro de Equidad de Vivienda del Norte de Alabama

1728 Tercera Avenida Norte

Birmingham, Alabama 35203

Teléfono: (205) 324-0111

FAX: (205) 320-0238

2015 ESTADO DE ALABAMA

ANÁLISIS DE LOS OBSTÁCULOS A LA FERIA DE ELECCIÓN DE VIVIENDA

Preparado para la:

Departamento de Asuntos Económicos y Alabama

Asuntos de la Comunidad

Preparado por:

Servicios Económicos occidentales, LLC

212 SE 18th Avenue

Portland, OR 97214

Teléfono: (503) 239-9091

Toll Free: (866) 937-9437

Fax: (503) 239-0236

Sitio Web: http://www.westernes.com

Volumen II: Apéndices

20 de marzo 2015

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda i 20 de marzo 2015

TABLA DE CONTENIDOS

A. Ley de Reinversión Comunitaria DATOS 1

PREGUNTAS B. VIVIENDA JUSTA encuesta abierta 5

C. MESAS DE GRAN TAMAÑO Y ADICIONAL 12

D. 2014 LOS DESAFÍOS PARA FERIA ELECCIÓN DE VIVIENDA ENCUESTA 26

E. PRESENTACIÓN MATERIALES, transcripciones, memorandos y comunicaciones 48

F. TEXTO DE LA LEY DE ALABAMA EQUIDAD DE VIVIENDA 296

A. Ley de Reinversión Comunitaria DATOS

Préstamos Tabla A.1 Small Business Originada: $ 100.000 o menos por vía de las IMF no-derecho Áreas de Alabama 2000-2013 CRA datos Año <50% IMF 50,1-80% IMF 80,1-120% IMF> 120% IMF Missing IMF Número total de Préstamos 2000 429 4069 28 080 10 483 88 43 149 2.001 551 4.653 31.989 12.119 143 49.455 2.002 617 5.243 33.817 13.465 138 53.280 2.003 355 5.197 33.241 13.364 0 52.157 2.004 352 6.932 33.876 12.613 0 53.773 2.005 289 6.734 32.077 13.135 0 52.235 2.006 423 8.218 40.537 18.133 0 67.311 2007 373 8351 43 132 18 672 0 70 528 2.008 284 6.374 32.253 14.287 0 53.198 2.009 119 2.970 13.302 6.088 0 22.479 2.010 91 2.447 11.692 5.404 0 19.634 2.011 109 2.906 13.712 6.498 0 23.225 2.012 301 3.777 15.123 7.851 27.054 2.013 2 276 3386 13 220 7412 1 24 295 total 4569 71257 376051 159524 372 611773 Cantidad del préstamo ($ 1.000 s) 2000 7991 68 868 471 917 186 717 1.957 737 450 2.001 11.049 81.509 554.506 236.213 2529 885.806 2002 12.269 79.573 549.703 236.160 2375 880.080 2003 5176 78 633 501 792 205 391 0 790 992 2004 5621 107 899 522 277 223 495 0 859 292 2.005 4.300 95.004 441 616 204 158 0 745 078 2006 4844 95 750 475 049 224 613 0 800 256 2007 4647 99 746 495 606 242 249 0 842 248 2008 4029 82 575 392 066 188 900 0 667 570 2009 1740 53 348 228 020 110 548 0 393 656 2010 1875 43 228 190 990 95 616 0 331 709 2011 2718 46 199 203 476 109 227 0 361 620 2012 4842 57 174 207 073 119 502 6 388 597 2013 5155 55 975 209 762 125 788 1 396 681 Total de 76.256 1.045.481 5.443.853 2.508.577 6868 9.081.035

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos para la Equidad de Vivienda Opción 2 20 de marzo 2015

Préstamos Tabla A.2 Small Business Originada: $ 100,001 a $ 250,000 por Tracto IMF no-derecho Áreas de Alabama 2000-2013 CRA datos Año <50% IMF 50,1-80% IMF 80,1-120% IMF> 120% IMF Missing IMF Número total de Préstamos 2000 27 186 1702 833 8 2756 2001 39 345 2109 1153 11 3657 2002 37 365 2180 1147 12 3741 2003 15 326 2119 1069 0 3529 2004 15 447 2010 994 0 3466 2005 14 350 1421 719 0 2504 2006 15 351 1603 750 0 2719 2007 15 283 1380 736 0 2414 2008 13 275 1289 588 0 2165 2009 13 246 938 465 0 1662 2010 7 176 604 307 0 1094 2011 5 187 629 388 0 1209 2012 27 223 728 436 1 1415 2013 17 247 749 443 0 1 456 total 259 4007 19 461 10 028 32 33 787 Cantidad del préstamo ($ 1.000 s) 2000 3788 31 102 281 348 138 596 1388 456 222 2001 6357 58 575 350 619 192 227 1748 609 526 2002 5511 60 086 364 195 193 127 1973 624 892 2003 2324 54 705 348 053 ​​182 862 0 587 944 2004 2573 74 580 333 258 168 385 0 578 796 2.005 2.258 57.746 238 238 123 771 0 422 013 2006 2285 58 408 270 767 130 485 0 461 945 2007 2388 47 370 237 327 128 245 0 415 330 2008 1978 46 266 222 601 104 157 0 375 002 2009 2279 43 035 161 205 81 463 0 287 982 2010 1146 30 273 103 663 53 382 0 188 464 2011 873 32 592 106 579 69 771 0 209 815 2012 4474 37 807 124 807 79 012 177 246 277 2013 2929 42 431 128 205 79 494 0 253 059 total 41.163 674.976 3.270.865 1.724.977 5286 5.717.267

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos para la Equidad de Vivienda opción 3 20 de marzo 2015

Préstamos Tabla A.3 Small Business Originada: Más de $ 250.000 por vía IMF no-derecho Áreas de Alabama 2000-2013 CRA datos Año <50% IMF 50,1-80% IMF 80,1-120% IMF> 120% IMF Missing IMF Número total de Préstamos 2000 26 134 1005 528 5 1698 2001 28 218 1371 844 10 2471 2002 33 231 1384 869 4 2521 2003 7 231 1358 786 0 2382 2004 14 275 1337 772 0 2398 2005 8 194 965 703 0 1870 2006 10 240 1037 672 0 1959 2007 9 218 1066 721 0 2014 2008 11 218 1029 584 0 1842 2009 12 160 721 428 0 1321 2010 5 102 486 331 0 924 2011 9 137 601 387 0 1134 2012 11 222 705 442 0 1380 2013 11 192 729 496 0 1 428 total 194 2772 13 794 8563 19 25 342 Cantidad del préstamo ($ 1.000 s) 2.000 11.981 65.617 491.478 249.695 1835 820.606 2001 104.190 12.603 666.458 417.992 4.618 1.205.861 2.002 16.063 117.047 673.531 434.724 1.608 1.242.973 2.003 4.416 116 873 667 510 378 018 0 1166817 2004 6056 139 612 656 759 382 505 0 1184932 2005 3777 97472 484 968 353 241 0 939 458 2006 4634 117 144 530 642 341 099 0 993 519 2007 4645 108 527 541 339 364 651 0 1019162 2008 6333 105 179 517 095 298 843 0 927 450 2009 5788 80 138 361 002 217 986 0 664 914 2010 2101 50 340 246 823 173 504 0 472 768 2011 4242 66 621 308 483 209 202 0 588 548 2012 5011 114 335 359 984 236 061 0 715 391 2013 4221 98 507 366 489 258 981 0 728 198 Total de 91.871 1.381.602 6.872.561 4.316.502 8061 12.670.597

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos para la Equidad de Vivienda opción 4 20 de marzo 2015

Tabla A.4 Préstamos para pequeñas empresas a empresas con ingresos brutos anuales de menos de $ 1 millón por vía IMF no-derecho Áreas de Alabama 2000-2013 CRA datos Año <50% IMF 50,1-80% IMF 80,1-120% IMF> 120% IMF Missing IMF número total de préstamos 2000 269 2672 17201 5963 62 26 167 2001 362 2925 20.854 8.422 126 32.689 2.002 343 2.703 18.028 7.450 78 28.602 2.003 204 2.990 18.532 6.611 0 28.337 2.004 207 4.135 19.506 7.399 0 31.247 2.005 180 3.872 18.152 7.469 29.673 2.006 0 162 3.663 17.540 7.033 0 28.398 2.007 139 3.150 16.156 6.565 0 26.010 2.008 105 2.397 11.537 4.707 0 18.746 2.009 63 1.400 5.784 2.517 0 9.764 2.010 53 1.221 5.195 2.320 0 8.789 2.011 81 1.684 7.214 3.646 0 12 625 2.012 162 1.950 7.245 4.000 0 13 357 2013 159 1948 7243 4247 0 13 597 Total de 2489 36.710 190.187 78.349 266 308001 Cantidad del préstamo ($ 1.000 s) 2000 12 899 100 696 762 773 309 942 4.113 2.001 18.383 146.558 1.190.423 1.030.611 541.724 5.827 1.743.103 2.002 15.528 150.965 996.089 539.307 3.607 1.705.496 2.003 7.394 164 861 946 131 457 686 0 1576072 2004 9431 199 381 972 706 490.014 0 1.671.532 2,005 7,111 149 041 753 824 423 772 0 1333748 2006 7999 150 094 694 532 348 418 0 1201043 2007 6825 91 631 474 906 265 763 0 839 125 2008 7907 103 802 482 376 241 289 0 835 374 2009 6586 83 564 329 869 193 641 0 613 660 2010 3357 65 293 264 255 162 631 0 495 536 2011 4882 78 514 285 105 185 409 0 553 910 2012 8723 99 579 322 466 201 741 0 632 509 2013 6312 89 025 313 ​​474 201 376 0 610 187 total 123.337 1.673.004 8.629.117 4.562.713 13.547 15.001.718

PREGUNTAS B. VIVIENDA JUSTA encuesta abierta

IV. Tally de Respuestas a "Parte 3. Describa cualquier otros impedimentos para la elección de vivienda justa y añadir comentarios (utilice páginas adicionales si es necesario):"

Respuestas de papel:

1. Impedimento: 30% del AMI mantiene a muchas familias de recibir la ayuda que realmente necesitan.

2. No existen suficientes recursos financieros para el desarrollo de vivienda para ingresos muy bajos. Necesitamos fondos que ayudan a desarrollar pequeñas unidades de vivienda (3-4 unidades) en lugar de las grandes propiedades de créditos fiscales.

3. El estigma todavía impide el acceso a una vivienda segura y asequible que fácilmente se puede acceder por las personas y familias con enfermedades mentales, discapacidades del desarrollo y quienes se recuperan de los trastornos por consumo de sustancias. Una encuesta reciente indica que más de la mitad de todos los estadounidenses no sería hacerse amigo de una persona con esquizofrenia y, más importante aún, no querría individuos con esquizofrenia a residir en sus vecindarios. A raíz de la colaboración entre el AL Departamento de Salud Mental y la Autoridad AL Financiamiento de la Vivienda para desarrollar las reservas para todas las personas con enfermedades mentales, discapacidades del desarrollo y trastornos por consumo de sustancias, los propietarios se mostraron reacios a ofrecer vacantes a individuos atendidos a través del Departamento de AL Mental Salud o para proporcionar información en cuanto a vacancias. En algunos casos, la AL Departamento de Salud Mental fue informado de que los contratos reservados eran tiempo limitado. Se recomienda la colaboración continua y capacitación cruzada para eliminar las barreras de acceso y para garantizar que los apoyos suficientes de tratamiento existen para acceder y conservar viviendas asequibles en barrios seguros con el acceso a alimentos básicos en la comunidad para las personas y familias que sufren enfermedades mentales, discapacidades del desarrollo y trastornos por uso de sustancias . Estoy informado de que algunos estados utilizan fondos HOME de una manera que aprovecha y amplía las oportunidades de vivienda asequible. El Departamento de Salud Mental AL da la bienvenida a la oportunidad de discutir cómo otros estados han maximizado PRINCIPAL dólares para la exploración de métodos de aplicación similares en Alabama.

4. La falta de servicios de guardería asequibles mantiene a los padres solteros de trabajar y que ofrezcan vivienda.

5. El Estado tiene un enorme déficit de unidades, decentes seguros asequibles para las personas con ingresos bajos y muy bajos. NLIHC cita el déficit como más de 90.000 unidades. El Estado no pone dinero en la vivienda asequible para que se debe priorizar la presión legislativa, al menos, crear un mecanismo de financiación para el Fondo Fiduciario de Vivienda Alabama. Además, PRINCIPAL fondos del Estado deben ser lo suficientemente flexible para ser desacoplado de grandes ofertas de crédito de impuestos para ayudar con pequeñas, múltiples proyectos, relleno, etc. Artículo (e) anteriores sea necesario incluir también la representación LGBT.

Respuestas electrónicos:

1. La mayoría de la vivienda que es asequible donde vivo están un poco viejas casas móviles que traen el resto del barrio abajo con él. Los propietarios / propietarios de estas casas móviles off

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos para la Equidad de Vivienda opción de 6 20 de marzo 2015

Margaret Ann y sus alrededores se han aprovechado de la gente de bajos recursos, dándoles vida sub estándar. Entré en una de estas casas móviles y el techo estaba cediendo y la lluvia iba a venir. Esto era un hogar de una persona con discapacidad que habían contactado con el dueño varias veces. Estas personas no tienen dinero para mudarse y / o no pueden encontrar algo tan barato para que se conforme con estas condiciones. Varias de estas casas móviles han sido objeto de vandalismo y de izquierda a pudrirse. Hay medicamentos que se venden fuera de ellos y la prostitución. El dueño de estas propiedades tiene que rendir cuentas o perder su / su propiedad en la tierra. Él tiene que proporcionar mejoras de las propiedades, así que no desprecian todas las casas a su alrededor. Parques de casas móviles se pueden hacer para verte bien para que no se devalúan las casas que están cerca. También debe cerrada para mantener a la gente de las actividades ilegales y evitar que se cruce en mi propiedad por sus actos ilegales. Podría haber una pared, arbustos, flores, etc ... que no tiene que ser un tugurio. La ciudad debe exigir cuentas al propietario o que debe rendir cuentas por ninguna acción. 2. Hay muy pocas unidades económicas subvencionadas comunitarias de vivienda, excepto la vivienda pública, que se fijan específicamente a un lado para servir a las necesidades especiales de los ancianos, discapacitados y otros. Los vales no son útiles si las unidades no están disponibles. Para proporcionar opciones de vivienda, y la desconcentración, es necesario que haya unidades PSH integrados en todos los proyectos de apartamentos multifamiliares; y el acceso a la financiación para crear a pequeña escala y la vivienda sitio dispersa. Imposibilidad de acceder PRINCIPAL y los fondos CDBG para la pequeña escala y el desarrollo de viviendas sitio dispersa, la propiedad de vivienda asequible, y la financiación de los servicios de apoyo son impedimentos para ofrecer opciones de vivienda asequible. El acceso limitado a la ayuda de alquiler basado en proyectos, y Hogar y la Comunidad (Exenciones y la falta de una exención de vida asistida) también son impedimentos para la producción de vivienda basado en la comunidad para las personas mayores, personas con discapacidad y otras necesidades especiales. Además, la financiación de programas para personas sin hogar está siendo utilizado principalmente para refugios, y alojamiento en grupo de transición para poblaciones específicas; no hacia la expansión de la elección a través de la producción de nuevas unidades integrados de base comunitaria. 3. Las normas del gobierno federal en la propiedad de la vivienda y el financiamiento es decir, el fideicomiso y las reglas hipotecarios calificados. 4. Ninguna que yo sepa. Esta es un área no incorporada, por lo que algunas de estas preguntas de vivienda pública en realidad no aplica ya que no hay viviendas de protección oficial en la comunidad. 5. gracias 6. Sureste Lago Barrio tiene hogares de diferentes razas, clases sociales y orientaciones sexuales, por lo que supongo que no hay mucha discriminación activa. La mayoría de las casas son inaccesibles - y ya que la ciudad ha dejado de mantener muchas de las calles, muchas de las casas han perdido su único acceso a nivel del suelo de un coche. Estoy activo en el barrio, pero no he oído nada acerca de la planificación de vivienda justa o supervisión. Muchos de nuestros vecinos no reciben información en línea - la información debe ser distribuida por correo directo ya través de bibliotecas, escuelas e iglesias. 7. Uno de los objetivos del programa Housing Choice Voucher es hacer, las opciones disponibles de viviendas asequibles y de calidad para las familias, pero esas opciones a unos pocos y distantes entre sí. 8. Falta de un sistema de alcantarillado municipal.

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 7 20 de marzo 2015

9. Ninguna. 10. PRINCIPAL PROBLEMA NUESTRA CIUDAD SE ENFRENTA CON vivienda subsidiada ES FALTA DE PROPIETARIOS DE ATENCIÓN A LAS MEJORAS, REPARACIONES, MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES EXISTENTES EN ORDEN PARA VIVIENDA PARA CUMPLIR CON LOS CÓDIGOS Y CONSIDERARÁN habitable. Las unidades están construidos; pero no se mantienen. 11. La comunidad de discapacitados está siendo objeto de discriminación, las leyes de vivienda justa no se hacen cumplir o incluso conoce y se cría negatividad en una comunidad maravillosa, con un creciente número de sillas de ruedas que necesitamos el transporte público para el activo o jóvenes discapacitados. Desafortunadamente, algunos propietarios de los apartamentos no saben o hacen cumplir la ley de vivienda justa. Los desarrolladores no están contratando representantes calificados de bienes raíces y Steer desactivados distancia o, los desarrolladores obtienen fondos para una zona de bajos ingresos y luego jack el precio hasta los precios de los estudiantes. Entonces, ofrecen transporte, funcionan habitaciones, piscinas, mesas y autobús gazebo paradas para el abled y no discapacitados. El sistema de autobuses que está accesible no es para TODOS. El autobús tarda en diálisis y centros para personas mayores. Ellos joven discapacitado comunidad necesita tener una voz. Hablo en nombre de 200 que son demasiado ocupada cuidando a las urgentes necesidades de los demás, mientras que por desgracia hacerse daño. Mi amigo lleva a su hija de dos tramos de escaleras en su silla de ruedas y trabaja para puestos de trabajo para quedarse en Auburn. Estoy hablando FUERA COMO UN ABOGADO ADA! ES HORA DE ALABAMA PARA CAMBIAR! 12. No es la falta de financiación en las zonas rurales. Si bien existen programas adecuados en nuestro estado para apoyar a las familias de bajos ingresos con oportunidades para una vivienda segura decente aquellos no existen en las zonas rurales. Sin un medio rural rurales por retirada de tierras no hacer y no han participado en los programas de vivienda. Es uno de los mayores problemas de las zonas rurales. Las zonas rurales no han sido competitivos para LIHTC desde 2008 causando una gran dificultad en la disponibilidad de la vivienda. También dólares de recuperación, y dólares sin hogar están con poca frecuencia pasaban haciendo las familias rurales sufren un-necesariamente. INICIO desacoplamiento de LIHTC permite zonas rurales con capacidad para atender familias en maneras que las áreas urbanas puede. Las zonas rurales no deberían ser penalizados que como están ahora. Es la discriminación en el ámbito estatal y debe cesar de inmediato. 13. En Alabama, los indios americanos son una minoría invisible en su mayor parte y casi nunca son rastreados o considerados para posiciones en las juntas de asesoramiento / consulta de las entidades locales. Generalmente no se consideran las diferencias culturales entre los indios y los de los negros, blancos, hispanos y de asiáticos. Los estereotipos como el alcoholismo, el culto pagano, y otros son muy extendida hasta el punto de que muchos de los indios de Alabama no se identifican a sí mismos como indios fuera de nuestras comunidades. Los que mostrar indicadores identificables de su raza a menudo tienen historias de discriminación, pero, por desgracia, la discriminación contra los indígenas es ampliamente aceptado, no sólo aquí en Alabama, sino en toda la nación. Por último, gran parte de la población indígena de Alabama es pobre a la clase media baja. Si bien el aumento en el uso de la tecnología está ayudando a nuestra población, todavía estamos inmerecida en esta área debido a la elección y la economía. Mucho de lo que se está haciendo para que la vivienda sea justo una realidad para la mayoría de la gente parece estar ocurriendo en el ciberespacio, y para aquellos con el acceso y la capacidad, esto es una gran ayuda. Por desgracia, nuestro pobre que están en necesidad de vivienda justa no son tan capaces en el uso de estas herramientas si tienen acceso a ellos en absoluto. 14. Las comunidades en los condados de Clay y Coosa están luchando con tener vivienda de interés social. Muy pocas opciones están disponibles para aquellos que tienen los ingresos más bajos.

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 8 20 de marzo 2015

15. Es la política de la Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Prichard para cumplir con todas las leyes de derechos civiles, incluyendo pero no limitado a, el Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964 y nuestras políticas se actualizan regularmente. 16. Sobre todo debido a las tormentas de los últimos años, nos hemos encontrado con un gran número de unidades de alquiler y viviendas utilizadas como residencia principal del propietario que tiene enormes problemas de moho. El techo se fijó después de que el daño de la tormenta, pero los problemas de moho que más tarde llegó causados ​​por el agua en la casa, son enormes. 17. NO SÉ DE CUALQUIER en mi área. 18. El acceso a los programas de préstamos especiales y oportunidades Grant parecer limitada en nuestra área en comparación con otros estados. 19. A los empleados de la Autoridad de Vivienda de Bessemer tienen Feria de Formación de vivienda al año. 20. Es difícil escribir una declaración general respecto a la equidad de vivienda. Creo en ayudar a los pobres, los marginados, los discapacitados. Sin embargo, yo no creo en ayudar a las personas que infrinjan las leyes, normas, reglamentos, etc. Yo no quiero vivir al lado de una "grieta casa" o en un barrio frecuentado por la alta criminalidad. Yo trabajo duro para ganarse la vida y quiero que mi familia en un ambiente seguro y feliz. Creo que esta comunidad hace un buen trabajo de proporcionar oportunidades de vivienda para la mayoría; Sin embargo, como todas las comunidades, tenemos algunas personas que se niegan a trabajar, algunos que no les importa vivir en una casa o departamento, y algunos que simplemente no quieren una "vida mejor". Una casa con una "valla blanca" no es el sueño de todos. Definitivamente creo en el suministro de recursos para educar a la gente y mi familia hace todo lo posible para ayudar a los menos afortunados. Sin embargo, creo que nuestra comunidad trabaja muy duro para proporcionar oportunidades de vivienda para todos los que quieren un lugar para vivir. La falta de educación, que a menudo precede a la delincuencia, sigue siendo un problema para todos nosotros. 21. Ninguno señalar 22. Estimada señora Thomas, Gracias por tomarse el tiempo para hablar conmigo hoy. Decidí presentar esta carta que escribí al Secretario de HUD, Shaun Donovan. Aunque hay muchas cuestiones que aún no se han resuelto en esta carta al Sr. Donovan, estaba muy animado y esperanzado después de comunicarse con usted. No tengo problemas con nadie en esta carta. Sentí que era una oportunidad increíble para hablar por los que no tienen voz. Sólo deseo de moverse hacia adelante Alabama. Gracias de nuevo. Charisse Allen / Especialista Certificado Peer sede central de HUD enteras y HUD / OIG ayudar al estado de Alabama en la violación de los derechos de las minorías, los discapacitados y los pobres. Viernes, 11 de enero 2013 14:23 Marcar como bandera no leído este mensaje De: "charisse allen" charissemarines@yahoo.com Para: "Shaun Donovan" <shaun.l.donovan@hud.gov> Cc: "John Trasviña" <john.d.trasvina@hud.gov> "DMontoya@hudoig.gov" <DMontoya@hudoig.gov> "public@who.eop.gov" <public@who.eop.gov> Full Encabezados para imprimir Ver Estimado Secretario Donovan , En la actualidad y desde hace muchos años todos Autoridades de Vivienda de Alabama, con más de 15 empleados no han tenido la Sección calificado 504 / coordinadores de ADA o entrenados y empleado competente designada, no hay procedimientos para quejas, no hacen cumplir las políticas ajustes razonables, la negación de la persona de más de 62 / discapacitados a nivel federal deducciones médicas obligatorias y otras exclusiones, no capacitados y responsables feria

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 9 20 de marzo 2015

programas de vivienda, la Comunidad Block Grants se están utilizando de manera discriminatoria y muchos ignoran las necesidades de las minorías, pobres y discapacitados de la comunidad y se concentran la mayor parte de su atención, tiempo y recursos en temas y la gente de clase media baja, pasando por la ejecución hipotecaria. Aunque estos temas son muy importantes que debemos dejar de ignorar el protocolo de estos programas financiados por HUD en el Plan de Administración de ADECA, que establece que la financiación debería comenzar con aquellos individuos con la necesidad más grave, los más pobres entre los pobres, los discapacitados y las minorías. Siento que este problema existe principalmente porque los pobres, los discapacitados y las minorías de vivienda pública de la comunidad en Alabama no tiene voz eficaz, capacitado y responsable. Yo no creo que es la intención de los programas de vivienda financiados por el gobierno federal de Alabama a propósito o deliberadamente ignoran las necesidades o los derechos de las comunidades pobres, los discapacitados y las minorías más sobre que es un reflejo de la poca o ninguna representación debidamente capacitado apropiado y productivo en muchos de los consejos que rigen estos programas. Pero, por desgracia, al final del día, el resultado es el mismo, la gente en Alabama Vivienda Pública se está viendo muy descuidados. Me he contactado personalmente al Director del Centro de la Vivienda Justa central, Alabama Asociación de Autoridades de Vivienda Pública, Programa de Defensa Alabama Discapacidad, Alabama Ayuda Legal y la mayoría de los directores de sus consejos. He hablado personalmente con más de (15) Administración de Vivienda Pública de Alabama Autoridad Ejecutiva, algunos tan reciente como el mes pasado, todos con más de (15) empleados y no se podía identificar su designado empleado 504 / ADA. HECHO: Usted podría ir en la mayoría de los sitios web de la Autoridad de Vivienda Pública de Alabama hoy y van a decir que el Director Ejecutivo es el Coordinador 504 / ADA designado. ADECA ha confiado algunos de los anteriores con un sinnúmero de fondos federales para garantizar los derechos de las personas en la vivienda pública, que se compone sobre todo de los más pobres de los pobres, discapacidad y las minorías. He tratado desesperadamente de trabajar y comunicar estos problemas y preocupaciones de la manera más respetuosa y honesta que puedo a HUD y mi estado natal, Alabama y nunca voy a parar hasta que como un estado cumplimos. También desafío HUD Alabama, HUD Región IV, sede central de HUD, HUD OIG, y todo el estado de Alabama para cumplir con mi / nuestro derecho a una vivienda justa. Cuando el Auburn, Autoridad de Vivienda de Alabama violado mi derecho a la vivienda justa, al negarse a permitir que me a presentar mis deducciones médicas mandato federal me negué a firmar mi contrato HUD, sólo algunas razones por qué, es la ley, que es mi derecho, es habría sido el fraude, es imposible calcular el alquiler sin ellos, sin embargo, la AHA se permitió con el conocimiento de lo anterior para tomar mi vale y haré que me convierta en personas sin hogar. HUD OIG tiene una hoja de datos que circula que declara, "El fraude es una alta prioridad para el HUD OIG", y que la investigación ha demostrado que las dos razones principales por fraude en la Autoridad de Vivienda Pública es "participantes PHA que no informaron todos sus ingresos y PHA la no concesión de exclusiones y deducciones en la que los participantes tienen derecho ". Envié HUD / OIG 105 páginas de pruebas documentadas, una línea de tiempo indiscutible de más de veinticinco (25) violaciónes de vivienda justa, la prueba estaba injustamente desalojado y sin hogar. Hablé con el Sr. J. Brian Howell, Asesor del HUD IG y me pregunté por qué nadie estaba respondiendo a mi queja. Si la Autoridad Auburn Vivienda ha estado negando participantes con derecho exclusiones y discapacidad / deducciones médicas y si el IG eran multiplicar ese dinero tiempos de los años la AHA ha operado y el hecho de que está ocurriendo en la mayoría de las Autoridades de Vivienda de Alabama, HUD y Alabama tienen alrededor de un billón de dólares para responder, pero la respuesta del Sr. Howell fue "Estoy muy ocupado. No sé quién le dio mi número, pero estoy muy ocupado, Sra. Allen creo que sólo mordió más de lo que podía masticar "y él colgó en mi cara. Aunque el HUD OIG estaba en Washington DC había algo tan familiar en el camino Sr. Howell habló conmigo, tuve que ir a buscar a su tierra de nuevo, graduado de la Universidad de Auburn. He estado degradado, ignorado y

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 10 20 de marzo 2015

completamente violados por todos los encuestados anteriores. Tengo una innumerable rastro de papel de un comportamiento poco ético por algunos de los mejores empleados de HUD Headquarter. Me presento formalmente esta carta y una solicitud de la devolución inmediata y expedita de todo lo que fue tomado de manera injusta y una conciliación que permita a mí tratar finalmente con mis problemas de salud y discapacidad. También estoy pensando en iniciar un Programa de Educación Abogacía / Remisión del Consumidor-Run y ​​que actuará como enlace entre desactivar Alabama PHA participantes / solicitantes y todas las Autoridades de Vivienda Pública de Alabama que reciben fondos federales, para asegurar que los pobres, los discapacitados y las minorías en todo Alabama PHA recibir la atención apropiada y rápida a las quejas y tener una voz en la construcción de todos los planes administrativos del Estado que nos afectan directamente. Actualmente soy un especialista Peer Certified Alabama, certificada por el Departamento de Salud Mental de Alabama. Me especializo en los derechos de las personas con enfermedad mental en Alabama Vivienda Pública. También estoy entrenando y pronto será un Coordinador de la Sección 504 / ADA. Creo que puedo traer la rendición de cuentas, la transparencia, el cumplimiento, la humanidad y la humildad para el Sistema de Vivienda Pública de Alabama en su conjunto. Actualmente el Sistema de Vivienda Pública de Alabama está completamente roto en referencia a las necesidades de los de arriba y los participantes están haciendo daño. Sé que el presidente Obama no tiene la intención de alguien como yo a ser olvidado, ignorado y sobre todo no sin hogar por defender mis derechos. Sé que el presidente Obama apoyaría y elogiar todo lo que tengo. Sinceramente, Charisse Allen Contacto: charissemarines@yahoo.com Celular: 352 231 9154 Fecha 11 de enero 2013 NOTA: Esta fue una carta que escribí al Secretario de HUD, el Sr. Shaun Donovan. Todavía estoy actualmente sin hogar. Yo vivo y trabajo fuera de un motel en Auburn, Alabama. Gracias por esta oportunidad de ser escuchado. HECHO 07/09/2014 23. La falta de educación y formación, asociado con la aplicación inadecuada de la ley de las leyes de equidad de vivienda son las principales cuestiones que crean problemas. 24. La financiación es realmente el mayor impedimento para la elección de vivienda justa (adicional) en nuestra comunidad. 25. víctimas de violencia doméstica, que también son personas indocumentadas, tienen poco que no hay oportunidades distintas de refugios para desamparados. Los varios casos que he trabajado implican mujeres con niños que aceptaron venir a los EE.UU. con promesas de amor y el éxito sólo para descubrir su condición de indocumentados como una de las mejores herramientas de los abusadores usan para el abuso, la explotación, y controlar a sus víctimas. 26. La Comunidad de HOLT (ubicado en el condado de Tuscaloosa) que se extiende a lo largo del Río Negro Guerrero está en una gran necesidad de tener una vivienda asequible inmediatamente. Tenemos algunos grandes lugares dentro de Holt que sería perfecto para nuevas viviendas asequibles. 27. Los pagos iniciales, costos de cierre y honorarios disponibilidad 28. Financiación de ejecución y seguimiento. 29. La asequibilidad. Las regulaciones requieren requisitos y materiales de tamaño. HOAs locales restringen hogares sf de ser alquilados. Transporte (falta de transporte público disponible / adecuada) juega un papel importante en materia de vivienda asequible / acceso a una vivienda de calidad. 30. Los comentarios anteriores relativos a la equidad de vivienda se basan en una perspectiva regional y el conocimiento de trabajar con muchas comunidades. Sin embargo, nunca me han hecho tanto de cualquier problema. 31. Algunos administradores de apartamentos en HUD acto vivienda como pequeños zares y tratan de limitar los ciudadanos con enfermedades mentales de tener libertad de elección. Cuando intenta quejarse, realmente no hay uno al que ir. Más información sobre la equidad de vivienda y derechos de los consumidores tiene que ser dado a estos residentes. 32. Baja a la vivienda de ingresos moderados no se encuentra en zonas seguras donde existe acceso a una alimentación sana, la recreación y socialización. 33. Perdí mi vivienda hacen a un error que la autoridad de vivienda Montgomery hizo. Y ellos no se hacen responsables de su acción. Detrás de esto causó que yo sea sin hogar con 5 niños que son discapacitados y yo también estoy incapacitado para un total de cinco meses! Si no hubiera sido por mi discapacidad ABOGADO Charisse Allen, yo habría sido condenado injustamente y sin un lugar para mí y mis 5 hijos. Si no hubiera sido por mi Abogado Charisse Allen, yo no habría sabido de esta encuesta. Referido por Charisse Allen. Se necesita 34. Vivienda en Wilcox Este del Condado. Justo no es el problema. Oportunidad de vivienda propia es el problema. 35. Las limitaciones financieras 36. Ha habido casos en los que el estigma asociado a la enfermedad mental ha interferido con el cliente para obtener una vivienda segura y asequible.

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 12 20 de marzo 2015

C. GRAN TAMAÑO Y TABLAS ADICIONALES

Carga Tabla C.1 costo y la carga de costos grave por tenencia no-derecho Áreas de Alabama Censo 2000 y 2012 Quinquenal origen de datos ACS datos con menos de 30% 31% -50% por encima de 50% no se lo computa Total Hogares% del total de hogares% del total de hogares% del total de hogares% del total del propietario con una hipoteca Censo 2000 238.473 76,1% 44.371 14,2% 27.872 8,9% 2511 0.8% 2011 313.227 Quinquenal ACS 332.633 70,4% 82.876 17,5% 54.471 11,5% 2412 0.5% 472,392 Dueño Sin una hipoteca Censo 2000 172.291 12.064 87,2% 6,1% 8167 4.1% 5150 2.6% 2011 197.672 Quinquenal ACS 301,397 84.7% 29,010 8.2% 19,894 5.6% 5607 1.6% 355908 mi cuenta Censo 2000 111.824 52,2% 32.103 15,0% 30.130 14,1% 40.353 18,8% 214 410 2011 Quinquenal ACS 116.212 42,3% 56.021 20,4% 51.835 18,9% 50.612 18,4% 274.680 total Censo 2000 522.588 72,1% 88.538 12,2% 66.169 9,1% 48.014 6,6% 725.309 2.011 Quinquenal ACS 750,242 68.0% 167,907 15.2% 126,200 11.4% 58,631 5,3% 1,102,980

Quejas Tabla C.2 Feria Viviendas por estado de Cierre no-derecho Áreas de Alabama 2004-2014 HUD datos Clausura Estado 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 Total de ninguna causa 12 9 7 8 12 16 19 7 3 15 2 110 Retiro Después de la Resolución 6 4 7 9 11 15 14 7 2 2 77 conciliado / Colocado 9 2 3 2 7 7 7 16 7 5 2 67 Retiro Sin Resolución 4 1 3 2 9 10 6 1 1 37 Demandante no cooperó 2 7 5 4 7 5 1 2 33 Falta de Jurisdicción 2 1 1 3 5 1 4 1 18 Abrir 4 5 9 No se puede encontrar Entrevistado 1 1 2 1 5 Elección Hecho para ir a la Corte de 1 1 1 1 4 FHAP Judicial Orden de Consentimiento 1 1 DOJ Despido 1 1 No se ha podido identificar Demandado 1 1 Quejas totales 34 20 28 31 52 57 57 33 15 26 10 363

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 13 20 de marzo 2015

Tabla C.3 Feria Viviendas Quejas de Emisión no-derecho Áreas de Alabama 2004-2014 Edición HUD Datos 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 Total de Discriminación en plazo, condiciones o privilegios relativos al alquiler de 22 7 15 8 23 30 35 12 7 9 1 169 actos discriminatorios bajo la Sección 818 (coacción, etc.) 9 3 8 8 12 13 10 8 5 12 3 91 Si no se hacen los ajustes razonables 3 3 5 4 14 16 15 10 5 3 1 79 términos, condiciones discriminatorias, privilegios, o servicios e instalaciones de 3 2 3 7 9 10 7 3 4 15 7 70 la negativa discriminatoria para alquilar 6 4 3 7 8 8 9 2 1 4 52 la publicidad discriminatoria, declaraciones y avisos 1 2 8 12 2 5 1 31 De lo contrario niegan o que las viviendas disponibles 6 1 4 11 7 29 Falso negación o representación de la disponibilidad - alquiler 2 2 8 4 3 3 22 financiación discriminatoria (incluye transacciones de bienes raíces) 1 1 3 1 2 2 2 1 1 14 Discriminación en servicios e instalaciones relativas al alquiler 1 1 1 1 1 1 4 1 11 Si no se permite la modificación razonable 2 2 3 3 1 11 la negativa discriminatoria para alquilar y negociar para el alquiler 1 2 1 2 1 7 Discriminación en los términos, condiciones, privilegios relativos a la venta 2 1 1 1 1 1 7 Dirección 1 2 1 1 1 1 7 negativa discriminatoria para vender 1 2 1 2 6 Discriminación en los términos o condiciones para la concesión de préstamos 1 1 2 1 1 6 Discriminación en la toma de préstamos 1 1 1 2 5 advertisement discriminatorios - Alquiler 1 3 4 Negarse a proporcionar los servicios municipales o la propiedad 1 1 1 3 No proporcionar zonas de usuario públicas y comunes accesibles y utilizables 1 2 3 Falso negación o representación de la disponibilidad - Venta 1 1 2 Otros actos discriminatorios 1 1 2 Uso de las ordenanzas de discriminar en la zonificación y la tierra utilizar 1 1 2 negativa discriminatoria a negociar en venta 1 1 negativa discriminatoria a negociar para el alquiler 1 1 Publicidad discriminatoria - Venta 1 1 Falso negación o representación de disponibilidad 1 1 La discriminación en el apreciativa de bienes raíces residenciales 1 1 servicio de corretaje discriminatorio 1 1 Restricción de decisiones en relación con una venta de 1 1 El incumplimiento de los requisitos de diseño y construcción (minusválidos) 1 1 La falta de una entrada accesible al edificio 1 1 Número total 50 30 51 49 83 96 113 48 38 61 23 642 quejas totales 34 20 28 31 52 57 57 33 15 26 10 363

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 14 20 de marzo 2015

Tabla Quejas C.4 Feria Viviendas encontradas con Causa por Emitir los no-derecho Áreas de Alabama 2004-2014 Edición HUD Datos 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 Total de Discriminación en plazo, condiciones o privilegios relativos a vacaciones 7 1 5 3 10 9 11 8 4 2 60 El fracaso de los ajustes razonables 3 2 2 7 8 7 7 5 1 1 43 Los actos discriminatorios bajo la Sección 818 (coacción, etc.) 2 1 1 4 3 3 6 3 5 1 29 términos, condiciones discriminatorias, privilegios, o servicios e instalaciones 2 1 2 4 2 1 2 2 3 5 1 25 la negativa discriminatoria en alquiler 3 2 2 3 1 2 1 14 Falso negación o representación de la disponibilidad - Alquiler 1 2 3 2 1 9 publicitarios discriminatorios, declaraciones y avisos 1 3 1 2 7 financiación discriminatoria (incluye transacciones de bienes raíces) 1 1 1 2 1 1 7 De otro modo negar o hacer la vivienda disponible 2 1 1 1 5 negativa discriminatoria para alquilar y negociar para el alquiler 1 1 1 3 Discriminación en la toma de préstamos 1 1 1 3 La discriminación en los términos, condiciones, privilegios relativos a la venta 2 1 3 Si no se permite la modificación razonable 3 3 anuncio discriminatorios - vacaciones 2 2 Discriminación en los términos o condiciones para la concesión de préstamos 1 1 2 Discriminación en los servicios e instalaciones relacionados con alquiler de 1 1 2 negativa discriminatoria para vender 1 1 Dirección 1 1 negarse a proporcionar los servicios municipales o la propiedad 1 1 Uso de las ordenanzas de discriminar en la zonificación y uso del suelo 1 1 La falta de una entrada accesible al edificio 1 1 La falta de áreas de usuario públicas y comunes accesibles y utilizables 1 1 Temas totales 21 8 17 13 29 30 36 31 19 15 4 223 quejas totales 15 6 10 11 18 20 21 23 9 7 2 142

TABLAS HMDA GRAN TAMAÑO Y ADICIONALES

Tabla C.5 Propósito del préstamo por año no-derecho Áreas de Alabama 2004-2013 Propósito HMDA Datos 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 Total Local Compra 91.293 104.158 102.635 88.572 59.905 50.705 51.774 52.218 55.645 59.658 716.563 16.656 21.217 Home Improvement 21160 21.950 16.070 9.641 8.346 14.458 9.790 10.254 149.542 refinanciación 122.212 116.358 110.409 102.163 94.306 118.421 93.684 78.513 98.839 87.945 1.022.850 total 230.161 241.733 234.204 212.685 170.281 178.767 153.804 145.189 164.274 157.857 1.888.955

Tabla C.6 Ocupación Estado para Aplicaciones Inicio préstamo de compra de los no-derecho Áreas de Alabama 2004-2013 HMDA datos de estado 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 total ocupada por el propietario 81210 92425 88543 77062 52754 45723 47088 47633 50773 54456 637667 No Propietario -Occupied 9.406 11.157 12.882 10.596 6.414 4.564 4.532 4.486 4.750 5.143 73.930 No aplicable 677 576 1210 914 737 418 154 99 122 59 4.966 total 91.293 104.158 102.635 88.572 59.905 50.705 51.774 52.218 55.645 59.658 716.563

Tabla C.7 Ocupadas por Propietarios Inicio préstamo de compra de aplicaciones por tipo de préstamos no-derecho Áreas de Alabama Tipo 2004-2013 HMDA Datos de Préstamos 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 Total de Convencional 67849 79587 76318 64040 29998 19342 20302 22694 25471 29241 434842 FHA - Asegurado 8.640 7.783 6.999 7.558 15.282 14.942 15.857 12.916 12.259 11.505 113.741 VA - Garantizado 3531 3865 4347 4156 4846 5695 5780 5965 5655 6360 50200 Agencia Servicio de Vivienda Rural o de Servicios Agrícolas 1.190 1.190 879 1.308 2.628 5.744 5.149 6.058 7.388 7.350 38.884 81.210 92.425 88.543 total 77.062 52.754 45.723 47.088 47.633 50.773 54.456 637.667

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 16 20 de marzo 2015

Tabla C.8 préstamo Aplicaciones por acción tomada no-derecho Áreas de Alabama 2004-2013 Acción HMDA Datos 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 Total de Préstamo Originado 37.372 Aprobado 41704 42066 37718 25108 20167 19564 19272 21047 22913 286931 Aplicación pero no aceptada 5319 5336 5506 4682 2493 1463 2246 3775 3343 4423 38586 Aplicación denegado 12.000 12.712 11.864 9.990 7.146 5.854 8.131 8.368 10.359 10.478 96.902 solicitud retirada por el Solicitante 5,307 6,017 5,070 3,964 3,264 2,810 3,181 2,691 2,758 2,831 37,893 Archivo Cerrado por incompletitud 1386 1497 1538 1403 1031 705 713 689 533 866 10 361 Préstamo Comprado por la Institución 19826 25048 22491 19298 13711 14608 13241 12838 12719 12925 166705 Solicitud preaprobación denegado 0 106 6 5 1 109 12 0 5 7 251 preaprobación Aprobado pero no Aceptado 0 5 2 2 0 7 0 0 9 13 38 total 81.210 92.425 88.543 77.062 52.754 45.723 47.088 47.633 50.773 54.456 637.667 Negación Tasa 24,3% 23,4% 22,0% 20,9% 22,2% 22,5% 29,4% 30,3% 33,0% 31,4% 25,2%

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 17 20 de marzo 2015

Tabla C.9 préstamo Aplicaciones por acción seleccionada Tomado por raza / origen étnico del solicitante no-derecho Áreas de Alabama 2004-2013 HMDA datos Race 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 Total de indio americano Originado 165 164 153 144 116 90 117 102 103 116 1270 denegado 71 85 81 81 46 44 61 58 84 98 709 Negación Tasa 30,1% 34,1% 34,6% 36,0% 28,4% 34,3% 34,3% 36,3% 44,9% 45,8% 35,8% Asiático Originado 365 455 473 509 239 240 216 218 236 306 3257 denegado 77 115 76 87 60 62 53 62 64 77 733 Negación Tasa 17,4% 20,2% 13,8% 14,6% 20,1% 20,5% 19,7% 22,1% 21,3% 20,1% 18,4% Negro Originado 3541 4261 4285 4050 2548 2062 2303 2119 2113 2196 29478 denegado 2.597 2.364 2.245 2.010 1.261 916 1.587 1.720 2.282 2.327 19.309 Negación Tasa 42,3% 35,7% 34,4% 33,2% 33,1% 30,8% 40,8% 44,8% 51,9% 51,4% 39,6% blancos Originado 31193 34506 34691 30986 20996 16694 15980 15838 17618 19356 237858 Denied 7700 8585 8089 6975 5110 4332 5888 5808 7076 7140 66703 Negación Tasa 19,8% 19,9% 18,9% 18,4% 19,6% 20,6% 26,9% 26,8% 28,7% 26,9% 21,9% No disponible Originado 2054 2311 2454 2025 1198 1080 946 993 975 935 14 971 Denegado 1546 1561 1372 833 661 496 541 715 852 835 9412 Negación Tasa 42,9% 40,3% 35,9% 29,1% 35,6% 31,5% 36,4% 41,9% 46,6% 47,2% 38,6% No aplicable Originado 54 7 10 4 11 1 2 2 2 4 97 Denegado 9 2 1 4 8 4 1 5 1 1 36 Negación Tasa 42,9% 40,3% 35,9% 29,1% 35,6% 31,5% 36,4% 41,9% 46,6% 47,2% 27,1% Total Originado 37372 41704 42066 37718 25108 20167 19564 19272 21047 22913 286931 denegado 12.000 12.712 11.864 9.990 7.146 5.854 8.131 8.368 10.359 10.478 96.902 Negación Tasa 24,3% 23,4% 22,0% 20,9% 22,2% 22,5% 29,4% 30,3% 33,0% 31,4% 25,2% No-hispano Originado 30735 37869 38541 34985 23450 18587 18116 17786 19409 21184 260662 Denegado 8869 9999 9659 8765 6189 5133 7100 6773 8243 8125 78855 Negación Tasa 22,4% 20,9% 20,0% 20,0% 20,9% 21,6% 28,2% 27,6% 29,8% 27,7% 23,2% Hispanos Originado 714 897 959 748 453 424 422 390 356 436 5799 Denied 388 467 274 247 183 158 190 134 169 225 2435 Negación Tasa 35,2% 34,2% 22,2% 24,8% 28,8% 27,1% 31,0% 25,6% 32,2% 34,0% 29,6%

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 18 20 de marzo 2015

Tabla C.10 Solicitudes de préstamos por la acción seleccionada Tomada por género del solicitante no-derecho Áreas de Alabama 2004-2013 HMDA Datos Sexo 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 Total Hombres Originado 26565 29365 29819 26551 17753 13943 13513 13471 14713 16140 201833 Denegado 6930 7466 7098 5939 4362 3520 4799 4796 5997 6058 56965 Negación Tasa 20,7% 20,3% 19,2% 18,3% 19,7% 20,2% 26,2% 26,3% 29,0% 27,3% 22,0% Mujeres Originado 9.891 11.155 11.067 10.256 6.710 5.579 5.456 5.307 5.794 6.156 77.371 denegado 4213 4397 4032 3540 2346 2027 3003 3076 3830 3810 34274 Negación Tasa 29,9% 28,3% 26,7% 25,7% 25,9% 26,7% 35,5% 36,7% 39,8% 38,2% 30,7% No disponible Originado 888 1.177 1.170 904 635 644 593 491 538 613 7653 Denegado 855 846 733 507 430 302 328 492 531 609 5633 Negación Tasa 49,1% 41,8% 38,5% 35,9% 40,4% 31,9% 35,6% 50,1% 49,7% 49,8% 42,4% No aplicable Originado 28 7 10 7 10 1 2 3 2 4 74 Negado 2 3 1 4 8 5 1 4 1 1 30 Negación Tasa 6,7% 30,0% 9,1% 36,4% 44,4% 83,3% 33,3% 57,1% 33,3% 20,0% 28,8% Total Originado 37.372 41.704 42.066 37.718 25.108 20.167 19.564 19.272 21.047 22.913 286.931 12.000 denegado 12.712 11.864 9.990 7.146 5.854 8.131 8.368 10.359 10.478 96.902 Negación Tasa 24,3% 23,4% 22,0% 20,9% 22,2% 22,5% 29,4% 30,3% 33,0% 31,4% 25,2%

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de la Vivienda de la opción 19 20 de marzo 2015

Tabla de préstamos C.11 Las solicitudes de los ingresos del solicitante: Se originó y denegado no-derecho Áreas de Alabama 2004-2013 HMDA datos de ingresos 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 Total $ 15,000 o Abajo Préstamo Originado 534 431 443 336 170 164 185 166 141 117 2687 Solicitud rechazada 1065 869 578 555 371 334 526 626 833 645 6402 Negación Tasa 66,6% 66,8% 56,6% 62,3% 68,6% 67,1% 74,0% 79,0% 85,5% 84,6% 70,4% $ 15,001 - $ 30,000 Préstamo Originado 6441 6053 4973 4843 2926 2686 2843 2670 2791 2710 38936 Solicitud Negada 4274 4216 3475 2942 2001 1709 2780 2757 3518 3559 31231 Negación Tasa 39,9% 41,1% 41,1% 37,8% 40,6% 38,9% 49,4% 50,8% 55,8% 56,8% 44,5% $ 30.001 - $ 45.000 Préstamo Originado 9094 9769 8972 8379 5743 4949 4625 4392 4949 5014 65886 Solicitud Negada 3003 3300 3069 2454 1845 1576 2015 2100 2557 2625 24544 Negación Tasa 24.8% 25.3% 25.5% 22.7% 24.3% 24.2% 30.3% 32.3% 34.1% 34.4% 27.1% $ 45,001 - $ 60,000 Préstamo Originado 7489 8578 8556 7263 5224 4172 3969 3785 4067 4496 57599 Solicitud Negada 1696 1877 1972 1662 1245 1007 1227 1295 1601 1557 15139 Negación Tasa 18.5% 18.0% 18.7% 18.6% 19.2% 19.4% 23.6% 25.5% 28.2% 25.7% 20.8% $ 60001 - $ 75,000 Préstamo Originado 4916 5555 5989 5379 3474 2700 2556 2712 2873 3244 39398 Solicitud rechazada 678 869 939 818 623 486 602 610 711 772 7108 Negación Tasa 12,1% 13,5% 13,6% 13,2% 15,2% 15,3% 19,1% 18,4% 19,8% 19,2% 15,3% por encima de $ 75,000 Préstamo Originado 8.079 10.335 12.088 11.089 7.345 5.323 5.276 5.447 6.118 7.132 78.232 Solicitud rechazada 891 1.324 1.496 1.387 968 ​​644 867 871 1.055 1.178 10.681 Negación Tasa 9,9% 11,4% 11,0% 11,1% 11,6% 10,8% 14,1% 13,8% 14,7% 14.2% 12.0% Faltan datos Préstamo Originado 819 983 1045 429 226 173 110 100 108 200 4193 Aplicación denegado 393 257 335 172 93 98 114 109 84 142 1797 Negación Tasa 32,4% 20,7% 24,3% 28,6% 29,2% 36,2% 50,9% 52,2% 43,8% 41,5% 30,0% Préstamo total originada 37.372 41.704 42.066 37.718 25.108 20.167 19.564 19.272 21.047 22.913 286.931 Aplicación denegado 12.000 12.712 11.864 9.990 7.146 5.854 8.131 8.368 10.359 10.478 96.902 Negación Tasa 24,3% 23,4% 22,0% 20,9% 22,2% 22,5% 29,4% 30,3 % 33,0% 31,4% 25,2%

Aplicaciones Tabla C.12 préstamo por ingresos y raza / origen étnico del solicitante: Se originó y denegado no-derecho Áreas de Alabama 2004-2013 HMDA datos Race <= $ 15K $ 15K- $ 30K $ 30k- $ 45K $ 45K- $ 60K $ 60 K- $ 75K> $ 75K de datos faltantes total estadounidense Préstamo origen indio 14 232 296 262 154 295 17 1270 Aplicación denegado 41 227 177 121 48 80 15 709 Negación Tasa 74,5% 49,5% 37,4% 31,6% 23,8% 21,3% 46,9% 35,8% Préstamo de Asia Originado 25 259 519 701 512 1161 80 3257 Aplicación denegado 35 150 177 136 79 137 19 733 Negación Tasa 58,3% 36,7% 25,4% 16,2% 13,4% 10,6% 19,2% 18,4% Préstamo Negro Originado 388 5.166 7.677 6.246 3.923 5.826 252 29.478 Aplicación denegado 1.782 7.564 4.643 2.609 1.059 1.341 311 19.309 Negación Tasa 82,1% 59,4% 37,7% 29,5% 21,3% 18,7% 55,2% 39,6% Préstamo Blanca Originado 2.074 31.651 54.397 47.574 32.647 66.172 3.343 237.858 Solicitud rechazada 3.923 20.553 17.301 10.792 5.208 7.946 980 66.703 Negación Tasa 65.4% 39.4% 24.1% 18.5% 13.8% 10.7% 22.7% 21.9% No disponible Préstamo Originado 184 1.625 2.981 2.807 2.154 4.758 462 14.971 Solicitud rechazada 621 2732 2245 1480 712 1173 449 9412 Negación Tasa 77,1% 62,7% 43,0% 34,5% 24,8 % 19,8% 49,3% 38,6% No aplicable Préstamo Originado 2 3 16 9 8 20 39 97 Solicitud Negada 0 5 1 1 2 4 23 36 Denegación Tasa 0,0% 62,5% 5,9% 10,0% 20,0% 16,7% 37,1% 27,1% del préstamo total Originado 2.687 38.936 65.886 57.599 39.398 78.232 4.193 286.931 Solicitud rechazada 6.402 31.231 24.544 15.139 7.108 10.681 1.797 96.902 Negación Tasa 70,4% 44,5% 27,1% 20,8% 15,3% 12,0% 30,0% 25,2% Préstamos no hispanos Originado 2.359 35.232 60.089 52.541 35.789 71.114 3.538 260.662 Aplicación denegado 5.068 25.133 20.132 12.490 5.916 8.896 1.220 78.855 Negación Tasa 68,2% 41,6% 25,1% 19,2% 14,2% 11,1% 25,6% 23,2% Préstamo hispana Originado 80 1.131 1.438 1.093 740 1.222 95 5.799 Aplicación denegado 155 903 621 360 146 212 38 2435 Negación Tasa 66,0% 44,4% 30,2% 24,8% 16,5% 14,8% 28,6% 29,6%

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 21 20 de marzo 2015

Préstamos Tabla C.13 por Propósito del préstamo por HAL de estado no-derecho Áreas de Alabama 2004-2013 HMDA Datos de Préstamos Propósito 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 Total Local Compra Otros 30.265 30.828 31.699 30.647 21.207 17.608 17.896 17.390 18.895 20.916 237.351 HAL 7.107 10.876 10.367 7.071 3.901 2.559 1.668 1.882 2.152 1.997 49.580 Porcentaje HAL 19,0% 26,1% 24,6% 18,7% 15,5% 12,7% 8,5% 9,8% 10,2% 8,7% 17,3% Mejoras Otros 4086 4709 5139 5483 4286 3534 3761 4794 4320 4540 44652 HAL 2086 2552 2671 2627 1453 886 303 424 257 203 13 462 Porcentaje HAL 33,8% 35,1% 34,2% 32,4% 25,3% 20,0% 7,5% 8,1% 5,6% 4,3% 23,2% refinanciación Otros 28.548 23.573 21.945 23.363 24.268 39.161 34.235 28.251 40.552 35.559 299.455 10.695 HAL 12.315 13.006 10.254 8.654 5.735 1.072 1.120 1.179 914 64 944 Porcentaje HAL 27,3% 34,3% 37,2% 30,5% 26,3% 12,8% 3,0% 3,8% 2,8% 2,5% 17,8% Total otros 62.899 59.110 58.783 59.493 49.761 60.303 55.892 50.435 63.767 61.015 581.458 19.888 25.743 HAL 26.044 19.952 14.008 9.180 3.043 3.426 3.588 3.114 127 986 Porcentaje HAL 24,0% 30,3% 30,7% 25,1% 22,0% 13,2% 5,2% 6,4% 5,3% 5,3% 18,0%

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 22 20 de marzo 2015

Préstamos Tabla C.14 por HAL Estado por raza / etnia del prestatario no-derecho Áreas de Alabama 2004-2013 HMDA datos Tipo Número Race 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 Total de indio americano Otros 121 105 105 93 83 57 89 83 75 94 905 44 59 HAL 48 51 33 33 28 19 28 22 365 Porcentaje HAL 26,7% 36,0% 31,4% 35,4% 28,4% 36,7% 23,9% 18,6% 27,2% 19,0% 28,7% Asiático Otros 321 358 388 451 225 225 213 214 229 294 2918 HAL 44 97 85 58 14 15 3 4 7 12 339 Porcentaje HAL 12,1% 21,3% 18,0% 11,4% 5,9% 6,3% 1,4% 1,8% 3,0% 3,9% 10,4% Negro Otros 2387 2331 2642 3009 2152 1816 2101 1868 1803 1927 22036 HAL 1154 1930 1643 1041 396 246 202 251 310 269 7.442 Porcentaje HAL 32,6% 45,3% 38,3% 25,7% 15,5% 11,9% 8,8% 11,8% 14,7% 12,2% 25,2% Blanco Otro 25792 26324 26876 25417 17640 14486 14573 14304 15889 17754 199055 HAL 5401 8182 7815 5569 3356 2208 1407 1534 1729 1602 38803 Porcentaje HAL 17,3% 23,7% 22,5% 18,0% 16,0% 13,2% 8,8% 9,7% 9,8% 8,3% 16,3% No disponible Otros 1,596 1,705 1,681 1,674 1,097 1,023 918 919 898 843 12 354 HAL 458 606 773 351 101 57 28 74 77 92 2617 Porcentaje HAL 22,3% 26,2% 31,5% 17,3% 8,4% 5,3% 3,0% 7,5% 7,9% 9,8% 17,5% No procede 48 5 7 3 10 1 2 2 1 4 83 HAL 6 2 3 1 1 0 0 0 1 0 14 Porcentaje HAL 11,1% 28,6% 30,0% 25,0% 9,1% 0,0% 0,0% 0,0% 50,0% 0,0% 14,4% Total otros 30.265 30.828 31.699 30.647 21.207 17.608 17.896 17.390 18,895 20,916 237,351 HAL 7107 10.876 10.367 7.071 3.901 2.559 1.668 1.882 2.152 1.997 49.580 Porcentaje HAL 19,0% 26,1% 24,6% 18,7% 15,5% 12,7% 8,5% 9,8% 10,2% 8,7% 17,3% No y Hispanic Otros 24.772 28.195 29.443 28.497 19.775 16.177 16.577 16 151 17 635 19 529 216 751 HAL 5963 9674 9098 6488 3675 2410 1539 1635 1774 1655 43911 Porcentaje HAL 19,4% 25,5% 23,6% 18,5% 15,7% 13,0% 8,5% 9,2% 9,1% 7,8% 16,8% Hispano Otras 499 560 582 540 366 346 367 349 310 404 4323 HAL 215 337 377 208 87 78 55 41 46 32 1476 Porcentaje HAL 30,1% 37,6% 39,3% 27,8% 19,2% 18,4% 13,0% 10,5% 12,9% 7,3% 25,5%

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 23 20 de marzo 2015

Tabla C.15 Precios de HAL por Ingreso del Prestatario no-derecho Áreas de Alabama 2004-2013 HMDA datos Ingresos 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 Salario $ 15,000 o Abajo 47,2% 52,2% 39,3% 51,8% 58,8% 50,6% 33,0 % 38.0% 38.3% 35.9% 45.7% $ 15,001- $ 30.000 31,0% 37,9% 38,1% 33,5% 31,2% 23,2% 18,8% 21,9% 22,9% 20,7% 29,9% $ 30,001- $ 45,000 21.9% 30.5% 28.3% 22.1% 17.9% 13.6% 10.4 % 11.9% 13.2% 11.9% 20.2% $ 45,001 - $ 60,000 17.3% 26.6% 24.9% 17.1% 14.0% 10.1% 7.4% 8.5% 9.3% 8.3% 16.4% $ 60,001- $ 75,000 12.8% 21.4% 21.0% 14.4% 11.7% 9.2% 4.7 % 6,8% 6,4% 5,2% 13,1% por encima de $ 75,000 10.1% 16.3% 17.0% 11.5% 9.3% 8.9% 3.3% 3.7% 3.9% 3.5% 10.0% de datos faltantes 14.9% 22.4% 30.0% 32.4% 15.9% 20.8% 4.5% 2.0 % 1,9% 4,5% 21,1% Promedio 19,0% 26,1% 24,6% 18,7% 15,5% 12,7% 8,5% 9,8% 10,2% 8,7% 17,3%

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 24 20 de marzo 2015

Préstamos Tabla C.16 por HAL Estado de Ingresos del prestatario no-derecho Áreas de Alabama 2004-2013 HMDA datos Ingresos 2,004 2,005 2,006 2,007 2,008 2,009 2,010 2,011 2,012 2,013 Total $ 15,000 o por debajo de otros 282 206 269 162 70 81 124 103 87 75 1459 HAL 252 225 174 174 100 83 61 63 54 42 1228 Porcentaje HAL 47,2% 52,2% 39,3% 51,8% 58,8% 50,6% 33,0% 38,0% 38,3% 35,9% 45,7% $ 15.001 - $ 30,000 Otros 4,443 3,759 3,080 3,223 2,012 2,064 2,308 2,086 2,153 2,148 27276 HAL 1998 2294 1893 1620 914 622 535 584 638 562 11 660 Porcentaje HAL 31,0% 37,9% 38,1% 33,5% 31,2% 23,2% 18,8% 21,9% 22,9% 20,7% 29,9% $ 30.001 - $ 45.000 Otros 7.101 6.785 6.430 6.531 4.715 4.277 4.144 3.868 4.294 4417 52562 HAL 1993 2984 2542 1848 1028 672 481 524 655 597 13 324 Porcentaje HAL 21.9% 30.5% 28.3% 22.1% 17.9% 13.6% 10.4% 11.9% 13.2% 11.9% 20.2% $ 45.001 - $ 60,000 Otros 6,192 6,296 6,422 6,019 4,495 3,749 3,677 3,462 3689 4125 48 126 HAL 1297 2282 2134 1244 729 423 292 323 378 371 9.473 Porcentaje HAL 17,3% 26,6% 24,9% 17,1% 14,0% 10,1% 7,4% 8,5% 9,3% 8,3% 16,4% $ 60,001 - $ 75,000 Otros 4,288 4,369 4,733 4,605 ​​3,066 2,452 2,435 2527 2688 3075 34 238 HAL 628 1.186 1.256 774 408 248 121 185 185 169 5.160 Porcentaje HAL 12,8% 21,4% 21,0% 14,4% 11,7% 9,2% 04,7% 6,8% 6,4% 5,2% 13,1% por encima de $ 75.000 Otros 7.262 8.650 10.033 9.817 6.659 4.848 5.103 5246 5878 6885 70 381 HAL 817 1.685 2.055 1.272 686 475 173 201 240 247 7.851 Porcentaje HAL 10,1% 16,3% 17,0% 11,5% 9,3% 8,9% 3,3% 3,7% 3,9% 3,5% 10,0% Faltan datos Otros 697 763 732 290 190 137 105 98 106 191 3309 HAL 122 220 313 139 36 36 5 2 2 9 884 Porcentaje HAL 14,9% 22,4% 30,0% 32,4% 15,9% 20,8% 4,5% 2,0% 1,9% 4,5% 21,1% Total otros 30.265 30.828 31.699 30.647 21.207 17.608 17.896 17.390 18,895 20,916 237,351 HAL 7107 10.876 10.367 7.071 3.901 2.559 1.668 1.882 2.152 1.997 49.580 Porcentaje HAL 19,0% 26,1% 24,6% 18,7% 15,5% 12,7% 8,5% 9,8% 10,2% 8,7% 17,3%

D. 2014 LOS DESAFÍOS PARA FERIA ELECCIÓN DE VIVIENDA ENCUESTA

La siguiente sección ofrece un retrato más detallado de los resultados de las 2.014 Impedimentos para la Equidad de Vivienda Encuesta Choice. La encuesta fue distribuida a una amplia gama de partes interesadas y de los ciudadanos, incluidos los siguientes:

- El jefe de los funcionarios electos de todos los 462 municipios de Alabama, tanto en las áreas de ayuda social y no-derecho del Estado;

- Los jefes de los funcionarios electos de todos los 67 condados de Alabama, en ambas áreas de ayuda social y no-derecho del Estado, y su personal;

- Todas las 12 Comisiones Regionales de Planificación de Alabama;

- Todos los 149 miembros de la Administración de la Autoridad Asociación Alabama Vivienda Pública;

- Presidentes del Banco y representantes de los 112 bancos autorizados por el Departamento Bancario del Estado de Alabama;

- Asociaciones inmobiliarias, incluidos los miembros y afiliados de la Asociación de Agentes Inmobiliarios de Alabama;

- Afiliados y beneficiarios de la Autoridad Alabama Housing Finance (AHFA) Programa de Asociaciones para;

- Todos los administradores de CDBG que sirven ciudades y condados del estado;

- Soluciones de emergencia Grant beneficiarios y continuo del personal de atención;

- Los beneficiarios de Vivienda para Personas con SIDA (HOPWA) financiación, y su personal;

- Grupos de apoyo para personas sin hogar, incluyendo Alabama Arise, Alabama Appleseed Centro para la Ley y la Justicia, y el Ejército de Salvación, entre otros;

- Otras partes interesadas, incluidos los residentes de la comunidad, miembros del Boys and Girls Club, las personas que respondieron a los anuncios de servicio público de radio-emitida en relación con la encuesta, etc.

Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 48 20 de marzo 2015

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

TRANSCRIPCIÓN DE EQUIDAD DE VIVIENDA FORO PRESENTACIÓN DE DEBATE

Mañana Feria Foro de Vivienda

Comentario 1: A través de su presentación no oí ningún impedimento de cualquier contacto de crédito. El crédito es la peor impedimento de alguno de los impedimentos, ya que las cuestiones de mayor puntuación de crédito 600 a 620, 640, o 680. Yo no vieron nada de crédito. Esa es su más grande, incluso prestando la discriminación contra cualquier poder sexos o razas o cosa nada que tenía lo que es posible con crédito. Así que ¿por qué es que no esté allí?

Rob Gaudin: Los datos HMDA contiene un campo que da hasta tres razones. No incluye la puntuación de crédito y donde el crédito es un factor en la negación. Crédito es un factor, hay otros factores con un poco de ser otra y otra es el factor más frecuente. Crédito es el número dos, junto con la falta, por lo que a veces la gente no se debe rellenar eso.

Comentario 2: ¿Cómo quejas en Alabama se comparan con los de otros estudios que han hecho?

Rob Gaudin: ¿Todo el mundo escucha a esa pregunta? ¿Cómo quejas en Alabama comparan con otro fuero que hemos evaluado? Sobre todo aquellos que están con causa son más bajos que los de otras jurisdicciones. Normalmente yo estaría clasificando una mala relación, ya que aproximadamente el 40 por ciento y OK ya que aproximadamente el 50 por ciento. Usted está abajo a 30 por ciento.

Comentario 3: En un par de diapositivas cuando se habla de los préstamos abusivos, por ejemplo, hubo diapositivas similares. ¿El poblada por alguna razón siempre tienden a estar bajo? Usted debe tratar de indicar que usted tiene asiático, blanco, y la minoría de responder. ¿Hay alguna razón en particular para que?

Rob Gaudin: Nuestra investigación en otras jurisdicciones apunta en gran medida a la misma cosa. Los asiáticos tienen tasas de rechazo más bajos en o por debajo de los blancos. También tienen una menor tasa de préstamos de estilo depredador en o por debajo de los blancos. Sólo una jurisdicción tenido una tasa alta y que era la región de Saint Paul / Minneapolis y tenían la tribu Hmong de Vietnam y era que la población que no entiendo muy bien a nuestros mercados de crédito. Ellos no entendieron la capacidad que lo que significaba para obtener crédito por lo que tuvieron altas tasas de rechazo. La población es tradicionalmente muy diligente en prestar atención a esas cosas y tienen tasas de rechazo más bajos como una cuestión de hecho. Otras preguntas o preocupaciones?

Tarde Feria Foro de Vivienda

Comentario 1: Hay una razón por la que ha crecido. No tiene nada que ver con la vivienda. Es empleos.

Rob Gaudin: En estas zonas del censo particulares, trabajos do atraer a la gente. ¿Por qué es esos puestos de trabajo? Esta es sólo una parte de un panorama más amplio y si usted quiere hablar sólo eso que podemos hablar de eso. El cuadro más grande cuando nos fijamos en este gráfico en particular, ¿qué es lo que persiste en el tiempo. Hay cambios muy menores, pero lo que persiste en el tiempo. ¿Qué tipo de cosas se están produciendo en el mercado que persiste en el tiempo? Esta pequeña población aquí también tienen una tendencia, esta cultura en particular, tienen una tendencia a querer vivir al lado de su familia, sus amigos y sus vecinos. En una circunstancia particular que puede haber una sección censal donde hay muchos miembros de la misma familia.

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 70 20 de marzo 2015

(Inaudible)

Rob Gaudin: El punto que estoy tratando de hacer aquí es que HUD se echa un vistazo a esto y me pregunto por qué. Podemos discutir el empleo, pero hay razones adicionales por las que tenemos concentraciones.

(Presentación)

Comentario 2: ¿Podemos volver a la diapositiva antes de esto?

Comentario 3: (Inaudible) sobre el hecho de puestos de trabajo y las características de renta el hecho de que nosotros, que ponemos la pobreza en la parte superior de la misma, que no pertenecen al sector de altos salarios. Ellos están en el (inaudible) ahora tiene dos factores, el grupo socioeconómico y se obtiene de la pobreza basada en el hecho de la que tiene (inaudible), algunos de los condados que son elegibles para recibir fondos de EDA. Es debido a las características de los salarios bajos ingresos para todo el condado. La pregunta es ¿qué es lo que dices y cómo están abordando, no abordar los problemas o lo que sea una ciudad de 70 o 1800 la población. ¿Qué debe usted hacer a una vivienda más justo en esa comunidad? Usted ha estado haciendo esto por mucho tiempo; He estado en el campo durante mucho tiempo. ¿Qué podemos hacer para ayudarles, hacerles entender lo que pueden hacer con sus recursos limitados? HUD o las personas que conocen sólo ranuras en las cartas no son necesariamente cosas que pueden registrarse (inaudible).

Comentario 4: Para ser honesto yo vivo de eso. Yo vivo en una calle donde los hispanos están en Boaz, Alabama y soy consciente de los problemas en Agricola, Alabama debido a la población hispana. Puedo documentar eso, pero cuando te metes en un condado rural hay que tener más en cuenta en una ciudad pequeña de sólo la vivienda que está pasando. Hay que tener en cuenta las características demográficas y de lo que estaba hablando, los puestos de trabajo. Hay otras cosas que entran en juego que un simple gráfico en el mapa donde estas personas se han congregado, porque ahí es donde están los empleos. Por ejemplo, en Boaz, orgullo del peregrino simplemente cerró y perdió 7.000 puestos de trabajo. Muchos de aquellos en los que los trabajadores hispanos y que van a ser desplazadas y que van a migrar a otro lugar en ese mapa o fuera del Estado de Alabama.

Comentario 5: Permítanme añadir una cosa a eso también, cuando se habla de la comunidad hispana que se movía en Puede ser un crecimiento en esa comunidad, pero ¿cuántos de esos son realmente elegibles para ir a una institución de crédito de los Estados Unidos. y pedir dinero prestado para comprar una casa o van a poner ese dinero en la casa o han preferiría vivir cuatro familias en una y recoger el dinero y enviarlo fuera del país? Usted no está hablando de legítima. Usted está hablando de aumento de la población en eso, pero ¿cuánto de eso fue un aumento legítimo de la ciudadanía hay oposición a los ilegales que no va a ser capaz de obtener una casa de todos modos?

Rob Gaudin: Realmente no puedo responder a su pregunta.

Comentario 6: El censo hizo un mejor trabajo en 2010 para tratar de documentar la población hispana en Marshall y el condado de DeKalb, porque simplemente no reúnen esa información en 2000.

Opina 7: No serán capaces de reunir ahora, porque cuando van en que no van a ser capaces de obtener información precisa. Cuando se habla del crecimiento de la comunidad hispana, sin duda es grande, pero no se legitima en el hecho de que están poniendo esas cosas de nuevo en la comunidad, estableciendo el hecho, o incluso que desee comprar una casa. No porque necesitaban uno, sino porque tenían otros seis miembros de la familia entrar en el condado de DeKalb o el condado de Marshall, entrar y aumentar el número de hispanos, pero

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 71 20 de marzo 2015

no hay correlación en un impedimento para la equidad de vivienda cuando no optan por ir a buscar una casa, sino más bien vivir allí. Ni siquiera se puede romper hacia abajo por el estrés económico porque eligen no hacerlo.

Rob Gaudin: Este es indeterminado. Voy a decir que nosotros tenemos esta pobreza incorporado y que se correlacionan con áreas donde tenemos poblaciones más rurales como vemos en estas gráficas. Si yo sería capaz de poner todos los datos y todas las tablas y todos los aspectos económicos que se encuentran en el documento para proporcionar con ustedes una especie de sabor de más de por qué las cosas van en, probablemente me equivoco y hablo para cuatro hora, pero esto está diseñado para ser una visión general y esto también está diseñado como una oportunidad para que usted proporcione entrada. Doy la bienvenida a su entrada.

Comentario 8: Sólo creo que no hay más que mirar los números. A veces los números no cuentan toda la historia. Supongo que es lo que estoy tratando de decir en mi punto de vista yo vivo allí y yo debería ser capaz de dar un poco de historia en lo que está pasando y podría darte toda la historia de por qué la población hispana está ahí. También puedo hacer a mi hermano un favor y si entré y no podía permitirse un pago de la casa, no me va a prestar el dinero y yo estoy ocupada.

Rob Gaudin: En realidad tienen algunos registros bancarios a la vista y que voy a introducir los de unos pocos minutos.

(Presentación)

Comentario 9: ¿Por qué tienes que presentar una Ley de Libertad de Información para obtener información pública?

Rob Gaudin: No sé.

Comentario 10: ¿Qué has dicho?

Comentario 11: ¿Por qué tiene que presentar una Libertad de Información para obtener información pública? No entiendo por qué eso no sólo producirlo?

Rob Gaudin: Si usted presenta una solicitud de Libertad de Información Ley hay reglas por las que se juega el juego y son teóricamente a responder en 22 días, y le dará una estimación del costo de la preparación de este. La primera vez que hizo la solicitud a HUD tuvimos una flack mucho, pero lo colocó al oficial FOIA en Birmingham. La segunda vez que fuimos a la oficina regional en Atlanta y les enviamos una carta y nos hemos ocupado de Atlanta durante 20 años y hay un proceso para el que usted va a través. La oficina de Atlanta, la oficina regional si se trata de Denver, Sacramento, o lo que se encarga de estas quejas de vivienda en el sistema llamado TETERAS automatizados. Hay que aprovechar la base de datos de teteras y luego a veces se producirá una hoja de cálculo de Excel que es grande, entonces no tiene que hacer la entrada de datos y otras veces también producen una impresión y luego tenemos que hacer la entrada de datos. De cualquier manera siempre nos dan los mismos conjuntos y la información. Lo que sí conseguimos que la segunda vez y esto es ahora para las áreas no-derecho del Estado tenemos la base. Esa es la clase protegida. Para alguien que ha sentido agraviado en una transición de la vivienda, que han pasado y presentó una queja ante HUD. La denuncia se clasifica por base. La represalia no es una clase protegida, pero HUD le gusta hacer un seguimiento que, clase de la presión de regreso por la vivienda, el denunciante. Lo que vemos es que la raza y la discapacidad son temas importantes. Toman la cuota enorme de aquellos. La raza y la discapacidad y situación familiar, no necesariamente en ese orden son los tres primeros puestos a nivel nacional, independientemente de dónde está. Tenemos cierta correlación. Se trata de datos razonables y tenemos algunos problemas, no una base.

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 72 20 de marzo 2015

(Presentación)

Comentario 12: ¿Eso se correlacionan con precios de la vivienda, porque me di cuenta de que en el 2008, 9, y 10 vimos un aumento en los números y ahora que ha afilado atrás aquí como las cosas han mejorado aquí en el estado.

Rob Gaudin: Yo creo que el nivel de la vivienda vacante significa que sólo voy a ir al lado y olvidar esto.

Comentario 13: Ok.

Rob Gaudin: Esa es la forma en que yo lo interpreto. Tenemos tantas vacantes; la gente realmente no han perseguido. Aviso aquí en el 2014 es año incompleta, es a través de septiembre, pero estos son los datos del año calendario. También hay problemas. Estos también están ordenados por frecuencia durante todo el período de 14 años, período de 12 años. El número de registros que se producen con más frecuencia en la parte superior y es términos y condiciones discriminatorias, particularmente en lo que se refiere al alquiler. Así que, sin importar si usted es un hispano y está muy concentrada en un área en particular, si alguien no quiere que usted alquile de ellos van a decir una cosa para ti y algo a otra persona. Esto es lo que dice eso. También tenemos en la diapositiva anterior aquí abajo origen nacional es pequeña. Así que realmente no tenemos que muchos hispanos presentar quejas. Race sin embargo, es significativo. Lo que esto representa es el mercado de alquiler. Lamento que usted probablemente no puede leer eso. No puedo leer que a partir de aquí, pero eso es porque mi vista es terrible.

(Presentación)

Comentario 14: La subutilización o si las hormigas queja de vivienda justa tienen nada de qué quejarse?

Rob Gaudin: Esa es la idea común de que es simplemente perfecto aquí.

Comentario 15: Nos dijeron de la gente de vivienda justa en Birmingham Alabama que era el peor lugar para estar. Le he oído decir esta mañana, pasar a ser aquí la primera vez, que un tercio de las quejas son válidas se comparó con las otras áreas que usted trabajó, bastante impresionante. Así que estamos tan mal o no somos tan malos?

Rob Gaudin: Otras áreas tienen quejas más válidos, lo que significa que están utilizando el sistema más apropiado. Ellos entienden la ley de vivienda justa. Ellos entienden cómo funciona. Ellos entienden lo que para recoger cuando vienen. Ellos entienden lo que es una violación de la ley de vivienda justa. Realmente en este entorno sólo estamos hablando de violaciónes a la ley de vivienda justa. Así que si entienden sus derechos, tanto como un proveedor y un consumidor que son más propensos a tener una queja válida. Así el porcentaje sería mayor. Así que aquí en el 30 por ciento que necesita un poco de difusión y educación para ayudar a la gente a entender cuáles son sus derechos, tanto como proveedor y como consumidor, ya que no ir en ambos sentidos.

Comentarios 16: Pero eso es una suposición. Usted está asumiendo que no están utilizando correctamente el sistema. Lo que si están utilizando el sistema correctamente y sólo está generando una tercera queja válida.

Rob Gaudin: Debido a que los demás no son válidos, lo que significa que no deben ser quejas. Si alguien está tratando de utilizar el sistema para jugar con el arrendador que presentarían una queja.

Comentario 17: ¿Piensan que jugar con el sistema de cupones de alimentos?

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 73 20 de marzo 2015

Rob Gaudin: No estamos hablando del sistema de cupones para alimentos.

Comentario 18: Pero las personas que serían juego. No estamos hablando de los sistemas de gobierno.

Rob Gaudin: Estamos hablando de vivienda justa. En la vivienda justa creo que estas personas tienen una falta de comprensión. Tanto los proveedores y los consumidores tienen una falta de comprensión acerca de la ley de vivienda justa. Esto probablemente ha llevado a nuestra incapacidad para generar quejas más válidos.

Comentario 19: Parece que estamos haciendo un supuesto desde el principio.

Comentario 20: Sí.

Comentario 21: Que tenemos un sistema pobre y tal vez tenemos gente sin educación, por lo tanto ellos no entienden lo suficiente como para presentar la denuncia, pero algunos centros de vivienda y otra vez (inaudible) y que todo su trabajo y que son financiados por HUD.

Comentarios 22: Ese es su trabajo.

Comentario 23: Para saber si hay.

Rob Gaudin: Realmente no puedo concluir en este momento. Parte de mi trabajo es evaluar la infraestructura de vivienda justa y hemos hecho las solicitudes de ellos y se han quedado sin respuesta. Así que sólo puedo asumir que se ocupan de su clientela en una manera similar. Así, las quejas normalmente suelen presentarse ante el HUD. No son necesariamente siempre presentarse ante el HUD. Si van directamente al sector privado y que obtienen un abogado y se van a la corte luego que no lo vemos. Así que tal vez tienen más éxito de esa manera.

Comentario 24: Tal vez no existe en absoluto.

Rob Gaudin: Es posible.

Comentario 25: Probable.

Rob Gaudin: Estoy lo siento señor, ¿qué estabas diciendo?

Comentario 26: Sólo estoy diciendo que hay quejas ADA que tienen un camino diferente que corren a través y los abogados también ponen ellos a través de mucho más rápido que los demás. Son más fáciles de definir.

Rob Gaudin: Eso puede ser cierto. HUDs opinión de los que no pudo hacer ajustes razonables. Estos suelen ser mitigados. Ellos se consolidan en este. Muy pocos de ellos realmente van a litigios de los que van a ser encontrado de la causa. Una vez que se encuentran para ser con causa en la que tratan de hablar de su salida de ella, si se quiere, ambas partes hacen. Así que se mitigan con algún proceso y tratar de conciliar alguna solución al problema sin ir a un litigio. Así que muy pocos de estos en realidad terminan en litigios.

Comentario 27: Al igual que en Agricola cuando la población hispana llegó por primera vez, yo seré el primero en decir que fueron aprovechadas desde una perspectiva de equidad de vivienda, pero una coalición hispana se formó en Agricola para hacer frente a esas quejas y han resuelto que problema. Han puesto que la información por ahí para que los residentes en Agricola, Alabama, sé que es un hecho saber a dónde tienen que ir si tienen una queja que necesita ser atendido. Puede que no sea para el alcalde. Sin embargo, será a alguien como su auto que puedan ir a hablar con. También sé de Vivienda Pública, donde mi marido es el director, esa gente y voy a decirle,

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 74 20 de marzo 2015

ellos saben cómo llamar a HUD esos residentes. Ellos saben cómo llamar a su congresista y van a recoger ese teléfono en un latido del corazón y llamar y hacer una queja todo el día. Se pone de espaldas a él y él tiene que determinar cómo. Así que me quedé como la información no está en sintonía. Siento que se está manejando a nivel local, pero tal vez en tan sólo un ambiente diferente a lo que normalmente se puede encontrar en otros lugares.

Rob Gaudin: Eso puede ser cierto. Las estadísticas aquí con respecto a aquellos que resultaron ser con causa es significativamente menor.

Comentario 28: ¿Pero es que no es usted, me siento como todo lo que estoy diciendo, no importa. Lo siento, pero quiero decir que no quiero que vengas abajo en el Estado de Alabama y que somos un montón de idiotas y no sabemos lo que estamos haciendo. Quiero decir que hay lugares en los que se manipule y se están manejando a nivel local y cuando llenamos un vistazo a estos análisis de equidad de vivienda de Impedimentos, no sé lo que usted piensa que se supone que decirle sillas y presidentes del Condado Comisión lo que se supone que deben hacer cuando están haciendo lo que pueden hacer.

Comentarios 29: Ese es el punto que yo estaba haciendo. Obviamente, cuando usted tiene 300 denuncias y sólo legitimas 80 de ellos, sí usted tiene un montón de gente como tú dijiste coger el teléfono en un instante y hacer una llamada y saber que no es legítimo.

Rob Gaudin: Bueno, sí, señor.

Comentario 30: Fuimos a través de este proceso de nuevo después de que nos dieron realmente a la tarea por el HUD de Birmingham, pero hay 142 quejas válidas de cada 4 millones y medio de personas. Eso es 0,003 por ciento de la población tenía una queja. Entonces, ¿por Alabama es ¿no somos tan malos o estamos tan mal y eso no se refleja?

Rob Gaudin: Bueno, yo no han completado el estudio. Hay son y sí parece haber algunas áreas problemáticas. Estas quejas son en gran parte los alquileres. Así pues, si usted está buscando en toda la población, se debe sólo estar buscando en la población de alquiler, que es del 25 por ciento de los 2,5 millones de las áreas no-derecho.

Comentario 31: Pero los préstamos de los bancos para los propietarios cuentan también, ¿verdad?

Rob Gaudin: Quienes lo hacen y eso es lo que se trata aquí. Estos préstamos son particulares de la Ley de Divulgación de Hipotecas para las áreas no-derecho de Alabama durante este período de tiempo. La Ley de Divulgación de Hipotecas pide institución tanto depositario y no depositarias reportar ciertas cosas acerca de los préstamos, las solicitudes de préstamo que recibe. Usted sabe que el ingreso del solicitante, el género del jefe de familia, la raza, el origen étnico de la familia.

(Presentación)

Comentario 32: ¿No crees que el colapso del mercado inmobiliario tuvo algo que ver con eso?

Comentario 33: Perdieron sus fondos (inaudible)

Comentario 34: Con regulaciones FHA probablemente entraron en vigor.

Rob Gaudin: Se entró en vigor en 2014 y estos son los solicitantes de préstamos que se han ofrecido a aplicar.

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 75 20 de marzo 2015

Comentario 35: ¿Tiene decir cuántos de ellos tienen buenas calificaciones crediticias o mala calificación de crédito?

Rob Gaudin: Podemos entrar en eso algunos tenían buenas calificaciones de crédito y algunos tenían historiales de empleo pobres. Algunos no lo hicieron. El registro hace indicar el motivo de la negación, pero la realidad es que se ve negada.

(Presentación)

Comentario 36: (Inaudible) Agencia Federal tiene el (inaudible) de la Ley de Reinversión en la Comunidad.

Rob Gaudin: Lamento que no te entiendo.

Comentario 37: ¿Qué agencia federal mira a los bancos por el cumplimiento de la

Comentario 38: Ley de Reinversión Comunitaria.

Comentario 39: Ley de Reinversión en la Comunidad?

Rob Gaudin: Esta es la Ley de Divulgación de Hipotecas y sé que tiene siete instituciones financieras que se ven en la comunidad de préstamos respectiva. HUD es uno. Lo que sí incluimos en estos datos es la vivienda fabricación, la vivienda unifamiliar, dúplex, pisos y ese tipo de cosas. Somos capaces de identificar la sección censal en la que éstos tienden a ocurrir.

Comentario 40: La razón por la que hice la pregunta es que si los propietarios no se quejan con la CRA entonces ¿por qué la Federal Home Loan Bank o cualquier otra agencia del gobierno federal no ofrecer que las instituciones de crédito y no tenemos esa información en cuanto a cuántas de las instituciones de crédito en Alabama se negaron denunciantes de Federal Home Loan Bank o cualquier institución.

Rob Gaudin: Esta es la Ley de Divulgación de Hipotecas y estoy simplemente revisando con ustedes algunas de las estadísticas.

Comentario 41: Fuera de la ...

Comentario 42: No hay los números.

Comentario 43: Fuera de los que se dicen ser tasas de rechazo, donde la tasa es la más alta de las tasas de rechazo, ¿cuántos de los que son legítimas en cuanto a la calificación crediticia y las calificaciones van?

Rob Gaudin: Lo que he encontrado que las altas tasas de rechazo están relacionados con grupos particulares. Personas negras que solicitan viviendas prefabricadas y eso es justo lo que es. Hay dos o tres prestamistas que hacen eso. Es decir los detalles y no es sólo aquí. Es en Nuevo México. Es en Montana y ahí está los nativos americanos y es cerca de las tierras tribales y cosas por el estilo.

Comentario 44: ¿Entonces usted dijo ...

Comentario 45: No, mi, mi, mi pregunta es si el Federal Home Loan Bank sabe que ciertas comunidades en Alabama está discriminando, ya sabes.

Rob Gaudin: Reserva Federal Bien dicen ...

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 76 20 de marzo 2015

Opina 46: Lo que no son aquellas agencias que van después de los que abusan de ellos?

Rob Gaudin: Tal vez.

Comentario 47: Aquellos de nosotros que empiezan a destacar aquí principalmente representar a las comunidades y los alcaldes y las personas que están haciendo más cosas de acción. OK en algunas de estas cosas si vemos que hay una escasez y trabajar para referirse al lugar adecuado para hacer una queja. Una vez que las referimos al lugar adecuado para hacer una queja que no es totalmente nuestra responsabilidad. Es responsabilidad de la autoridad regulatoria para ver a él si no lo están haciendo los bancos, de color rojo-guarnición y todo, para conseguir que en el sistema hacia la dirección correcta si tienen una queja. La banca y todos los sistemas deben regular esto. No nosotros.

Rob Gaudin: Correcto. Estoy de acuerdo con su opinión. Tuve un cliente ...

Comentario 48: ¿Y el presidente de la Comisión del Condado y ellos (Inaudible)

Rob Gaudin: ... en Georgia que quería tener una lista de las instituciones de crédito para que pudieran ir tras ellos. Proporcioné la lista, por supuesto, y no ir tras ellos, porque son grandes y poderosos y la comunidad local no es, pero hay un papel que desempeñar. A la gente no se quedan atrapados. Esto es sólo los índices de denegación y ...

Comentario 49: Se mira a mí como las personas asiáticas estaban recibiendo un trato preferencial.

Rob Gaudin: Estas estadísticas aquí ...

(La Risa)

Rob Gaudin: están representados de otras áreas geográficas que he evaluados en todo el país. Personas asiáticas típicamente están en o por debajo de los blancos. Ellos fueron un raro, un caso en Minneapolis / Saint Paul donde son altos como indios americanos o negros y esos eran sólo los Hmong forman Vietnam. Tenían una gran inmigración en ese momento.

Comentario 50: ¿Es posible que puede haber otros factores en juego aquí? Déjeme darle un ejemplo, administramos un programa (Inaudible) para SSBCI donde básicamente otorga préstamos y lo que hemos encontrado que típicamente los préstamos vienen de las personas asiáticas que nunca han tenido ningún problema y parte de la razón por la que nunca tuvieron ninguna problema es porque tienen muy alto puntaje de crédito. Normalmente la equidad en el negocio muchas veces está cerca del 50 por ciento. Ahora, cuando usted tiene ese tipo de situación y los factores que juega en ella entonces es lógico que es por eso que ver esta discrepancia.

Rob Gaudin: personas asiáticas suelen tener algunas influencias culturales en el trabajo para ayudar a entender cómo trabajar dentro de los mercados de crédito. Estos otros y no estoy necesariamente diciendo que esto es representativo de la discriminación, pero es un problema.

Comentario 51: ¿Entiendo correctamente que la mayor parte de la información que va a presentar hoy se basa en números que ha conseguido en alguna parte? No ha habido ninguna real en el tipo de suelo de la investigación que se hizo. Esto se basa en los datos del censo y otros datos que se recogen aquí y allá. Es correcto?

Rob Gaudin: Bueno, supongo que es una forma de decirlo. Se trata de datos Alabama de áreas geográficas no-derecho del Sistema de la Reserva Federal. Las quejas de vivienda son de HUD para las zonas de no-derecho. Los mapas de población y los mapas de la pobreza son del Censo

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 77 20 de marzo 2015

Mesa. Esos son también específica hasta datos un año de edad de las áreas no-derecho de Alabama.

Comentario 52: Aprecio eso. Yo sólo quería asegurarse de que lo que estamos viendo es números que salieron de somebodies ordenador estrictamente. Eso es lo que estamos viendo.

Rob Gaudin: Estos no salió de mi equipo, la imagen de ellos lo hizo.

Comentario 53: Vinieron de los otros equipos que los que tiene acceso.

Rob Gaudin: Sí, hemos interpretado ...

Comentario 54: datos Somebodies de otra persona.

Comentario 55: Sólo quería estar seguro.

Rob Gaudin: Correcto. Yo no he creado estos datos.

Comentario 56: Yo no estaba tratando de dar a entender nada. Estoy queriendo asegurarse y entender que vas a diversas fuentes de datos y tirando de los datos y una diapositiva por estimación es todas las fuentes de datos.

Rob Gaudin: Eso es correcto.

Comentario 57: Mientras que alguien ha introducido información en un ordenador y que fueron capaces de ir a buscarlo.

Rob Gaudin: Eso es correcto.

Comentario 58: Y vamos a ser juzgados en consecuencia. Sí veo una injusticia allí.

Rob Gaudin: Bueno, lo que vas a ser juzgado en es la recomendación de que voy a estar haciendo para usted, basado en los impedimentos que hemos visto lo que es razonable para ADECA que hacer dada su posición dentro del estado. A veces la gente quiere tener el defensor agencia para una ley de vivienda justa e inculcar un grupo que tiene el poder de hacer la aplicación. A continuación, puede obtener el estado sustancialmente equivalente con los federales. En otras palabras, que la queja de vivienda sería presentada ante la agencia estatal no iría a HUD. Bueno, sería doblemente presentado y se iría a ambos lugares, pero la agencia estatal tendría la autoridad. Ahora no creo que eso es algo que ADECA querría defender, porque no son una organización de lobby. Por lo tanto, probablemente no es un impedimento que voy a abordar aquí.

Opina 59: Sus recomendaciones van a ser sobre la base de ADECA para el tipo de datos que usted nos está mostrando hoy.

Rob Gaudin: Eso es correcto.

Opina 60: ¿Sus datos también incluir negaciones de seguros, las negaciones de seguros de hogar?

Rob Gaudin: No tengo datos sobre eso. Ese es un tema importante y que no se le preguntó en la encuesta. Podemos y nosotros hablamos de que en términos de cómo otras áreas geográficas han incorporado ese tipo de cosas y cómo las negaciones de seguros normalmente a lo largo de la costa hasta aquí han dado lugar a desafíos para la gente en la obtención de una hipoteca.

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 78 20 de marzo 2015

(Presentación)

Comentario 61: ¿Hay ...

Comentario 62: Pero, de nuevo estás repitiendo uno de los factores. Si nos fijamos en el ingreso por sí solo.

Rob Gaudin: Estoy tratando de comunicarse acerca de este uno de los factores y cada diapositiva habla de un factor.

Comentario 63: Bueno, cuando sigues ...

Rob Gaudin: La familia de factores podría darnos alguna información.

Comentario 64: Cuando el prestamista mira a hacer un préstamo, la renta puede ser sólo una de varias consideraciones.

Rob Gaudin: Correcto.

Comentarios 65: Eso es que tengo ...

Comentario 66: (Inaudible) mirar en algunos de los (inaudible)

Comentario 67: Como ...

Rob Gaudin: El ingreso es también uno de los muchos factores. Las hembras se les niega aproximadamente 10 puntos porcentuales más. Es inusualmente alta para un estado. Los estados vecinos no tienen esta tan alta.

Comentario 68: Tengo un amigo que es un agricultor que tiene 1,2 millones de dólares en activos. Él tiene combina y que es una gran cantidad de activos. Eso va por las nubes por lo que una gran cantidad de activos de ir, pero también tiene como 1,7 millones de dólares de deuda. Su relación deuda-activos se invierte. Él se negó un préstamo de la casa. Él se negó eso. Así, cuando decimos que si recibes en un 75.000 dólares al nivel de ingresos del año que está siendo discriminatorias ocho puntos de diferencia que quedó aprobado de, no tiene en cuenta que ha marcado el ratio de deuda de la aplicación.

Rob Gaudin: Su un amigo no es todo el mundo.

Comentario 70: No y tampoco lo es este tipo de negación. Es uno.

Rob Gaudin: En realidad estos son muchas las personas que se les niega.

Comentario 71: Pero no le da la calificación de crédito y activos de las ratios de deuda.

Rob Gaudin: Hay indicadores. No me da su número de seguridad social tampoco, pero sí decirme algo cuando comparo esto a alguien más. ¿Tuvo usted una pregunta fuera?

Comentario 72: Yo iba a preguntar cuáles son los factores que te hizo pensar que se trataba de denegaciones injustas?

Rob Gaudin: Yo sólo estoy comentando que son inusualmente alta. ¿Eso es injusto.

Comentario 73: Sí.

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 79 20 de marzo 2015

Rob Gaudin: Tal vez.

Opina 74: Son relativamente alto en comparación con otros estados que usted ha mirado, ¿no?

Rob Gaudin: Son relativamente alta comparada; personas negras son relativamente altos en comparación con los blancos. Ellos no son diferentes de otras áreas geográficas que he estudiado. Así que todo aquí en el sur ...

Comentario 75: ¿No Alabama considerado un estado pobre?

Rob Gaudin: Si tú lo dices.

Comentario 76: El valor por defecto ...

Comentario 77: Sus datos de muestra ...

Comentario 78: Sí, y no estoy orgulloso.

Comentario 79: (Inaudible) Estamos tratando de simplificar, simplemente mirando a los pocos ...

Comentario 80: Un conjunto de datos. Un conjunto de datos.

Rob Gaudin: Disculpe señor, ¿podría hablar?

Comentario 81: (Inaudible) Contacto importa, no tenemos un montón de pruebas donde se puede la gente del sitio para lo que han hecho otro mal que elegir el número que dice que usted debe haber hecho algo mal, porque los números cuentan la historia.

Rob Gaudin: Creo que es un error de extraer un elemento de datos y hacer una burda generalización. Sólo estoy diciendo que todos estos juntos apuntan a algunos desafíos que se enfrentan las personas. Vimos acerca de alquiler, los términos y condiciones discriminatorias y falta de hacer ajustes razonables. El número de personas que vienen hacia adelante y se quejan de que es infinitamente pequeño, pero existe. ¿Hasta qué punto, ¿cuál es ese desafío?

Comentario 82: Una vez que usted está haciendo (Inaudible)

Rob Gaudin: Este es un tema del sector privado.

Comentario 83: Problemas con la presentación de denuncias.

Comentario 84: Tal vez no hay ninguna queja.

Rob Gaudin: En relación con los préstamos, tenemos algunas bastantes cientos y miles de estos registros y analizado todas y cada registro para llegar a estos agregados. No soy, yo no entro en lo prestamista hace lo dónde, pero lo importante es, además de la negación también podemos echar un vistazo a esos préstamos, que se originan y los atributos de los préstamos que se originaron.

(Presentación)

Comentario 85: Sólo quería comentar que no lo hace la tasa que se paga por una hipoteca tienen que ver con los ingresos y su capacidad de pago y todo lo demás, no sólo?

Rob Gaudin: Lo siento. Yo no acababa de oírle.

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 80 20 de marzo 2015

Comentario 86: Dije que la tasa de la hipoteca para la comisión de apertura hace que no también se correlaciona con su historial de crédito?

Rob Gaudin: Sí, por supuesto. Yo realmente no tengo la puntuación de crédito o de la historia laboral de cada solicitante de los que se les negó. Se trata de préstamos que fueron otorgados. Estos préstamos fueron formalizados, estos HAL. Así que tenemos un poco de una comparación diferido. Estamos comparando aquellos préstamos que se hicieron y que recibió el instrumento de préstamo predatorio estilo y que no lo hizo.

Comentario 87: Una vez más, si usted tenía un historial de crédito malo que es un riesgo mayor para esa institución financiera para que pudieran cobrar un poco más por ese riesgo.

Rob Gaudin: ¿Es eso algo bueno? Ese es el tipo de pregunta que tenemos que enfrentar. ¿Estos

Comentario 88: La carcasa ...

Rob Gaudin: Los solicitantes ...

Comentario 89: Cuando mi marido y yo compramos una casa hace 27 años que tuvimos que poner 20 por ciento menos. Me refiero a las cosas han cambiado. Vamos a hacerle frente; la vivienda es diferente de lo que solía ser.

Rob Gaudin: Creo que es una declaración correcta allí. La vivienda es muy diferente y capacidad de las personas para entrar en la vivienda, el panorama es muy diferente y para los prestamistas ...

Opina 90: Hace diez años, cuando la cosa vivienda estaba pasando, si mal no recuerdo, eran la concesión de préstamos sin pago inicial. Lo siento; Yo no crecí así.

Rob Gaudin: Pues yo tampoco, pero la realidad es que lo hacen, lo hicieron y continúan haciendo ese tipo de préstamos. Sí señor.

Comentario 91: Una vez que se adopta el plan y a identificar sus impedimentos, ¿qué impacto tendrá en todas estas comunidades continuación. Cuando me siento en mi casa y tengo que rellenar esto y responder a todas estas preguntas. Qué significa eso? Qué, ¿cómo va a responder a eso con mis clientes? Cuando envío ese documento oigo que HUD ciertas cosas por ahí y la junta dicen que no, no lo es. ¿Cuál es su plan de tener sobre el impacto y cómo lidiar con ella? (Inaudible) No van a escuchar el significado con que la referencia de Nueva York. ¿Cómo es eso impactó?

Rob Gaudin: No quiero poner el carro delante del caballo. Estamos en realidad no existe todavía. Voy a hacer recomendaciones acerca de lo que sus acciones deben ser. Generalmente yo no voy a recomendar algo que haces algo que. ADECA tiene que asumir la responsabilidad por lo que es su responsabilidad. Qué van a hacer? Así que ese es el contexto en el que voy a estar hablando con la agencia. Qué van a hacer? No es lo que tu vas a hacer. Ellos pueden convertirlo en lo que vas a hacer, pero yo realmente no hacerlo de esa manera. Es su responsabilidad de hacer algo.

Comentario 92: Pero cuando ...

Opina 93: Cuando termine, van a decirnos lo que tenemos que hacer lo que la gente que trabaja en el campo que es tener que hacerlo.

Comentario 94: Se acepta, usted sabe porque cuando usted tiene una recomendación y ADECA no se sigue que la recomendación entonces HUD vendrá sobre nosotros y decir que no siguió esa recomendación.

Rob Gaudin: La forma en que esto funciona ...

Comentario 95: Podemos seguir la recomendación sin imponer a ...

Rob Gaudin: Shabbir, espera. La forma en que esto funciona es que esto mis recomendaciones vienen a vosotros con una revisión del progreso memo. Después de esta reunión, voy a escribir Kathleen una nota diciendo que esto es lo que pasó ... el hombre que sólo nos dio una paliza. Voy a hablar de lo que el comentario como. Lo que la gente tenía que decir? Lo que sus objeciones eran al contenido. Usted necesita demostrar un esfuerzo de buena fe y ¿qué significa eso? Qué puedes hacer? Así que esta nota va con ella y hablamos de eso, entonces se libera el proyecto de informe de revisión interna. Refleja la conversación que tuvimos acerca de esta revisión del progreso memo. Tiene en cuenta y definitivamente no voy a hacer ninguna recomendación que usted simplemente no puede hacer o no hacer. No sé, a lo mejor no van a hacer, y tal vez te necesito algunos codazos. Cosas que usted no puede hacer sin duda lo uso sería? Vaya después de los banqueros? No, olvidarlo. La gente en ese escenario típicamente necesitan algún tipo de educación en lo que los atributos de un préstamo predatorio son. Por lo tanto, es la divulgación y la educación. Ese tipo de cosas. Es decir un par de cosas del sector privado y qué se puede hacer con el sector privado? No mucho.

Comentarios 96: Eso también se acopla con la educación mucho. La mayor parte de estos si son educados suficiente para saber lo que están haciendo no va a ir a pedir un préstamo de ellos.

Rob Gaudin: Eso es correcto.

Comentarios 97: Esa es la única cosa. La otra cosa es que no veo aquí y de alguna manera sólo pasé. Tengo un banco en la ciudad cerraron y tirados en otros lugares, pero nunca me di cuenta en el total de doce años, que habían estado allí que nunca habían hecho un préstamo.

Rob Gaudin: No es de extrañar por qué se fueron.

Comentario 98: Tengo un montón de respuestas. Otro banco ya se ha movido. Fue cuando contrataron a todos los antiguos empleados del banco al nuevo banco y se les dijo que iban a tener que traer un poco de dinero y enseñarles cómo procesar un préstamo. Le dije que no hicieron eso?

Rob Gaudin: Tienen un socio comunitario.

Opina 99: Ellos te enviarían, si querías un préstamo; que le enviarían a otra rama a unos 30 kilómetros de distancia.

Rob Gaudin: Sí, señora.

Opina 100: Su evaluación y la documentación está afectando realmente los negros pobres en el Cinturón Negro que no pueden calificar bajo HUD para ser capaz de obtener una casa de ladrillo. Lo único que pueden conseguir es que ir a buscar una casa móvil que les permita vivir y sobrevivir en la casa móvil durante aproximadamente diez años antes de que se cae y luego tienen que ir a buscar otro porque tienen que pagar el mismo para un doublewide como lo harían para una casa de ladrillo de dos dormitorios.

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 82 20 de marzo 2015

Rob Gaudin: Soy comprensivo con eso y estos préstamos predatorios típicamente que se producen en el Cinturón Negro, si se quiere, se suelen representar que las poblaciones con estos préstamos de estilo depredador.

Comentario 101: Usted dice que usted es simpático, no va a ayudarlos. Así que necesitamos a alguien que no sólo nos dará la documentación y cifras, pero para ser capaz de darnos un poco de ayuda.

Rob Gaudin: Bueno, lo que yo puedo hacer es hacer una recomendación para ayudarle. Lo que comprende ... perdón.

Comentario 102: Dije eso es exactamente lo que necesitamos es un poco de ayuda.

Rob Gaudin: Otros comentarios o inquietudes? Sí señor.

Comentario 103: Lo que nos lleva a la pregunta de lo que estaba diciendo y estoy de acuerdo con que (inaudible) que trabajan para el Estado y ambos mirada a HUD en Birmingham como usted dice la gente de HUD nos dijeron que están totalmente satisfechos con nuestra AI, ellos están diciendo que Alabama y nuestro programa es el peor. La información que han recogido hasta el momento no está necesariamente refleja lo que ya HUD (Inaudible) en Alabama tiene. Creo que esto nos tipo de necesidad de centrarse en lo que ella estaba diciendo a identificar los impedimentos. Eso es un impedimento que ella está hablando.

Rob Gaudin: Estoy de acuerdo.

Comentario 104: Por lo tanto, esto es un impedimento Así que la cosa es, ¿qué hacemos? Sé que usted no puede hacer esto. Usted no puede resolver nuestros problemas, pero tenemos todos estos problemas, estos impedimentos para que las personas puedan obtener una casa, para obtener un préstamo, o lo que sea. Si usted va a vivir en el Estado de Alabama como todo el mundo. Tenemos que centrarnos realmente algo en la identificación de los impedimentos y luego tal vez la identificación de algunas fuentes débiles y lo que nuestro principal problema es el propio Estado. No hay realmente un liderazgo en la aplicación de los derechos civiles en el Estado de Alabama. Así que tipo de dieron la espalda contra la pared. Así que creo que debemos estar seguros de que tratar de centrarse en tratar de obstáculos que identifican en el Estado de Alabama y llegar a algunos recursos o leyes para defender al estado para tratar de cambiar o de promulgar leyes que beneficien a todo el mundo y no sólo el los ciudadanos de un determinado segmento de la población, sobre la base de la economía, la raza o lo que sea.

Rob Gaudin: Gracias por tu comentario.

Comentarios 105: Su afectando realmente las zonas rurales en el estado de Alabama con sus decisiones. Así que si usted simpatiza con nosotros, necesitamos que nos ayudes a no sólo hacernos daño mediante el envío de la documentación a HUD o ADECA decir no hacer esto o hacer esto, pero nos ayudas. Eso es lo que necesitamos que hagas, porque somos contribuyentes también. Soy un Comisionado del Condado. Gracias.

Rob Gaudin: Gracias. Otros comentarios?

(Presentación)

Comentario 106: Así que, básicamente, lo que está diciendo es el estado de las encuestas, la información de la encuesta que ha recibido versos los datos que ya se han ido, usted está diciendo que no se correlacionan con los otros?

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 83 20 de marzo 2015

Rob Gaudin: Los datos no parece. Las otras encuestas que he realizado no está de acuerdo con los de la comunidad, a quienes se pidió sólo había representantes que estaban haciendo, así que era un público más pequeño. Así que tipo de cereza recogido, si se quiere, de esa comunidad. Tal vez deberíamos tener un poco de algo un poco más amplia.

Comentario 107: (Inaudible) la encuesta? Este es el que entró con las aplicaciones?

Comentario 108: Sí.

Comentario 109: Fueron a llenarlos y las llenaron a cabo.

(Presentación)

Comentario 110: Estoy de acuerdo con usted en que la falta de interés por el conocimiento de afirmativamente la vivienda justa para las jurisdicciones más pequeñas, porque nos ocupamos (Inaudible) pequeñas comunidades. Creo y yo no puedo hablar por el Estado, en colaboración con la equidad de vivienda que eso es probablemente debería ir a la parte superior de la lista. Que tal vez la culpa de la situación en el pasado y en la actualidad que no hemos estado haciendo un trabajo tan bueno como es debido y la presentación de ese conocimiento. ¿Qué es (inaudible) es realmente una falta de conocimiento en el Estado de Alabama así, por lo tanto no tenemos nada que trabajar realmente con. Estamos tratando de explicar a la gente y tratando de llegar a la comunidad, las pequeñas comunidades, y los condados para ver que esto es un problema grave para el desarrollo de (inaudible) para todos los demás en la nación. Esta es una gran cosa y no necesariamente sólo en el Estado de Alabama, pero es un trabajo que tenemos que hacer y probablemente hacer mucho mejor en la educación en nuestro proceso que hicimos la última. Creo que es nuestro, desde mi punto de vista de que es probable que el problema número uno del impedimento.

Rob Gaudin: Sólo quiero para asegurarse de que éstos no están numeradas. Así que no estamos realmente clasificándolos en su orden. Son sólo los impedimentos, sólo los impedimentos preliminares hoy.

Comentario 111: En mi opinión la equidad de vivienda y la vivienda es un tema secundario. El tema principal es la educación, habilidades de trabajo, puestos de trabajo, y es ahí donde el gobierno federal y el gobierno del estado que es donde nuestros recursos deberían ir. Obtener una educación de alta Obtenga las habilidades de trabajo alta, dejar que las personas tienen los puestos de trabajo y la vivienda corregirán el problema por sí mismo. Voy a hacerte una pregunta Rob, los prestamistas y vamos a suponer que muchos de ellos son los agentes inmobiliarios, los prestamistas; todos ellos están en el negocio de hacer dinero. ¿Está de acuerdo con eso?

Rob Gaudin: Es increíble que algunos prestamistas no están realmente en el negocio de asegurarse de que sus clientes están bien después de la operación de la vivienda.

Comentario 112: No hay una sola.

Rob Gaudin: Por favor, uno a la vez.

Comentario 113: Los bancos no quieren que su casa de nuevo. Ellos quieren que usted haga un pago en él.

Opina 114: Ellos quieren que usted haga un pago.

Rob Gaudin: Sí.

Opina 115: No quieren la casa. Quieren que ...

Comentario 116: yo no ...

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 84 20 de marzo 2015

Comentario 117: Quiero saber dónde se encuentran los prestamistas? Usted me está diciendo que el prestamista no está preocupado por hacer dinero; él es sólo preocupado por ayudar a su cliente.

Rob Gaudin: No estoy diciendo que todos los prestamistas. Sólo estoy diciendo que hay algunos prestamistas que no son realmente tan preocupados por su cliente.

Comentario 118: Derecho.

Rob Gaudin: Y esto es prestamista que probablemente lo hizo, me refiero a los prestamistas de día de pago podría ser un buen ejemplo fuera de este estudio. Prestamistas título de automóvil puede ser un buen ejemplo fuera de este estudio. ¿Están preocupados por el bienestar equitativo de su cliente?

Comentario 119: No.

Rob Gaudin: Esa es una discutible. Lo mismo para los que tienen estos instrumentos estilo depredadores. Así es todo aquel interesado en hacer dinero? Por supuesto, todos queremos ganar dinero, pero es importante tener en cuenta el bienestar de nuestros clientes. Podrían volver para otro préstamo cuando el comercio para arriba también. Sí señor.

Comentario 120: gobierno (Inaudible) County, hemos tenido una reducción de más de 1.200 en nuestra población de 1991-17 a 41. Estamos luchando con empleos para nuestros residentes locales. No hay trabajo, básicamente, que hablar. Hemos perdido más de 5.000 puestos de trabajo en los últimos diez años. La mayoría de nuestros ciudadanos que están trabajando duro para Tuscaloosa para el empleo. Si lo hacen volver y vivir en el condado de Fayette, pero ¿qué debemos hacer? ¿Qué hay para nosotros que hacer en relación con ...

Rob Gaudin: En su circunstancia particular es probable que tenga un excedente de vivienda, porque ...

Opina 121: Muy pocas casas se mueven por sí mismos.

Rob Gaudin: Si usted tiene una casa de fabricación tal vez, pero estás en lo correcto. Así que se quedan y se convierten en ruinas si no se están pagando atención. ¿Qué puede hacer usted en esto? Has capacidad limitada. Este superávit, la gente puede elegir aquí o allí. Usted se enfrenta a problemas ligeramente diferentes. No estoy diciendo que te vas a enfrentar todos estos problemas.

Comentarios 122: Pero no es un problema que es ...

Comentario 123: Es la mayoría de ...

Comentario 124: Es Obama que está hablando ahora.

Comentario 125: podía arrastrar Obama a Condado de DeKalb y muchos están viviendo en viviendas prefabricadas que fue destruida por los tornados y todavía quiere ir a una vivienda prefabricada.

Rob Gaudin: Si me quieres ...

Comentarios 126: Eso es justo lo que hacen.

Rob Gaudin: Si quieres que optimizar, quizás tal vez necesitamos otro contrato para mí tomar en el Plan Consolidado. Esta es una optimización de sub. Nosotros sólo estamos mirando un pedazo de él.

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 85 20 de marzo 2015

Comentario 127: Lo siento, pero yo creo que ya han llegado con una idea preconcebida de que no estamos haciendo lo que sea que crees que se supone que debemos estar haciendo y vamos a ser llevado en algún lugar que no queremos ir . Lo siento. Yo sólo voy a decirte eso.

Rob Gaudin: Usted es ciertamente bienvenida y doy la bienvenida a su entrada.

Comentario 128: Disculpe, el pueblo en el condado de Sumter fueron destruidas por el tornado. Cuando el tornado golpeó fueron y aplicados para los hogares para obtener una casa construida. Conozco dos familias. Terminaron tener que obtener remolques de doble ancho, casas móviles como usted los llama, porque no podían conseguir una casa construida. Fueron a una institución de préstamo para obtener una casa, pero la compañía de remolque a los que pagan con su dinero FEMA todavía les dieron un mal crédito. Así que, ahora que podían ir a las empresas de casas móviles y obtener un préstamo o si querían un coche que podían ir a buscar eso. Tal vez esto es algo que todos tenemos que hacer desde la parte superior, mientras que el gobierno y corregir algo de esto, porque está afectando a las personas de bajos ingresos muy malo.

Comentario 129: Sólo la falta de puestos de trabajo en todos los ámbitos.

Comentario 130: Es la falta de puestos de trabajo. Te lo estoy diciendo.

Comentario 131: Si usted recibe un proyecto de vivienda y aquí en mi ciudad el proyecto de vivienda es mejor que las personas que luchan por puestos de trabajo y tratando de seguir el ritmo de la vivienda.

Comentario 132: Derecho.

Comentario 133: Usted sabe que tenían por mucho tiempo ...

Comentario 134: Bueno en Booz ...

Comentario 135: Es (Inaudible) debido a las propiedades.

Rob Gaudin: Así como una anécdota, lo hago estos estudios y la gente le gusta vencer a su show en la mesa y hablar de puestos de trabajo, pero en realidad es la calidad de los puestos de trabajo. Si usted todavía está haciendo salario mínimo ...

Comentario 136: ... Usted está tomando personal responsable de toda la ecuación. Se trata de lo que podemos hacer para arreglar el problema. ¿En qué momento vamos a parar y decir cómo se puede arreglar el problema. Sé que tiene que haber algunas pautas que hay que tratar de seguir, pero no podemos arreglar ... que no es responsabilidad del gobierno. No sé en qué momento decidimos que es, pero estamos totalmente fuera de base.

Rob Gaudin: Ciertamente aprecio su preocupación y sus opiniones. Mi deber en este y lo que estoy contratado para hacer de esto es hacer recomendaciones basadas en los impedimentos que veo y luego ADECA tiene que actuar sobre aquellos o aquellas en las que estamos de acuerdo en y más allá de que estamos discutiendo algo que está fuera de mi alcance en este momento. Creo que es una conversación que usted necesita tener con ADECA en otro momento.

Comentario 137: Parece que mi amigo allí lo puso hace un tiempo y que en realidad, y espero que no tengo mi cabeza enterrada en la arena. Soy un trasplante de formar otro estado, pero realmente he quedado sorprendido por lo que parece ser una situación de vivienda muy justo en Alabama. Yo vivo en el condado de Tuscaloosa, pero todo se reduce a que puede tener, lo que usted puede permitirse el lujo de comprar. En Tuscaloosa, muchos de mis amigos que hacen préstamos para la vivienda y la banca y todo eso, quiero decir negro, chino, alemán que es irreverente, si usted puede calificar para los préstamos que tiene la casa. Si vos

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 86 20 de marzo 2015

no califica usted no lo consigue. Como Shabbir lo expresó muy bien, a mejorar su propio lugar en la vida. Más educación. Usted aprenderá cómo soldar y trabajar en la planta de Mercedes o lo que sea. Tomar ventaja de las oportunidades y en cambio se puede ir y calificar para un préstamo y comprar lo que quieras.

Rob Gaudin: Estoy muy simpático ...

Comentario 138: A diferencia de un grupo así no obtiene el mayor número de préstamos hipotecarios aprobados, a causa de ese grupo. No creo que realmente representa eso, pero tal vez tengo mi cabeza en la arena.

Rob Gaudin: Sí, señor.

Comentario 139: En los últimos dos años he estado de que nos dijeron que ADECA está diciendo HUD tiene preocupaciones con lo que estamos haciendo con los obstáculos y asegúrese de que usted obtenga los detalles, asegúrese de que usted obtenga los detalles. He estado en conferencias par que se ocupan de la vivienda justa con HUD y la primera diapositiva muestra la diapositiva de Nueva York. Obviamente, estos impedimentos podrían tener un impacto. Eso es todo los que va a tomar ahora y he pedido a mi ciudad y lo que llenar este formulario. Si él lo llena incorrectamente basa en los obstáculos, ¿qué sucede? Que el condado de Nueva York hizo algo mal.

Rob Gaudin: No estoy seguro de lo que está pidiendo. Si usted está preguntando cómo responder a una encuesta y crees que se han llenado mal?

Comentario 140: estoy hablando de eso. Te estoy diciendo que hacemos esto y nosotros respondemos a estas preguntas los impedimentos que usted dice son impedimentos y les llene, lo que hizo la gente que trabaja con hacer mal? Supongo que es mi pregunta.

Rob Gaudin: ¿Por qué ser demandado?

Comentario 141: Sí.

Rob Gaudin: Construyeron, cuando hicieron su AI fueron criticados por no incorporación de la raza y la pobreza y la consideración de esas cosas y cómo han aumentado en ciertas áreas con el tiempo. Ahora un solo condado es una cosa muy diferente a tratar de mirar que todo un estado. Hay muchas cosas que suceden en todo un estado. Es muy difícil de formular la política que cubrirá todas las cosas que están sucediendo en el estado. Es un muy amplio, su comunidad y los hispanos y su situación, estas son todas las cosas que están sucediendo y cómo cubrimos todos estos. Lo ideal es que las que cubriríamos todos ellos con declaraciones más generales. Las acciones también podrían entonces ser algo general y la medida estaría allí es algo que hay que medir para lograr todas estas cosas. Qué hiciste? Tenemos que ser capaces de decidir lo que ellos están en conversaciones con Shabbir y Kathleen y yo.

Comentario 142: Es como dije en Agricola, que tienen un problema real, pero formaron una coalición, una coalición hispana que ahora cuida de ellos y nosotros no. Está cerca de las quejas con la vivienda justa. Esas personas trabajan y se tomaron ventaja de cuando se mudaron en.

Rob Gaudin: estoy encantado de escuchar esto.

Comentario 143: Pero tuvieron que pasar diez años. Quiero decir que no sucede durante la noche, pero yo no quiero que pienses que es sólo proliferando y todo el mundo está siendo aprovechada porque hay otro y, a veces se puede hacer a nivel local mejor.

Rob Gaudin: Este no es un estudio acerca de sí o no.

Comentario 144: Va a ser un estudio que va a afectar a todos los que trabajamos en el campo.

Rob Gaudin: Eso es correcto.

Comentario 145: No sé cómo hacer que funcione en el campo de lo que estoy viendo en sus cartas.

Comentario 146: Por lo que entiendo que no habrá trabajo de su parte en el campo. Todo va a estar basada en ...

Comentario 147: ... Usted lo que somos en realidad la experiencia.

Rob Gaudin: Correcto. Usted sabe que su imagen en realidad se está pintando. Estoy encantado de escucharlo. Sí, señora.

Comentario 148: Lo que las autoridades de estos condados tienen y lo que las autoridades (Inaudible) El estudio en Nueva York era fascinante. Estaban construyendo casas. No muy muchas de nuestras comunidades, de nuestros condados, o nuestras ciudades pequeñas construir vivienda pública o por lo que hablar de evaluación. Estamos analizando las estadísticas de agentes inmobiliarios, constructores de la zona, pero no tenemos control sobre la vivienda asequible. No tenemos vivienda pública en nuestro país que es controlado por la Comisión País. No tenemos vivienda pública que está controlado por algunos de estos pequeños pueblos. Ya sabes que estamos haciendo (Inaudible) así que no son capaces de no hacer nada. No estamos invirtiendo en cualquier vivienda, porque no tenemos esos recursos. ¿Qué hemos respondido? Actuamos en la evaluación que mejor que podamos en base a los recursos que tenemos.

Rob Gaudin: Espera, se supone que para llegar a las acciones y no me pregunte por acciones. Así que la idea aquí es ¿qué se puede hacer, ¿verdad? Formar un grupo localmente para procesar ese tipo de denuncias para un cierto grupo es una especie de lo que estoy escuchando es una de nuestras opciones locales.

Comentario 149: Tal vez el Cinturón Negro debe tener algo así, pero al mismo tiempo no creo que usted debe tener la única autoridad para decirnos qué hacer. Supongo que ese es el problema ...

Rob Gaudin: Yo en realidad no tiene ninguna autoridad para decirle qué hacer.

Opina 150: Te han pagado, obviamente, una gran cantidad de dinero para llegar a esto ...

Rob Gaudin: Este es un conjunto de impedimentos preliminares. Tenemos que articular, cambiarlas, añadir un poco, y eliminar algunos. Ahora, quiero que comentar sobre esto, pero si usted no desea hacer comentarios sobre esto hoy les puedo enviar Kathleen un correo electrónico.

Comentario 151: Creo que he comentado lo suficiente.

(La Risa)

Comentario 152: Tenemos todo.

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 88 20 de marzo 2015

Rob Gaudin: La idea es en algún momento vamos a recomendar acciones que ADECA necesidad de tomar y entonces habrá algo ahí que mide lo que es eso.

Comentario 153: Shabbir puedo hacer una recomendación? ¿Se puede pedir a algunos de nosotros que están en esta sala para reunirse con usted y vamos a repasar esas recomendaciones con usted?

Comentario 154: Podemos sin duda hacerlo. Averigüe con Rob y podemos convocar la nuestra.

Comentario 155: Creo que deberíamos. No sé por qué no podemos tener nuestro propio estudio?

Comentario 156: ¿Sería bien con usted?

Rob Gaudin: Eso está muy bien.

Comentario 157: ¿Cree usted que el impedimento es ...

Comentario 158: Soy emocional, eso es todo.

Rob Gaudin: Lo siento, perdón señor.

Comentario 159: ¿Qué nivel se siente que los impedimentos son que provienen de? ¿Están provienen de la escala local, a nivel estatal, Usted sabe HUD no hacer su trabajo en la educación de las personas sobre sus propias reglas y regulaciones. ¿A qué nivel se siente que está favoreciendo aquí.

Rob Gaudin: Para ser honesto con ustedes veo varios niveles, desde el nivel local, estatal, y los federales. La realidad de que para Shabbir, que ha conseguido hacer de tripas corazón. Cuando el estudio se lleva a cabo y el informe final se apaga, el HUD lo mira, él tiene que tomar una decisión sobre los impedimentos. Derecha, su departamento. He tenido clientes y HUD toma un vistazo a su IA y que ni siquiera tengo la vivienda. Ellos no lo financien, pero una vez que se veían en la AI decidieron que algo había que hacer, que era un poco de fondo de la vivienda por lo que cambió lo que hacen.

Comentario 160: Cuando Shabbir puso el contrato frente a usted, si usted pensaba que no podía conseguir el estado pague él, le habría tomado el trabajo?

Rob Gaudin: ¿Quieres decir que iba a hacer esto de forma gratuita?

Comentario 161: Derecho.

Rob Gaudin: Soy fines de lucro.

Comentario 162: ¿Es eso porque él es un indio o porque no puede cumplir con el contrato.

Rob Gaudin: ¿Está sugiriendo que Shabbir no a la altura de esto?

Comentario 163: No, sólo estaba preguntando?

Rob Gaudin: Eso es nuevo para mí. Shabbir Pensé que teníamos un entendimiento.

Comentario 164: Risa.

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 89 20 de marzo 2015

Comentario 165: Lo que usted dice es algunos de los números son elevados debido a que los bancos no quieren hacer frente a cierto tipo de personas. Tal vez las personas que solicitaron préstamos no pueden darse el lujo de pagarlos y si Shabbir no puede obtener el estado que le pague ...

Comentarios 166: Eso es lo que estoy diciendo.

Comentario 167: Si no tiene el dinero no lo es porque es indio.

Comentario 168: Si usted va a utilizar los datos estadísticos que decir que una cierta clase de personas se les negó un préstamo que tienes que mirar los datos y decir cuál era el grado de solvencia. ¿Cuál es la tasa justificable? Muy poco tiene que tirar de las patas de una araña y decir araña a pie y no lo hizo. Así que ya ves que tire todas las patas de una araña ... Quiero decir que es la mala interpretación de los datos.

Rob Gaudin: Usted puede ir después de que el banco o la institución de crédito o algo por el estilo. Creo que tenemos que estar un poco en general aquí y no hablar de las patas de las arañas.

Comentarios 169: Vamos a hablar de las calificaciones crediticias a continuación. Eso es bastante general.

Rob Gaudin: No es la general de que ...

Opina 170: Las personas que tienen malas calificaciones de crédito no pueden obtener un préstamo y que es el final de la misma.

Rob Gaudin: Eso puede ser cierto.

Comentarios 171: Eso es absolutamente cierto.

Rob Gaudin: ¿Me habría tomado ...

Comentario 172: Es hora de la cena así que ...

Comentario 173: Si usted no tiene un buen trabajo, no se puede obtener una buena calificación crediticia.

Rob Gaudin: Quiero dar las gracias, en especial a todos ustedes que han hablado hasta hoy. Eso es perfecto. Es por eso que tenemos esta sesión de entrada. Esta ha sido una sesión animada y se lo agradezco mucho. He estado en más animadas sesiones que esto, pero estoy encantado de que hayas venido, has escuchado, y ha tenido sus opiniones para compartir. Quiero agradecer a todos y cada uno de ustedes mucho. Si usted decide que quiere decir un poco más y me grabar esto, así que voy a tener la transcripción, pero por favor, envíe Kathleen sus opiniones. Comparte con sus sus anécdotas personales que serían grandes. Si desea Shabbir a crear un grupo y hablar de estos términos en cualquier en que sería genial. Me iré y no voy a volver, ese tipo de cosas. Por lo menos durante cinco años. Cuando se trata de nuevo voy a estar haciendo una oferta en ella. Necesitas estar involucrado ahora; todos ustedes deben participar ahora y muchas gracias.

Comentario 174: No queremos que te vayas y no vuelvas.

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 90 20 de marzo 2015

PROPIETARIO GRUPO FOCAL

TRANSCRIPCIÓN DEL PROPIETARIO Discusión de Grupo

21/10/14 Propietario Grupo de Enfoque

Comentario 1: Lo que he notado en nuestra área de aquí es que ha habido un cambio en la industria bancaria. Así que lo que estamos viendo es algunas de las personas que no pueden pagar o no están aprobados por más de una cierta cantidad debido a la fijación de precios sigue siendo impulsado por las ejecuciones hipotecarias y ventas cortas que no pueden obtener un préstamo debido a que muchos de su gran compañías hipotecarias no pueden hacer préstamos dicen por debajo de $ 50,000 o los honorarios que cobra normalmente pondría en situación de préstamos abusivos. Así que tenemos algo aquí, no muchos, pero sí tenemos algunas compañías hipotecarias aquí que dicen que ellos no están haciendo préstamos por debajo de $ 75.000.

Rob Gaudin: Correcto. Ellos en realidad están diciendo que o son simplemente practicando?

Comentario 2: Bueno, entonces lo escuché la primera vez que llamé un par de otras compañías hipotecarias más grandes que yo hago negocios y no recuerdo exactamente cuando el cambio fue, pero fue a principios de este año. Ellos están diciendo que sí, que es un problema, pero al menos los más grandes bajarían a quizás $ 50.000, pero el valor del préstamo tiene que ser de $ 50,000 o su organización no va a hacer préstamos de la FHA por debajo de $ 50.000. Digo FHA, porque todo el mundo que he traído para ellos sólo pasa a ser la FHA y VA no o convencional. Convencional Yo no estoy corriendo en el problema, porque todavía tengo inversores que puedan obtener el 10 por ciento menos, o el 5 por ciento y los valores reales de préstamos están por debajo de 50. No he hecho mucho por debajo de eso, pero cuando estás hablando de una zona en la que no es raro que un agradable de tres dormitorios, un baño de la casa para ser 50 y luego en la parte superior de que está utilizando asistencia de pago inicial para compradores de vivienda por primera vez y que realmente no pueden ir mucho más que eso. Ellos son una especie de justo a la izquierda. Tengo un par de ellos en este momento. Uno de ellos es una mujer afroamericana mayor y la otra es una pareja joven y que debido a sus ingresos no son más atrapados. Ellos van a tener que permanecer en un alquiler hasta que sus ingresos surge debido a este cambio este año.

Rob Gaudin: Si en 2014 hubo un cambio.

Comentario 3: Estoy de acuerdo con usted que no hay suficiente entrenamiento de vivienda justa en absoluto. La gente no tiene idea. El público, en mi opinión, y yo sólo puedo hablar por nuestra zona, no tiene idea de que la equidad de vivienda está ahí, que es incluso allí para protegerlos, para ayudar a ellos, y yo sólo quisiera y es mi deseo porque, He estado a la Diversidad Cultural Comité de Igualdad de Oportunidades y nuestra Junta de Agentes Inmobiliarios tenido Mes de Vivienda Justa y estamos planeando un foro público para enseñar la vivienda justa, pero por alguna forma tenemos que conseguirlo por ahí.

Rob Gaudin: Estoy de acuerdo. ¿Cuál es tu experiencia con el mercado de alquiler o la exposición al mercado de alquiler.

Comentario 4: En mi opinión, es lo peor.

Rob Gaudin: Lo peor?

Comentario 5: Sí, lo que significa que tiene más violaciónes en el lado de alquiler de lo que hacen en el lado de compra. Una vez más, sólo puedo hablar por nuestra zona. Así que me encuentro a mí mismo como un ex administrador de la propiedad, donde se ubico la única cosa que separa Georgia de Alabama es un río, así que soy licenciado en ambos lados del río. Desde mi experiencia que tiene más inquilinos que no tienen idea de cómo la vivienda justa puede ayudarles. Ninguna. No he sido un administrador de propiedades ahora para

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 107 20 de marzo 2015

aproximadamente cinco años, pero ahora me encuentro dirigiendo cada vez más los inquilinos a la página web para ayudar a que se eduquen sobre cuáles son sus derechos y cómo la vivienda justa puede ayudar a ellos.

Rob Gaudin: ¿Qué área geográfica cubre usted?

Comentario 6: Cubro Russell en el Condado de Lee. La parte oriental del Condado de Lee.

Rob Gaudin: ¿Qué tipo de problemas es lo que ves con mayor frecuencia en los mercados de arrendamiento?

Comentario 7: Usted verá una diferencia en el precio de los alquileres. Usted verá una diferencia en la respuesta cuando se trata de ayudar con las reparaciones. Usted verá una diferencia en la respuesta a la aprobación de la solicitud. Una diferencia en el pago inicial o depósito requisitos y condiciones de vida. A veces no es sólo a través de las áreas de la etnia, sino también a través de las áreas de ingresos.

Rob Gaudin: ¿Qué quieres decir no?

Comentario 8: Su bajos ingresos reciben el extremo más corto de la vara en algunos casos. Usted ha hecho una declaración en uno de los toboganes sobre que no aceptamos FHAP aquí. Que es algo común.

Rob Gaudin: El ingreso no está protegido en Alabama.

Comentarios 9: Georgia tampoco.

Comentario 10: Yo no sé si esto es necesariamente una cuestión de equidad de vivienda. Yo trabajo para el Departamento de Salud Mental y trabajamos principalmente con personas que tienen discapacidades. Así que nos encontramos y nuestros proveedores encontramos con un área de acceso a la vivienda que es asequible, por ejemplo. que no necesariamente hará que más de carga de los consumidores a las que servimos, pero luego también tenemos problemas con que una vez que alguien tiene acceso a la vivienda y retener que la vivienda por diversas razones. Hay algunos pesebres de propiedad que son menos entusiastas en cuanto a las personas con discapacidad de vivienda particulares; específicamente estoy hablando de una enfermedad mental grave. Así que si tienes a alguien que quizá levemente sintomático que causa mucha preocupación porque las personas no son tan educados acerca de la enfermedad. Así que plantea una barrera especial o única para nosotros y un desafío. Yo creo y no estoy seguro de que está familiarizado o si ha trabajado estrechamente con el de Bajos Ingresos Vivienda Colación de Alabama, pero he realizado una encuesta propia y desarrollar estos perfiles del condado que se ven en el número de hogares que poseen, que alquilar, locales vacíos, los salarios por hora, la asequibilidad de alquiler, alquiler de mercado justo, y mirar a una multitud de factores diferentes en términos de tasa de pobreza, tasa de empleo, y ese tipo de cosas en un condado por condado base. Eso es muy informativo para nuestros proveedores. Es útil para nosotros para tomar determinaciones de que el parque de viviendas se encuentra en realidad. Ese es un reto difícil para nosotros, porque creo que de acuerdo a HUD, la vivienda se considera accesible cuando una familia no gasta más del 30 por ciento de sus ingresos. Si alguien pasa más del 50 por ciento se consideran gravemente vivienda agobiados y eso es un desafío único para nosotros, porque la mayoría de las personas a las que servimos probablemente caiga en ese estado de bajos ingresos o nivel de pobreza.

Rob Gaudin: Son en gran parte de los inquilinos, es eso correcto?

Comentario 11: Sí, yo diría que sólo el acceso a la renta, las propiedades de alquiler es un reto. Realmente no hemos pasado a las áreas de la vivienda propia.

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 108 20 de marzo 2015

Rob Gaudin: ¿Sientes que hay una escasez de unidades disponibles que son adecuados para las personas con discapacidad?

Comentario 12: Yo diría y me refiero a las personas que tienen una enfermedad mental grave. Ha sido nuestra experiencia y realmente en la investigación que ya se ha hecho por los grupos de la comunidad y estamos buscando a los nuestros. Tenemos casas de grupo y algunos ajustes de vivienda que nos ofrecen para las personas a las que servimos, pero sacarlos de esos ajustes en e integrarlos en la comunidad, nos encontramos con barreras a un costo asequible. Así que no parece haber suficientes unidades asequibles dentro de nuestro estado para esa población en particular.

Rob Gaudin: ¿Cuáles son sus resultados? ¿Cuáles son sus opciones? Si no hay suficiente, ¿qué es lo que tienen que hacer?

Comentario 13: Lo que pasa es que puedan tener una opción de configuración que no son particularmente aficionado. Ellos pueden tener que trasladarse a un área diferente y puede estar más lejos de la familia, pero que pueden ser las únicas opciones disponibles para ellos. Sus opciones son limitadas. Hay largas listas de espera para ciertos tipos de bonos de vivienda y cosas por el estilo. No puede haber largos tiempos de espera. Así que eso significa que tienen que permanecer en un hogar de grupo o entorno supervisado de una especie hasta momento en el que pueden moverse por su cuenta si no están regresando a la familia. Muchos regresan a la familia, pero de nuevo que en realidad no ayudan a promover la independencia. Ciertamente no ayuda a invertir en cualquier cosa por encima y más allá de alguna vez una propiedad de alquiler.

Rob Gaudin: Correcto. Así que la gente los proveedores de la propiedad de alquiler es menos probable para acomodar a los discapacitados.

Comentario 14: No puedo decir que hemos hecho, que ha sido nuestra impresión y que ha sido, eso es lo que oímos. Sea o no que es uno, dos, o tres incidencias y todo el mundo es totalmente cooperativo y tiene grandes alianzas con sus centros de salud mental de la comunidad local. Eso puede ser, pero nuestra experiencia y lo que escuchamos es que que poseen un reto particular. Luego, desde el ámbito estatal que estamos tratando de trabajar en estrecha colaboración con las autoridades de vivienda pública y tratar de salvar esas asociaciones naturales y las relaciones a nivel local para que los propietarios se sienten que saben que pueden llamar si un inquilino quizás está mostrando algunos comportamientos inusuales que ellos se refiere y que el proveedor local de salud mental será sensible a esas llamadas. Hemos encontrado que esta estrategia ayuda a hacer que administrador de la propiedad un poco más dispuesto a considerar el alquiler a más de nuestros consumidores.

Comentario 15: El Fondo de la Vivienda Alabama, ¿eres consciente de los esfuerzos de todo el de desarrollo. Sé que ha pasado a través de la legislación que tenemos un mecanismo de Alabama Housing Trust fondos para eso. Dedicado en esa dirección.

Rob Gaudin: No he sido informado de que, pero eso es un problema de la producción de viviendas, y estoy seguro de que ADECA en su plan consolidado se echa un vistazo a que por esta evolución de vivienda justa y poner fondos adicionales necesariamente a conseguir una vivienda más asequible es en realidad no es tanto una parte de esto, pero es de la función de planificación de vivienda del Plan Consolidado.

Comentario 16: Me estoy saltando delante.

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 109 20 de marzo 2015

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 110 20 de marzo 2015

Planificación y Zonificación GRUPO FOCAL

TRANSCRIPCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN Discusión de Grupo

21/10/14 Planificación del Gobierno Local y Zonificación del Grupo de Enfoque

Comentario 1: Me pareció interesante que el HUD y los demás programas de la Iniciativa de Vivienda Justa ni siquiera han respondido a usted. La tasa de interés no me sorprendió. En mi comunidad lo que veo en otras cosas aparte de todas las cosas y en todos los ámbitos es el motivo que sea ya que la crisis de 2007/8 y luego los bancos que tienen todos los problemas que han tenido. Sólo están prestando dinero a lo que ellos consideran que es la terminología sabio, justo un crédito más. Por nada. No sólo la vivienda, pero nada. Mudarse a mi comunidad sobre vivienda justa, mi comunidad es del 67 por ciento minoría negro. Sobre todo, me veo mucha necesidad de la vivienda modular y / o viviendas prefabricadas. Algunos de los que como usted sugirió anteriormente era depredadora de los prestamistas. Hemos tenido una situación aquí donde la gente, son las empresas están vendiendo; No estoy seguro de cómo definir ellos y te dice lo que son, pero son básicamente son 18 por 36 edificios que no están diseñados para la ocupación residencial. No se construyen para codificar a alguien para vivir, pero las empresas los están vendiendo a la gente para como $ 7,000 o $ 5,000 y diciendo que puede terminar esto y usted puede vivir en ella. Luego que entregan a mi comunidad y que no cumple con el código de la vivienda y las personas que ya han gastado su dinero y sin embargo, aquí es una ley que no está diseñado para ser una vivienda residencial. Quiero decir que es casi como un "granero", que sólo se ve muy bonito. Así que no sé si eso te da ninguna respuesta, pero es lo que veo aquí.

Rob Gaudin: ¿Qué has estado haciendo, a la comunidad para alertar al público sobre eso?

Comentario 2: Una de las cosas que mi comunidad se ha hecho realidad va en contra de lo que todos aprendemos. Es decir que estamos haciendo un montón de zonificación lugar para permitir que fabrica casas para ir a los lugares que es realmente unifamiliar vivienda residencial, pero a lo mejor hay un terreno baldío y alguien quiere poner una casa móvil y tal vez no puede permitirse el lujo de construir una casa o al menos que no quiero. Hasta cierto punto, que nos hace casi participar en esta cosa préstamo predatorio si están recibiendo un nuevo trailer, disculpe una casa prefabricada, porque como usted ha señalado anteriormente que mucho de eso es depredadora de una tasa de interés. Ellos no pueden obtener el dinero del banco, por lo que la empresa de fabricación de casa hace un préstamo a continuación, a una tasa de interés que es mucho más favorable para ellos de lo que es el mercado.

Rob Gaudin: Eso lleva en sí mismo en los datos también.

FOCUS GROUP ARRENDATARIO

TRANSCRIPCIÓN DE LOS GRUPOS DE ALQUILER DE ENFOQUE

21/10/14 Alquiler de inmuebles profesionales del Grupo de Enfoque

Rob Gaudin: ¿Tiene usted algún comentario que le gustaría compartir?

Comentario 1: En realidad no. Sólo estoy tomando todo esto en. Estos números que nunca he visto antes, así que es algo nuevo para mí.

(Presentación)

Comentario 2: Déjame preguntarte esto ahora con mi departamento, con el Departamento Bancario del Estado, me ocupo de las quejas de las empresas financieras. Ahora la información que tengo, ¿cómo esta ayuda en esta parte de la misma. ¿Qué puedo proporcionar o ayudar o contribuir a que este es capaz de ayudar con el estudio y todo lo que ustedes están haciendo.

Rob Gaudin: Déjame pensar. Usted está supervisando las instituciones?

Comentario 3: Derecho, instituciones financieras como RoundPoint Hipoteca, Árbol Verde y lugares de esa naturaleza. Esos son los tipos de empresas que tienen licencia con nuestro departamento de que nos ocupamos.

Rob Gaudin: ¿Cuál sería útil es qué la gente viene a usted y presentar quejas?

Opina 4: Lo hacen, sobre todo cuando se encuentra en la parte de que están a punto de perder su casa y piensan que es un poco de préstamos abusivos involucrado con él.

Rob Gaudin: ¿Tiene, ¿te policía les?

Comentario 5: Yo Umm ...

Rob Gaudin: No personalmente, pero su departamento?

Comentario 6: Nos hacemos.

Rob Gaudin: Sería de gran ayuda para mí recibir algunas estadísticas sobre las instituciones que han recibido quejas y después de haber mirado en él aquellas quejas que eran válidas. ¿Tendría ese tipo de datos?

Comentario 7: puedo conseguir ese tipo de datos. Sí.

Rob Gaudin: Eso sería realmente útil. Entonces podríamos señalar los prestamistas que probablemente no son muy bueno para los consumidores.

Comentario 8: ¿Cuánto tiempo atrás lo que realmente quiere que veamos en esto, sin embargo?

Rob Gaudin: ¿Me gustaría que usted mire en esto?

Comentario 9: quiero decir es lo que quieres esta información para 2014 o ¿me preguntaría que mirar hacia atrás un poco más?

Rob Gaudin: Sería estupendo si pudiera volver a 2004 y podríamos compararlo con los préstamos abusivos, los HAL que tienen y qué tipo de cuestiones son comparables. Estoy pensando en aquellas instituciones que proporcionaron HAL usted estar oyéndolos. Así que sería bueno

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 145 20 de marzo 2015

para llegar a ella desde otra perspectiva. Eso sería muy bueno tener esa información. Si usted es capaz de tirar juntos vamos a incorporar con el estudio y eso sería maravilloso. Se reforzaría la idea de que ciertos prestamistas deben limitarse. Podríamos decirle a la gente donde operan y todo eso.

COMITÉ DE ALCANCE PRESENTACIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA AGENCIA

TRANSCRIPCIÓN DE LA PRIMERA PRESENTACIÓN A PHA COMITÉ DE ALCANCE DE DEBATE

22/09/14 PHA Comité de Alcance

Susan Houston: Se te dio esta información que estabas quizá teniendo algunas reuniones de vivienda justa quizás para nuestros residentes? Es correcto?

Rob Gaudin: Eso depende de cómo será la de diseñar el estado de las Reuniones Públicas de entrada o de vivienda justa foros, pero damos la bienvenida a la oportunidad de trabajar con usted para aquellos sesión de la opinión del público, que son en noviembre.

Susan Houston: No sé, me refiero a hacer usted nos quiere pedir a nuestros residentes si les gustaría ser participantes en estas reuniones?

Rob Gaudin: Eso sería maravilloso, sí.

Susan Houston: Bueno, por lo que podía escuchar sólo conmigo o qué tienen que inscribirse de manera individual?

Rob Gaudin: Eso depende de usted y cómo usted desea que ellos participan. Si a usted le gustaría que ellos asisten físicamente una reunión entonces usted podría pensar en tener una reunión allí. Si usted desea tener que asistan a una reunión a través del seminario como este, entonces podemos hacer ese arreglo también.

Susan Houston: No sé lo que la participación que tendría o cualquier. Estaba esperando para saber si alguien quería ser un participante en las reuniones que vamos a tener mensual, si serían capaces de asistir conmigo?

Rob Gaudin: Sí, eso sería genial.

Shabbir Olia: Me gustaría hacer un llamamiento a los que están asistiendo hoy a buscar a algunos más participantes. Parece como que teníamos 17 o 18 años de registro, pero sólo diez están en línea en este momento, tal vez nueve, porque somos uno de los diez. Por lo tanto, nos gustaría tener un poco más la participación y la entrada y al final de la línea en los siguientes meses estaríamos realmente gustaría escuchar más de ellos en lo que tienen que decir sobre todo el tema de la equidad de vivienda.

SEGUNDA PRESENTACIÓN AL COMITÉ DE DIFUSIÓN PÚBLICA DE VIVIENDA AGENCIA

TRANSCRIPCIÓN DE LA SEGUNDA PRESENTACIÓN A PHA COMITÉ DE ALCANCE DE DEBATE

Autoridades de Vivienda Pública Comité de Alcance 29/10/14

Comentario 1: Yo trabajo donde hay una gran población hispana y soy más consciente de las quejas y han sido muy bien documentado y cuidado a través de las agencias locales. Así que están tratando y supongo que a veces simplemente no recibimos crédito por tratar.

Rob Gaudin: Eso es correcto. Es importante que los PHAs y ellos necesitan afirmativamente la vivienda justa. Se supone que un estudio. Por otro lado, si se van a participar con el Estado entonces ellos no necesariamente tienen que hacer eso. Estaríamos encantados de proporcionar alguno de estos datos de investigación para su beneficio para su uso y permite reenviar a HUD. El proceso aquí es participar juntos en esto.

TERCERA PRESENTACION A LA COMISIÓN DE ALCANCE DE VIVIENDA PÚBLICA AGENCIA

TRANSCRIPCIÓN DE LA TERCERA PRESENTACION DE DISCUSIONES PHA Comité de Alcance

11.25.14 Comité de Alcance Autoridades de Vivienda Pública

Comentario 1: Su idea de conseguir ADECA para trabajar a través de las agencias en existencia a correr la voz a la zona de los alrededores, las zonas rurales es una buena idea. Esa es la única manera que usted va a educar a nadie correctamente.

Rob Gaudin: ¿Qué piensa usted que la comunicación inicial de ADECA a las tres agencias de vivienda justa, ¿qué piensa usted que debería ser?

Comentario 2: Necesitamos su ayuda para conseguir la equidad de vivienda a las zonas rurales del estado y aquí es cómo podemos hacer esto y hacer una lista de algunas cosas. Esa es la única cosa que se me ocurre.

Rob Gaudin: ¿Cree que deberían recibir el pago?

Comentario 3: ¿Quién, que?

Rob Gaudin: Sí, los FHIPs.

Comentario 4: No, porque ese es su trabajo, pensé.

Rob Gaudin: Pues su trabajo es lo que ellos piensan que es. Estas organizaciones a obtener algunos fondos del HUD. Hay dos ciclos de financiación. Uno es para la divulgación y la educación y el otro es para la prueba y la ejecución. Así que, tal vez ellos están en sus pruebas y la aplicación de subvención ahora. Así que ellos no van a hacer cualquier divulgación y educación. Ellos van a hacer las pruebas y la aplicación. El año que viene van a hacer eso. No estoy seguro. Creo que a pesar de que deben ser abordados. ¿Hay algo más que podamos hacer llegar además a esos tipos?

Estoy pensando en lo general, la divulgación y la educación; ADECA podría alojar una reunión como en abril. Podrían anfitrión de un seminario en abril. Podrían tener la gente viene y asistir ya sea en línea o físicamente. La idea es realizar actividades de extensión y educación. ADECA tiene una responsabilidad. No debe ser sólo para descargar a ustedes. Debe ser uno en el que puedan hacerse cargo. Qué piensa usted?

Comentario 5: ¿Dónde estaría ADECA sostener esto, en Montgomery?

Rob Gaudin: Estoy pensando probablemente necesito estar en una zona de no-derecho.

Comentario 6: Yo también lo haría.

Rob Gaudin: qué comunidad está llamando?

Comentario 7: Prattville. Estamos en la zona de Montgomery, pero un suburbio de Montgomery. Así que trabajamos con la entidad de Vivienda Justa de Montgomery. Somos lo suficientemente cerca de las otras áreas que ADECA debe salir. Supongo que eso es lo que estoy diciendo demasiado para propósitos de educación.

Rob Gaudin: Entonces, ¿qué ha sido tu experiencia en el trabajo con la gente de Montgomery Feria de Vivienda?

Comentario 8: Por lo general, bastante bueno. En mis 20 años de hacer esto tenemos tiene dos quejas de vivienda justa y manejado a través de ellos. Estoy seguro de que Montgomery ha tenido más que nosotros, pero somos una pequeña agencia.

Rob Gaudin: Yo creo que ellos tienen los medios y que las zonas rurales necesitan un poco más de lo que estaban recibiendo lo que es efectivamente nada en el pasado.

PRESENTACIÓN DEL CUARTO AL COMITÉ DE DIFUSIÓN PÚBLICA DE VIVIENDA AGENCIA

TRANSCRIPCIÓN DE LA PRESENTACIÓN DEL CUARTO DE DISCUSIONES PHA Comité de Alcance

12.18.14 Comité de Alcance Autoridades de Vivienda Pública

Comentario 1: ¿Estás hablando de los prestamistas que usted es consciente de que están haciendo esto?

Rob Gaudin: Podemos identificar todos los prestamistas en la base de datos, la base de datos HMDA. Podemos identificar aquellos prestamistas que están teniendo los préstamos de estilo depredador hechas para respaldar los prestatarios y también podemos decir qué tipo de préstamos que son. Si son para una vivienda unifamiliar, si son para una casa prefabricada, y ese tipo de cosas y eso sería la información que podríamos publicar para los prestamistas tienden a tener los préstamos abusivos caer más en volver prestatarios o todos los prestatarios.

Comentario 2: ¿Es que no reciben ningún tipo de bien a menos que, ya sabes lo que estoy diciendo?

Rob Gaudin: Ellos no lo hacen. Normalmente, un prestamista que tiene instrumentos de préstamo predatorio estilo no son del estado, por lo general son de fuera del estado y tal vez han llegado a través de Internet o algo por el estilo. Tal vez ellos han fabricado la vivienda y el prestamista era una referencia a través de la compra como vendedor y tal vez ese préstamo se originó formar un prestamista al que podía de fuera del estado. La pregunta sería qué debemos identificar estos prestamistas en el documento?

Comentario 3: Seguro.

Comentario 4: Estoy de acuerdo.

(Presentación)

Comentario 5: Con respecto a la realización de la divulgación y la educación y todos estos diferentes obstáculos, qué forma de divulgación nos estamos refiriendo? ¿Qué tipo de enfoques de extensión estamos considerando?

Rob Gaudin: Por que me estoy refiriendo a la realización de publicidad o de organizar una reunión durante el Mes de Vivienda Justa, que es abril. Tal vez usted tiene altavoces, tal vez usted reparte volantes, tal vez usted envíe a la gente a visitar con organizaciones de la divulgación y la parte de la educación que se les está enseñando cómo hacer adaptaciones y modificaciones razonables. Acerca de sus derechos y la ley de vivienda justa. Quiero para asegurarse de que todo el mundo entiende que no es que se necesita para hacerlo, pero es ADECA que necesita para apoyarlo. Estoy pidiendo ADECA para preformas actividades en favor de los beneficiarios. Eso les da uniformidad y coherencia en todos los ámbitos y se reduce el coste total de afirmativamente la vivienda justa. También permitirá a los concesionarios a optimizar sus propios presupuestos de explotación y ADECA también obtiene una mano más fuerte en los Estados el deber de vivienda afirmativamente feria más. Así que estoy pidiendo ADECA para hacer estas acciones ocurran. No cada concesionario hace necesariamente estas acciones ocurran.

Comentario 6: Entiendo. La razón por la que pregunté era si o no ADECA tendría la capacidad del personal y la capacidad de los recursos para proporcionar la divulgación y servicios educativos. Esa fue la razón principal de mi pregunta.

Rob Gaudin: Vamos a responder que cuando lleguemos a los impedimentos del sector público.

(Presentación)

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 202 20 de marzo 2015

Comentario 7: Así que supongo que mi reacción inicial, yo creo con todo el federal y ha bajado a ADECA que habría algún tipo de reconocimiento de su responsabilidad desde el principio y tal vez la presión de tal HUD para asegurarse de que están representando a la feria responsabilidad vivienda y actuar sobre los mucho antes que ahora. Al igual que la otra persona que acaba de hablar, yo también me sorprendió que fueran una entidad responsable de la equidad de vivienda en el Estado de Alabama.

Rob Gaudin: me uno con su sorpresa en eso, pero la ley estatal es bastante clara. Lo que planeo hacer en este momento sobre los impedimentos del sector público, en gran medida la difusión y la educación y el contrato con la FHIP en uno y añadir 7,4 que es la de explorar el establecimiento de un estado sustancialmente equivalente con HUD y lo que eso significa. Ya tiene la ley en su lugar. Ya tiene el organismo responsable en su lugar. Simplemente es conseguir que los mecanismos de la agencia de trabajo con responsabilidad. Así que ese paso no se ha completado del todo todavía. Así que estoy pensando ADECA tiene algunas responsabilidades a los ciudadanos del Estado para asumir eso.

Comentario 8: ¿Ha habido alguna discusión y, obviamente, me gustaría pensar que ha habido una cierta discusión. Tengo curiosidad de reacción ADECAs o sus comentarios a la responsabilidad o la falta de ella.

Rob Gaudin: Tal vez Kathleen puede responder a eso.

Comentario 9: Bueno, eso sería hasta el director del programa y el gobernador. Somos una agencia de la rama ejecutiva, así que vamos por lo que los directores y la política del gobernador son sobre cómo se supone que debemos manejar nuestro dinero HUD. Recibimos dinero de HUD para CDBG, ESG, y luego trabajamos con la Autoridad para el Financiamiento de Vivienda de Alabama, subvenciones HOME de asociación y un grupo llamado Edad de Alabama en Birmingham que recibe el dinero HOPWA. Esos son los cuatro programas que operamos con dinero HUD o ayudar a otras entidades operan con dinero de HUD. Como parte de esa responsabilidad hacia el deber de afirmativamente la vivienda más justo y es por eso que tenemos que hacer un Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda y hemos enviado dos encuestas, hemos llevado a cabo estos grupos de discusión y foros para conseguir entrada y Rob está escribiendo la versión final del Análisis de Impedimentos y lo publicaremos en nuestro sitio web para obtener los comentarios del público. Entonces, cualquier cosa esos comentarios son y el contenido de la versión final de la AI, entonces nos llevará a nuestro director y que conoce el gobernador acaba de ser elegido para otro mandato de cuatro años y tenemos gente que viene en la legislatura. La nueva legislatura comienza el próximo mes de marzo. Por lo que sería a ellos a determinar con los hallazgos de cómo les gustaría ADECA reaccionar o actuar o reaccionar y qué medidas quieren ADECA a tomar. Así que eso es lo que estamos esperando es en la realización de este AI y los comentarios del público para que se encienda y la respuesta a ella y luego tomamos los que el director y él discute con el gobernador. Tenemos contrato de un comité de supervisión legislativa que tenemos que tomar todos los contratos a través de más en la legislatura y hacen preguntas. Así que proporcionan cierto grado de supervisión sobre esto, así entonces todas las ciudades y los condados en las áreas no-derecho que son elegibles para solicitar subvenciones, que sean notificadas y se les permite dar su opinión. Por lo que es un proceso muy abierto a lo que la gente piensa que debemos hacer y entonces es en última instancia, hasta el director de decidir cómo se supone que debemos abordar este.

Comentario 10: Muy buena. Tengo curiosidad ¿quién cree usted que ha ayudando en la realización del Análisis de Impedimentos?

Rob Gaudin: Eso sería yo mismo y la empresa que represento que es Servicios Económicos occidentales. Estamos fuera de Portland, Oregon, pero hemos estado realizando IA de aproximadamente 21 años. HUD tiene una Guía de Planificación de Vivienda Justa, una de nuestras primeras fueron en esa guía en

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 203 20 de marzo 2015

1996, cuando se dieron cuenta. Hemos llevado a cabo la IA en Louisiana, Mississippi, Tennessee y Georgia para cada uno de esos estados, así como las unidades de gobierno local dentro de los estados, así como muchos otros estados. Otros quince estados alrededor de los EE.UU.. Cuando lo han hecho 100 o más de estos estudios durante los 20 años.

Comentario 11: Muy buena. Gracias.

Rob Gaudin: Usted es bienvenido, señor. Esa es mi presentación es flotar estas ideas para usted. ¿Hay algo aquí que usted se opone también? Sé que hay alguna sorpresa. Creo que ya he mencionado que muchos de estos impedimentos del sector público van a ser mezclado en uno para que lo tenemos declaró que vamos a tratar de contratar con las FHIPs o un FHIP de servicios, divulgación, educación, pruebas, y el cumplimiento actividades. Pídales que informen de nuevo a nosotros trimestral y anualmente. Tal vez tenemos un grupo de trabajo creado de los beneficiarios o los beneficiarios de perspectiva a través de ADECA para revisar esas cosas. Queremos asegurarnos de que las comunidades en las áreas no-titulado del estado se abordan. En última instancia para las PHA, HUD quiere PHAs para seleccionar una IA a los que deseen adherirse. Tal vez si se encuentra en Birmingham y tiene una autoridad de vivienda no puede adherirse al Plan Consolidado Birmingham y AI. Si está dispersa en muchas áreas no-derecho del Estado y usted es un PHA más pequeño que esto sería lo que se adhieren a. Es por esto que hay un Comité de Alcance PHA. Es este ejercicio. Usted estaría buscando a ADECA para ayudar a usted también, no sólo a los concesionarios, pero usted también.

Comentario 12: Ya veo.

Comentario 13: Así que supongo que tipo de pensamiento en voz alta aquí, por alguna de las jurisdicciones que tal vez más pequeñas y no tienen inhibidores de la aromatasa o no tienen la capacidad ni los recursos para tener un estudio llevado a cabo, que pueden y estás sugiriendo que sería mirando a ADECA y utilizar a cuestas en su IA y si es así, me pregunto cómo, porque me imagino que cada jurisdicción tendría algunos impedimentos particulares que tal vez únicas a esa jurisdicción en comparación con algunos de los otros?

Rob Gaudin: Creo que su punto es muy bien recibida. Esto es para las áreas no-titulado del estado. Este es mi lectura de lo que existen impedimentos en esta área geográfica más grande. Tiendo a creer que no necesariamente todas, pero algunas de ellas se aplicaría a cualquier comunidad en particular en las áreas no titulado y nos gustaría ver a ADECA para ayudarnos afirmativamente la equidad de vivienda mediante la adopción de acciones. Las acciones que se enumeran aquí en concierto con ADECA. Permitir que ADECA para tomar la responsabilidad de administrar a nosotros en su deber de fomentar afirmativamente la vivienda justa.

Comentario 14: Ya veo.

Rob Gaudin: La forma en que el papel de la PHA jugaría aquí sería que elegirían a participar con ADECA en esto. Serían una parte de ella. Tal vez sería el anfitrión de la sesión ampliada en sus instalaciones. Estoy seguro de que podrían conseguir los residentes a asistir, los proveedores de asistir. Ese tipo de cosas y luego las PHAs también serían capaces de decir HUD sí estamos impulsando afirmativamente la vivienda justa, porque estamos haciendo estas cosas. Estamos en este proceso con todos ellos otra jurisdicción en el estado y para que resuelva algunas cosas que tienes que hacer, pero tal vez usted no tiene los recursos para hacerlo ellos también.

Comentario 15: Me imagino que en el componente educativo de divulgación en este que íbamos a incluir la jurisprudencia reciente con respecto a fomentar afirmativamente la vivienda justa. Esas jurisdicciones

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 204 20 de marzo 2015

que han tenido algunas dificultades y algunas dificultades legales como resultado de no fomentar afirmativamente la vivienda justa. Es parte de la vertiente educativa de todo esto.

Rob Gaudin: Eso es exactamente correcto. ADECA se encuentra ahora en posesión del Proyecto de Informe de revisión interna que tiene estos impedimentos y las acciones iniciales y en ese documento se habla de el Condado de Westchester. Hablamos de otras cosas que la gente ha llevado adelante en el estado de Alabama, y ​​no sólo en Nueva York. Tenemos casos presentados hasta la gente puede aprender de los errores de otros. Así que eso es todo lo presentó allí.

Comentario 16: Gran. Fantástico.

Rob Gaudin: Creo que una de las primeras cosas aquí en el sector público era utilizar este resumen para coordinar las actividades de divulgación durante el Mes de la Vivienda justa que es abril. En ese momento se podía liberar el Resumen Ejecutivo. Usted podría tener el documento completo. Es un poco grande. Es 260 o 300 páginas, pero usted puede tener estas herramientas educativas para que las personas hacen uso de.

PRIMERA REGIONAL PRESENTACIÓN COMITÉ DE PLANIFICACIÓN

TRANSCRIPCIÓN DE LA PRESENTACIÓN DE DEBATE PRIMERA RPC

09/22/2014 Comité de Alcance Comisión de Ordenación del Territorio

Diane Burnett: No estoy seguro de si los impedimentos que les enviamos en línea, pero voy a seguir adelante y hablar de ellas. La Ley Biggert-Waters y también los mapas de inundaciones que se están recreados y gastos de seguro, quiero decir que han subido tanto que su vivienda, hipoteca de tasa que realmente está afectado por los costes adicionales para tener una propiedad aquí en nuestra zona, que es la Baldwin área -Escambia y estoy seguro de que es así en todo el estado con los tornados y las tormentas que vienen a través y cosas por el estilo. También, empleos, salarios. No tenemos una gran cantidad de desempleados. Tenemos una gran cantidad de subempleados que el crédito efectos y la capacidad de conseguir (Problema de audio).

Francesca Taylor: Creo que podría ser interesante para explorar las opciones entre la vivienda, la elección de vivienda y la presencia de los sistemas escolares y ese tipo de lazos a donde la mayoría de la gente elige vivir aquí en la ciudad de Birmingham, el condado de Jefferson y Shelby. Además, se pedirá antes sobre cómo involucrar a la gente y comprometidos. Algo que hemos estado tratando de hacer en varios proyectos es utilizar nuestros medios de comunicación social. Así que sólo estoy proponiendo que como una cadena de involucrar a la gente si está utilizando una pregunta Twitter propuesta y tener las personas responden de esa manera o proporcionar información en Facebook y dejar que la gente interactúa en su propia voluntad si no son capaces de asistir a las reuniones.

Rob Gaudin: Creo que es una gran idea.

Sharri Miller: Representamos a una gran cantidad de comunidades rurales por lo que las mayoría de las personas que en la actualidad vemos una gran cantidad de los subempleados y desempleados. Por lo tanto hay una gran cantidad de personas que en realidad no puede permitirse el lujo de comprar casas o para alquilar. Así que tienes esos problemas que surgen a partir de eso. En cuanto a las ejecuciones hipotecarias van no vemos mucho de ella, porque vemos mucho más de las personas que alquilan casas o también viven en viviendas de bajos ingresos o que viven en casas móviles. En general se trata de un problema de realmente ser capaz de permitirse alquilar o incluso pagar la vivienda de interés social es el problema que actualmente vemos. Por lo tanto, ese es el problema que vemos en cuanto a la equidad de vivienda va.

SEGUNDO COMITE REGIONAL DE PLANIFICACIÓN PRESENTACIÓN

TRANSCRIPCIÓN DE LA PRESENTACIÓN DE DEBATE SEGUNDO RPC

30/10/2014 Comisiones de Planificación Regional del Comité de Extensión

Comentario 1: Me sentí como si estuviera siendo pregunté si creo en las comunidades que estuve en o que trabajo hizo que veo problemas con cada una de esas cosas. ¿He estado en contacto con los problemas con cada uno de esos artículos en su lista? Tal vez yo era el único que leyó esa manera?

Rob Gaudin: estoy pensando en otras personas también.

Comentario 3: No sé si yo interpreté las preguntas de esa manera y que normalmente hablo con el funcionario electo y consulté con ellos en esto, así que no diría que tengo ese tema en particular, pero me atrevería a cuestionar tal vez lo bien que se entiende por los funcionarios electos que están respondiendo a la pregunta.

Rob Gaudin: Así que tenemos una falta de entendimiento.

Comentario 4: Sí, no creo que si hay problemas que no necesariamente, oír hablar de ellos.

Rob Gaudin: ¿Qué opinas?

Comentario 5: Creo que es una combinación de las dos primeras cosas allí y un montón de los tiempos con los que tratamos pequeños pueblos suficientes y saben cosas específicas que pudieron haber sucedido, pero en lo que a las políticas generales y clase de cosas, no creo que ellos entienden lo que el total de las políticas generales y son en realidad la cantidad de trabajo que estarían involucrados en hacer parte de la totalidad de las actividades que usted está hablando. Si usted está hablando de divulgación y yo estaremos perfectamente franco con usted. Creo que hay cosas que los Consejos Regionales podría hacer para ayudar a facilitar la parte que hace de las actividades. Tenemos una gran cantidad de pequeños pueblos. No estoy seguro de si pueden mantenerse al día con todo esto si usted sabe lo que quiero decir.

Comentario 6: quiero decir que tengo un poco de espera en dos o tres cosas.

Comentario 7: No creo que haya ninguna pregunta; que sin duda le puede ayudar con el estudio si eso es lo que está hablando. Vemos suficiente de estas personas en sus otras capacidades en busca de dinero y buscan actividades de planificación y cosas que pueden hacer con sus pueblos. Ciertamente tenemos lo suficiente de una interfaz activa con ellos para tratar de ayudarlos. Si pudiéramos armar un programa uniforme de algún tipo que podríamos distribuir.

Rob Gaudin: Ahora que es una buena idea. Así que usted cree que los RPC puede ser un vehículo para la difusión y la educación.

Comentario 8: Creo que sin duda puede.

Rob Gaudin: ¿Cómo te sientes?

Comentario 9: Creo que es la Comisión de Ordenación del Territorio sin duda puede ayudar con esto, pero la preocupación es las Comisiones de Planificación tienen mucho en su plato ya que tiene y no los fondos para proveer de personal tal esfuerzo sería definitivamente obstaculizar el proceso.

Comentario 10: Amén.

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 233 20 de marzo 2015

Rob Gaudin: Así que usted está diciendo que hay dos bordes a esto. Si bien existe una necesidad existe sin la financiación que no puede hacer.

Comentario 11: Sí.

Comentario 12: Vemos tantos mandatos sin fondos un año y las cosas básicas, pero no sería una sorpresa ver a otro, pero el éxito de la misma dependerá de lo que tiene de algún lugar del camino, a través del Estado oa través de HUD apropiarse de algo al Estado para trabajar en él. Quiero decir el 80 por ciento de la misma; estamos hablando de pequeñas comunidades. El alcalde se pregunta dónde va a conseguir el dinero para llenar los baches con y ¿qué va a hacer con el hecho de que tiene bombas trituradoras en su sistema de alcantarillado que están fallando y por el camino que va realmente como lo que me di cuenta discriminar a las personas en la vivienda. No estoy seguro de que entiende exactamente como hemos dicho lo que todo constituye al menos estancia en un nivel del campo de juego. Eso va a ser algo más que salir y la entrega de un folleto. Eso es algo a rodar en la planificación regional o en los viejos días, recuerde HIPS, lúpulo y comunidades HAPS que eran planes y cosas por el estilo de asistencia de vivienda. Creo que si vamos a hacer un gran esfuerzo de este sin duda es algo apropiado para hacer un empuje sobre, para conseguir actividades alcaldes van a tener que entrar en ella para hacer que funcione o al menos eso es mi pensamiento en él .

Rob Gaudin: ¿Alguien más comparte sus sentimientos al respecto?

Comentario 13: hago. Definitivamente y yo también diría que creo que va a ser muy difícil. Es una cosa muy compleja. Obviamente, hay mucho involucrado, pero determinar si la discriminación realmente está ocurriendo incluso creo que es la parte más difícil. Nosotros trabajamos con una gran cantidad de comunidades muy pequeñas. No hay un montón de dinero allí. No hay una gran cantidad de dinero que es hecho por gente que son incluso capaces de encontrar un trabajo y tener un trabajo. Usted sabe que yo pensé que era interesante cuando se estaban reportando el prestamista en el pedazo de esto sobre las tasas de crédito no eran factor o que era algo que o bien no tenía la información sobre. Ya sabes, pero cuando empiezas a hablar de los prestamistas y las decisiones que están tomando, yo diría que los informes de crédito son pieza muy importante en cómo evalúan lo que van a hacer. También me gustaría decir que puede ser de mayores ingresos y aún así tener un puntaje de crédito muy malo. No sé si tenemos toda la información siempre que decir por qué se tomó la decisión y dondequiera que es verdaderamente la discriminación.

Opina 14: Los bancos ahora un día son moistly un gran conglomerado. No es como usted fue a hablar con su amable banquero ciudad natal. En la mayoría de casos más, su amigable ciudad natal banquero puede ni siquiera tomar una decisión mucho de los tiempos. Es desmenuzadoras de número que poner todo en un embudo y no, no puedes tener una espalda. Este es otro factor en esta. Hay una gran cantidad de centralización en esas decisiones que se toman y ya sabes lo que todos ponen en. Estoy seguro de que poner en una cuenta de crédito.

Rob Gaudin: Los datos HMDA no incluye la puntuación de crédito. Hay tres campos separados que proporcionan una razón para la negativa. Calificación de crédito es uno de esos. Así es la historia de empleo, la deuda con los ingresos y algunas otras cosas por el estilo.

Comentario 15: Sólo creo que es una cosa muy polifacético tan complejo que continúa incluso sólo mirando el lado comprador de vivienda de la misma que no estoy seguro de que las regiones podrían desempeñar un papel en algunos de los procesos de toma de decisiones.

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 234 20 de marzo 2015

Rob Gaudin: Ciertamente aprecio su participación hoy, así como compartir conmigo sus opiniones y sentir acerca de cómo podemos mejorar esto y cómo podemos hacer algo al lado. Si usted piensa en otra cosa después de la sesión ha terminado usted puede ponerse en contacto con Kathleen. Ella estaría feliz de enviar nada de eso para mí.

Comentario 16: yo tenía una pregunta. Yo estaba muy interesado en los datos que compartía con nosotros hoy. Me encuentro aún más interesado en saber cómo los datos de Alabama se acumula hasta con datos forman otros lugares. ¿Hay un punto en el que vamos a llegar a ver ese tipo de cosas?

Rob Gaudin: Eso no es algo que estaba en nuestro ámbito de trabajo. Necesito hablar con Kathleen sobre eso. Desde luego, podemos tomar los datos de Tennessee y Mississippi. He hecho esos estados y justo compararlas y ver cómo se comparan con aquellos. Es realmente los datos de HUD que es pobre y el préstamo es una especie de una alta tasa de rechazo en comparación con los otros estados. Así que hay algunas cuestiones.

Comentario 17: ¿Vamos a ser capaz de obtener un conjunto de las diapositivas como una descarga de algún tipo? Sólo quería una oportunidad de mirar por encima de algunos de esos y ver cómo se obtuvieron. Podemos salir a investigar un poco a nosotros mismos en las comparaciones y el espacio. Sí tenemos un alto número de negación, pero soy sólo curiosidad acerca de todos los números detrás de él. ¿Son sustancialmente diferente que el de muchos otros estados o es simplemente el hecho de que no nos informamos cosas de vuelta correctamente a donde se puede averiguar exactamente lo que era nuestra mezcla. Gracias

Ron Gaudin: Yo no creo que hay una confusión en la presentación de informes. Estas son las estadísticas de primas por lo que hay algunos errores de información enterrados allí, pero yo no consideraban que sean problemáticos en Alabama. Cualquier más problemática en Alabama que en cualquier otro que hemos hecho, pero el Sur lo hace tienden a tener características que son diferentes de decir el medio oeste o el oeste o el suroeste para el caso. Yo sería feliz que transmita la presente a Kathleen y como indicó gustaría mí más que feliz de compartir con ustedes. Por último, me gustaría dar las gracias por su tiempo. Espero con interés recibir su consejo sobre la forma de proceder de manera que muchas gracias.

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 235 20 de marzo 2015

TERCERA REGIONAL PRESENTACIÓN COMITÉ DE PLANIFICACIÓN

TRANSCRIPCIÓN DE LA PRESENTACIÓN DE DEBATE TERCERA RPC

25/11/2014 Comité de Alcance Comisión de Ordenación del Territorio

Comentario 1: Me preguntaba sobre eso también. Parece que hubo unos años en los que había más quejas tanto que fueron fundadas y se acaba de hacer. Cualquier razón usted puede averiguar por qué como el 2008, 2009 y 2010 habría tenido más?

Rob Gaudin: Bueno, yo tipo de creer que muchas veces son las organizaciones de equidad de vivienda que están en el trabajo en el mercado. Si están activos, más quejas se producen y mi conjetura es que no son muy activas en este momento. Sólo me estoy basando en que el hecho de que ellos ignoraron todas nuestras peticiones y esquivaron nuestras llamadas telefónicas. Tal vez ellos no están recibiendo suficiente dinero de HUD lo que no son capaces de hacer mucho. No son capaces de llegar a la comunidad mucho más. Además, el 2008 09, 10 y 11, que fue cuando tuvimos que, si se quiere, el cambio de tendencia en el mercado de la vivienda. En 2012 o 13 que ha sido significativamente diferente. Estoy pensando en esos elementos, pero muchas veces las quejas son impulsados ​​por la organización y si están activos o inactivos. Si la organización está activa no van a ser más quejas. Ellos van a ir a buscar a ellos. Ellos van a recibirlas y procesarlas. Si no son muy activos, que no tienen un muy buen presupuesto, si se quiere, que en realidad no hacen mucho y yo soy una especie de pensar que lo que está sucediendo en este momento. Ellos no están haciendo mucho. No participaron en alguna de este proceso. Ellos no asistieron a ninguna de las reuniones de aporte público, que no asistieron, o tal vez no sabían acerca de ellos, pero ellos no asistieron a ninguna de las reuniones de entrada públicos, cualquiera de los webinars. Nadie dijo nada y trató de ponerse en contacto con ellos. Uno de ellos ni siquiera tienen un sitio web. Es inactivo. Así que estos son un poco de un problema.

(Presentación)

Comentario 2: Sólo me preguntaba si tenemos en el análisis, parece que se produce cuando el mercado de la vivienda va kaput y estoy suponiendo que los bancos están endureciendo sus requisitos de crédito. No sabemos, tenemos algunos de los factores importantes en allí? ¿Sabemos por qué? ¿Es porque su calificación de crédito no es lo suficientemente alto o estamos mirando esto estrictamente en términos de raza?

Rob Gaudin: No estamos mirando esto estrictamente en términos de raza. Etnicidad y género no son la raza, pero los datos HMDA hace reportar hasta tres razones o las llamadas razones de la denegación. Calificación crediticia es alta, pero también lo es otra y así no se encuentra. Así que, en realidad no hay una transición suave a fijarlo en qué. Lo importante es que está ocurriendo y lo que debemos hacer para ayudar a estas personas no se les niega tanto.

Comentario 3: ¿Sabemos cómo ayudar de manera adecuada?

Rob Gaudin: Bueno, yo creo que sí sabemos cómo ayudarles. Es divulgación y educación y papeles por el estilo. Es importante que a lo mejor que podemos ofrecer clases para enseñar el valor de establecer y mantener un buen crédito. No, no necesariamente debe comprar un coche nuevo ahora si usted quiere comprar una casa el año que viene. Así que ese tipo de cosas. La Reserva Federal y estoy de acuerdo, dice que no se puede deducir de esto que cualquiera de estas instituciones son discriminatorias, pero sí tenemos un problema. Me refiero a su problema en realidad es más grave que en otras zonas geográficas que he estudiado. No en la forma en que los negros se les niega, porque eso es lo normal, pero las mujeres se les niega significativamente mayor que los machos. Por lo general, esa diferencia es de 2 por ciento a 4 por ciento y aquí tienes unos 10 o 11 por ciento. Así que tenemos algunos problemas allí.

(Presentación)

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 249 20 de marzo 2015

Comentario 4: Una de las cosas que salta a mí es esta infraestructura de vivienda justa, que es probablemente lo que dijiste encuentra en las grandes áreas metropolitanas, Birmingham, Mobile está tratando de las áreas no-derecho, asegúrese de que existe algún tipo de comunicación de ida y vuelta y en la comunidad en un áreas no titulado debe ser capaz de transmitir que la comunicación a los ciudadanos. Es necesario que haya más, necesitamos dar a conocer cómo se ponga en contacto con estas personas que se supone que hacer vivienda justa y, por supuesto, si no están respondiendo a su teléfono se parece como que tenemos que hacer algún tipo de educación para ellos. Si se supone que deben servir a las áreas no-derecho, entonces es necesario hacer para hacerlo.

Rob Gaudin: Sí, señora.

Comentario 5: Otra cosa que me llamó la atención tenía algo, yo trabajaba con programas HPRP que administran un programa aquí en nuestra zona hace unos años y creo que la gente que alquilan, que son los propietarios, creo que podrían utilizar un poco de educación, así .

Rob Gaudin: Estoy de acuerdo con usted.

Comentarios 6: Esa es mi granito de arena y creo que a veces es que no es que alguien está tratando. Pueden ser no es consistente y, a veces romper las reglas para que alguien les permite estar fuera de su contrato de arrendamiento, ya que están tratando de ser compasivo, pero entonces no pueden hacerlo por otra persona y que a veces no se dan cuenta que ese está mal también. Usted tiene que cumplir y administrar su contrato consistente en todos los ámbitos.

Rob Gaudin: Sí, señora, estoy de acuerdo con usted.

Comentario 7: Supongo que si pudiera agitar una varita mágica y fijar Alabama ¿qué harías?

Rob Gaudin: Me gustaría hacer divulgación y educación.

Comentario 8: ¿Y cómo así?

Rob Gaudin: Quiero decir que es una de las cosas que me gustaría hacer.

Comentario 9: ¿Cómo hace que alcance a, estás hablando de la región, o estás hablando personas privadas o banqueros. ¿Cómo se va a hacer un alcance y cómo vas a obtener una bodega de? ¿Has pensado en eso?

Rob Gaudin: El propósito de esto es para tratar de obtener su sentimiento. Yo realmente no tengo la respuesta. Yo creo que el papel de la divulgación y la educación es muy importante. Esto es para ADECA para asumir esa responsabilidad, pero yo tendería a creer que la divulgación y la educación pueden ser dirigidos a grupos particulares. Tal vez queremos educar a la gente acerca de los préstamos hipotecarios y cuáles son los atributos de un préstamo de estilo depredador. Qué significa eso? Creo que podemos apuntar a eso. Podríamos coordinar con los tres grupos de vivienda justa para conseguir una mayor participación de ellos en la comunicación con nuestros ciudadanos en las áreas no-derecho. Así que eso implicaría ADECA ir y realizar promoción a las tres de vivienda justa y coordinar sus esfuerzos de divulgación y educación para que pudieran ocurrir. Quiero decir el primer paso es el paso más importante. Usted está haciendo una acción que se está produciendo. Tal vez usted trabaja con estos grupos para lograr algo. Abril es el Mes de Vivienda Justa. Usted podría hacer el saque inicial en abril, por ejemplo, y tener una feria de divulgación y educación. Tener algo. De aquí a entonces a producir folletos y la mano hacia fuera. Es una responsabilidad que la gente va a asumir un

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 250 20 de marzo 2015

mucho ya veces es difícil hacer la divulgación, pero creo que esas son el tipo de cosas que los que estamos hablando.

Comentario 10: ¿Hay un estado que tiene y yo sé que usted ha hecho esto en todo el país, hay un estado que tiene en su opinión tenido mucho éxito en una acción de difusión y educación que sería bueno para Alabama a mirar para ver cómo lo hicieron?

Rob Gaudin: Las áreas geográficas de los EE.UU., yo diría que los estados vecinos sería mejor. Por lo que podría ir a buscar a Mississippi. Definitivamente no tendría ADECA descargar a usted que todos ustedes tienen que hacer una IA. Eso sería una tontería. Creo que lo más importante es que cada una de las comunidades puede decir que sí tenemos uno o más de estos problemas. Entonces usted trabaja con el Estado para implementar algo y el estado va financiarla. Esa es la idea. Realmente no se puede esperar que estas pequeñas comunidades locales que trabajan a través de eso. Así, por ejemplo Mississippi se ejecuta por medio de su programa. Están pidiendo a los que quieren conseguir una beca para entrar y tomar algunas clases y, si se quiere, educarse sobre cómo hacer divulgación. Estos son pequeños pasos y eso es realmente lo que se trata. La suma de los pequeños pasos. No creo que realmente podemos tomar un esfuerzo masivo. No creo que es lo que se justifica. Hay demasiadas necesidades de empleo y la vivienda y la infraestructura para tener un esfuerzo masivo. No somos tan ricos. Yo creo que los pequeños pasos son muy importantes para nosotros tomar.

(Escrito Comentarios)

Cuando alguien se estaba preparando la IA de Anniston que observaron datos HMDA y Censo. En conclusión, en Anniston que era imposible determinar si la discriminación se produce debido a que ciertos grupos no blancos y las mujeres tenían ingresos más bajos que los hombres asiáticos.

Defensores de vivienda justa en nuestra región ni siquiera saben que existen centros de vivienda justa.

Estoy de acuerdo con eso.

Tenemos problemas dentro de la comunidad de vivienda justa.

Creo que hemos identificado que.

Estos centros de equidad de vivienda no son realmente tan activa en las áreas no-derecho del Estado.

Funcionarios del gobierno local y personal, especialmente en las zonas rurales sólo saben lo que las personas dicen ellos y la mayoría de la gente no sabe que para presentar una denuncia ante.

Eso también es cierto.

Necesitamos un buen programa de educación de vivienda justa. Yo definitivamente estoy de acuerdo.

Creo que la mayoría de la gente ni siquiera sabe que Alabama tiene regulaciones de derechos de los inquilinos.

Esos fueron todos los comentarios que han llegado, pero creo que tenemos una comprensión razonable de donde podemos ir desde aquí. Alcance la certeza y la educación es un buen papel, tratando de conseguir los tres grupos de equidad de vivienda activa en las áreas no-derecho del Estado es una buena cosa así que coordinar con ellos. Eso es lo que estoy escuchando todos ustedes dicen. ¿Hay algunas otras cosas que usted piensa que podríamos hacer?

Comentario 11: Sus estadísticas para nuestros cinco condados arriba en el noroeste de Alabama revisar algunas de esas áreas problemáticas que identificó, nos gustaría verlo por condado si que estaba disponible.

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 251 20 de marzo 2015

Vamos a tener que adaptar este programa de educación y alcance a nuestra zona de trabajo con estos gobiernos locales, 32 ciudades, 5 gobiernos de los condados. Tenemos asuntos problemáticos, necesitamos tratar de averiguar lo que son y obtener una bodega de ellos.

Rob Gaudin: Yo sería más que feliz de trabajar con usted. El documento que voy a estar dando a ADECA tendrá mapas geográficos por sección censal. Así que usted será capaz de ver cómo va a comparar con el resto del estado para ciertos tipos de problemas.

CUARTO COMITÉ REGIONAL DE PLANIFICACIÓN PRESENTACIÓN

TRANSCRIPCIÓN DE LA PRESENTACIÓN DE DEBATE CUARTO RPC

18/12/2014 Comité de Alcance Comisión de Ordenación del Territorio

Comentario 1: Así que sólo quería hacer y tenemos que identificar que en estos impedimentos o hacer? Es sólo una pregunta.

Rob Gaudin: Esa es una buena idea. Quizás otros deben compartir si si debemos seguir adelante con eso. Cualquier Persona?

Comentario 2: ¿Cuál es la correlación?

Rob Gaudin: Yo no tengo que ahora mismo en este momento.

Comentario 3: ¿Es realmente importante, porque eso sería mi pregunta. Si es realmente importante, creo que tiene absoluta necesidad de estar separados.

Rob Gaudin: OK. Yo creo que lo es. ¿Quieres identificar estos prestamistas?

Comentario 4: Tengo un problema; No estoy seguro de que la identificación de los prestamistas de destino y publicar los resultados.

Comentario 5: Yo tampoco lo haría. Yo sólo identifico que es un tipo de casa que o unidades de vivienda que tiende a ser utilizado por los prestamistas predatorios. Lo es y yo no quiero tomar un montón de tiempo, es sólo que hemos encontrado que aquí en el sur de Alabama que las personas que no califican por cualquier razón puede ser que desee una casa prefabricada. Le costó más, pero los problemas de crédito parece no haber problemas con este tipo de casa.

Rob Gaudin: Estos son los hogares que se encuentran en una base de esa manera que son capaces de obtener una hipoteca. De lo contrario, es un tipo diferente de préstamo. Así que estos son en y son casas prefabricadas y se colocan sobre una base permanente. Podemos asegurarnos de que que consigue declaró. ¿No crees que la identificación de los prestamistas dirigidos sería apropiado?

Comentario 6: Creo que sería mejor servido para centrarse en Acción 2.1 en lugar de la acción 2.2. Esa es mi opinión personal.

Rob Gaudin: OK, nadie tiene una opinión?

Comentario 7: Estoy de acuerdo y yo no veo ninguna razón para identificar los prestamistas dirigidas. Creo que acabo probablemente no querría hacer eso.

Rob Gaudin: Estoy pidiendo su orientación sobre eso. Desde luego, podemos hacer ese cambio.

(Presentación)

Comentario 8: Tengo un comentario. En 5.1, que son los proveedores de vivienda?

Rob Gaudin: ¿Quiénes son ellos?

Comentario 9: Sí, es que privado o es que HUD o es que los bancos? ¿Quién es que los proveedores de vivienda.

Rob Gaudin: Estos son los propietarios. Por lo general no serían asistidos propiedades. Así que no son la Sección 8. No son proveedores de vales, pero es los que podrían estar en el mercado.

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 265 20 de marzo 2015

Comentario 10: Entonces 5.2, realizar pruebas de auditoría para determinar el número de propiedades actualmente en violación. Usted podría llevar a cabo una prueba de auditoría para determinar el número de propiedades que no están en violación. Quiero decir que es, yo no sé cuántas casas se van a cumplir con la ADA, casas privadas a menos que haya un inquilino que lo necesita y es específica para ese inquilino.

Rob Gaudin: Si usted está hablando de vivienda unifamiliar, tenemos un plan de juego diferente.

Comentario 11: Oh, ya veo.

Rob Gaudin: Sí, esto sería edificios de apartamentos.

Comentario 12: Oh, lo siento. No me di cuenta de eso.

Rob Gaudin: Supongo que tengo que aclarar eso.

Comentario 13: Mi pregunta era sobre la Acción 5.2, las pruebas de auditoría. ¿Qué es exactamente eso?

Rob Gaudin: Hay varios tipos diferentes de pruebas. Hay pruebas al azar en el que sólo conduce a lo largo y ir a recoger a alguien. Hay pruebas basadas queja, que es una respuesta a la plaza del mercado y una auditoría propiedades normalmente podrían ser de nueva construcción. Usted no se va a litigar con él, pero que se va a medir algo. En este caso estamos midiendo donde las propiedades son hasta el tabaco para nuestros ciudadanos con discapacidad. Lo que nos permite hacer es decir que hemos permitido que estos sean de reciente construcción y tenemos una responsabilidad importante a largo plazo. Este propietario hace. Tal vez deberíamos tratar esta empresa a cumplir plenamente para la nueva construcción para que no acaben edificio en pasivo a largo plazo.

Comentario 14: Me gustaría pensar que eso ya es algo que se hace en el proceso de diseño y construcción.

Rob Gaudin: Se podría pensar, pero no es así.

Comentario 15: Todo el tiempo.

Rob Gaudin: Se podría pensar que lo hacen, pero es increíble la cantidad de cosas que se pasan por alto. Tengo una historia de otro estado, donde un inspector verifica el interior y otro inspector comprueba el exterior. El interior tipo era bastante familiar. Usted sabe que tenían que tener las puertas tan amplia, y los carriles en el baño. El hombre exterior no sabía nada de él, así que no había manera de que la persona en la silla de ruedas a subir tres escalones para llegar a la casa, pero era todo reclamo ADA según el tipo que entró. Así que a veces sólo hay que asegurarse de que cada una de las personas que están involucradas en permitir que saben lo que están haciendo y que manera de averiguar si es que ocurre, o si alguien está bajando el balón, si se quiere, es ir y conducta una prueba de auditoría. No es una prueba en la que se va a golpear a nadie, sólo se va a decir que tenemos este problema y ahora ¿qué vamos a hacer al respecto. Es realmente las propiedades actualmente, de nueva construcción.

Comentario 16: En mi parte del estado caí como se maneja esto. No puedo ver ADECA salir y hacer esto o subcontratación a alguien para hacer esto.

Comentario 17: Estoy de acuerdo con ese último comentario. No puedo ver ADECA poder realizar Acción 5.2 y mi otra pregunta es este impedimento particular, ¿cómo, qué nivel y en qué porcentaje en el estado qué determina que este es un impedimento? Usted, basado en casos y

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 266 20 de marzo 2015

extra y así ¿cómo se compara? Supongo que no sé cómo usted identificó los impedimentos para empezar por lo que hay un cierto porcentaje. ¿Hay algún tipo de umbral?

Rob Gaudin: No es una cosa científica. Cada jurisdicción es diferente en cuando hacemos un estado no todas las partes del estado es uniformemente de una manera u otra. Por ejemplo, esto podría no ser apropiada para ciertas áreas del estado como usted sugiere, pero podría ser apropiado en otras áreas. Nos hicieron ver que los casos de vivienda presentadas por el Departamento de Justicia teníamos que hacer ajustes razonables. Lo que sí conseguimos los comentarios de los Grupos Focales sobre cómo las unidades que se han construido recientemente donde la gente tiene dificultades para entrar y moverse dentro de lo que esos tipos de cosas me llevan a hacer estas declaraciones que no sé qué tan grande es esto. Es por eso que estoy sugerencia realizamos algunas pruebas de auditoría. Tal vez es un pequeño problema y tal vez es un gran problema, y ​​tal vez es sólo en una determinada parte del estado. Tal vez es sólo ciertos vendedores que tienen este problema, pero en este momento estoy creyendo que hay que explorar.

Comentario 18: Usted cree que ADECA debe ser el uno para explorarlo.

Rob Gaudin: En este momento la forma en que este proceso funciona ADECA necesita poseer esa responsabilidad. Ahora si desean contratar con alguien para realizar la prueba de auditoría que cumplir esa obligación. Ahora, yo no estoy seguro de cómo ADECA ha manejado que en el pasado. Tal vez ellos ponen que fuera en ustedes, dado que su responsabilidad, su deber de afirmativamente la equidad de vivienda está aquí y vemos que tenemos este problema lo que sería apropiado para ADECA probablemente sería contratar a una organización, una FHIP o una de estas otras entidades de vivienda justa y ahora sólo hay dos activos en el estado, para ir realizar algunas pruebas de auditoría. Para seleccionar una muestra y vaya hacerlo y ver qué encuentras. Yo creo que vamos a encontrar algunos problemas a la medida en que hay problemas que no estoy actualmente positiva a lo grande que es.

Comentario 19: La forma en que el impedimento está redactado con el alojamiento razonable término, somos nosotros para que aplazara razonable se define como el cumplimiento de la ADA?

Rob Gaudin: Los ajustes razonables o modificación. Por ejemplo, si un inquilino quería una rampa, entonces usted tendría que permitir la rampa. No necesariamente tiene que pagar por ello.

Comentario 20: Mi punto aquí es que antes de que alguien comienza auditoría de una prueba que probablemente tiene que ser una definición clara de lo que es razonable. Si se traduce básicamente a las normas de la ADA que probablemente debe quedar claro.

Rob Gaudin: Los ajustes razonables y modificación se definen en las quejas de vivienda y me aseguraré de que venir a través claramente en el documento.

Comentario 21: Sólo quiero pensar que alguien se va a celebrar a un nivel que la norma se debe definir primero. Sé que vamos a hablar de las unidades residenciales en oposición a estos complejos de apartamentos multifamiliares, pero en cualquier caso creo que es necesario que se celebrará en.

Rob Gaudin: Las unidades residenciales son diferentes. Hay una serie de argumentos sobre lo que es hoy considerado visitability. Si usted es un propietario único de la familia que no están obligados a hacer cualquier cosa por ajustes razonables, porque es su casa, pero algunas jurisdicciones está adoptando visitability como parte del código de construcción que permite a los ciudadanos con discapacidad, específicamente aquellos en sillas de ruedas, a por lo menos tener una entrada a nivel del suelo o alguna manera de conseguir en el edificio. Tal vez es la puerta de atrás y no necesariamente la puerta principal y que el baño en ese nivel son accesibles.

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 267 20 de marzo 2015

Comentario 22: ¿Es esto algo que los códigos de construcción locales requerirían como un municipio o gobierno local elegirían?

Rob Gaudin: Eso es correcto y ADECA no tiene ...

Comentario 23: Una gran cantidad de necesidades de la gente para no perder de vista potencialmente dentro del estado.

Rob Gaudin: Eso es correcto. Es muy difícil para una organización estatal que venga y diga unidades de gobierno local qué hacer.

Opina 24: Incluso si no están diciendo lo que tienen que hacer, pero simplemente están siendo tarea de lo que se supone que deben hacer y que serían difíciles también. Estoy de acuerdo con sus comentarios para ADECA como una agencia para ser capaz de hacer eso.

Rob Gaudin: ¿Qué me estoy refiriendo aquí son edificios de apartamentos. Se trata de edificios de apartamentos de alquiler de mercado.

Comentario 25: Correcto, pero aun así me gustaría volver a decir lo mismo.

Comentario 26: En nuestra última conferencia telefónica había un mapa discutido. ¿Ha creado un mapa que podrían mostrar donde los obstáculos son geográficamente?

Rob Gaudin: No.

Comentario 27: OK. ¿Estoy pensando no correctamente? ¿Nos discutimos un mapa?

Rob Gaudin: No recuerdo eso.

Comentario 28: Creo que habíamos estado recibiendo ese mapa que había mostrado en una llamada mucho más temprano eran más amplio en términos de lo que están mostrando. Creo que tendríamos acceso a ellos.

Comentario 29: ¿Vas a sacar Acción 5.2 o vas a dejar en?

Rob Gaudin: Si nos dirigimos a que esta prueba de intervención está relacionada con viviendas multifamiliares, me inclino a dejarlo en hacer que más claro.

Comentario 30: Me gustaría volver a estar determinando cómo las pruebas se iría abajo y qué resultado que salir de ella tendría que ser considerado.

Rob Gaudin: Me inclino a creer que ...

Comentario 31: Algo basado en los códigos locales y otra vez que suena como los que van a variar de un lugar a otro para ver quién es el incumplimiento y que no está cumpliendo y las acciones habría que determinar también después.

Rob Gaudin: derecho y que no están aquí. Estoy de acuerdo en que lo que probablemente encontraríamos es agujeros en la ejecución de los gobiernos locales de las normas actuales de construcción, porque eso es realmente lo que estamos hablando de viviendas multifamiliares y en qué medida, en algunas comunidades no estamos policial que correctamente. Esa es una pieza valiosa de información y simplemente puede hablar con su unidad de gobierno local y decir que hicimos esta prueba y esto es lo que encontramos aquí. Lo encontramos en otra comunidad también. Creo que la educación de la unidad de gobierno local acerca de esas cosas que recorrer un largo camino para eliminar estos problemas. Así que esto no es un problema negación. Es más una cuestión de educación. Para llegar allí tenemos que tener algún tipo de documentación.

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 268 20 de marzo 2015

Comentario 32: Sólo quiero decir una cosa más. Tal vez vamos a bajar de impedimento 5 en un minuto. Supongo que no, que lo ha identificado que hay un problema aquí, así que la realización de las pruebas de auditoría para determinar un número para que nos vamos hacia atrás y luego hacemos Acción 5.1, supongo que simplemente no lo entiendo.

Comentario 33: Me siento como Acción 5.2 es una extralimitación. Esto puede ser necesario hacer en el estado, pero no me siento como ADECA debe ser considerado responsable por ello. Tiene que haber otras armas dentro del estado que tal vez, alguna de las coaliciones de vivienda. Esto va a llevado a si tiene un número X de complejos de apartamentos en violación a continuación, no son elegibles para aplicar. Ya tenemos ese tipo de situación y yo no pensamos que tenemos que ir aquí.

Rob Gaudin: Espere, usted ya tiene este problema.

Comentario 34: No, ya tenemos umbrales dentro del programa de subvenciones y algunos de nuestros otros programas donde si ciertas cosas no están siendo encuentro de lo que no son elegibles para solicitar fondos federales y esto va a ir allí. Yo simplemente no creo que tengamos que ir allí. ¿Alguien más ve lo que estoy diciendo?

Comentario 35: sí.

Comentario 36: Sí.

Comentario 37: ¿Está de acuerdo?

Comentario 38: Sí, lo creo y estoy de acuerdo con ella también que este 5.2 va a ser difícil de llevar a cabo y que realmente ya identificadas en 5,1 lo que hay que hacer de todos modos.

Comentario 39: Sí.

Rob Gaudin: OK. Vamos a pasar a la siguiente. No estoy diciendo que voy a llevarlo a cabo, pero probablemente lo haré. Eso es lo que el objetivo de estos seminarios web son y los comentarios que estoy haciendo no es positivo en un par de estas cosas, y eso es bueno. Ese es el papel que se supone que desempeñar.

(Presentación)

Comentario 40: Creo que es algo que sin duda he aprendido, pero tan sólo estar en el grupo de enfoque que tengo una mejor comprensión ahora y creo que eso podría ayudar a todo el mundo.

(Presentación)

Comentario 41: Con los FHIPs son sólo supone que trabajan en las grandes ciudades, o es parte de su contrato o lo que sea que se destaque ahora a estar trabajando en las áreas no-derecho también? Sabes que? ¿Sabemos que?

Rob Gaudin: Sus contratos con el estado de HUD que van a trabajar dentro de las áreas geográficas en varios condados. Así que todo el estado no es servido por toda la FHIP que no fueron otorgó un subsidio de HUD en los últimos años. Para los vendedores o los FHIPs que operan tienden a ofrecer el servicio en las zonas más urbanizadas. Así que tenemos áreas del estado que no se sirve en absoluto y algunas áreas del estado que son uno no está bien servido por estas FHIPs. Lo que soy sugerencias y presupuestos de todos son ahora más ajustado de lo que solían ser incluidos dineros provenientes de HUD para vivienda y desarrollo comunitario de planificación,

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 269 20 de marzo 2015

para el desarrollo, de infraestructura, de agua y de alcantarillado, para equipamientos públicos y vivienda justa es la misma historia. Creo que el único que ha aumentado en los últimos dos años ha estado sin hogar. Nunca lo menos para cumplir con la certificación de que son afirmativamente la equidad de vivienda, HUD está pidiendo a las jurisdicciones para hacer algo real sobre vivienda justa. Ahora impedimento 3 es la divulgación y la educación. No tenemos estos becarios FHIP hacer mucho. Así que lo que estoy pensando que entre estos dos impedimentos podemos hacerlos un impedimento. Outreach, la educación, las pruebas, y la observancia. En otras palabras, ayudar a los FHIPs para construir una infraestructura en áreas no-titulado del estado. Ese es un papel importante contar con eso. No veo mucho que hacer allí en. Realmente estamos hablando impedimentos 2 y 3 realmente vamos juntos, porque estamos tratando de desarrollar una relación con los FHIPs y ADECA hacer la ingesta, la divulgación y la educación en las áreas no-derecho del Estado. Eso sería un papel importante.

Comentario 42: Yo realmente no entiendo mucho del papel FHIPs en nada de esto hasta que empezamos a estas sesiones. A mí me suena como si hay dinero de HUD que estas organizaciones tienen que solicitar a través de una subvención para proporcionar este servicio. También estoy escuchando usted dice que el dinero para estos programas se están reduciendo. Como parte de su estudio no nos fijamos en la cantidad de dinero disponible para el estado de Alabama para los beneficiarios a ser FHIPS? ¿Es un problema que no es sólo el dinero suficiente para ser tenido que realizar este servicio o es que simplemente no tenemos grupos que solicitan estos fondos para luego solicitar este servicio, porque me parece que el impedimento que tenemos es que no tenemos grupos FHIP suficientes que realmente funcionan para llevar en realidad lo que se necesita en el estado en su conjunto.

Rob Gaudin: En realidad dos o tres es notable. Mississippi tiene cero. Así que muchos estados tienen cero. Usted tiene dos activos y uno fue inactivo. Lo que estoy sugiriendo es ADECA debe fomentar una relación con estos chicos. Ellos no tienen mucho dinero, un par de cientos de gran parte del HUD y que no se va muy lejos. Sé que otras jurisdicciones que establecen un porcentaje de su asignación y contrato que fuera. Muchas jurisdicciones hacen eso. Así que esto es algo que creo que vale la pena considerar. Probablemente deberíamos considerar esto cuando lleguemos a el impedimento 7.

Comentario 43: hacerlo bien en tres minutos, porque ya es hora de comer.

Rob Gaudin: ¿Ya?

Comentario 44: Está a punto de ser mediodía aquí.

(Presentación)

Comentario 45: Como ya se ha mencionado que hay un par de ellos que ya dicen lo mismo. Así que me gustaría mucho ver el número de impedimentos reducidos, debido a que varios de ellos dicen lo mismo. Entiendo lo que dices acerca de la ley, pero creo que tenemos que ser realistas acerca de lo que todos podemos hacer. Todos nosotros estamos operando con presupuestos reducidos, personal reducido, y ADECA es en tan sólo tiene las manos y los pies adicionales como todos somos. Así que creo que tenemos que ser un poco más realista acerca, sí tenemos que cumplir con la ley, pero siete impedimentos es un poco de lo que sea, cuando varios de ellos dicen lo mismo.

Rob Gaudin: puedo reducirlos a probablemente tres.

Comentario 46: OK.

Rob Gaudin: Pero esto último impedimento 7 es importante.

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 270 20 de marzo 2015

Comentario 47: Entiendo eso y está solo, pero algunos de los otros se pueden combinar.

Rob Gaudin: Estoy de acuerdo con eso.

Comentario 48: Estoy de acuerdo también.

Comentario 49: Estoy de acuerdo también.

Comentario 50: Me gustaría pensar que este número 7 daría ADECA algún tipo de influencia en la coordinación con los FHIPs que existen en el estado. Para coordinar mejor y puedo ver donde podían desarrollar un proceso en el que lo que se pone en la página web de ADECA le dirige a los FHIPs en algunos aspectos.

Rob Gaudin: Eso también es cierto.

Comentario 51: Nuestra experiencia personal con los FHIPs es que no se puede obtener una respuesta.

Rob Gaudin: Eso ha sido mi respuesta.

Comentario 52: No estoy tratando de ser nada y estoy seguro de que ellos son tan escaso como somos, pero tal vez es necesario que haya un poco de influencia para alentar su respuesta para que ADECA puede cumplir con su responsabilidad de una manera económicamente viable manera.

Comentario 53: Si están recibiendo fondos del HUD, a continuación, en el que se forma el cumplimiento de HUD para los FHIPs llevar a cabo sus deberes como dijeron que lo harían?

Rob Gaudin: Usted está pidiendo HUD para cumplir?

Comentario 54: Absolutamente. Es ADECA un receptor elegible de esos fondos para crear su propia división en casa? Yo no sé si ellos querrían.

Rob Gaudin: Ellos necesitan tener un brazo de la aplicación creada. La ley les permite hacer eso. Toman de que el brazo armado de HUD y dicen que somos sustancialmente equivalente a la ley federal? No hay leyes estatales adicionales y todas las clases se especifican en la ley estatal. Así que el esqueleto está allí. Se toma esta nueva estructura a HUD y decir estamos sustancialmente equivalente a la ley federal y HUD iría sí. Harían un contrato. No uno competitivo, pero sólo un contrato para ellos y se les paga por el caso de procesar y cuidar de las leyes de vivienda justa. Es una ganancia neta, debido a que obtiene una importación de dinero federal.

Comentario 55: ¿Esto ha sido discutido? ¿Cómo se sienten al respecto?

Rob Gaudin: No sé.

Comentario 56: Es una opción a considerar en todo caso, y si hubo financiación que podría ser proporcionada a ese esfuerzo, yo diría que vale la pena analizar.

Rob Gaudin: Entonces voy a añadir que, como Acción 7.4.

Comentario 57: No sé si quieres añadir que.

Comentario 58: No estamos hablando acerca de agregar cualquier acción en este punto.

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 271 20 de marzo 2015

Rob Gaudin: El punto es tratar de explorar la obtención del estatuto equivalente sustancial en cuyo caso se le pagará por HUD para investigar y realizar actividades de extensión y educación de pruebas y la aplicación y hacer todas las cosas que estamos diciendo que ADECA tiene que hacer de todos modos, pero tiene que venir con el dinero. Si lo hacen a través de conseguir equivalente sustancial que se les paga directamente por HUD. Es la única manera de que van a recibir el pago por el HUD para vivienda justa es si se convierten sustancialmente equivalente.

Comentario 59: Sería genial si estaban haciendo su trabajo, pero al parecer no lo son y que ni siquiera pueden coger el teléfono. Eso me parece muy preocupante.

Opina 60: Que eligieron ni siquiera participar en esto.

Comentario 61: Derecho.

Comentario 62: Estoy de acuerdo con todo eso.

Rob Gaudin: yo estoy con usted en eso.

Comentario 63: ¿Vas a añadir que la acción?

Rob Gaudin: Sí, lo haré.

Comentario 64: Ok, gracias.

Comentario 65: A continuación, también se va a reducir el número de obstáculos a tres.

Rob Gaudin: Sí.

Comentario 66: Volviendo al sector privado, todavía estamos hablando en serio un tema que discutimos largamente.

Comentario 67: 5,2.

Comentario 68: Sí, gracias.

Rob Gaudin: Creo que vamos a tener que fuera, porque hemos añadido uno de ADECA y creo que es un comercio justo. Creo que hubo otro aquí. Vamos a eliminar que uno también.

Comentario 69: ¿Qué fue lo que uno dice?

Rob Gaudin: Identificar los prestamistas específicos y publicar.

Comentario 70: Sí, tener que salir.

MEMORANDO DE ESTADO: impedimentos identificados Y FERIA FORO DE VIVIENDA

Los impedimentos identificados en el curso de este AI se presentaron en el Estado de Alabama en un memorando el 14 de noviembre de 2014. El Estado de Alabama proporciona retroalimentación sobre los impedimentos identificados, y en los foros de discusión de equidad de vivienda a cabo el día anterior, en un memorando enviado el 20 de noviembre de 2014. De acuerdo con los deseos del Estado, sus observaciones sobre los impedimentos identificados, las acciones que se proponen abordar esos impedimentos, y 2014 Estado de Alabama Feria Foro de Vivienda se incluyen a continuación.

Comience Sección Citado:

"El Estado de Alabama y el Departamento de la División de Desarrollo Económico (División CED) Asuntos de la Comunidad Económica y (ADECA) Comunidad y Alabama gustaría aprovechar esta oportunidad para darle las gracias por la realización de los dos foros públicos sobre la Feria de Elección de Vivienda en Jueves, 13 de noviembre de 2014, durante el cual se presentaron los resultados estadísticos obtenidos hasta el momento en relación con el estado de Alabama de "Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda" (AI). Esos dos foros públicos fueron presentados durante de la División CED Community Development Block Grant (CDBG) Taller de Cumplimiento que se celebró en Orange Beach, Alabama, el 13 y 14 de noviembre de 2014. En conjunto, un total de 134 asistentes participaron en los dos foros públicos, con 49 asistentes al foro de mañana y 85 asistentes al foro de la tarde.

El Estado de Alabama y la División CED de ADECA también le agradecen por la presentación de su 14 de noviembre 2014 Memo de situación de que contiene las conclusiones preliminares sobre la IA, así como sugerencias para hacer frente a esas conclusiones. Tras la recepción de que Memo Revisión del Progreso, se invitó al personal del CED División ADECA y otras partes interesadas para revisar y discutir el contenido del Informe de situación de Memo, así como el desarrollo general de las dos foros públicos. Con base en la información recopilada durante estas discusiones, el Estado de Alabama y ADECA quisiera aprovechar esta oportunidad para ofrecer a usted el estado de breves comentarios de Alabama sobre el contenido de la Memo Revisión del Progreso (las conclusiones preliminares y sugerencias) y la conducta del público foros, y ese es el propósito de esta carta. Por lo tanto, estas observaciones son las siguientes.

Bajo el título "Para el sector privado, considere los siguientes impedimentos y acciones para superar los obstáculos:"

Informe de situación de Memo Comentario: 1. negación más frecuente de préstamos para compra de casa a los hogares negros, hispanos y mujeres.

a. Acción 1. Conducta de divulgación y educación de los consumidores de vivienda prospectivos sobre cómo adquirir y mantener un buen crédito;

El Estado del comentario de Alabama: Aunque los datos sobre las tasas de rechazo de préstamos hipotecarios para los préstamos para compra de casa (aparece en Diapositivas # 27 y # 28 de la presentación) no reflejar un aumento en tales negaciones de 2010 hasta el 2013, y reflejan las categorías raciales negativamente afectado por tales negaciones como los negros, los indios americanos y los hispanos, el comentario de los foros públicos "se refería a la conclusión evidente que se estaba deducir de estos datos. Los comentarios eran que la conclusión no debe ser descrito como ser el que tales negaciones de préstamos se basan en la raza del solicitante del préstamo (ya sean Blanco / Caucásico, Negro / afroamericano, indios americanos / nativos de Alaska, asiáticos, nativos de Hawai / Pacífico Islander, dos o más razas, u otro), ni que tales negaciones de préstamos se basan en el género del solicitante del préstamo (hombre o

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 274 20 de marzo 2015

femenino), ya sea solo (raza o género) o en combinación unos con otros (raza y sexo). En cambio, sería más realista si la conclusión fue extraída de un análisis de una variedad de factores que explican los datos, con los factores más importantes son la calificación crediticia de cada solicitante de préstamo, capacidad para pagar el monto del préstamo a casa prestada, el estado del trabajo / empleo historia, y factores relacionados. Estos factores son verdaderas independientemente de la raza del solicitante del préstamo y de género (y cualquier otra condición protegida), así como la ubicación de la casa dentro de Alabama - ya sea en una zona urbana o rural, y ya sea en el norte, centro, sur, oeste, o parte oriental del Estado. Los asistentes al foro también expresaron la preocupación de que los resultados y conclusiones (como expuso en las diapositivas de la presentación) se basan en datos estadísticos por sí solos (recogida a través de la Ley de Libertad de Información de las solicitudes realizadas a HUD, y los datos recogidos de otros sitios web de informática), y no incluyen aportaciones de las actividades de investigación adicionales (como entrevistas personales realizadas a los banqueros, proveedores de vivienda, y defensores de los consumidores, y las visitas hechas a las localidades que experimentan estas tasas de denegación de préstamos) que, si se lleva a cabo, tendría explicaciones ofrecidas por el "quién, qué, dónde , por qué y cómo "de los resultados raciales y de género que surgió a partir de los datos recogidos.

En cuanto a la recomendación de que los consumidores pueden proporcionar educación sobre la forma de obtener / mantener un buen crédito (como las buenas calificaciones crediticias partituras / FICO), el Estado de Alabama de acuerdo en que la recomendación es apropiada para afirmar - basándose en las declaraciones de la anterior párrafo. Sin embargo, el Estado de la preocupación de Alabama es que la consejería de crédito al consumo ya está disponible en línea, sobre-el teléfono, ya través de seminarios presenciales que se presentan periódicamente a lo largo de Alabama - por lo general de forma gratuita, y dichos servicios se anuncian de manera rutinaria a través de los medios de comunicación. A lo sumo, el Estado de Alabama podría identificar y dar a conocer la disponibilidad de dichos servicios de asesoramiento a los posibles propietarios de viviendas, pero para realmente participar en la difusión y la educación de los futuros dueños de casa estaría más allá de las capacidades administrativas y financieras del Estado de Alabama y de ADECA .

Informe de situación de Memo Comentario: 2. Aparente préstamos abusivos recae en mayor medida sobre los prestatarios negros

a. Acción 1. Conducta de divulgación y educación de los consumidores de vivienda potenciales en los atributos de un préstamo predatorio estilo.

b. Acción 2. Identificar los prestamistas específicos y publicar los resultados de manera que los consumidores pueden obtener más fácilmente esta información.

El Estado del comentario de Alabama: Además del foro público comenta que los créditos de consumo en Alabama no se basan en la raza ni el sexo del solicitante del préstamo (como se mencionó anteriormente), otros comentarios se refería a la situación que sin distinción de raza, sexo o otra categoría clase protegida de vivienda justa, las personas que buscan préstamos van a patrocinar esas instituciones de crédito que trabajarán con ellos - en función de su, la calificación crediticia puntuación ingresos / FICO, capacidad para pagar el monto del préstamo, etc. Si un potencial solicitante de préstamo no tiene el tipo de historia "buen crédito" deseado o buscado por ciertas instituciones de crédito, entonces hay otras instituciones de crédito que llenarán ese vacío y el trabajo con los solicitantes de préstamos que no están en posesión de un buen historial de crédito, pero lo harán hacerlo a través de los plazos de amortización de préstamos que reflejan la calificación de crédito / estatus del solicitante del préstamo en lugar de la raza, el género del solicitante del préstamo, u otra categoría clase protegida - ya que es la naturaleza del negocio de préstamos comerciales. Otros comentarios se referían a la falta de capacidad de los solicitantes de préstamos para obtener un préstamo de un banco para la compra de una "casa móvil" fábrica construida en comparación con su capacidad para obtener un préstamo de un banco para la compra de un "ladrillo construida en el sitio y el hogar de mortero ", ya que los bancos

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 275 20 de marzo 2015

tienden a no ofrecer préstamos para la compra de casas móviles (tal vez debido a su "factores de depreciación" "móvil" y). Comentario adicional se refería a la Ley Federal de Reinversión Comunitaria (CRA) y su enfoque en el fomento de los prestamistas comerciales para trabajar con los prestatarios en todos los segmentos de la comunidad - incluyendo aquellos en los barrios de bajos y moderados ingresos - para reducir este tipo de prácticas abusivas de financiamiento que afectan a esos barrios. Se formularon declaraciones en relación con las agencias reguladoras federales que se supone que deben examinar las instituciones bancarias para su cumplimiento CRA, y acerca de la apariencia de que existe tal información perteneciente al CRA estaba contenida en las presentaciones de diapositivas de los foros públicos.

En cuanto a las recomendaciones que (a) los consumidores se imparta educación sobre prácticas de préstamos abusivos, y (b) ser identificados prestamistas depredadores a través de una lista publicada de manera que los consumidores pueden obtener más fácilmente dicha información, el Estado de Alabama de acuerdo en que la primera recomendación (relativo "La educación sobre prácticas de préstamos abusivos") es el apropiado para hacer valer, pero la segunda recomendación (en relación con "la identificación de los prestamistas depredadores a través de una lista publicada") no es el apropiado para hacer valer. El razonamiento para esto es similar a la respuesta declarada de comentario # 1 anterior. Además, los préstamos abusivos es legal en Alabama, así como en la mayoría, si no todos, de los otros Estados. Y los prestamistas depredadores hacen llenar un nicho de utilidad en el ámbito de créditos de consumo. Sin embargo, mientras que las prácticas del negocio de los préstamos depredadores pueden aparecer sin escrúpulos, el Congreso aún no ha aprobado leyes que prohíben este tipo de prácticas y procedimientos de préstamo. Pero, el Estado de Alabama hace mantener un Departamento Bancario del Estado que está disponible para proporcionar información sobre los intentos de haber sido hecha dentro de Alabama para frenar los abusos de préstamos abusivos.

Informe de situación de Memo Comentario: 3. discriminatorias términos, condiciones, privilegios o instalaciones relacionadas con el alquiler

a. Acción 1. Conducta de divulgación y educación tanto para los proveedores de vivienda y los consumidores de vivienda en acciones prospectivas que están en violación de la ley de vivienda justa.

y se

Informe de situación de Memo Comentario: 4. negativa discriminatoria para alquilar

a. Acción 1. Conducta de divulgación y educación tanto para los proveedores de vivienda y los consumidores de vivienda en acciones prospectivas que están en violación de la ley de vivienda justa.

y se

Informe de situación de Memo Comentario: 5. Si no se realizan ajustes razonables o modificación

a. Acción 1. Conducta de divulgación y educación tanto para los proveedores de vivienda y los consumidores de vivienda en acciones prospectivas que están en violación de la ley de vivienda justa.

b. Acción 2. Llevar a cabo las pruebas de auditoría para determinar el número de propiedades actualmente en violación de las normas de la discapacidad.

El Estado del comentario de Alabama: se hicieron el foro de comentarios públicos sobre el número total de quejas de vivienda de alquiler que habían sido presentados ante HUD desde 2004 hasta 2014 (961 quejas totales mostrados en Diapositiva # 22) en comparación con los que se consideran quejas válidas (142 quejas válidas que se muestran en la diapositiva # 25), más de la mitad de los cuales se basan en el acceso para discapacitados (78 quejas por discapacidad válidos aparecen en la diapositiva # 25), con el comentario se centra en los hechos que la mayoría de las denuncias no tenía mérito y que el acceso discapacidad - como se opuso a la discriminación racial - fue la base principal para dichas quejas de vivienda de alquiler. [NOTA: el análisis matemático adicional de los datos de la presentación habría revelado que

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 276 20 de marzo 2015

estas quejas - como recogida y publicada por HUD - un promedio de aproximadamente 14 quejas válidas por año, y menos de 1 queja válida por condado por año, que emana de los 67 condados de Alabama. El Estado de Alabama cree que la forma en cantidades tan pequeñas pueden ser vistos como un problema o impedimento que se debe a "los conceptos discriminatorios, condiciones, privilegios o instalaciones relacionadas con el alquiler" es problemático en sí mismo.] Comentario adicional discutió las tres organizaciones de equidad de vivienda que opera en el Estado de Alabama (los que están siendo el Centro de Equidad de Vivienda del Norte de Alabama en Birmingham, el Centro Central de Vivienda Justa de Alabama en Montgomery, y el Centro de Equidad de Vivienda en Mobile), que tienen la tarea de (i) la realización de la extensión educativa (por ejemplo, talleres) para los grupos comunitarios e individuos con mayor probabilidad de experimentar discriminación en la vivienda "sus derechos conocimientos", (ii) la realización de seminarios de capacitación para profesionales de la vivienda, y (iii) la investigación de las quejas, la presentación de los actos administrativos con HUD, la presentación de acciones judiciales, y la mediación disputas en nombre de personas o grupos que traen esas quejas de vivienda.

En cuanto a las recomendaciones que (a) los proveedores de vivienda y los consumidores de vivienda se imparta educación sobre las acciones que violarían las leyes de vivienda justa, y (b) se realizarán las pruebas de auditoría para determinar las propiedades que están en violación de las normas de la discapacidad, el estado de Alabama está de acuerdo en que dichas recomendaciones serían beneficiosas para la protección de los propietarios de vivienda de alquiler de Alabama, así como a los consumidores. De hecho, este tipo de trabajo ya está siendo realizado por tres centros de Alabama de equidad de vivienda (el Centro de Equidad de Vivienda del Norte de Alabama en Birmingham, el Centro Central de Vivienda Alabama Feria en Montgomery, y el Centro de Equidad de Vivienda en Mobile) en virtud de la autoridad otorgado a cada uno de ellos. El Estado de los esfuerzos de Alabama para hacer frente a estas recomendaciones podría implicar considerando publicar un anuncio en el sitio web de ADECA (www.adeca.alabama.gov) que mencionar que tal "alquiler educación vivienda" y "servicios de pruebas de auditoría" son ofrecidos por Alabama de tres feria centros de vivienda. El Estado de Alabama debe tener en cuenta el hecho de que, a diferencia del gobierno federal, la Constitución de Alabama requiere que sus presupuestos que ser equilibrado cada año, y la misma situación se aplica a muchos Estados. Como consecuencia, los Estados suelen dirigir sus fondos - moreso en ejercicios presupuestarios difíciles - hacia el gasto en objetivos de mayor prioridad que incluyen la educación, Medicaid y correcciones. Simplemente no sería factible, ya sea financieramente o administrativamente, por un Estado para estigmatizar a los ingresos fiscales limitados para los gastos de todas las causas, sobre todo cuando hay poca evidencia para probar la existencia de problemas sistémicos (por ejemplo, la implementación de grandes esfuerzos en materia de educación y auditoría de las prácticas de vivienda de alquiler, cuando muy pocas quejas de vivienda se basan en las reclamaciones válidas de discriminación).

Informe de situación de Memo Comentario: 6. La insuficiente comprensión de Leyes de Vivienda Justa

a. Acción 1. Mejorar la difusión y la educación mediante la realización de más oportunidades de educación para los consumidores y los proveedores de vivienda

b. Acción 2. Poner a disposición tanto el resumen y todo el estudio, el 2014 Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda.

El Estado del comentario de Alabama: Los foros públicos proporcionó un breve resumen de los datos recogidos de las respuestas a ADECA de dos preguntas de la encuesta particulares se referían a si los encuestados habían sido informados de cualquier feria "Impedimentos para la Vivienda Justa Encuesta Choice." quejas de vivienda en sus comunidades dentro de los últimos cinco años, y si los encuestados consideran la "falta de conocimiento o entendimiento con respecto a la equidad de vivienda" como un impedimento para la elección de vivienda justa. Tal como se presenta en los foros públicos, los datos (indicadas en Diapositivas # 36 y # 37 de la presentación) indicaron que un

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 277 20 de marzo 2015

mayoría de los encuestados de la encuesta no había tenido conocimiento de ninguna queja de vivienda justa en sus comunidades dentro de los últimos cinco años, y que la mayoría de ellos también considera la "falta de conocimiento o entendimiento con respecto a la equidad de vivienda" como "no ser un impedimento" a elección de vivienda justa dentro de sus comunidades. Sin embargo, los resultados de la encuesta fueron presentados en los foros públicos (en Diapositivas # 35 a # 39) de una manera que parecía cuestionar si los encuestados ni siquiera entendían la selección de respuestas de las que podían elegir sus respuestas (por ejemplo, ¿qué se entiende por "no un impedimento" en comparación con lo que se entiende por "ligero impedimento" o "impedimento moderado" o "grave impedimento '?), y de una manera que parecía cuestionar si los encuestados fueron las entidades que que las quejas de vivienda podrían ser presentadas por los posibles denunciantes. Parece que debido a que los encuestados seleccionaron las respuestas que ellos eligieron, los datos resultantes se explican de una manera que parece presumir (i) los encuestados no conocen o no entienden lo que significaban sus respuestas seleccionadas, (ii) los consumidores que están que viven en viviendas de alquiler son personas que tienen un conocimiento insuficiente de las leyes de equidad de vivienda simplemente porque no habían presentado denuncias de vivienda, y (iii) los líderes y residentes de las comunidades necesitan ser educados sobre las leyes de equidad de vivienda debido a su aparente falta de conocimiento y comprensión de los mismos. Como el Estado de Alabama ya se ha dicho anteriormente en este documento, los datos sobre las diapositivas # 22 y # 25 indican sólo 142 de las 961 quejas presentadas ante la vivienda de HUD desde 2004 hasta 2014 fueron consideradas quejas válidas, y 78 de las 142 quejas válidas se basaron sobre la discapacidad. Con esta información que suministra en los foros públicos, el comentario resultante indicó que las personas que hacen el deseo de presentar quejas de vivienda (de cualquier manera - la raza, género, discapacidad, etc.) son conscientes del proceso de quejas - y utilizarlo, pero el datos presentados en los foros públicos transmiten una conclusión diferente - uno en el que las personas que deseen presentar una queja no saben cómo proceder.

En cuanto a las recomendaciones que (a) los proveedores de vivienda y los consumidores de vivienda se imparta educación (en las leyes de equidad de vivienda), y (b) la IA se ponen a disposición del público, el Estado de Alabama de acuerdo en que las recomendaciones serían beneficiosas para la protección de los propietarios de viviendas de alquiler de Alabama, así como a los consumidores. El Estado de Alabama reitera su postura de que el trabajo de la educación sobre las leyes de equidad de vivienda ya está siendo realizado por tres centros de equidad de vivienda de Alabama (el Centro de Equidad de Vivienda del Norte de Alabama en Birmingham, el Centro Central de Vivienda Alabama Feria en Montgomery, y el Centro para la Vivienda Justa en Mobile), y el Estado de los esfuerzos de Alabama para abordar esta recomendación podría implicar considerando publicar un anuncio en el sitio web de ADECA (www.adeca.alabama.gov) que mencionar que tal "feria de educación leyes de vivienda" está siendo prestado por esos tres centros de vivienda justa. En cuanto a hacer el resumen y la IA a disposición del público, ADECA Publicación estos documentos en su sitio web donde el público pueda acceder a ellos.

Bajo el título "Para el sector público, considere los siguientes impedimentos y acciones para superar los obstáculos:"

Informe de situación de Memo Comentario: 1. La falta de comprensión de Leyes de Vivienda Justa

a. Realizar actividades de extensión y educación a los consumidores y los proveedores de vivienda

b. Coordinar las actividades de divulgación durante el Mes de Vivienda Justa

El Estado del comentario de Alabama: Por favor vea el estado de la respuesta de Alabama declaró anteriormente en este documento a "6. Comprensión insuficiente de leyes de vivienda justa ".

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 278 20 de marzo 2015

En cuanto a la recomendación de que (a) los proveedores de vivienda y los consumidores de vivienda pueden proporcionar la educación (en las leyes de equidad de vivienda) a través de la divulgación, el Estado de Alabama reitera su respuesta indicó anteriormente en este documento a "6. Comprensión insuficiente de leyes de vivienda justa. "En cuanto a la recomendación de que (b) las actividades de divulgación deben coordinarse durante el Mes de Vivienda Justa, el Estado de Alabama de acuerdo en que tal recomendación sería beneficioso para los propietarios y los consumidores de vivienda de Alabama. De hecho, cada año ADECA redacta una "Feria de Vivienda Proclamación" que está firmado por el Gobernador y que proclama el mes de abril como el "Mes de Vivienda Justa" en Alabama. El caso más reciente de esta actividad fue el 14 de abril de 2014 en el que ADECA publicó en su página web del Gobernador proclamación, el anuncio de la Directora ADECA que acompañó a la proclamación, y el árbitro CED División ADECA Posters de vivienda justa que reflejan el lenguaje cumplimiento de vivienda justa. Posteriormente ADECA envió la documentación a los gobiernos de Alabama locales, las comisiones regionales de planificación, administradores de subvención, los organismos de gestión de apartamentos, asociaciones de agentes de bienes raíces locales y otras partes interesadas, como parte de las actividades de divulgación. Además, el Estado de Alabama reitera que el trabajo realizado por los tres centros de equidad de vivienda de Alabama (el Centro de Equidad de Vivienda del Norte de Alabama en Birmingham, el Centro Central de Vivienda Alabama Feria en Montgomery, y el Centro de Equidad de Vivienda en Mobile) podría coordinarse mejor con el estado de los esfuerzos de Alabama y de ADECA para llevar a cabo actividades de divulgación adicionales durante Mes de Vivienda Justa. Con este fin, el Estado de Alabama - por ya través de ADECA - podría coordinar con esos centros de actividades adicionales que serían beneficiosas para todas las entidades involucradas.

Informe de situación de Memo Comentario: 2. Áreas insuficientes las pruebas de vivienda justa y la ejecución en no-derecho de Alabama

a. Contrato con una Vivienda Justa Iniciar programa (FHIP) participante para llevar a cabo las actividades de ensayo y de aplicación en las áreas no titulado de Alabama

b. Seguimiento de los resultados de esta actividad pruebas

y se

Informe de situación de Memo Comentario: 3. Falta de participación FHIP en áreas no-derecho de Alabama

a. Contrato con una FHIP

b. Requerir informes periódicos de las actividades realizadas

El Estado del comentario de Alabama: foro Los comentarios públicos sobre las diapositivas de la presentación (diapositivas # 22 a # 25) quejas de vivienda en cuestión y el hecho de que Alabama tiene actualmente los tres centros de equidad de vivienda (el Centro de Equidad de Vivienda del Norte de Alabama en Birmingham, Alabama central Fair Housing Center en Montgomery, y el Centro de Equidad de Vivienda en Mobile) que se encarga de las pruebas y hacer frente a este tipo de quejas. Se ofreció también Comentario sobre el hecho de que Alabama es en su mayoría rural y poco poblada fuera de sus comunidades de ayuda social, los residentes de Alabama vivienda ya están informados de los que pueden hacer sus denuncias conocidas (incluyendo informes esas quejas a sus FHIPs y sus representantes en el Congreso), una coalición hispana se ha formado en el norte de Alabama para ayudar a los miembros de la comunidad hispana con su vivienda (y otros) problemas en esa área del Estado, defensa discapacidad está siendo realizada por los abogados que aceptan casos de discriminación por discapacidad bajo el Americans with Disabilities Act (ADA), y la cantidad de quejas de vivienda válidos de Alabama serían un número muy pequeño si se compara con los de los Estados más poblados.

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 279 20 de marzo 2015

En cuanto a las recomendaciones que se celebra un contrato con un participante FHIP para llevar a cabo las actividades de prueba de vivienda y de aplicación justas, y, posteriormente, el seguimiento de los resultados de esas actividades, así como la presentación de informes de las actividades que se llevaron a cabo, el Estado de Alabama de acuerdo en que tales actividades serían actividades beneficiosas que podrían afirmativamente la vivienda justa. Y este tipo de trabajo que implica la prueba, cumplimiento y presentación de informes de las actividades de ley de vivienda justa ya está siendo realizado por tres centros de equidad de vivienda de Alabama (el Centro de Equidad de Vivienda del Norte de Alabama en Birmingham, el Centro Central de Vivienda Alabama Feria en Montgomery, y el Centro de Vivienda Justa en Mobile). Todos estos centros realizan actividades de aplicación de equidad de vivienda en sus respectivos territorios en la forma de / investigación / servicios de mediación / remisión de admisión de quejas para las personas que creen que han sido víctimas de discriminación, alquiler / venta / pruebas de seguros y actividades de educación / extensión / aplicación de sobre la base de los resultados de esas pruebas, y las actividades de educación y divulgación de préstamos justos que apuntan específicamente a minorías raciales y étnicas, las personas con dominio limitado del Inglés y las personas con discapacidad. Estos centros ya reciben fondos de HUD para realizar estas actividades, por lo que el Estado de Alabama podrían ser limitados en su capacidad para contratar con estos centros para llevar a cabo ese trabajo el que fueron creados para llevar a cabo con fondos de HUD. Sin embargo, el estado de Alabama - por ya través de ADECA - podría (i) establecer un diálogo con estos centros dirigidos a la inclusión de las zonas rurales del Estado en sus actividades de prueba, y (ii) pedir a cada uno de estos centros de datos la recogida de sus actividades de ensayo y los resultados del mismo, que la información ADECA podría utilizar posteriormente en sus futuras actividades de planificación de CDBG.

Informe de situación de Memo Comentario: 4. Infraestructura de Vivienda Justa carente de áreas no-derecho

a. Seguimiento de efecto del contrato con FHIP y hacer que se reportan las actividades de regreso a ADECA

El Estado del comentario de Alabama: comentario Los foros públicos incluyó declaraciones de que las familias tienden a vivir cerca unos de otros, que luego aparece en un mapa (en Diapositivas # 13, # 14, # 16 y # 20) como "agrupación" de las razas (negros e hispanos), así como de los residentes ilegales o indocumentados. Estos mapas también indican donde se concentra la pobreza, que se debe principalmente a la falta de puestos de trabajo en las zonas del Estado. Muchas personas viven en un área, pero en coche a otra área para trabajar debido a la falta de puestos de trabajo en su posición de casa, así que hay una necesidad de abordar la creación de empleo y el desarrollo de habilidades de trabajo para las personas en sus comunidades de origen. Con tal problema de la vivienda está vinculado a la cuestión de empleo, esa circunstancia sería una preocupación para el gobierno. Sin embargo, hay áreas del Estado que aún no se han organizado liderazgo dirigido la reforma del Estado y / o la ejecución de los derechos civiles, mientras que otras áreas tienen ese liderazgo. Sería beneficioso para identificar a los recursos de la comunidad individuales, que luego podrían ayudar a la Legislatura para hacer frente a los impedimentos de vivienda justa en esos lugares.

En cuanto a la recomendación de que un contrato celebrado con un participante FHIP podría ser seguido por los resultados de las actividades de la FHIP, el Estado de Alabama cree que este tipo de actividades ya están siendo llevadas a cabo por tres centros de equidad de vivienda de Alabama. Además, los resultados de los datos que se presentaron en los foros públicos no demostraron de manera realista la falta de infraestructura de vivienda justa en áreas no-derecho de Alabama. Los datos en realidad podrían ser utilizados para demostrar todo lo contrario - como lo hicieron los comentarios, en que las familias tienden a agruparse - que también muestra que la falta de empleo y la pobreza se encuentran en el Estado, las personas que se estimen perjudicados de las quejas de vivienda justa saben el proceso mediante el cual presentar los

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 280 20 de marzo 2015

quejas y hacen seguir esos procesos, las personas también tienen defensores que trabajan en su nombre para resolver esos problemas (los datos de hecho indicaron que muchas de las denuncias presentadas en relación con las cuestiones de equidad de vivienda resultaron ser infundadas / no válido), y que las personas que buscan una vivienda préstamos de instituciones de crédito son tratados de acuerdo con su nivel de ingresos y no a sus orígenes raciales / étnicos / género. Sin embargo, el estado de Alabama - por ya través de ADECA - podría tratar de cada uno de estos centros de los datos recogidos de sus actividades de ensayo y los resultados de éstos, y ADECA posteriormente podría utilizar los datos de sus futuras actividades de planificación del programa CDBG.

Informe de situación de Memo Comentario: 5. Falta de interés / conocimiento en afirmativamente la equidad de vivienda por parte de las jurisdicciones más pequeñas

a. Formar un grupo de trabajo para supervisar la entidad FHIP contratado.

b. Haga que el grupo de trabajo cuenta otras cosas que ADECA puede hacer para fomentar afirmativamente la equidad de vivienda, particularmente a la luz de las limitaciones presupuestarias.

c. Haga que el grupo de trabajo se reúnen trimestralmente para revisar el informe trimestral de la FHIP y considerar nuevos negocios

El Estado del comentario de Alabama: comentario Los foros públicos incluyó declaraciones que Alabama es un estado pobre, los cierres de empresas de manera constante durante las últimas décadas y la falta de puestos de trabajo como resultado - en particular empleos bien remunerados - en muchos lugares son los que contribuyen a la la pobreza y del Estado obstaculizan los esfuerzos de desarrollo económico del Estado, las localidades se encuentran en necesidad de ayuda con lo que el empleo en sus áreas, y las localidades están en necesidad de ayuda para cumplir con lo que el gobierno se obligaba a cumplir por hacer. Juntos, estos son mayores impedimentos las localidades 'a elección de vivienda justa, por lo que no es la falta de interés o conocimiento en afirmativamente la equidad de vivienda por parte de las jurisdicciones más pequeñas, es su necesidad de ayuda en el cumplimiento de los mandatos del gobierno.

En cuanto a las recomendaciones, el Estado de Alabama reitera que el trabajo realizado por los tres centros de equidad de vivienda de Alabama (el Centro de Equidad de Vivienda del Norte de Alabama en Birmingham, el Centro Central de Vivienda Alabama Feria en Montgomery, y el Centro de Equidad de Vivienda en Mobile) podría coordinarse mejor con el estado de los esfuerzos de Alabama para llevar a cabo actividades adicionales para fomentar afirmativamente la vivienda justa. Y el estado de Alabama - por ya través de ADECA - podría luchar por alcanzar frecuentemente con esos tres centros en los esfuerzos para coordinar y llevar a cabo negocios de vivienda más justo.

Informe de situación de Memo Comentario: 6. La falta de comprensión de los deberes de equidad de vivienda

a. Llevar a cabo una extensión adicional a los beneficiarios potenciales a efectos de divulgación y educación.

b. Mejorar la comprensión por parte de los posibles beneficiarios de la obligación de fomentar afirmativamente la vivienda justa por tener una sesión de trabajo anual en los talleres de CDBG que aborda la equidad de vivienda y formas en que los beneficiarios potenciales puedan llevar a cabo algunas actividades de vivienda justa.

c. Asesorar a las unidades de gobierno local lo ADECA hacer por ellos para ayudar con afirmativamente la equidad de vivienda

El Estado del comentario de Alabama: Los foros públicos comentario centró en las localidades 'capacidades limitadas para ser eficaz en afirmativamente la equidad de vivienda debido a la naturaleza cambiante de las economías y las poblaciones locales - incluyendo la pérdida de población debido a

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 281 20 de marzo 2015

pérdidas de empleos cuando las empresas y fábricas cerraron, aumento de la pobreza entre la población existente debido a la pérdida de empleo o reducción de horas de trabajo y pago, aumento de la población de edad avanzada y personas con discapacidad, y los aumentos de ilegales / residentes indocumentados y de las personas que hablan Inglés como segunda el idioma. Las localidades pidieron ayuda en el cumplimiento de los mandatos gubernamentales de vivienda justa, sino también ayuda para mantener a sus ciudadanos de una manera global.

En cuanto a las recomendaciones, el Estado de Alabama establece que la División CED de ADECA ya realiza las actividades propuestas como parte de sus deberes y obligaciones de operación. El Estado de Alabama de acuerdo en que este tipo de actividades siempre podrían ampliarse y / o mejoradas.

En este punto, el Estado de Alabama le gustaría incluir en este documento algunas conclusiones:

En primer lugar, el estado de Alabama está impresionado con los datos estadísticos que se haya podido obtener de HUD y de las diversas otras entidades para su uso en este estudio. El Estado de Alabama entiende lo que es un proceso que consume tiempo, es para solicitar, recibir y descifrar dichos datos siempre y cuando se dispone a lo solicitado. Sin embargo, a la luz de ver que los datos que se presentan en los foros públicos de las presentaciones, el estado de Alabama es un tanto decepcionado por las declaraciones contenidas en el seguimiento de 14 de noviembre 2014 Memo Progreso Review - por la razón de que los dos foros públicos presentaciones de diapositivas y el contenido de la Nota de situación de ambos no incluyen y discutir varios factores que contribuyen a que el Estado de Alabama cree afecta / impacto de los impedimentos para la elección de vivienda justa en Alabama.

El Estado de Alabama cree que del estudio de datos, resultados y conclusiones - que se expresaron en la presentación y exhibidas en los 42 toboganes - hicieron presente la información estadística y cartografía que se obtiene de Ley de Libertad de Información de las solicitudes realizadas a HUD y desde otro ordenador sitios web. Sin embargo, el estudio y la presentación no parecen incluir "seguimiento" información del "factor humano" que podrían haberse obtenido a partir de la realización de visitas a las localidades situadas en zonas no-derecho de Alabama, así como de la realización de entrevistas personales con los locales funcionarios gubernamentales, planificadores urbanos, proveedores de vivienda, los banqueros y las instituciones de crédito, agentes inmobiliarios, defensores de la vivienda, los residentes y otras personas que son igualmente interesada. El Estado de Alabama cree que la recopilación de dicha información de seguimiento "elemento humano" habría sido de un valor en el desarrollo de conclusiones a partir de los resultados de datos estadísticos del estudio. Los dos foros públicos permitieron a los asistentes a

expresar sus explicaciones por el "quién, qué, dónde, por qué y cómo" de los resultados que surgieron a partir de los datos recogidos, y esto sirvió como un medio para "llenar los vacíos" y proporcionará el estudio con una imagen más precisa de las razones de los resultados y conclusiones actuales. Sin embargo, parece que el Estado de Alabama que dicha información ha de contribuir (aún) no ha identificado, discutido y analizado, ni fue incluido en el 14 de noviembre 2014 Memo Revisión del Progreso, así como el estudio de AI en este punto en el procedimientos. Como resultado, el Estado de Alabama cree que dicha información debe acompañar a los resultados, conclusiones y sugerencias contenidas en las versiones posteriores de la AI.

En segundo lugar, el Estado de Alabama cree que el estudio y las presentaciones de los foros públicos no parecen incluir mucha discusión de "Los impedimentos para la Vivienda Justa Encuesta Choice" de ADECA resultados que figuraban en Diapositivas # 35 a # 39 exhibido durante las presentaciones, y que ADECA de "necesidades de la comunidad Encuesta" resultados quedaron fuera de la

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 282 20 de marzo 2015

presentaciones por completo. El Estado de Alabama considera que una inclusión más completa de los resultados de estas encuestas 'habría ayudado a explicar, y tal vez en algunos lugares contrarrestar, las conclusiones extraídas de los datos estadísticos obtenidos de HUD y otros sitios web de ordenador.

En tercer lugar, el Estado de Alabama cree que gran parte de la información recogida - tal como se presentó en diapositivas las presentaciones "- no produjo realmente impedimentos" medibles "que podrían ser validados a partir de los datos. Por ejemplo, el Estado de Alabama cree que simplemente mostrando mapas que detallan la que los ciudadanos de Alabama residen (por raza, nivel de ingresos / pobreza, la ubicación de vivienda pública, y la elección de vivienda el uso de vales), o proporcionando gráficos y / o mapas de los lugares de ocupado y receptores viviendas vacías, préstamos hipotecarios y de actividad negación del préstamo (por año, raza, género y nivel de ingresos) y los préstamos abusivos, cuando se toman por separado y en conjunto, no cuentan una historia completa y exacta de los obstáculos existentes para la elección de vivienda justa en Alabama. Como resultado de ello, parece que el Estado de Alabama que los resultados derivados de los datos presentados hasta ahora son realmente concluyentes en cuanto a cuáles son los impedimentos reales a la elección de vivienda justa.

En cuarto lugar, el Estado de Alabama cree que el estudio hasta el momento no ha tenido en cuenta la banca y las sanas prácticas financieras que deben ser seguidos por las instituciones de crédito fletados de conformidad con los requisitos bancarios federales y estatales. Las solicitudes de préstamos de vivienda / hipoteca aprobados o desaprobados por dichas instituciones de crédito autorizadas deben basarse en factores discriminatorios (por ejemplo, los ingresos del solicitante de préstamo corrientes y de ahorro, historial de empleo, la deuda y la ratio de deuda, la puntuación de crédito, activos y colateral, la capacidad de pago de una existente el pago inicial, y la capacidad de pagar el préstamo más los intereses) en lugar de los factores de discriminación (raza del solicitante del préstamo, el color, la religión, estado familiar, sexo, discapacidad, y / o el origen nacional). Sin embargo, el Estado de Alabama cree que tal explicación no ha sido investigado ni considerados para su inclusión hasta ahora en el estudio; sin embargo, los resultados y conclusiones presentados en los foros públicos indicaron que tales prácticas crediticias aparecen discriminatoria puramente basado en las estadísticas por sí solas, y no incluyen más explicaciones en cuanto a la verdadera imagen de las prácticas de préstamos hipotecarios para vivienda y resultados.

En quinto lugar, varios de los asistentes a los foros públicos ofrecen la opinión que a su juicio las presentaciones fueron proporcionados de una manera que demuestra un desdeñoso y / o una actitud desconsiderada hacia los asistentes y los comentarios que se ofrecen durante la parte de la discusión de las presentaciones. Comentarios adicionales centrados en la apariencia de que el estudio fue compuesta y escrita por un autor (i) que había desarrollado nociones preconcebidas de lo que los impedimentos a la vivienda justa existir en Alabama, (ii) que ya había tomado una decisión en cuanto a cuáles serían los datos se utiliza para resaltar y apoyar esas ideas preconcebidas, y (iii) que había pre-determinado qué resultados y conclusiones se pueden extraer de estos datos, todo antes del estudio fue ni siquiera comenzado. Como tal, los asistentes creían que eran tratados de una manera despectiva - que rayaba en ser desconsiderado y, a veces, insultante - durante las presentaciones, y que sus comentarios no fueron considerados seriamente y cayeron en oídos sordos.

Tenga en cuenta que es el Estado del deseo general de Alabama que los comentarios arriba mencionados -, así como los comentarios indicados durante los foros públicos - se incluirán en la versión final del Estado de Análisis de Impedimentos de Alabama para la Feria de Elección de Vivienda. El Estado de Alabama cree que estas declaraciones y explicaciones adicionales mejorarían el estudio con información detallada que, si se deja a cabo o no excluido de la versión final, podrían llevarnos a sacar conclusiones que podrían no ser precisas acerca de los asuntos presentados en el mismo ".

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 283 20 de marzo 2015

MEMORANDO DE ESTADO: COMENTARIO SOBRE PROYECTO DE AI para la revisión interna

Comentario # 1:

"Impedimento 1: negación más frecuente de préstamos para compra de casa a los hogares negros, hispanos y mujeres. Este impedimento se identificó mediante la revisión de los datos de los préstamos para compra de casa reunidos bajo la Ley de Divulgación de Hipotecas. Según estos datos, el solicitante del préstamo promedio negro en áreas no-derecho del estado fue casi el doble de probabilidades de ser negado un préstamo de compra de casa que el solicitante del préstamo promedio blanco. Del mismo modo, el 30,7 por ciento de las solicitudes de préstamos de las solicitantes se les negó, en comparación con una tasa de rechazo del 22 por ciento de los candidatos masculinos, y la tasa de rechazo de los solicitantes hispanos, 29.6 por ciento, superó al de los no hispanos que por más de seis puntos porcentuales.

Acción 1.1: Llevar a cabo la divulgación y educación de los consumidores de vivienda prospectivos sobre cómo adquirir y mantener un buen crédito.

Respuesta al impedimento 1:

Este conjunto particular de datos no son concluyentes, en el mejor. El mero hecho de que más de una raza se niega hipotecas de viviendas en una proporción mayor, sin tener en cuenta los criterios utilizados por los elementos de la banca y los préstamos hipotecarios para hacer tal determinación, es inútil. A menos que los datos específicos de adquisición de la hipoteca está disponible que puede certificar, confirmar y ratificar que los individuos de una raza específica se negó una hipoteca, pero tenía la siguiente:

 un historial de crédito satisfactorio,

 una calificación crediticia satisfactoria,

 una relación satisfactoria entre deuda y activos,

 un ingreso mensual total que supera el total de los costos mensuales de vivienda proyectadas,

 un historial laboral satisfactoria, y

 el importe del préstamo o hipoteca no supere el valor de la propiedad, entonces el supuesto de que "la negación de la hipoteca se basa en solo raza" es totalmente inválido, y declarando como un hecho en la determinación de los impedimentos a la vivienda justa es incorrecto e inapropiado. "

"Impedimento 3: términos discriminatorios, condiciones, privilegios o instalaciones relacionadas con la renta. Este impedimento se identificó mediante la revisión de quejas de equidad de vivienda presentadas ante el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD), los 2.014 Profesionales Inmobiliarios del Grupo de Enfoque, y los casos presentados por el Departamento de Justicia en contra de los proveedores de vivienda estatales en nombre de los residentes de Alabama. Quejas de vivienda justa relativos a la discriminación percibida en el mercado de la vivienda de alquiler eran el tipo más común de queja con respecto a las medidas discriminatorias supuestas quejas; esto era cierto para todas las quejas en general, así como los que considera que tiene causa. Además, los participantes en el alquiler de grupos focales de discusión se percibe la discriminación a ser más pronunciada en el mercado de alquiler que en el mercado de bienes raíces. La prevalencia relativa de la discriminación en el mercado de alquiler nació en cierta medida por los casos del Departamento de Justicia presentadas en el estado durante la última década, once de los cuales ocupan la discriminación en el mercado de alquiler de viviendas (de un total de quince en total).

Acción 3.1: Llevar a cabo la divulgación y la educación tanto para los proveedores de vivienda y los consumidores de vivienda en acciones prospectivas que están en violación de la ley de vivienda justa.

Respuesta al impedimento 3:

En primer lugar, no hay porcentaje generado en relación con este supuesto impedimento que puede confirmar que esto es en realidad un obstáculo en lugar de sólo unos pocos casos aislados. Si bien los datos estadísticos reportados pretende ser de HUD, los 2.014 Agentes Inmobiliarios

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 284 20 de marzo 2015

Focus Group, y los casos presentados por el Departamento de Justicia en contra de los proveedores de vivienda estatales en nombre de los residentes de Alabama, los datos dejan de mencionar qué porcentaje constituye este supuesto impedimento si se compara con el número total de los alquileres realizados en todo el estado. Hechos aislados que componen menos del 1% de la actividad global difícilmente pueden considerarse un impedimento para el 99% que no son afectados por esa situación.

En segundo lugar, este tipo de problema en la actualidad ya se está abordando por tres centros de Alabama de equidad de vivienda (el Centro de Equidad de Vivienda del Norte de Alabama en Birmingham, el Centro Central de Vivienda Alabama Feria en Montgomery, y el Centro de Equidad de Vivienda en Mobile) en virtud de la autoridad otorgado a cada uno de ellos ".

"Impedimento 4: la negativa discriminatoria para alquilar. Este impedimento también fue identificado mediante el examen de las quejas de vivienda justa presentados a HUD y los 2.014 Agentes Inmobiliarios del Grupo de Enfoque. Aproximadamente el quince por ciento de las denuncias citó la negativa discriminatoria para alquilar, específicamente; y como se señaló anteriormente, las quejas que alegan violaciónes de las leyes de vivienda justa en los mercados de arrendamiento del estado mayor general eran relativamente comunes. Además, los participantes en el alquiler de grupos focales de discusión se percibe la discriminación a ser más pronunciada en el mercado de alquiler que en el mercado de bienes raíces. Por último, como se ha dicho, once de los quince casos del Departamento de Justicia en contra de los proveedores de vivienda en Alabama discriminación interesado en la vivienda de alquiler.

Acción 4.1: Llevar a cabo la divulgación y la educación tanto para los proveedores de vivienda y los consumidores de vivienda en acciones prospectivas que están en violación de la ley de vivienda justa.

Respuesta al impedimento 4:

En primer lugar, 11 de los 15 denuncias, frente a los 100 de los miles de alquileres realizados en todo el estado, hacen de este supuesto impedimento para ser menos de una porción minúscula de las actividades totales de alquiler en el estado. Esto difícilmente puede considerarse un impedimento; más bien, es un hecho raro y poco frecuente que debe abordarse.

En segundo lugar, este tipo de discriminación ya está siendo abordado por tres centros de Alabama de equidad de vivienda (el Centro de Equidad de Vivienda del Norte de Alabama en Birmingham, el Centro Central de Vivienda Alabama Feria en Montgomery, y el Centro de Equidad de Vivienda en Mobile) en virtud de la autoridad conferida sobre cada uno de ellos. Como tal, la negativa discriminatoria para alquilar es de menos de ¼ de 1% de las actividades totales de alquiler que ocurren en todo el estado. En otras palabras, el 99,75% de la actividad de alquiler que ocurren en este estado no refleja las prácticas de discriminación, y los casos en que esto ocurre es raro y más raro que en lugar de la "norma" ".

Comentario # 2:

Este comentario va a sonar horrible, pero yo no puedo creer que nosotros pagamos por este [estudio AI]. Parece que todo lo que ADECA puede hacer es actualizar el sitio web de ADECA con más información y, a continuación, tratar de involucrar a tres centros de equidad de vivienda de Alabama - que son financiados por HUD y que al parecer necesita hacer más. Aparte de eso, la ley prohíbe la injerencia de ADECA o el Estado de Alabama con las prácticas de préstamos, pólizas bancarias, etc. Si HUD estará de acuerdo con las recomendaciones, entonces bueno!

Comentario # 3:

"Encuentro la Sección VIII - Resumen de los resultados un poco ridículo. Parece que hay dos organizaciones (el Centro de Equidad de Vivienda, y el Centro de Equidad de Vivienda de Alabama central) y una tercera organización (el Centro de Equidad de Vivienda del Norte de Alabama) que están siendo financiados

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 285 20 de marzo 2015

para hacer cumplir la equidad de vivienda. Entonces, el HUD viene y dice que hay poca evidencia de que ADECA está haciendo cumplir las leyes de vivienda justa. ¿Qué más se puede hacer para promover ADECA "Equidad de Vivienda"? Los fondos utilizados para pagar por este estudio [el "Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda"] podría haber sido más útil si se hubieran utilizado para hacer cumplir esos organismos para hacer su trabajo ".

Comentario # 4:

"He recibido y revisado el Resumen de resultados e Impedimentos y acciones sugeridas como se presenta a ADECA por Servicios Económicos occidentales, LLC, en relación con el Estado de intentos de Alabama para superar los impedimentos a la vivienda justa dentro del Estado. Después de escuchar la presentación del Sr. Rob Gaudin de Servicios Económicos occidentales (WES), se hizo evidente que WES iba a depender en gran medida de los datos estadísticos del Censo y otras fuentes para hacer las determinaciones sobre el estado de los asuntos relativos a la aplicación de y la educación de las leyes de vivienda justa en existencia. Si bien los datos estadísticos son útiles en una serie de esfuerzos, que los datos puedan ser totalmente inútil en la determinación de la realidad actual de la situación de la vivienda justa en un estado determinado. El uso de estas estadísticas me recordó a una clase que tomé en los estudios de posgrado que se titula "Cómo mentir con las Estadísticas." Mientras yo no cuestiono la validez de las estadísticas (en su mayor parte), me cuestiono utilizarlos, exclusivamente , para pintar la imagen de equidad de vivienda en Alabama.

Después de revisar el "Resumen de las conclusiones e Impedimentos y acciones sugeridas", presentado a ADECA por WES, tengo la sensación de que este documento es un documento de "cortar y pegar", basada en el análisis estadístico que WES fue capaz de reunir. Si bien no intentar desacreditar la integridad de WES, creo que WES ha dominado el arte de analizar los datos estadísticos para proporcionar a sus llamados conclusiones sobre el estado de los asuntos relativos a los problemas de vivienda justa en cualquier estado. Yo estaría interesado en ver si el resumen de WES y acciones sugeridas para otros estados reflejan que para Alabama (es decir, "cortar y pegar", basada en el análisis estadístico de los llamados datos pertinentes).

Más específicamente, ofrezco el siguiente:

(1) Impedimento 1: negación más frecuente de préstamos para compra de casa a los hogares negros, hispanos y mujeres. No necesito los datos estadísticos a decirme que esto es de hecho el caso, sobre todo después del fiasco Dowd / Frank de "vamos a aprobar un préstamo hipotecario para cualquier persona que tenía un talón de pago", que llevó a la caída del mercado inmobiliario en el medio -2000 de.

El hecho es que, tras el colapso de la vivienda, las instituciones de crédito tienen normas mucho más estrictas cuando se trata de la compra de vivienda; y, por desgracia, los solicitantes de ingreso más bajos para los préstamos (es decir, los negros, los hispanos y mujeres) tendrán una tasa de rechazo más alto que la población más afluente. Los ingresos por sí solos no son la única razón por la negación, ya que este segmento de la población general presenta menos de un historial de crédito estelares - que atribuye a los desmentidos. Tal vez una mejor solución sería la de aumentar el salario mínimo y / o crear trabajos mejor pagados para este segmento de la población, o subsidiar las hipotecas de vivienda para los solicitantes de bajos ingresos. Hay una razón por la que los negros, los hispanos y las mujeres se les niega a un ritmo mayor, y que es la incapacidad para pagar una hipoteca debido a su poder adquisitivo actual.

NO ES ADECA DE O EL ESTADO DE LA RESPONSABILIDAD DE ALABAMA PARA DECIR Instituiciones PRÉSTAMOS COMO aprobar o no HIPOTECAS Home Loan. SIN EMBARGO, las acciones del Congreso podría reducir NEGACIÓN TARIFAS POR FACILITAR LOS REQUISITOS PARA LA HOMOLOGACIÓN Home Mortgage; Pero, de nuevo, ESO ES LO QUE LOS REGLAMENTOS DOWD / FRANK ALCANZADOS, que conducen a EMBARGOS MASIVAS.

(2) Impedimento 2: Préstamos abusivos recae en mayor medida sobre los negros. Datos de Wes indicaron que el 25% de los prestatarios negros estaban pagando tasa de porcentaje anual Préstamos Alto (HAL). Cuando se compara con el 16,3% de los blancos que pagan HAL, y en general el 17,3% de la población que paga HAL, esto no es sorprendente. HAL préstamos son aprobados por el riesgo involucrado en la aprobación del préstamo

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 286 20 de marzo 2015

(Es decir, mayor riesgo de impago).

HASTA préstamos abusivos son abordados por las acciones del Congreso, esto seguirá siendo una ocurrencia común. NO CREO que estos préstamos están siendo aprobados por motivos de raza o de género (que no se refirió), sino simplemente por el riesgo inherente de DEFAULT POTENCIAL.

(3) Impedimento 3: La discriminación relacionada con alquiler. Es obvio que cualquier queja de discriminación se presentarían por los inquilinos en lugar de propietarios de viviendas. WES indicó 15 quejas (11 de los cuales participan las viviendas de alquiler - en relación con la discriminación en el mercado de la vivienda de alquiler) fueron recibidos durante la última década, que es insignificante en el mejor. Esto en sí mismo indica que este no es un problema real.

(4) Impedimento 4: la negativa discriminatoria para alquilar. Propia constatación de WES es que de las 15 quejas de discriminación recibidas durante ese decenio pasado, sólo el 15% (o 2 quejas) participan la negativa a alquilar. Una vez más, este hallazgo es insignificante, en el mejor, y no constituye un problema.

(5) Impedimento 5: La falta de hacer ajustes razonables. Una vez más, los datos presentados por WES participan 15 denuncias de discriminación, y el 40% de los cuales (6 quejas) suponían una discriminación por motivos de discapacidad con falta de hacer ajustes razonables. De nuevo, esto es un poco preocupante, dado que sólo 6 quejas sobre una falla involucrados década para hacer ajustes razonables. En mi opinión, si un inquilino alquila una propiedad que no tiene ajustes razonables para su discapacidad, no es razonable para presentar una queja o esperar que el propietario para realizar dicho alojamiento al asumir habitación de la vivienda en cuestión.

(6) Impedimento 6: La falta de comprensión de las leyes de vivienda justa. Aunque estoy de acuerdo - en principio - que la educación aún más en relación con el contenido de la ley de vivienda justa es admirable y debería abordarse en cierta medida, creo que ADECA ha hecho un buen trabajo en la fabricación de las preocupaciones de equidad de vivienda, así como la ley disponibles para la totalidad de su becarios que se financian anualmente a través de la administración de ADECA del programa CDBG.

Para terminar, creo que la mayoría de los ciudadanos de Alabama están a favor de la equidad de vivienda, así como los intentos de tratar a todos los ciudadanos por igual en términos de la propiedad de viviendas y propiedades de alquiler. Como consultor de subvención que ha trabajado en numerosas comunidades no-derecho en Alabama desde 1975, a lo largo de los años he visto una diversificación de las poblaciones raciales y étnicas que se instalen en los barrios que tradicionalmente eran barrios "blancos". Los "incidentes de tasas de denegación de la propiedad de viviendas entre los negros, los hispanos y las mujeres siendo más alta que la de las personas de mayores ingresos" es un problema que va a estar aquí para siempre, teniendo en cuenta las prácticas de préstamos actuales y el hecho de que estas personas generalmente tienen el potencial de ingresos limitados . ESTO NO ES UN PROBLEMA DE LA VIVIENDA JUSTA, PERO ES UNA REALIDAD - ESPECIALMENTE EN LUZ DEL FIASCO ENCONTRADO BAJO LA LEGISLACIÓN DOWD / FRANK.

La presencia de los préstamos depredadores es lamentable; sin embargo, ha sido una práctica común entre las instituciones de crédito a cobrar tasas de interés más altas anuales en base a la mayor es el riesgo de impago. De nuevo, esto no es una cuestión EQUIDAD DE VIVIENDA; es un tema que debe ser regulada por la legislación del Congreso.

Con respecto a la discriminación en la vivienda de alquiler, me parece espantoso que WES indica que este es un tema de equidad de vivienda predominante en Alabama, basando tal conclusión en un "friolera" 15 tales quejas que se haya presentado en el lapso de una década.

Mientras que la presentación realizada por el Sr. Rob Gaudin de WES en el Compliance Workshop CDBG en Orange Beach, Alabama, el 13 de noviembre 2014 fue entretenido, se hizo evidente que WES iba a confiar únicamente en los datos y la interpretación de los datos a redactar el "Resumen y Acciones sugeridas "documento para el estado de la cuestión de equidad de vivienda en Alabama. En mi opinión, ese documento es inútil; que es, a lo sumo, un documento de "cortar y pegar" a partir de datos estadísticos para corroborar los resultados contenidos en el mismo.

La denegación de las solicitudes de préstamo casa es un hecho de la sociedad, y el hecho de que tales tasas de denegación del préstamo son más altos para ciertos segmentos de la población no es un problema de la vivienda justa, pero es, en cambio, un hecho frío y duro basado en las historias de ingresos y de crédito de los solicitantes de préstamos hipotecarios, y sólo re-regulación de la industria de préstamos préstamo hipotecario va a resolver este problema. Sin embargo, tenemos que estar preparados para el aumento de impagos de préstamos (como lo demuestra el fiasco de vivienda impulsados ​​por la legislación Dowd / Frank), y por desgracia, dicho defecto serán más altas entre los negros, los hispanos y hembras, que son grupos que tradicionalmente se encuentran entre los población de menores ingresos en este país ".

Comentario # 5:

Aunque creo que ciertos impedimentos enumerados en el "Resumen de las conclusiones y recomendaciones" están completamente fuera de las manos de ADECA, y que no hay manera posible de ADECA podría cumplir, creo que las acciones sugeridas por ADECA son apropiados y son razonable. Creo que los Consejos Regionales de gobiernos, así como los consultores de subvención individuales deben ser capaces de ayudar a ADECA con la mejora de la comprensión "a nivel estatal" de Equidad de Vivienda - y lo que constituye - por que también proporciona información y contactos en nuestros sitios web. Por otra parte, creo que ADECA está en la mira injustamente como la parte responsable de algunos de los impedimentos señalados, cuando el responsable debe ser los propios ciudadanos con respecto a si su situación es mala de crédito basado en las malas decisiones que han hecho, o que viven más allá de de los propios medios, etc .. Estas son situaciones individuales sobre las que ADECA ciertamente no tiene control. Pero, de nuevo, creo que ADECA abordó adecuadamente estos temas en las acciones propuestas indicadas en el "Resumen de las conclusiones y recomendaciones."

Comentario # 6:

Si bien las cuestiones documentos "Análisis de Impedimentos para la Equidad de Vivienda Choice" del Estado que han sido identificados y las acciones a tomar, toda la información que se presenta en los casos se relacionan con sólo 15 casos durante el período de una década. Con esta línea de base en la mente, mientras que hay impedimentos identificados y las posibles medidas que se deben tomar, hay que señalar que, en general, la equidad de vivienda en Alabama está haciendo bien - dada una falta general de recursos en los distintos niveles (es decir, estatales, locales, privados , etc.).

Uno de los principales obstáculos identificados en el AI se refiere a las acciones tomadas por los individuos (es decir, que se traducen en una falta de solvencia que les impide obtener préstamos para la compra de vivienda o para alquilar una vivienda con éxito). Esta situación es muy difícil para las entidades gubernamentales para impactar. ¿De qué manera el Estado o cualquier gobierno local causan a los ciudadanos a tomar decisiones diferentes en cuanto a los gastos personales y decisiones presupuestarias? Se proponen clases o recursos educativos en la IA, pero la aplicación de estos sólo afectarán los cambios incrementales - y sólo a unos pocos individuos, y que sin duda se traducirá en una baja rentabilidad de la inversión (es decir, miles de dólares gastados en las clases y actividades de divulgación sólo va a cambiar las cosas para las personas que están dispuestos a tomar el tiempo y tomar las decisiones necesarias para construir un buen crédito). Tal vez una mejor utilización de los fondos - que de otra manera se perdería en programas de alcance general y ineficaz - sería el desarrollo de un mecanismo de financiación / préstamo para mal crédito-vivienda de asilo que les ayudarían a "ponerse en la puerta", por así decirlo, y subvencionar sus gastos de subsistencia, ya que aprender a tomar mejores decisiones monetarias y construir un buen historial de crédito. Tal mecanismo proporcionaría más asistencia concreta a aquellas personas que están dispuestos a hacer los cambios necesarios para llegar a ser digno de crédito. Un mecanismo que "ayuda" más que "sólo le dice a los participantes lo que deben hacer" sería más eficaz para eliminar

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 288 20 de marzo 2015

barreras para estas personas.

Otro problema con la IA se relaciona con Impedimento No. 7 que se identifica como "la aplicación inadecuada" por ADECA. Estoy totalmente en desacuerdo que ha habido una aplicación inadecuada por ADECA, y también estoy de acuerdo con algunas de las acciones recomendadas que se realizarán en respuesta a este impedimento identificado. Como administrador de CDBG y otras subvenciones federales a nivel local, lo sé requisitos de ADECA que están relacionados con la equidad de vivienda, y la vivienda como justo se refiere a los gobiernos locales que desarrollan los proyectos de subvención CDBG. Sin estos proyectos de subvención CDBG, gobiernos locales (es decir, los municipios y condados) no harían cualquier cosa para la vivienda justa. Con la adjudicación de un proyecto de subvención CDBG, todo eso cambia debido a la solicitud de subvención CDBG y de cumplimiento de los requisitos de ADECA. En primer lugar, los gobiernos locales deben exhibir carteles de vivienda equitativa en áreas de acceso público de las instalaciones de la ciudad. Folletos vivienda justa que contienen información acerca de la equidad de vivienda, así como información de contacto en HUD para hacer frente a cualquier problema relacionado con la vivienda razonable se ponen a disposición en la oficina principal de la administración local (es decir, el ayuntamiento) y están disponibles para cualquier persona que desee un folleto tales. También, cada gobierno local que es un beneficiario de las subvenciones CDBG aprueba una resolución u ordenanza de vivienda justa. Quejas de vivienda justa para esa área local son identificados y reportados a ADECA como parte de la documentación del gobierno local que acompaña cada proyecto financiado por CDBG en esa localidad. Por último, ADECA impone estas acciones de seguimiento de cada proyecto financiado por el programa CDBG para el cumplimiento, y haciendo una irregularidad, si estas acciones no han sido tomadas por el gobierno local afectada.

Otro problema con la IA se refiere a la Acción 6.2. (Es decir, por ADECA de establecer un procedimiento para recibir quejas de vivienda justa). Creo que esta acción propuesta "enturbiar las aguas" y causar confusión. HUD siempre ha manejado este tipo de quejas. Por esta acción propuesta, ADECA ahora tendrá que "aceptar quejas," pero no será entonces la entidad para dar seguimiento a las quejas que se recibieron, y sólo será capaz de dar la información de contacto denunciante. El demandante debe luego seguir con HUD. Esta propuesta sólo frustrar las personas que necesitan ayuda, ya que se cuentan su queja a alguien en ADECA y, básicamente, pueden pasar a otra persona porque el personal de ADECA no son los que se supone deben ayudarlos. HUD siempre ha sido el destinatario de estas denuncias porque HUD es el que debe dar seguimiento. Yo creo que la publicación de la información de contacto y la información de la vivienda justa es suficiente, y cualquier participación de personal ADECA en el seguimiento con el individuo demandante añade una capa extra de burocracia gubernamental que realmente no está en los mejores intereses de la demandante y doesn 't necesidad de estar allí.

Por último, el más grande / impedimento importante para tomar estas acciones propuestas ni siquiera se menciona en la AI, y que impedimento es la falta de capacidad a nivel local. Esta falta de capacidad se refiere a la falta de personal calificado, recursos educativos, y la falta de financiación / recursos financieros. Muchos municipios rurales de Alabama utilizan a tiempo parcial o de personal no profesional para su trabajo de administración. Estas personas están en su límite de la gestión de todos los asuntos que las pequeñas ciudades deben enfrentar. Adición de actividades adicionales que van más allá de lo que ya está en su lugar será una carga indebida estos municipios. ¿Debe el Estado determinará para financiar algún tipo de difusión en todo el estado, los funcionarios locales deben ser invitados a participar en - pero no por ellos mismos implementan - estas actividades. La extensión debe ser manejado por un equipo que viene en el lugar y se ocupa de todo, con la cooperación y la apreciación de los funcionarios locales. De lo contrario, no habrá aplicación coherente o eficaz de las actividades, como la capacidad local varía ampliamente en todo el estado.

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 289 20 de marzo 2015

El comentario # 7:

He leído el proyecto de análisis de los impedimentos y creer que el análisis del consultor es justa y justificada.

El comentario # 8:

Tras asistir al taller CDBG celebrada en Orange Beach el 13 de noviembre de 2014, escuché a la presentación por el Sr. Gaudin en materia de análisis de Alabama de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda. La presentación del Sr. Gaudin tuvo varios gráficos que apuntan a áreas donde apareció personas se concentraron debido a su origen étnico, lo que sugiere que hubo una falta de elección de vivienda. Sin embargo, en la mayoría de los casos, al parecer las personas concentradas que se disponía de puestos de trabajo, y en ocasiones las preferencias culturales outrank deseo de un individuo para localizar en un área que es poco familiar para ellos y que podría ser incómodo. Sin embargo, si hay restricción activa de las personas que tienen la capacidad de tomar una decisión en cuanto a dónde pueden vivir, y si los funcionarios locales de esas comunidades sean conscientes de esto, entonces sí, que presenta un problema y necesita corregir. Pero, si no hay quejas, ¿cómo puede el Estado o cualquier comunidad que rendir cuentas por lo que no se conoce? Tal vez si se les dio / presentado casos más específicos de la negación de vivienda justa, ya que se refiere a las diferentes áreas geográficas, a continuación, un plan podría implementarse para corregir esta situación. Creo que se necesitan datos más específicos en cuanto a cada comunidad, y no como a un supuesto en todo el estado de hacer el mal. Creo que en lugar de mostrar una gran cantidad de gráficos y porcentajes de todo el estado, se necesita información más específica relativa a cada comunidad con el fin de desarrollar e implementar un plan de acción para corregir cualquier queja.

El comentario # 9:

Después de haber asistido a ambas Orange Beach sesiones del foro público y dos de los seminarios web relacionados en nombre de nuestro Distrito de Planificación del Estado, tenemos las siguientes observaciones:

1. El "programa" parece estar tratando de diseñar una "talla única" análisis, basado solamente en estado / reportes federales general (y muy limitado) y análisis estadístico - sin considerar las actuales acciones en práctica a nivel local . Por ejemplo, existe la presunción de que una tasa superior a la media de las solicitudes de préstamos se redujo en un área en particular es un síntoma de un problema que necesita la acción de un funcionario local para la remediación cuando, de hecho, puede ser una cuestión de préstamo / crédito y los ingresos basados en las políticas de los bancos y la hipoteca.

2. Ha habido poca consideración que hace de la relación entre los recursos de los pequeños municipios rurales y su capacidad / priority (responsabilidad?) Para hacer frente a los problemas de vivienda, donde la porción significativa de "abuso documentado" en teoría podría recaer en la capacidad del sistema formal para procesar las quejas, e informar con precisión las cuestiones implicadas en dichas denuncias.

3. Punto de responsabilidad iniciación de contactos / fuente es ciertamente un problema - en el que el Estado podría proporcionar ayuda a los gobiernos locales mediante el aumento de ayudante para proporcionar asistencia de referencia (y el conocimiento de los mismos) en maximizar las oportunidades de vivienda. Un estudio de cómo funciona ese proceso ahora, y cómo ayudar mejor a los gobiernos locales para que los problemas de vivienda en el sistema federal ya establecido, parece ser más acorde con abordar la cuestión.

El comentario # 10:

Dibujé dos conclusiones básicas del foro público sobre el Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda que fue presentado por el Sr. Robert Gaudin en Orange Beach, Alabama el 13 de noviembre 2014:

En primer lugar, el señor Gaudin cree sinceramente que no hay discriminación en la vivienda desenfrenado dentro

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 290 20 de marzo 2015

el Estado de Alabama, y ​​para el caso, en los Estados Unidos de América. A través de su imaginación creativa y la racionalización, el señor Gaudin interpreta los datos presentados a él - independientemente de su contenido - de tal manera como para reforzar su sistema de creencias. En pocas palabras, no se puede descubrir la verdad sobre cualquier cosa si usted está convencido de que usted ya sabe la verdad y si usted ya tiene ideas preconcebidas "inmutables". El problema del Sr. Gaudin se hizo evidente a los participantes en el foro público como él respondió a sus numerosos comentarios y sugerencias.

En segundo lugar, el gobierno federal de los Estados Unidos, y más concretamente el Departamento de Justicia y el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano, han hecho un patéticamente mal trabajo de educar a los consumidores y proveedores de servicios de las leyes relativas a las prácticas de equidad de vivienda y discriminación en la vivienda. Por otra parte, en lugar de mejorar sus programas a través de un sistema unificado, programa sistemático y nacional que está diseñado para hacer frente a estos problemas de manera eficiente, estas agencias federales están tratando de forzar cincuenta gobiernos estatales separados e independientes para hacer el trabajo del gobierno federal a través del estado muy limitado los recursos del gobierno. La educación a nivel nacional coordinado de las leyes de equidad de vivienda es el único eficaz, eficiente y rápido método para reducir aún más la discriminación en la vivienda limitada que todavía ocurre en los EE.UU.

El comentario # 11:

Asistí tanto el foro público y la presentación del taller de CDBG en el Compliance Workshop CDBG realizado en Orange Beach, Alabama 13-14 de noviembre de 2014. Mis conclusiones de estas dos reuniones son:

1. Todos los datos estadísticos presentados fueron tomados del Censo de 2010 y sus derivados.

2. El presentador (Sr. Gaudin) añadió advertencias sobre la base de su "experiencia".

3. No hay entrevistas de base de la población habían sido o se intentan llevar a cabo.

Mis comentarios son:

1. Si bien los datos del censo pueden ser útiles, rara vez es preciso para temas tan específicos como la IA. Por ejemplo, debido a cuestiones de privacidad, los datos no está disponible en niveles bajos, lo suficiente para determinar las respuestas en situaciones tales como el desarrollo de vivienda pública.

2. Cuando los datos eran demasiado amplias, como el ejemplo anterior, el ponente (Sr. Gaudin) añade su propia percepción / experiencia, como "probablemente había más personas insatisfechas pero que no sabían dónde llevar sus quejas." Ninguna cantidad de "experiencia" es creíble sin documentación local, lo que me lleva a mi tercer comentario.

3. Todos los que trabajamos con las solicitudes de subvención de CDBG saben que rara vez las respuestas que recibimos a preguntas de verificación de los ingresos corresponden a los datos del censo. En consecuencia, hay que verificar el ingreso "en el terreno" para presentar el proyecto más viable CDBG que podamos en nuestra solicitud de subvención. Sin este tipo de verificación de base de los ingresos, el presentador (Sr. Gaudin) no ha presentado una conclusión viable para el estudio de AI para el Estado de Alabama.

El comentario # 12:

No estoy de acuerdo con Impedimento # 1 y # 2 impedimento debido a la falta de más detalles en cuanto a los préstamos para vivienda por qué se les niega a los individuos. También, ADECA no puede decir a los bancos a los que los bancos deben prestar dinero. La conclusión es que la gente necesita educarse sobre los requisitos para que los bancos están buscando a fin de que reciban un préstamo del banco. Los bancos no van a hacer préstamos a los que no pueden pagar los préstamos.

Yo creo que el número de quejas de discriminación de vivienda / casos que se presentó

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 291 20 de marzo 2015

durante un período de 10 años no muestra la existencia de un problema de discriminación en la vivienda.

Yo creo que más formación es una gran idea; pero siendo realistas, ¿cuántas personas en realidad se aprovechará de esta formación? ADECA se publicará más información en su página web y en el cartel de feria de vivienda del Estado; sin embargo, creo que la gente todavía no utilizarán esa información.

El comentario # 13:

Nuestra oficina (la Comisión de Planificación y Desarrollo Regional de Alabama Central) ha revisado el resumen de los resultados, y que le gustaría ofrecer los siguientes comentarios.

Parece que el documento / información presentada no tiene en cuenta las nuevas leyes federales que restringen los bancos y sus prácticas crediticias. Además, la desaceleración de la economía juega un papel importante en la negación de préstamos, así como los solicitantes que son capaces de llegar a la cuota inicial necesaria requerida para un préstamo. La responsabilidad personal y las circunstancias individuales se dejan fuera del análisis.

Además, basándose en el hecho de que el Estado tiene 3 centros de equidad de vivienda que actualmente reciben fondos de HUD para llevar a cabo dichas actividades como se recomienda, parecería que la financiación adicional para proporcionar pruebas de auditoría adicional o actividades similares sería un reto. Incluyendo profesionales de bienes raíces en el entrenamiento de vivienda más justo parece ser una buena manera de conseguir el sector público más involucrados en la difusión de información de vivienda justa.

En general, nuestra oficina cree que ADECA está haciendo un buen trabajo de informar a los gobiernos locales - y la participación de las agencias del estado - en cuanto a los requisitos relacionados con la equidad de vivienda e igualdad fomento. Es nuestra opinión que el Análisis de Impedimentos y sus resultados generales podrían ser impulsados ​​en parte por la información estadística que no incluyen cómo el mercado de valores y la economía actual están afectando el mercado de la vivienda, y más particularmente cómo los bancos y sus prácticas de préstamo están siendo afectado.

Apreciamos los esfuerzos de ADECA y elogiamos ADECA en su presentación de los temas de equidad de vivienda y componentes relacionados con la ley de vivienda justa en los talleres atendidos hasta el momento por nuestro personal de oficina. Gracias por permitirnos esta oportunidad para comentar en este proceso de AI ti.

El comentario # 14:

La Comisión de Desarrollo de Alabama South Central no tiene comentarios sobre el Análisis de Impedimentos a la presentación Feria de Elección de Vivienda por el señor Gaudin.

El comentario # 15:

La Comisión Regional de Alabama Tombigbee las siguientes observaciones:

1. Los números demográficos parecen correctas en todo el proyecto de AI, y los supuestos que la denegación de préstamos para compra de casa a los solicitantes / dueños de casa negros, hispanos y mujeres corresponde a los porcentajes dentro del área de diez condado del Cinturón Negro.

2. Con respecto a los préstamos abusivos que cae sobre la población negro, el Estado respondió que la preocupación por la educación, pero una lista publicada de los prestamistas abusivos podría llevar a demandas hasta que las leyes están en el lugar que se puede cumplir.

3. ADECA actualmente realiza las tareas sugeridas en el informe para ayudar en la aplicación del Estado de Derecho de Vivienda Justa de Alabama.

4. En los foros públicos que se realizaron en Orange Beach, Alabama el 13 de noviembre de 2014, el consultor (Sr. Gaudin) parecía ansioso / ansioso por llegar sus preguntas / preocupaciones a la audiencia, pero no era tan receptivo en el la recepción de las respuestas dadas a los foros "

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 292 20 de marzo 2015

asistentes.

El comentario # 16:

Es una preocupación que los datos estadísticos obtenidos de HUD, el Censo y la Encuesta de la Comunidad Americana fueron utilizados por WES casi exclusivamente para llegar a los resultados y conclusiones establecidas en el proyecto de AI. ADECA a cabo numerosas actividades para obtener la participación del público, y que se logró gracias a la participación pública en (i) de ADECA "Necesidades de la Comunidad Encuesta" (que incluyó 429 encuestados) y "Feria de la Vivienda Encuesta Choice" (que incluyó 332 encuestados) realizado durante junio y julio de 2014, los resultados para los cuales fueron proporcionados a WES; (Ii) seminarios web del Comité de Extensión de la Comisión de Ordenación del Territorio y seminarios web del Comité de Extensión Autoridad de Vivienda Pública realizadas por WES mensualmente de septiembre a diciembre de 2014, (iii) los profesionales de ventas de bienes raíces, alquiler de profesionales de bienes raíces, y el personal de planificación del gobierno y de zonificación locales se centran webinars de grupo realizadas por WES en octubre de 2014, y (iv) los foros públicos realizados por WES en Orange Beach, Alabama en noviembre de 2014. Todos ellos se organizaron a través de los esfuerzos realizados por WES y ADECA con comisiones de planificación / consejos regionales de Alabama de los gobiernos locales, sus autoridades de vivienda pública y la vivienda pública directores de autoridad asociación, su agencia de la banca estatal y las instituciones de crédito locales con el mismo afiliado, sus profesionales de bienes raíces, grupos sin fines de lucro locales que operan en todo Alabama (incluyendo organismos de asistencia para personas sin hogar, el Ejército de Salvación, los Chicos y Girls Club, y organizaciones de caridad), la Liga de Alabama de Municipios, la Asociación de Comisiones de Alabama Condado, etc. Aunque WES estaba en posesión de esta entrada / información pública, WES no incluyeron en el cuerpo del proyecto de AI cualquiera de los públicos comentarios ofrecidos de estas entidades, ni WES utilizar dichos comentarios como información explicativa que han identificado con mayor precisión, plenamente explicados, y tal vez incluso mitigarse esos "impedimentos" a elección de vivienda justa que los datos estadísticos solo indican existir dentro de áreas no-derecho de Alabama. Los resultados y conclusiones establecidas en el Proyecto de AI se deben considerar como concluyentes, ya que dijo que los resultados y conclusiones se basan únicamente en el análisis de datos estadísticos sin la inclusión del análisis de la información explicativa de acompañamiento que se ofrece a través de los comentarios del público.

Acciones recomendadas de Wes contenidas en el Proyecto de IA (por ejemplo, la realización de divulgación y educación tanto para los proveedores de vivienda y los consumidores de vivienda en acciones prospectivas que están en violación de la ley de equidad de vivienda) pueden ser consideradas como las mejores prácticas que ADECA puede adoptar y aplicar mediante la coordinación / haciendo intentos de coordinar dichas actividades con tres centros de equidad de vivienda de Alabama (el Centro de Equidad de Vivienda del Norte de Alabama en Birmingham, el Centro Central de Vivienda Justa de Alabama en Montgomery, y el Centro de Equidad de Vivienda en Mobile). ADECA puede participar en actividades de divulgación con los centros de la producción conjunta de seminarios locales que proporcionan oportunidades educativas que ADECA puede presentar información de vivienda justa. ADECA se hace hincapié especialmente en estas actividades de difusión durante el mes de abril, que es designado por el Gobernador como "Mes de Vivienda Justa" en Alabama.

El comentario # 17:

En la página 19 del proyecto de AI, en el segundo párrafo, el señor Gaudin establece que cualquier sección censal en la que la población negro representaba más del 29 por ciento de la población en 2000 se dice que tienen una parte desproporcionada de los residentes negros. Con esta declaración, en esencia lo que el señor Gaudin está sugiriendo es que cualquier ciudad, condado, sección censal, o barrio con una población negro de 29 por ciento o más es problemático incluso si "por alguna varita mágica" esta población se podría hacer a la perfección desembolsará dentro de cada área geográfica (es decir, 3,5 hogares blancos siguieron con un hogar negro en cada calle y en cada

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 293 20 de marzo 2015

barrio). Utilizando el propio argumento del Sr. Gaudin, esto sería una metáfora perfecta de una sociedad totalmente integrada, sin embargo a través de mapas geográficos y por el texto en ese segundo párrafo, el señor Gaudin está retratando este fenómeno como algo malo y problemática. Si el señor Gaudin había tomado la molestia de realizar investigaciones para los años que llegan más atrás que en el año 2000, habría descubierto hasta dónde Alabama y sus comunidades individuales han llegado hacia el logro de-concentración de sus poblaciones raciales. En "históricamente negras" condados poblados que incluyen Perry, Sumter y Wilcox condados, el número real de residentes negros que residen en esos condados entre 1990 y 2010 han disminuido. Esta disminución de la población es dramática si se compara con la población negro en todo el estado de Alabama durante este período 1990-2010 el tiempo, cuando la población negro aumentó de 1.020.705 habitantes en 1990 a 1.251.311 habitantes en el año 2010. Como cualquier matemáticas de la escuela de nivel elemental sugiere, cuando los negros se trasladaron de lugares con mayores concentraciones de poblaciones negras a otras áreas, estas "otras áreas" como aparece en el mapa del Proyecto de AI aparecen como concentraciones, aunque la razón de este movimiento de la población podría ser para las oportunidades de empleo en estas "otras áreas". El sentido común sugieren que este fenómeno sea "movilidad ascendente", sin embargo, el proyecto de AI retrata este fenómeno como un problema de vivienda justa. Está claro que la intención del Sr. Gaudin en la redacción del Proyecto de AI de esta manera no es llevar a cabo un análisis, pero, en cambio, es para demostrar la existencia de un problema, incluso si eso significa que el uso de una metodología defectuosa para hacerlo. Ahora, la pregunta es "¿por qué el señor Gaudin hacer eso?" La respuesta puede estar en el hecho de que es fácil escribir una IA de esta manera; y, probablemente, esto es lo que la Oficina de Equidad de Vivienda de HUD quiere ver en una IA.

COMUNICACIONES DE ADECA REPRESENTANTE DE CONSULTOR:

CORREO ELECTRÓNICO: 18 de diciembre 2014 DEL DEPARTAMENTO DE ALABAMA DE DESARROLLO ECONÓMICO Y LA COMUNIDAD

CORREO ELECTRÓNICO: 19 de diciembre 2014 DE GEORGIANA AUTORIDAD DE LA VIVIENDA

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 295 20 de marzo 2015

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 296 20 de marzo 2015

F. TEXTO DE LA LEY DE ALABAMA EQUIDAD DE VIVIENDA

Sección 24-8-1

Título abreviado.

Este capítulo se conocerá y podrá ser citada como la "Ley de Vivienda Justa de Alabama."

(Hechos 1991, No. 91-659, p. 1248, § 1).

Sección 24-8-2

Política de Estado.

Dentro de las limitaciones constitucionales, es la política de este estado para proveer de vivienda justa en todo el estado.

(Hechos 1991, No. 91-659, p. 1248, § 2).

Sección 24-8-3

Definiciones.

Las siguientes palabras y frases usadas en este capítulo tendrán los siguientes significados respectivos:

(1) ADECA. El Departamento de Alabama de Asuntos Económicos y de la Comunidad.

(2) Viviendas multifamiliares:

a. Edificios con cuatro o más unidades si los edificios tienen uno o más ascensores; y se

b. Unidades de planta baja en otros edificios que tengan cuatro o más unidades.

(3) PRÁCTICA discriminatoria en la vivienda. Un acto que es ilegal en virtud de este capítulo.

(4) VIVIENDA. Cualquier edificio o estructura, o parte de un edificio o estructura, que es ocupado como, o diseñado ni está destinado a ser ocupado como, una residencia de una o más familias, y cualquier tierra vacante que se ofrece a la venta o arrendamiento para la construcción o ubicación en él de cualquier edificio o estructura, o porción de ella.

(5) ESTADO CIVIL. a. Una o más personas que no hayan alcanzado la edad de 18 años y están domiciliados con:

1. Un padre u otra persona que tenga la custodia legal del individuo; o

2. La persona designada por el padre u otra persona que tenga la custodia, con el permiso escrito de los padres o de otra persona.

b. La protección otorgada contra la discriminación sobre la base de la situación familiar se aplican a cualquier persona que esté embarazada o está en proceso de obtener la custodia legal de cualquier individuo que no ha alcanzado la edad de 18 años.

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 297 20 de marzo 2015

(6) HANDICAP. Con respecto a una persona:

a. Un impedimento físico o mental que limita sustancialmente una o más de las principales actividades de la vida de la persona;

b. Un registro de tener tal impedimento; o

c. Ser considera que tiene un impedimento. El término "minusvalía" excluye el uso actual, ilegal o de la adicción a una sustancia controlada como lo define la ley.

(7) VIVIENDA PARA PERSONAS MAYORES. Vivienda:

a. Siempre bajo cualquier programa estatal o federal que determina el Fiscal General está específicamente diseñado y operado para ayudar a las personas de edad avanzada, tal como se define en el programa estatal o federal; o

b. Destinado a, y exclusivamente ocupadas por personas de 62 años de edad o más; o

c. Dirigido y operado para ser ocupado por al menos una persona de 55 años de edad o más para cada unidad. Para determinar si la vivienda califica como vivienda previsto y operado para ser ocupado por al menos una persona de 55 años de edad o más, ADECA deberá desarrollar regulaciones que requieren al menos los siguientes factores:

1. La existencia de instalaciones y servicios diseñados específicamente para satisfacer las necesidades físicas y sociales de las personas mayores significativos, o si la disposición de las instalaciones y servicios que no es posible, que la vivienda es necesario proporcionar importantes oportunidades de vivienda para personas de edad;

2. Que al menos el 80 por ciento de las viviendas están ocupadas por al menos una persona de 55 años de edad o más para cada unidad; y se

3. La publicación y la adhesión a las políticas y procedimientos que demuestran una intención por parte del propietario o administrador para proporcionar vivienda para las personas de 55 años de edad o más.

d. Vivienda no deja de cumplir los requisitos para la vivienda para las personas de edad, a causa de:

1. Las personas que residen en esta vivienda a partir del 13 de septiembre de 1988 que no cumplan con los requisitos del párrafo b. o c .; o

2. Las unidades desocupadas, siempre que estas unidades están reservadas para ser ocupado por personas que cumplan con los nuevos requisitos del párrafo b. o c.

(8) OFICINA. Oficina de ADECA.

(9) PERSONA. Uno o más individuos, corporaciones, sociedades, asociaciones, organizaciones laborales, representantes legales, empresas de inversión, sociedades anónimas, fideicomisos, organizaciones no constituidas en sociedad, administradores, síndicos de la quiebra, receptores y los fiduciarios.

(10) para alquilar. Para arrendar, subarrendar, alquiler, y de otra manera a otorgar a título oneroso el derecho de ocupar las instalaciones no son propiedad de los ocupantes.

(Hechos 1991, No. 91-659, p 1248, §3;. Hechos 1995, No. 95-676, p 1472, §1..)

Sección 24-8-4

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 298 20 de marzo 2015

Prácticas discriminatorias de vivienda ilegal.

Será ilegal:

(1) Negarse a vender o alquilar después de la realización de una oferta de buena fe, de negarse a negociar la venta o alquiler de, o de otra manera hacer disponible o negar una vivienda a cualquier persona por razón de raza, color, religión, sexo , estado familiar u origen nacional;

(2) discriminar a cualquier persona en los términos, condiciones o privilegios de venta o alquiler de una vivienda, o en la prestación de servicios o instalaciones en relación con ella, debido a su raza, color, religión, sexo, estado familiar, u origen nacional;

(3) Para hacer, imprimir o publicar, o hará que se pongan, impreso o publicado, cualquier aviso, declaración o anuncio con respecto a la venta o alquiler de una vivienda que indica cualquier preferencia, limitación o discriminación por motivos de raza , color, religión, sexo, discapacidad, situación familiar u origen nacional o una intención de hacer que la preferencia, limitación o discriminación;

(4) Para representar a cualquier persona por razón de raza, color, religión, sexo, discapacidad, situación familiar u origen nacional que cualquier vivienda no está disponible para inspección, venta o alquiler cuando la vivienda está disponible;

(5) Para fines de lucro, para inducir o intentar inducir a cualquier persona a vender o alquilar cualquier vivienda por representación con respecto a la entrada o posible entrada en la vecindad de una persona o personas de una determinada raza, color, religión, sexo, discapacidad, familiar estado o país de origen;

(6) Para discriminar en la venta o el alquiler, o para hacer no disponible, o negar, una vivienda a cualquier comprador o inquilino debido a un impedimento de:

a. Eso comprador o inquilino;

b. Una persona que reside en o con la intención de vivir en esa vivienda después de que se vende, alquila, o puesto a disposición; o

c. Cualquier persona asociada a ese comprador o inquilino;

(7) Para discriminar contra una persona en los términos, condiciones o privilegios de venta o alquiler de una vivienda, o en la prestación de servicios o instalaciones en relación con la vivienda, debido a un impedimento de:

a. Esa persona;

b. Una persona que reside en o con la intención de vivir en esa vivienda después de que se vende, alquila, o puesto a disposición; o

c. Cualquier persona asociada con esa persona.

(Hechos 1991, No. 91-659, p 1248, y secta;.. 4)

Sección 24-8-5

Discriminación en los servicios, organizaciones o instalaciones relacionados con el negocio de la venta o alquiler de viviendas.

Será ilegal negar cualquier persona el acceso a, o la pertenencia o participación en cualquier servicio de listado múltiple, organización corredores de bienes raíces, o cualquier otro servicio, organización o institución relacionada con el negocio de

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 299 20 de marzo 2015

venta o alquiler de viviendas o discriminar en su contra en los términos o condiciones del acceso, la pertenencia o participación por motivos de raza, color, religión, sexo, discapacidad, situación familiar u origen nacional.

(Hechos 1991, No. 91-659, p 1248, §5;. Hechos 1995, No. 95-676, p 1472, §1..)

Sección 24-8-6

La discriminación en las transacciones relacionadas con bienes raíces residenciales.

(A) Será ilegal que cualquier persona u otra entidad cuyo negocio incluye la participación en el sector inmobiliario residencial transacciones para discriminar en contra de cualquier persona en la puesta a disposición de una transacción de este tipo, o en los términos o condiciones de la transacción relacionada, por motivos de raza, color , religión, sexo, discapacidad, situación familiar u origen nacional.

(B) A los fines de esta sección, "bienes raíces residenciales transacción relacionada" significa cualquiera de los siguientes:

(1) La toma o compra de préstamos o proporcionar otro tipo de asistencia financiera:

a. Para comprar, construir, mejorar, reparar o mantenimiento de una vivienda; o

b. Garantizados con bienes raíces residenciales; o

(2) La venta, intermediación, o evaluadora de bienes raíces residenciales.

(C) Ninguna disposición del presente capítulo se prohíbe a una persona involucrada en el negocio de proporcionar tasaciones de bienes inmuebles a tener en cuenta factores distintos de la raza, color, religión, origen nacional, sexo, discapacidad o estado familiar.

(Hechos 1991, No. 91-659, p. 1248, § 6).

Sección 24-8-7

Exenciones.

(A) A excepción de la subdivisión (3) de la Sección 24-8-4, Secciones 24-8-4 y 24-8-6 no se aplican a las habitaciones o unidades en viviendas que contienen viviendas ocupadas o destinados a ser ocupado por no más de cuatro familias que viven de forma independiente el uno del otro, si el propietario en realidad mantiene y ocupa una de las viviendas como su residencia.

(B) Secciones 24-8-4 y 24-8-6 no se aplican a cualquier casa unifamiliar vendido o alquilado por un propietario cuando:

(1) El propietario particular, no posee más de tres viviendas unifamiliares en un momento dado; y se

(2) En la venta de cualquier casa unifamiliar por un propietario particular no residente en la casa en el momento de la venta o que no era el más reciente residente de la casa antes de la venta, la exención concedida por este inciso aplicará únicamente con respecto a una venta en un plazo de 24 meses; y se

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 300 20 de marzo 2015

(3) Una bona fide propietario particular no posee un interés en, ni existe propiedad o reservado en nombre del propietario, en virtud de cualquier acuerdo expreso o voluntaria, la propiedad o el derecho de toda o una porción de los ingresos de la venta o alquiler de más de tres viviendas unifamiliares en un momento dado.

(C) Después del 8 de agosto de 1991, la venta o el alquiler de una casa unifamiliar se exceptúa de la aplicación de este inciso sólo si la casa se vende o se alquila sin las dos condiciones siguientes:

(1) El uso de cualquier forma de las ventas o servicios de alquiler o la venta o alquiler de un corredor de bienes raíces, agente o vendedor, o de las instalaciones o servicios de una persona en el negocio de la venta o el alquiler de viviendas, o de un empleado o agente de un corredor, agente, vendedor, o una persona.

(2) La publicación, publicar, o de correo, después de la notificación, de un anuncio o aviso por escrito en violación de este capítulo. Nada en esta subsección prohíbe el uso de abogados, fideicomiso agentes, extractores, compañías de título, y otra asistencia profesional, según sea necesario para perfeccionar o transferir este título.

(D) A los efectos de esta sección, una persona se considera que está en el negocio de la venta o el alquiler de viviendas de bajo cualquiera de las siguientes circunstancias:

(1) La persona ha, dentro de los 12 meses anteriores, participó como principal en tres o más operaciones de venta o alquiler de cualquier vivienda o cualquier interés en ella.

(2) La persona ha, dentro de los 12 meses anteriores, participó como agente, que no sea en la venta de su residencia personal, en la prestación de las ventas o servicios de alquiler o servicios en dos o más operaciones de venta o alquiler de cualquier vivienda o cualquier interés en ella.

(3) La persona es el propietario de cualquier vivienda diseñado o destinado a ser ocupado por, u ocupado por cinco o más familias.

(E) En este capítulo no podrá prohibir a un religioso organización, asociación o sociedad, o cualquier institución sin fines de lucro u organización operado, supervisado o controlado por, o en conjunción con una organización religiosa, asociación o sociedad, desde la limitación de la venta, alquiler, u ocupación de cualquier vivienda que posee u opera para que no sea un fin comercial a las personas de la misma religión o de dar preferencia a las personas, a menos que la pertenencia a la religión está restringido por motivos de raza, color u origen nacional. Este capítulo no podrán prohibir un club privado de hecho, no abierta al público, que como un incidente a su propósito principal ofrece alojamientos que le pertenezcan o opera para que no sea con fines comerciales, de limitar el alquiler o la ocupación de los alojamientos para sus miembros o de dar preferencia a sus miembros.

(F) En este capítulo no podrán prohibir conducta contra una persona porque la persona ha sido condenada por un tribunal de jurisdicción competente de la fabricación o distribución ilegal de una sustancia controlada como se define por la ley.

(G) A los fines de la subdivisión (6) de la Sección 24-8-4, el término "discriminación" comprende cualquiera de las siguientes conductas:

(1) La negativa a permitir, a expensas de la persona con discapacidad, modificaciones razonables de los locales existentes ocupados o para ser ocupados por la persona si las modificaciones son necesarias para permitir que la persona goce pleno de los locales, excepto que en el caso de un alquiler, el propietario, siempre que sea razonable para hacerlo, puede condicionar el permiso para que una modificación en el inquilino acuerdo para restaurar el interior del local a la condición que existía antes de la modificación, desgaste normal exceptuado.

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 301 20 de marzo 2015

(2) La negativa a hacer ajustes razonables en las reglas, políticas, prácticas o servicios cuando los alojamientos pueden ser necesarias para permitir a la persona la igualdad de oportunidades para usar y disfrutar de una vivienda.

(3) En relación con el diseño y la construcción de viviendas multifamiliares contempladas para la primera ocupación después de la fecha que sea 30 meses después de la fecha de promulgación de la Ley de Vivienda Justa Enmiendas de 1988, un fracaso para diseñar y construir las viviendas de tal manera que la:

a. Los de uso público y de uso común porciones de la vivienda son fácilmente accesibles y utilizables por personas con discapacidad;

b. La vivienda tiene al menos una entrada del edificio en una ruta accesible a menos que sea imposible hacerlo debido al terreno o características inusuales del sitio;

c. Todas las puertas diseñadas para permitir el paso hacia y dentro de todas las explotaciones de las viviendas son lo suficientemente amplia para permitir el paso de las personas con discapacidad en silla de ruedas; y se

d. Todos los locales dentro de estas viviendas contienen las siguientes características de diseño adaptativo:

1. Una ruta accesible hacia ya través de la vivienda;

2. Interruptores de luz, tomas eléctricas, termostatos y otros controles ambientales en lugares accesibles;

3. Refuerzos en las paredes del baño para permitir la posterior instalación de barras de sujeción; y se

4. cocinas y baños utilizables que una persona en silla de ruedas pueda maniobrar sobre el espacio.

(H) El cumplimiento de los requisitos pertinentes de la Norma Nacional Americana para Edificios e Instalaciones Proporcionar Accesibilidad y Usabilidad para personas con discapacidades físicas (comúnmente citados como "ANSI A117.1") es suficiente para satisfacer los requisitos de la subsección (g) (3) d .

(1) Si una unidad de gobierno local ha incorporado en su legislación los requisitos en el inciso (g) (3), el cumplimiento de estas leyes es considerado para satisfacer los requisitos.

(2) Una unidad de gobierno local puede revisar y aprobar viviendas multifamiliares contempladas nueva construcción con el fin de tomar determinaciones en cuanto a si los requisitos de diseño y construcción de la subsección (g) (3) se cumplan.

(3) La oficina alentará, pero no podrá exigir, unidades de gobierno local que incluya en sus procedimientos vigentes para la revisión y aprobación de las viviendas multifamiliares contempladas nueva construcción, las determinaciones en cuanto a si el diseño y la construcción de estas viviendas son consistentes con la subsección (g) (3), y proporcionará asistencia técnica a las unidades de gobierno local y otras personas para poner en práctica los requisitos de la subsección (g) (3).

(4) Nada en este capítulo se interpretará para requerir la oficina para revisar o aprobar los planes, diseños, o la construcción de todas las viviendas multifamiliares contempladas, para determinar si el diseño y la construcción de estas viviendas están en consonancia con los requisitos de la subsección (g ) (3).

(I) (1) Nada en el inciso (h) se interpretará a afectar a la autoridad y la responsabilidad de la Procuraduría General para recibir y tramitar las denuncias, o de otra manera participar en las actividades de aplicación en el presente capítulo.

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 302 20 de marzo 2015

(2) Las resoluciones de la unidad de gobierno local en virtud del inciso (h) no son concluyentes en los procedimientos de ejecución previstos en este capítulo.

(J) Ninguna disposición de este capítulo se interpretará para invalidar o limitar cualquier norma, reglamento, resolución u ordenanza de una subdivisión política del estado que requiere viviendas a ser diseñados y construidos de una manera que permite a discapacitados mayor acceso que se requiere por este capítulo.

(K) Ninguna disposición del presente capítulo con respecto a la discriminación basada en discapacidad requiere que una vivienda ponerse a disposición de una persona cuya ocupación constituiría una amenaza directa a la salud o seguridad de otras personas o cuya ocupación resultaría en daño físico sustancial a la propiedad de otros.

(L) Nada en este capítulo limita la aplicabilidad de cualquier razonable locales, estatales o federales restricciones en cuanto al número máximo de ocupantes permitido ocupar una vivienda. Los propietarios y gerentes de las viviendas puedan desarrollar e implementar estándares de ocupación y de seguridad razonables en función de factores tales como el número y tamaño de las áreas de dormir o habitaciones y el tamaño total de una vivienda, siempre y cuando las normas no violan local, estatal o federal restricciones. Las disposiciones de este capítulo en relación con la situación familiar no se aplicarán a la vivienda para las personas mayores. Este capítulo no podrán prohibir la aplicación de arrendamiento o documento similar de información que requiera sobre el número, la edad, el sexo y la relación familiar de los solicitantes y futuros ocupantes de las viviendas. El propietario o gerente puede considerar estos factores para determinar el pago de los servicios públicos. La aplicación también puede requerir la divulgación por parte del solicitante de la condena de cualquier ocupante previsto por violar las leyes relativas a la fabricación o distribución ilegal de una sustancia controlada como se define en el Título 22.

(M) Sección 24-8-4 con respecto a la discriminación por razón de sexo no se aplica al alquiler o arrendamiento de viviendas en una propiedad compartida de un solo sexo.

(Hechos 1991, No. 91-659, p 1248, §7;. Hechos 1995, No. 95-676, p 1472, § 1; Hechos. 1996, No. 96-261, p 307, §1..)

Sección 24-8-8

Interferencia con la persona en el ejercicio de derecho otorgado en virtud del capítulo.

Será ilegal para coaccionar, intimidar, amenazar o interferir con cualquier persona en el goce de, ejercicio, o de la ayuda o estímulo de cualquier otra persona en el ejercicio de cualquier derecho otorgado en virtud del presente capítulo.

(Hechos 1991, No. 91-659, p 1248, §8;. Hechos 1995, No. 95-676, p 1472, §1..)

Sección 24-8-9

Oficina para administrar disposiciones y podrá delegar funciones, deberes, atribuciones a los empleados.

(A) La oficina administrará las disposiciones de este capítulo.

(B) La oficina podrá delegar cualquiera de sus funciones, deberes y facultades a sus empleados, incluyendo las funciones, deberes y atribuciones con respecto a la investigación, la conciliación, el oído, la determinación, el pedido, certificar, presentación de informes, o de otra manera actuar como a cualquier trabajo , negocio, o la materia en virtud de este capítulo.

(Hechos 1991, No. 91-659, p. 1248, § 9).

Sección 24-8-10

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 303 20 de marzo 2015

Poderes de oficina.

La oficina puede hacer cualquiera de los siguientes:

(1) Promulgar los reglamentos necesarios para la aplicación de este capítulo, que no podrá exceder de los requisitos de la 1988 Ley de Enmiendas de Vivienda Justa (Pub. L. No. 100-430) y cualquier modificación posterior de la misma.

(2) Hacer estudios con respecto a la naturaleza y alcance de las prácticas discriminatorias de vivienda en las comunidades urbanas, suburbanas y rurales representativas de todo el estado.

(3) Publicar y difundir informes, recomendaciones y la información derivada de los estudios.

(4) Cooperar y brindar asistencia técnica a los organismos públicos o privados, organizaciones e instituciones del Estado que están formulando o que ejercen los programas para prevenir o eliminar las prácticas discriminatorias de vivienda.

(5) Cooperar con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos para lograr los propósitos de ese departamento y cooperar con otros, el estado y las agencias y departamentos federales locales.

(6) Acepta el reembolso por los servicios prestados al Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos.

(7) Aceptar donaciones o legados, donaciones u otras donaciones, públicas o privadas.

(8) establecer autos en un tribunal de jurisdicción competente, para la justificación aducida, a solicitar medidas cautelares temporal o preliminar apropiada espera de la determinación administrativa final de una queja.

(9) Contrato con las personas y las organizaciones para llevar a cabo los servicios que considere razonablemente necesario para efectuar los propósitos de este capítulo y de aceptar el reembolso por los servicios prestados en virtud del contrato. Sin embargo, la oficina no podrá delegar su autoridad de toma de decisiones a una agencia gubernamental. Esta autoridad de toma de decisiones incluye la aceptación de las reclamaciones, la aprobación de los acuerdos de conciliación, desestimar las denuncias, la disposición final de las quejas, u otros poderes de ejecución otorgados por el presente capítulo.

(10) Hacer acuerdos contractuales dentro del alcance y la autoridad de este capítulo con ninguna agencia del gobierno federal. Un acuerdo con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano puede incluir disposiciones en las que la oficina no tratará un cargo en este estado en cualquier clase especificada en el acuerdo.

(11) Administrar afirmativamente los programas y actividades para promover las políticas de este capítulo.

(Hechos 1991, No. 91-659, p 1248, § 10; Hch. 1995, No. 95-676, p 1472, §1..)

Sección 24-8-11

Procedimientos para la investigación; citaciones.

(A) En la realización de una investigación, la oficina tendrá acceso en todo momento razonable a los locales, registros, documentos, individuos y otras pruebas o posibles fuentes de pruebas y podrá examinar, registrar y copiar los materiales y tomar y registrar el testimonio o declaraciones de personas que sean razonablemente necesarias para el fomento de la investigación, siempre y cuando la oficina primero cumple con las disposiciones constitucionales

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 304 20 de marzo 2015

relativa a registros e incautaciones irrazonables. La oficina puede emitir citaciones para obligar a su acceso o la producción de los materiales o la apariencia de las personas y puede emitir interrogatorios a un demandado, en la misma medida y con sujeción a las mismas limitaciones que se aplicaría si se emitieron las citaciones u interrogatorios o servido en la ayuda de una acción civil en la corte. La oficina puede administrar juramentos. Cualquier examen, grabación, copia de los materiales, y la toma y registro de testimonios o declaraciones de personas que razonablemente sean necesarias para el avance de la investigación debe ser exclusivamente relacionada con la denuncia por el que se emitió la citación.

(B) A solicitud por escrito a la oficina, el demandado tiene derecho a la emisión de un número razonable de citaciones por y en nombre de la oficina en la misma medida y con sujeción a las mismas limitaciones que las citaciones emitidas por la propia oficina. Una citación emitida a petición de un demandado deberá mostrar en su cara el nombre y domicilio del demandado y deberá indicar que se emitió a petición suya.

(C) En los cinco días siguientes a la notificación de una citación a cualquier persona, la persona puede solicitar a la oficina de revocar o modificar la citación. La oficina concederá la petición si considera que la citación requiere apariencia o la asistencia a un tiempo razonable o lugar, que requiere la producción de las pruebas que no esté relacionada con cualquier asunto bajo investigación, que no describe con suficiente detalle la evidencia para producir, o que su cumplimiento sería excesivamente oneroso o por cualquier otra buena razón.

(D) En caso de negativa a obedecer una citación judicial, la oficina o la persona a cuya instancia se emitió la citación puede pedir para su aplicación en la corte de circuito del condado en el que la persona a la que la citación fue abordado reside, fue servida o para efectuar una transacción.

(E) Los testigos convocados por una citación bajo este capítulo tienen derecho a los mismos honorarios de los testigos y el kilometraje como testigos en los procesos en los tribunales. Derechos a favor de un testigo citado por una citación emitida a petición de una de las partes deberán ser pagados por dicha parte o, cuando una parte no puede pagar los honorarios, por la oficina.

(Hechos 1991, No. 91-659, p. 1248, § 11).

Sección 24-8-12

La presentación de la queja; investigación y notificación; resolución por métodos informales; la presentación de la respuesta; la ley local de vivienda justa; acuerdo de conciliación; conclusión de la investigación; disposición administrativa definitiva; carga de la prueba; terminación de los esfuerzos para obtener el cumplimiento voluntario.

(A) Una persona que afirma haber sido herido por una práctica discriminatoria en la vivienda, o que cree que él o ella puede ser herido por una práctica discriminatoria en la vivienda que está a punto de ocurrir, puede presentar una queja ante la oficina. Las quejas deberán presentarse por escrito y deberán contener la información y estar en una forma requerida por la oficina. Tras la recepción de una queja, la oficina deberá notificar a la persona agraviada de los plazos y las opciones de los foros previstos en el presente capítulo y presentará una copia de la queja a la persona que supuestamente cometió la práctica discriminatoria en la vivienda o está a punto de cometer la presunta práctica discriminatoria en la vivienda y que notifique de los derechos y obligaciones procesales conforme a la ley. Dentro de los 30 días después de recibir una denuncia, o dentro de los 30 días después de la expiración de un período de referencia en el inciso (c), la oficina investigará la queja y dar aviso por escrito a la persona agraviada si tiene intención de resolverlo. Si la oficina decide resolver la queja, se procederá a tratar de eliminar o corregir la supuesta práctica discriminatoria en la vivienda por métodos informales de conferencia, conciliación y persuasión. De ser posible, las reuniones de conciliación deben celebrarse en las ciudades u otras localidades donde se habrían producido las prácticas discriminatorias de vivienda. Nada de lo dicho o hecho en el curso de los emprendimientos informales pueden hacerse públicos o utilizado como prueba en un proceso posterior en el marco de este capítulo, sin el consentimiento por escrito de las personas afectadas. Un empleado de la oficina que haga pública cualquier información en violación de esta disposición es culpable de un delito punible con una multa de no más de doscientos dólares ($ 200), o encarcelado por no más de 30 días.

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 305 20 de marzo 2015

(B) Las denuncias mencionadas en el inciso (a) debe ser presentada dentro de los 180 días después de que ocurrió la presunta práctica discriminatoria en la vivienda. La queja debe ser por escrito y deberá exponer los hechos en que se basan las alegaciones de una práctica discriminatoria en la vivienda. Una queja puede ser modificado razonable y justa en cualquier momento. El demandado puede presentar una respuesta a la queja en su contra, a más tardar 10 días después de recibir la notificación, y puede ser modificada razonable y justa por el demandado en cualquier momento. Tanto queja y respuesta deben ser verificadas.

(C) Siempre que una ley local de vivienda justa ha sido certificado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano como sustancialmente equivalente, la oficina deberá notificar a la agencia local competente de cualquier denuncia presentada en virtud del presente capítulo, que parece constituir una violación del local de vivienda justa ley, y la Oficina tomará ninguna otra acción con respecto a la queja si el oficial de policía local, dentro de los 30 días a partir de la fecha en que el presunto delito fue llevado a un procedimiento su atención, se ha iniciado en la materia. En ningún caso podrá la oficina de tomar nuevas medidas a menos que certifica que a su juicio, en las circunstancias del caso en particular, la protección de los derechos de las partes o el interés de la justicia requieren la acción. Las quejas que se refiere a la oficina por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano no pueden ser referidos a la oficina para una agencia local.

(D) Cualquier conciliación acuerdo derivado de los esfuerzos de conciliación por la oficina debe ser un acuerdo entre el demandado y el demandante y está sujeta a la aprobación de la oficina. Cada acuerdo de conciliación debe hacerse público a menos que el demandante y el demandado están de acuerdo en lo contrario y la oficina determina que la divulgación no está obligado a promover los objetivos de este capítulo.

(E) La investigación debe completarse en no más de 100 días después de la recepción de la queja. Si la oficina no es capaz de completar la investigación dentro de los 100 días, se notificará al demandante y el demandado por escrito de las razones para no hacerlo.

(F) La Oficina facilitará disposición administrativa final de una queja dentro de un año desde la fecha de recepción de una queja a menos que sea impracticable hacerlo. Si la oficina está en condiciones de hacerlo, deberá notificar a la demandante y el demandado, por escrito, de las razones para no hacerlo.

(G) En cualquier procedimiento entablado de conformidad con esta sección, la carga de la prueba recae en el demandante.

(H) Cuando una acción presentada por una persona en un tribunal conforme a esta sección o la Sección 24-8-14 llega a juicio, la vicepresidencia terminará todos los esfuerzos para obtener el cumplimiento voluntario.

(Hechos 1991, No. 91-659, p 1248, § 12; Hch. 1995, No. 95-676, p 1472, §1..)

Sección 24-8-13

Recomendación para la audición por el investigador; ordenar por escuchar; derecho de las partes a tomar acción civil; modificación de la queja; citaciones; negativa a permitir el descubrimiento; la audición; la opinión del grupo y el orden; opinión.

(A) Si no se resuelve pronto, el investigador, una vez finalizada su investigación, presentará a ADECA una exposición de los hechos revelados por su investigación y recomendar ya sea que se desestime la queja o que un grupo de miembros de la oficina se designará a escuchar la queja. ADECA, una vez revisado el expediente y la declaración y recomendación del investigador, emitirá una orden ya sea de despido o de audiencia, que no está sujeta a revisión judicial u otra revisión más.

(B) Si la orden es por despido, ADECA deberá enviar por correo una copia de la orden de la demandante y el demandado en sus últimas direcciones conocidas. El demandante puede interponer un recurso contra el demandado en la corte de circuito dentro de los 90 días siguientes a la fecha del despido o dentro de un año desde la fecha de la violación alegada,

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 306 20 de marzo 2015

lo que ocurra más tarde, para hacer cumplir los derechos reconocidos o protegidos por este capítulo y de buscar alivio de lo dispuesto en la Sección 24-8-14.

(C) (1) Si la orden es para una audiencia, ADECA deberá adjuntar a la misma una notificación y una copia de la queja y exige al demandado para contestar la demanda en una audiencia en un momento y en el lugar especificado en el aviso y servirá al demandado una copia de la orden, la denuncia y el anuncio.

(2) Cualquiera de las partes puede elegir que las pretensiones formuladas en la demanda decidido en una acción civil. ADECA aviso debe ser enviada a todas las partes y les informará de su derecho a tomar acción civil. Una elección debe hacerse dentro de 20 días después de la recepción de la notificación. Una parte que haya hecho esta elección notificará ADECA y todas las demás partes. Si la elección se hace por una acción civil, ADECA, en un plazo de 30 días desde la fecha de la elección, iniciar y mantener una acción civil conforme a la Sección 24-8-14 en nombre de la persona agraviada.

(D) En cualquier momento antes de la audiencia, una queja puede ser modificado por ADECA a petición del investigador o del demandante o del demandado. Las quejas pueden ser modificados durante una audiencia únicamente a una mayoría de votos del panel de miembros de la oficina para la audiencia.

(E) A petición de cualquiera de las partes, ADECA emitirá citaciones apropiadas o citaciones duces tecum a los testigos u otros custodios de los documentos deseados para estar presente en la audiencia, o en declaraciones previa a la audiencia, a menos que ADECA determina que la emisión de las citaciones judiciales o citaciones duces Tecum sería irrazonable o excesivamente gravoso.

(F) Tras la notificación por cualquiera de las partes de que cualquiera de las partes o testigo ha fallado para permitir el acceso, no pudo cumplir con una citación o subpoena duces tecum, se negó a que su deposición tomada, se negó a absolver posiciones, o de lo contrario se negó a permitir el descubrimiento, la oficina, previa notificación a la parte o testigo, se aplicará a un tribunal de jurisdicción competente de que se ordene el descubrimiento y la otra el cumplimiento de buena fe a menos que la oficina determina que el descubrimiento sería irrazonable o excesivamente gravoso.

(G) ADECA designará un panel de tres personas para conocer la denuncia.

(H) En cualquier audiencia celebrada conforme a esta sección, el caso en apoyo de la queja se debe presentar ante el panel por uno o más de los empleados o agentes de las oficinas o por los representantes legales de la parte reclamante. Esfuerzos de conciliación por el investigador no se pueden recibir en pruebas ni hechos de otro modo conocidos por los miembros del panel.

(I) El demandado deberá presentar una respuesta escrita a la queja y comparecer en la audiencia en persona o por un abogado y puede presentar pruebas. El demandado podrá modificar su respuesta razonable y justa.

(J) El denunciante debe permitirse estar presente y presentar pruebas.

(k) El procedimiento previsto en esta sección están sujetos a las disposiciones de la Ley de Procedimiento Administrativo de Alabama, y ​​en el caso de conflicto entre las disposiciones de este capítulo y de la Ley de Procedimiento Administrativo de Alabama, las disposiciones de la Ley de Procedimiento Administrativo de Alabama regirán. Una grabación de las actuaciones deberán ser efectuados, que puede ser transcrita posteriormente bajo petición y pago de una tasa razonable por el demandante o el demandado. La cuota debe ser fijado por la oficina o en movimiento del panel, en cuyo caso las copias de la transcripción deben ser puestos a disposición del demandante o el demandado previa solicitud y pago de una tarifa razonable que será establecido por la oficina.

(L) Si, después de todas las pruebas en la audiencia, el panel se encuentra que el demandado ha incurrido en una práctica discriminatoria ilegal, deberá exponer sus conclusiones de hecho y de servir a la demandante y el demandado en el nombre de la oficina opinión y para que la reparación apropiada que puede incluir discontinuar la práctica discriminatoria ilegal, daños y perjuicios reales, multas civiles que pueden no ser mayor

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 307 20 de marzo 2015

de sanciones civiles establecidas por la Ley Federal de Vivienda Justa en la Sección 812 y los honorarios razonables de abogados. La oficina puede retener jurisdicción del caso hasta que se satisface de cumplimiento por parte del demandado de su orden.

(M) Si, después de todas las pruebas en la audiencia, el panel considera que el demandado no ha realizado alguna práctica discriminatoria ilegal, el panel indicará sus conclusiones de hecho y de servir a la demandante y el demandado una opinión y para despedir el queja en cuanto a la parte demandada. Un encuestado prevaleciente podrá solicitar a la oficina para una adjudicación de honorarios de abogados y costos razonables.

(N) una copia de la opinión y el orden de la oficina se emitirá en todos los casos a los demás funcionarios públicos como la oficina considera adecuado. Copias de la opinión y el orden deben estar a disposición del público para su inspección a solicitud y copias deben ser puestos a disposición de cualquier persona mediante el pago de una tasa razonable fijado por la oficina.

(O) (1) Si una solicitud de revisión se hace a la oficina de un plazo de 14 días a partir de la fecha de la orden de la oficina se le ha dado, la oficina, por causa justificada, deberá revisar la orden y pruebas, recibir evidencia adicional, volver a escuchar las partes o sus representantes, y si apropiado, modificar el orden.

(2) Cualquiera de las partes en la controversia, en los 30 días siguientes a la recepción de la notificación que se enviará por correo certificado de la orden, pero no después de ese tiempo, puede apelar de la decisión de la oficina de la corte de circuito del condado en el que el escuchar ocurrió, o en los que el demandado reside o tiene su oficina principal. En caso de una apelación de la decisión de la oficina, la apelación deberá operar como un sobreseimiento por 30 días solamente, a menos que se ordene lo contrario por el tribunal, y después de que se requiere al demandado a cumplir con la orden que participan en la apelación o la certificación hasta las cuestiones en litigio en la que se han determinado plenamente, de conformidad con las disposiciones de este capítulo.

(3) La oficina podrá iniciar el procedimiento para la ejecución de su orden de la subsección (l), o su orden modificada de la subdivisión (1) después de 30 días desde el día de la orden, mediante la presentación de una petición en la corte de circuito del condado en el que se produjo la audiencia, o cuando cualquier persona contra la cual el orden se introduce reside o realiza negocios.

(4) Si no se inicia la apelación bajo la subdivisión (2), la Oficina podrá obtener un decreto de la corte para el cumplimiento de su orden si se demuestra que se servía una copia de la solicitud de cumplimiento de la parte sujeta a los dictados de la la orden de la oficina.

(Hechos 1991, No. 91-659, p 1248, y secta;.. 13)

Sección 24-8-14

La acción civil; venta, gravamen, etc. consumado antes de la emisión de la orden; alivio y adjudicación.

(A) Una acción civil debe iniciarse dentro de un año después de haberse producido la supuesta práctica discriminatoria en la vivienda. Sin embargo, el tribunal deberá continuar una demanda civil presentada en virtud de esta sección, de vez en cuando, antes de llevarlo a juicio si el tribunal considera que los esfuerzos de conciliación de la oficina o agencia local es probable que resulte en solución satisfactoria de la vivienda discriminatoria práctica denunciada en la denuncia presentada a la oficina oa la agencia local y que la práctica constituye la base para la acción en los tribunales. Cualquier venta, gravamen o alquiler consumado antes de la emisión de cualquier orden judicial emitida bajo la autoridad de este capítulo y que implica un comprador de buena fe, gravámenes o inquilino sin previo aviso real de la existencia de la presentación de una queja o acción civil bajo la dispuesto en el presente capítulo no se ven afectados. Una acción civil podrá iniciarse por una persona agraviada o no una denuncia ha sido presentada en la oficina.

Apéndices

2015 Estado de Alabama Apéndices

Análisis de Impedimentos a la Feria de Elección de Vivienda 308 20 de marzo 2015

(B) El tribunal puede conceder como un alivio, ya que estime conveniente, toda orden judicial permanente o temporal, orden de restricción temporal, o de otro orden y podrá adjudicar los daños reales demandante, y daños punitivos, así como los gastos judiciales y honorarios razonables de abogados en el caso de una parte vencedora, si la parte que prevalece en la opinión de la corte no es financieramente capaz de asumir los honorarios del abogado.

(Hechos 1991, No. 91-659, p. 1248, § 14).

Sección 24-8-15

Denuncia similar presentada ante otro organismo con autoridad para investigar la violación de capítulo.

Antes de aceptar cualquier reclamación bajo este capítulo, la oficina deberá determinar si el demandante ha presentado una denuncia similar ante la Junta Federal Home Loan Bank, el Contralor de la Moneda, la Federal Deposit Insurance Corporation del Sistema de la Reserva Federal, el Departamento de Estados Unidos Vivienda y Desarrollo Urbano, o cualquier otro organismo con autoridad para investigar y resolver las quejas que alegan una violación de este capítulo. Si una queja se ha presentado o se presentó, posteriormente, la Oficina coordinará los esfuerzos para resolver la queja con la agencia para evitar múltiples investigaciones de la parte demandada.

(Hechos 1991, No. 91-659, p. 1248, § 15).