

Milwaukee's Collective Affordable Housing Strategic Plan

advancing racial equity by providing a quality affordable home for every Milwaukeean

August 30, 2021

Community Development Alliance

In collaboration with:
Metcalfe Park
Community Bridges
Southside Organizing Center

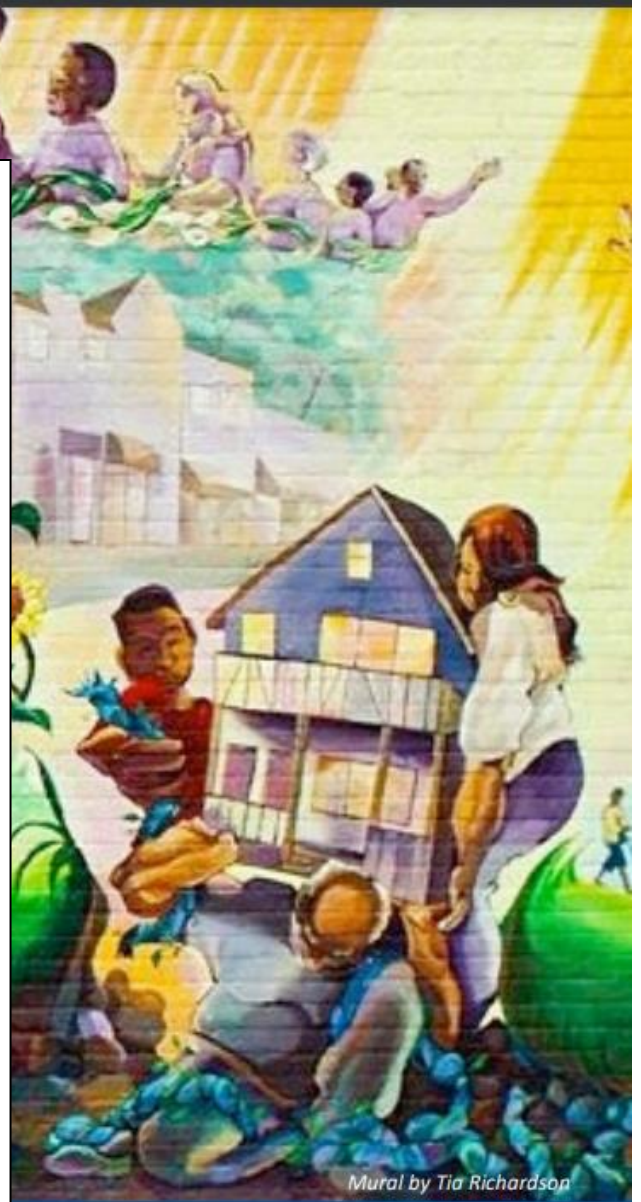
Plan colectivo y estratégico de viviendas económicas de Milwaukee.

promoviendo la igualdad racial por medio de proporcionar un hogar económico y de buena calidad a cada persona que vive en Milwaukee.

30 de agosto de 2021

Alianza de desarrollo comunitario

En colaboración con:
Metcalfe Park Community Bridges
Southside Organizing Center



Community Development Alliance



In collaboration with:
Metcalfe Park Community Bridges
Southside Organizing Center

Acknowledgements

Milwaukee's Collective Affordable Housing Strategic Plan ("Plan") reflects the aspirations and the commitment of a broad range of stakeholders to improve housing stability for Milwaukeeans. It incorporates data analysis, recommendations of past neighborhood quality of life plans, research on affordable housing in Milwaukee, and recommendations of action committees established to assist with the development of this Plan. Many of these foundational efforts had extensive resident, public, and stakeholder engagement processes. As a result, this Plan includes root cause analysis, and recommended approaches from a diverse set of stakeholders from neighborhoods and sectors across Milwaukee. The four priority Strategy Areas identified through this collective work are:

- Systems to Increase Black & Latino Homeownership
- Systems to Preserve Black & Latino Homeownership
- Systems to Increase Affordability of Housing for Families Making \$7.25 - \$15 per Hour
- Systems to Preserve Affordable Housing for Families Making \$7.25 - \$15 per Hour

This Plan was sponsored by the Community Development Alliance (CDA), an affiliation of affordable housing funders and stakeholders committed to making sure that every Milwaukeean and their neighborhood is thriving.¹ CDA intends to be a durable entity going forward to provide continuous communication with stakeholders for transparency and accountability on implementation efforts. CDA is grateful for the individuals, organizations and institutions who participated in this effort, which will make housing in Milwaukee more affordable, and more equitable.

Executive Committee

Joaquin Altoro, WHEDA
Audra Brennan, Northwestern Mutual Foundation
Eric Christophersen, Northwestern Mutual Foundation
Bridget Clementi, Children's Hospital of Wisconsin
Danell Cross, Metcalfe Park Community Bridges
Lafayette Crump, Department of City Development
Frank Cumberbatch, Bader Philanthropies
Janel Hines, Greater Milwaukee Foundation
Willie Hines, HACM
Theo Lipscomb, Sr., LISC-Milwaukee
Steve Mahan, CDBG
Jim Mathy, Milwaukee County Housing Division
Tammy Rivera, Southside Organizing Center
Gina Stilp, Zilber Family Foundation

Julia Taylor, GMC

Project Team

Lamont Davis, KLD Construction Management Svc.
Cordella Jones, DCD Fuse Fellow
Sam Leichtling, DCD
Maria Prioletta, DCD
Brianna Sas-Pérez, VIA CDC
Teig Whaley-Smith, Project Manager
Irma Yopez-Klassen, Zilber Family Foundation

Action Committee Chairs

Trena Bond, Housing Resources Inc.
Coretta Herring, Riverworks Development Corp.
Ray Hill, Common Bond Communities
Matt Melendes, LISC-Milwaukee Data Team
Tanya Fonseca, DCD
Kate Madison, DCD

Program Committee
Jason Boothe, CDBG
Gabe Charles, Southside Organizing Center
Jarrett English, Metcalfe Park Community
Bridges
Kaylin Nuss, HACM
David Cialdini, Milwaukee County
Kermiath McClendon, GMF
Matt Melendes, LISC-Milwaukee
Tony Panciera, MKE United/GMC
LaQuondra Shaw, Northwestern Mutual
Foundation
Greg Stadter, Milwaukee Healthcare
Partnership
Jeff Towne, WHEDA
Brandon Wigley, Bader Philanthropies

Data Team
Tanya Fonseca, DCD

Kate Madison, DCD

Program Committee

Jason Boothe, CDBG
Gabe Charles, Southside Organizing Center
Jarrett English, Metcalfe Park Community
Bridges
Kaylin Nuss, HACM
David Cialdini, Milwaukee County
Kermiath McClendon, GMF
Matt Melendes, LISC-Milwaukee
Tony Panciera, MKE United/GMC
LaQuondra Shaw, Northwestern Mutual
Foundation
Greg Stadter, Milwaukee Healthcare
Partnership
Jeff Towne, WHEDA
Brandon Wigley, Bader Philanthropies

Reconocimientos

El plan colectivo y estratégico de viviendas económicas en Milwaukee (“Plan”) refleja las aspiraciones y el compromiso de una amplia gama de partes interesadas para mejorar la estabilidad de viviendas para los que viven en Milwaukee. Incorpora análisis de datos, sugerencias de planes anteriores de calidad de vida en vecindarios, investigaciones sobre viviendas asequibles en Milwaukee y sugerencias de comités de acción hechos para asistir con el desarrollo de este plan. Muchos de estos esfuerzos fundacionales tuvieron extensos procesos de participación de los residentes, el público y las partes interesadas. Como resultado este plan incluye análisis de causa y modalidades recomendadas de un grupo diverso de partes interesadas de vecindarios y sectores por todo Milwaukee. Las cuatro áreas de estratégicas de prioridad identificadas a través de este trabajo colectivo son:

- Sistemas para aumentar propietarios latinos y afroamericanos
- Sistemas para preservar propietarios latinos y afroamericanos
- Sistemas para aumentar asequibilidad de viviendas para familias ganando entre \$7.25-\$15 por hora
- Sistemas para preservar viviendas asequibles para familias ganando entre \$7.25-\$15 por hora

Este plan fue patrocinado por la alianza de desarrollo comunitario (CDA por sus siglas en inglés), un afiliado de financiadores de viviendas asequibles y partes interesadas comprometidos a asegurar que cada persona que vive en Milwaukee y su vecindario florezcan.¹ La alianza de desarrollo comunitario tiene la intención de ser una entidad durable en adelante para proveer comunicación continua con partes interesadas para transparencia y responsabilidad en los esfuerzos de implementación. La alianza de desarrollo comunitario está agradecida por los individuos, organizaciones e instituciones que participaron en este esfuerzo que hará que las viviendas en Milwaukee sean más asequibles y equitativas.

Comité ejecutivo

Joaquin Altoro, Autoridad de desarrollo económico de viviendas en Wisconsin (WHEDA por sus siglas en inglés)
Audra Brennan, Northwestern Mutual Foundation
Eric Christophersen, Northwestern Mutual Foundation
Bridget Clementi, Children’s Hospital of Wisconsin
Danell Cross, Metcalfe Park Community Bridges
Lafayette Crump, Department of City Development
Frank Cumberbatch, Bader Philanthropies
Janel Hines, Greater Milwaukee Foundation

Willie Hines, Autoridad de viviendas de la ciudad de Milwaukee (HACM por sus siglas en inglés)
Theo Lipscomb, Sr., corporación de apoyo para iniciativas locales (LISC por sus siglas en inglés)
Steve Mahan, beca de desarrollo comunitario del bloque (CDBG por sus siglas en inglés)
Jim Mathy, Milwaukee County Housing Division
Tammy Rivera, Southside Organizing Center
Gina Stilp, Zilber Family Foundation
Julia Taylor, comité del área metropolitana de Milwaukee (GMC por sus siglas en inglés)

Equipo del proyecto

Lamont Davis, KLD Construction Management Svc.
Cordella Jones, DCD Fuse Fellow
Sam Leichtling, departamento de desarrollo de la ciudad (DCD por sus siglas en inglés)
Maria Prioletta, DCD
Brianna Sas-Pérez, VIA CDC
Teig Whaley-Smith, Project Manager
Irma Yopez-Klassen, Zilber Family Foundation

Sillas presidenciales del comité de acción

Trena Bond, Housing Resources Inc.
Coretta Herring, Riverworks Development Corp.
Ray Hill, Common Bond Communities
Matt Melendes, LISC-Milwaukee Data Team
Tanya Fonseca, DCD
Kate Madison, DCD
Program Committee
Jason Boothe, administración de becas para el desarrollo comunitario (CDBG por sus siglas en inglés)
Gabe Charles, Southside Organizing Center
Jarrett English, Metcalfe Park Community Bridges
Kaylin Nuss, HACM
David Cialdini, Milwaukee County

Kermiath McClendon, La fundación del área metropolitana de Milwaukee (GMF por sus siglas en inglés)
Matt Melendes, LISC-Milwaukee
Tony Panciera, MKE United/GMC
LaQuondra Shaw, Northwestern Mutual Foundation
Greg Stadter, Milwaukee Healthcare Partnership
Jeff Towne, WHEDA
Brandon Wigley, Bader Philanthropies

Equipo de datos

Tanya Fonseca, DCD
Kate Madison, DCD

Comité del programa

Jason Boothe, CDBG
Gabe Charles, Southside Organizing Center
Jarrett English, Metcalfe Park Community Bridges
Kaylin Nuss, HACM
David Cialdini, Milwaukee County
Kermiath McClendon, GMF
Matt Melendes, LISC-Milwaukee
Tony Panciera, MKE United/GMC
LaQuondra Shaw, Northwestern Mutual Foundation
Greg Stadter, Milwaukee Healthcare Partnership
Jeff Towne, WHEDA
Brandon Wigley, Bader Philanthropies

Framing the Plan

Mission

At the heart of this Plan is the goal of *advancing racial equity by providing a quality affordable home for every Milwaukeean.*

Objectives

Housing stability is critical to dozens of quality-of-life measures, including employment, early childhood development, stress levels, education, and health². Families that have been excluded from economic opportunities spend 60% of their income on housing, forcing them to compromise other critical household expenditures such as food, clothing, transportation, and healthcare.³ The City of Milwaukee Common Council directed city staff to develop a multi-stakeholder affordable housing plan to support Mayor Tom Barrett's 2018 commitment to create or improve 10,000 affordable homes in the next ten years, and several other housing partners expressed interest in identifying opportunities for collective action. Instead of constructing dozens of siloed plans - CDA expanded its governance structure to include the primary housing funders from the public, non-profit, and civic sectors, together with two liaisons to residents in Milwaukee's majority Black and Latino neighborhoods to develop this Collective Affordable Housing Strategic Plan. The Plan has been guided by four objectives:

- **Mobilize the broad and deep constituencies** of residents, organizations and institutions that are passionate about affordable housing to develop policies and approaches to create and preserve affordable housing.
- **Apply a racial equity lens** to affordable housing policies and programs by utilizing the Government Alliance on Race & Equity (GARE) Racial Equity Toolkit.
- **Build on the foundation of existing neighborhood quality of life plans** and other research and plans related to affordable housing in Milwaukee; add data analysis and root cause analysis to develop effective strategy and approaches.
- **Lay the groundwork for future collective action efforts** by providing a durable governance structure at CDA that can be utilized for adjusting the Plan going forward, developing shared measurement, continuous communication, and mutually reinforcing activities among stakeholders.

Enmarcando el plan

Misión

En el corazón de este plan está la meta de *promover la igualdad racial proporcionando un hogar asequible de calidad para cada persona que vive en Milwaukee*


Objetivos

La estabilidad de viviendas es fundamental para docenas de medidas de calidad de vida, incluido el empleo, el desarrollo infantil temprano, niveles de estrés, educación y salud.² Familias que han sido excluidas de las oportunidades económicas gastan 60% de sus ingresos en viviendas, lo que las obliga a comprometer otros gastos domésticos críticos, como alimentos, ropa, transporte y atención médica.³ El consejo común de la ciudad de Milwaukee dirigió los empleados de la ciudad a desarrollar un plan de viviendas asequibles de varios partes interesadas para apoyar al alcalde Tom Barrett en su compromiso de 2018 a crear o mejorar 10,000 hogares asequibles en los siguientes 10 años y varios otros socios de viviendas mostraron su interés en identificar oportunidades para acción colectiva. En vez de construir docenas de planes en silos- la alianza de desarrollo comunitario (CDA por sus siglas en inglés) amplió la estructura de la gobernanza para incluir los financiadores de viviendas principales de los sectores públicos, sin fines de lucro y cívicos, junto con dos enlaces de los residentes en los vecindarios mayormente afroamericanos y latinos de Milwaukee para desarrollar este plan colectivo y estratégico de viviendas económicas. El plan se ha guiado por 4 objetivos:

- **Movilizar a los electores amplios y profundos** de residentes, organizaciones e instituciones que son apasionadas por las viviendas asequibles para desarrollar políticas y enfoques para crear y preservar viviendas asequibles.
- **Aplicar un enfoque de igualdad racial** a las políticas y programas de viviendas asequibles utilizando el juego de herramientas de igualdad racial de la alianza gubernamental sobre raza y equidad (GARE por sus siglas en inglés).
- **Construir en la base de planes existentes de calidad de vida del vecindario** y otras investigaciones y planes relacionados con viviendas asequibles en Milwaukee; añadir análisis de datos y análisis de causa raíz para desarrollar estrategias y enfoques efectivos.
- **Construir la base para esfuerzos colectivos en el futuro** al proporcionar una estructura durable de gobierno en la CDA que se puede utilizar para ajustar el plan en el futuro, desarrollar medidas compartidas, comunicación continua y actividades de refuerzo mutuo entre las partes interesadas.

Background & Foundation of the Plan

- For years, both residents and housing professionals in Milwaukee have been telling us that **housing stability is critical**. In all the neighborhood quality of life plans used to prepare for this Plan, homeownership was identified as foundational to personal and neighborhood success. These plans also specified that housing opportunities must be affordable to residents that already live in Milwaukee neighborhoods.
- The priority of affordable housing is **reinforced by nearly every City of Milwaukee Area Plan**, the 1,200 surveys and dozens of community meetings that were part of the 2020-2024 Consolidated Planning process, and over 20 reports examining housing and public health in Milwaukee.

-
- 
- More than **70 experts in neighborhoods, housing, banking, healthcare, and dozens of other sectors were convened during the process of developing this Plan to identify root causes and approaches** to reach racial equity in homeownership and provide a quality affordable home for every family making \$7.25 to \$15 per hour (or approximately \$15,080 to \$31,200 per year). These approaches were then prioritized by stakeholders, and preliminary financial models were built to estimate costs and impact.
 - There were dozens of approaches brainstormed during the planning process, and stakeholders prioritized what are believed to be the most impactful changes. Most of these prioritized approaches are detailed in this Plan, and others **will be continually considered as the Plan evolves.**
 - **This Plan is a living document** and provides a strategy for moving forward but will continually be updated to reflect the changing market dynamics and resident desires.
 - Reaching racial equity in homeownership and providing affordable housing for every family making \$7.25 - \$15 per hour is monumental work, but **it is achievable in our lifetime if we work together.**

Antecedentes y base del plan

- Por años, tanto los residentes como los profesionales de viviendas en Milwaukee nos han dicho que **la estabilidad de la vivienda es fundamental**. En todos los planes utilizados de calidad de vida del vecindario para preparar este plan, ser propietario fue identificado como la base del éxito personal y del vecindario. Estos planes también especificaron que las oportunidades de vivienda deben ser asequibles para los residentes que ya viven en los vecindarios de Milwaukee.
- La prioridad de viviendas asequibles se **refuerza por casi todos los planes de la área** de la ciudad de Milwaukee, las 1,200 encuestas y docenas de reuniones comunitarias que formaron parte del proceso de planificación consolidada de 2020-2024, y más de 20 reportes que examinan las viviendas y la salud pública en Milwaukee.
- Más de **70 expertos de vecindarios, viviendas, bancarios, atención médica y docenas de otros sectores reunieron durante del proceso de desarrollar este plan para identificar causas fundamentales y enfoques** para llegar a la igualdad racial en cuanto a ser propietario y proveer un hogar asequible de calidad para cada familia ganando \$7.25 a \$15 por hora (o aproximadamente \$15,080 a \$31,200 por año). Luego las partes interesadas priorizaron estos enfoques y se construyeron modelos financieros preliminares para estimar los costos y el impacto.
- Fueron docenas de ideas durante el proceso de planificación, y las partes interesadas priorizaron lo que pensaron ser los cambios más impactantes. La mayoría de estos enfoques priorizados son detallados en este plan, y otros **serán considerados continuamente mientras el plan sigue en evolución**.
- **Este plan es un documento vivo** y provee una estrategia para seguir hacia adelante pero continuamente será actualizado para reflejar los cambios en el mercado y en los deseos de los residentes.
- Alcanzar la igualdad racial en los propietarios y proveer un hogar asequible a cada familia ganando \$7.25 - \$15 por hora es trabajo monumental, pero **se puede lograr en nuestro periodo de vida si trabajamos juntos**.



Docenas de planes de calidad de vida basados en el vecindario, planes de viviendas e investigaciones fueron utilizados como la base de este plan.

The State of Housing in Milwaukee

There is a lot to be proud of in Milwaukee's affordable housing ecosystem.⁴ Annually, Milwaukee organizations create about 1,500 affordable rental homes, supportive housing homes, and affordable homes for homebuyers under the area median income. More than 2,000 Milwaukee homebuyers access education, counseling, or financial assistance to purchase homes each year. Annually, more than 1,100 Milwaukee households have received home repair services.

Yet there are still many challenges in affordable housing in Milwaukee. The most significant root cause impacting housing affordability is low wages—53.4% of households who rent homes in the City of Milwaukee are rent burdened, spending 30% or more of their income on rent and a significant majority of cost burdened renters are families making \$7.25 - \$15 per hour. Evictions also cause harm and instability for many Milwaukee households. Even with a targeted eviction moratorium in place during much of 2020-2021, 8,723 evictions still occurred, with eviction filings expected to increase to previous averages of about 14,000 per year after the lifting of the moratorium. A return to the status quo means that roughly 10% of all Milwaukee households that rent their home will be subject to an eviction filing each year. Milwaukee is also losing homeownership - from 2000 to 2015, Milwaukee homeownership decreased by 12%, with a disproportionate amount of this decrease in majority Black neighborhoods. At the core of many of these root causes are a legacy of racially discriminatory policies and actions that have created household wealth gaps and other disparities that advantage White households are erect barriers to homeownership for Black and Latino households.

By reviewing neighborhood quality of life plans and survey data, two major themes were prevalent. First, homeownership is a priority for Black and Latino families. Second, housing needs to be affordable in the context of the incomes of people that live in Milwaukee neighborhoods. An extensive review of data confirms these priorities and highlights just how big the problem will continue to grow without intervention. Milwaukee needs systems that break down barriers to create opportunities for 32,000 new Black and Latino Homeowners to end racial disparities in homeownership. Milwaukee also needs to create or convert 32,000 additional rental homes in the \$400 - \$650 per month range, which is affordable to families making \$7.25 to \$15 per hour (\$15,080 to \$31,200 per year) in order to provide an affordable housing option for all Milwaukeeans.

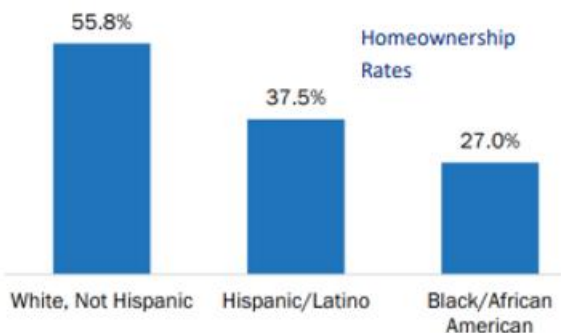
El estado de viviendas en Milwaukee

Hay mucho de qué estar orgulloso en el ecosistema de viviendas asequibles de Milwaukee. Anualmente, organizaciones de Milwaukee crean 1,500 hogares de alquiler asequibles, hogares que apoyan y hogares asequibles para los propietarios debajo del ingreso medio del área. Más de 2,000 propietarios en Milwaukee acceden educación, asesoramiento y asistencia financiera para comprar un hogar cada año. Anualmente más de 1,100 hogares en Milwaukee reciben servicios de reparación.

Sin embargo, todavía hay muchos desafíos de viviendas asequibles para los residentes de Milwaukee. La causa significativa fundamental que afecta la asequibilidad de viviendas son los bajos salarios, 53.4% de hogares que alquilan en la ciudad de Milwaukee están cargados debido al alquiler, gastando 30% o más de su ingreso en el pago alquilar y una gran mayoría de los arrendatarios cargados están ganando \$7.25-\$15 por hora. Los desalojos causan daño e inestabilidad en muchos hogares en Milwaukee. Incluso con una moratoria de desalojo específica por mucho de 2020-2021, 8,723 desalojos ocurrieron, con un aumento esperado en el promedio de cantidad de desalojos presentados al promedio anterior a aproximadamente 14,000 por año, después de que termina la moratoria. Un regreso al estado actual significa que más o menos 10% de todos los hogares que alquilan su hogar estarán sujetos a un desalojo cada año. Milwaukee también está perdiendo la cantidad de personas que son propietarios- de 2000 a 2015 el total de personas que son propietarios disminuyó por 12%, con una cantidad desproporcionada en vecindarios mayormente de afroamericanos. En el centro de muchas de estas causas fundamentales se encuentra un legado de políticas y acciones racialmente discriminatorias que han creado brechas de riqueza y otras disparidades que benefician a los hogares blancos y son barreras para los propietarios afroamericanos y latinos.

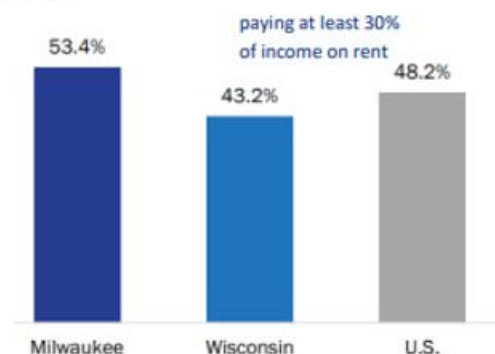
Al revisar los planes de calidad de vida del vecindario y los datos de la encuesta, prevalecieron dos temas principales. Primero, ser dueño de hogar es una prioridad para familias afroamericanos y latinos. Segundo, las viviendas necesitan ser asequibles en el contexto de los ingresos de los que viven en los vecindarios de Milwaukee. Una revisión exhaustiva de los datos confirma estas prioridades y destaca lo grande que seguirá creciendo el problema sin intervención. Milwaukee necesita sistemas que rompan barreras para crear oportunidades para los 32,000 nuevos propietarios latinos y afroamericanos para ponerle fin a las disparidades raciales en las viviendas. También, Milwaukee necesita crear o convertir 32,000 viviendas de alquiler adicionales en el rango de \$400 - \$650 por mes, cuál es asequible para familias ganando \$7.25 a \$15 por hora (\$15,080 a \$31,200 por año) para proveer una opción asequible para todos que viven en Milwaukee.

Milwaukee tiene graves desigualdades raciales en cuanto a propietarios de viviendas.



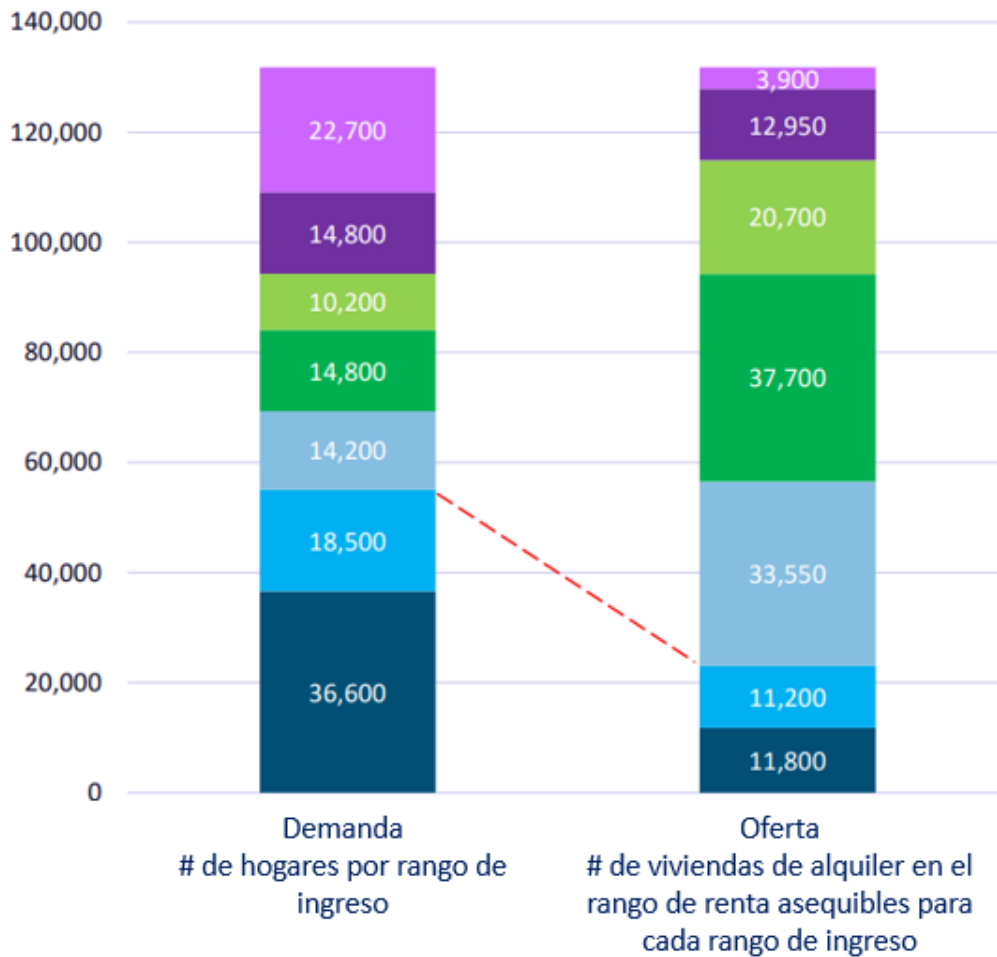
Source: U.S. Census Bureau - ACS 2019 5-year estimates

La mayoría de los que viven en Milwaukee batallan para pagar la renta.



Source: U.S. Census Bureau - ACS 2019 5-year estimates

Demanda y oferta de viviendas de alquiler asequible por ingresos familiares en la ciudad de Milwaukee



Rango de ingreso	Rango de ingreso
Greater than \$67,000 (\$32+/hr)	\$1,677 +
\$50,300 to \$67,000 (\$24-\$32/hr)	\$1,258 - \$1,677
\$41,900 to \$50,300 (\$20-\$24/hr)	\$1,048 - \$1,257
\$33,500 to \$41,900 (\$16-\$20/hr)	\$838 - \$1,048
\$25,100 to \$33,500 (\$12-\$16/hr)	\$629 - \$838
\$16,800 to \$25,100 (\$8-\$12/hr)	\$419 - \$628
Less than \$16,800 (\$8/hr)	\$0 - \$418

Existe un desajuste significativo entre la cantidad de familias que ganas menos de \$12 por hora y la cantidad de viviendas que son asequibles para ellas.

Planes del vecindario y datos cualitativos indican que las necesidades más grandes son:

Sistemas necesarios para apoyar a

32,000

nuevos propietarios afroamericanos y latinos

Sistemas necesarios para producir

32,000

viviendas de alquiler para familias ganando \$7.25-15/hora

Para lograr igualdad racial en cuanto a propietarios y para cumplir con la demanda del mercado para viviendas asequibles de alquiler para familias ganando entre \$7.25-\$15 por hora, este plan propone programas y políticas que apoyara oportunidades de viviendas por 18,000 hogares y la preservación n de 35,000 hogares ocupados actualmente sobre los siguientes 10 años.

Tipo de Vivienda	Salario	Ingreso	Dueño			Alquiler			Total
			Preservado	Convertido	Nuevo	Preservado	Convertido	Nuevo	
Asequible (30-40% AMI)	\$7.25-\$15/hour	15K - 31K	15,350	5,200	600	10,300	650	3,900	36,000
Asequible (40-80% AMI)	\$16-\$32/hour	31K - 67K	5,500	2,200	250	4,400	300	4,900	17,550
Total			20,850	7,400	850	14,700	950	8,800	53,550

Key Themes & Programs

1. Systems to Increase Black & Latino Homeownership.

Proactively change and create systems to close the racial equity gap in homeownership.

Grow homebuyer counseling & down payment assistance. Currently, about 7,350 individuals participate in homebuyer counseling each year, and approximately 850 become homeowners. Additional resources and innovation should be provided to increase these totals by 10% each year. Specifically, resources should be invested in ensuring that every income eligible homeowner has access to down payment assistance, and organizations have the administrative support they need to grow the number of people that they serve.

Create an Acquisition Fund for homeownership.

Over the last 15 years, about 6,300 homes have been transferred from homeowners to investors.⁵ These properties were almost entirely in neighborhoods where a majority of residents are Black or Latino. An Acquisition Fund is needed to acquire strategic properties to preserve them for homeownership. Different strategies for the Fund could be considered. The Fund could acquire individual homes as well as potentially pursue large portfolio sales and expiring subsidized apartments. The Fund could also be structured to provide a low cost, patient, and responsive source of capital for nonprofit and for-profit affordable housing developers who could acquire these properties with the goal of selling them for homeownership. Which properties should be acquired and how they are sold should be guided by neighborhood organizations and homebuyer counseling agencies in order to preserve existing Naturally Occurring Affordable Housing (NOAH).

Coordinate lenders to provide alternative lending. Recent studies show that Black and Latino consumers are more likely to have no credit history or not enough credit history to produce a credit score, and that lenders need to broaden and update underwriting standards to address income variation and the impacts of past discriminatory practices that have contributed to racial disparities in household wealth. ⁶ Lenders interested in the success of Milwaukee families should be coordinated to provide alternative lending through a local specific pool of funding, creating a localized secondary market or by additional credit enhancement for mortgages with more flexible underwriting criteria.

Maximize existing production models. Milwaukee is fortunate to have several successful models for producing affordable homeownership, including the acquire with assisted rehab model (e.g. Acts Housing), the volunteer sweat equity model (e.g.. Milwaukee Habitat), and the acquire-rehab-sell or new construction model (e.g. VIA CDC, Northcott Neighborhood House, Milwaukee Christian Center, etc.). These existing models, however, have more capacity and should be resourced with financial resources. Vacant lots and buildings should be prioritized to maximize the number of owner-occupied homes produced.

Create new production models. Existing production models are not sufficient to meet the demand for affordable homeownership. New models should be developed to produce additional quality owner-occupied homes. For example, the 4% State and Federal housing tax credits could be used to produce high quality rental homes in targeted neighborhoods that are available for homeownership after the 15-year federal compliance period.

Additionally, new housing and construction technologies should be pursued to deliver a cost-effective product that meets quality demands and can increase housing affordability for residents. For example, the city of Milwaukee's Environmental Collaboration Office is partnering

with local and national agencies to develop a model for efficient, affordable, in-fill housing to be fabricated in the 30th Street Industrial Corridor.

Alternative homeownership models (e.g. Community Land Trusts and Housing Cooperatives) and alternative physical structures (e.g. multi-generational housing) must also be part of the solution. Changes to local zoning codes should be pursued that allow additional types of housing options and choices in a wider range of neighborhoods.

WHEDA Black & Latino Homeownership Initiative. WHEDA is undertaking a crucial initiative to develop solutions to the obstacles faced by Black & Latino families and increase homeownership among communities of color. Through this initiative, WHEDA will work closely with various stakeholders, including mortgage-ready Black and Latino homebuyers, lenders, community groups, and others, to first understand the challenges people of color face during the home buying and homeownership processes, and then use that understanding to design solutions. This collaborative design process will inform WHEDA's organizational focus for addressing racial disparities in homeownership across the state of Wisconsin, and develop ideas that are relevant, sustainable, and actionable.

Specific approaches were designed by a group of 70 multi-sector participants. Approaches were designed to address the root causes identified in the Milwaukee market.

Temas y programas claves

1. Sistemas necesarios para aumentar propietarios afroamericanos y latinos. Cambiar proactivamente y crear sistemas para cerrar la brecha de equidad racial con los propietarios.

Aumentar asistencia de pago inicial y consejería para propietarios. Actualmente aproximadamente 7,350 individuos participan en consejería para propietarios cada año y aproximadamente 850 llegan a ser propietarios. Recursos adicionales e innovación deben ser provistos para incrementar estos totales por 10% cada año. Específicamente, se deben invertir recursos para garantizar que todos los propietarios de viviendas elegibles por sus ingresos tengan acceso a asistencia para el pago inicial, y que las organizaciones tengan el apoyo administrativo que necesitan para aumentar la cantidad de personas a las que sirven.

Crear un fondo de adquisición para propietarios.

En los últimos 15 años, aproximadamente 6,300 hogares han sido transferidos de propietarios a inversionistas. Estas propiedades fueron casi todos en vecindarios donde la mayoría de los residentes eran afroamericano u latino. Un fondo de adquisición es necesario para adquirir propiedades estratégicas para preservarlas para los propietarios. Se pueden considerar diferentes estrategias para el fondo. El fondo podría adquirir casas individuales y potencialmente perseguir grandes portafolios de ventas y apartamentos subsidiados por vencer. El fondo también podría estructurarse para proporcionar una fuente de capital receptiva, paciente y de bajo costo para desarrolladores de viviendas asequibles sin fines de lucro y con fines de lucro que podrían adquirir estas propiedades con el objetivo de venderlas para que otros puedan ser propietarios. Cuales propiedades deben adquirir y cómo se venden debe ser guiado por organizaciones y agencias del vecindario y agencias de asesoramiento para compradores de viviendas para preservar las viviendas asequibles que naturalmente están ahí (NOAH, por sus siglas en inglés).

Coordinar prestamistas a proveer préstamos alternativos. Investigaciones recientes muestran que consumidores afroamericanos y latinos son más propensas a no tener historial de crédito u no tener suficiente historial de crédito para tener una calificación de crédito y que los prestamistas necesitan hacer las normas de suscripción más amplias y actualizadas para abordar variación de ingreso y los impactos que las prácticas discriminatorias han contribuido a disparidades raciales en la riqueza familiar.⁶ Prestamistas interesados en el éxito de las familias deben coordinarse para proveer préstamos alternativos por medio de un grupo de fondos locales, específicos creando un mercado secundario local o por medio de opciones para mejorar el historial de crédito para hipotecas con criterio de suscripción más flexible.

Maximizar los modelos de producción existentes.

Milwaukee es afortunado de tener varios modelos exitosos para producir viviendas asequibles, incluyendo el modelo de adquirir con rehabilitación asistido (por ejemplo Acts Housing), el modelo de equidad de sudor voluntario (por ejemplo Milwaukee Habitat) y el modelo de adquirir-rehabilitación-vender o construcción nuevo (por ejemplo VIA CDC, Northcott Neighborhood House, Milwaukee Christian Center, etc.). Sin embargo, estos modelos existentes, tienen más capacidad y deben recibir recursos financieros. Los lotes y edificios vacíos deben ser priorizados para maximizar la cantidad de viviendas ocupadas por sus propietarios.

Crear nuevos modelos de producción. Los modelos de producción existentes no son suficientes para cumplir con la demanda de viviendas asequibles. Se deben desarrollar nuevos modelos para producir viviendas de calidad adicionales ocupadas por sus propietarios. Por ejemplo, los créditos fiscales estatales y federales de 4% para viviendas podrían ser utilizados para producir viviendas de alquiler de alta calidad en

vecindarios específicos que estén disponibles para ser propietarios después del período de cumplimiento federal de 15 años.

Adicionalmente, viviendas nuevas y tecnologías de construcción deben ser perseguidas para entregar un producto eficiente que cumple con las demandas de calidad y que puede aumentar la asequibilidad de viviendas para los residentes.

Por ejemplo, la oficina de colaboración ambiental de la ciudad de Milwaukee se está asociando con agencias locales y nacionales para desarrollar un modelo de viviendas eficientes y asequibles construidos en terrenos vacíos que se fabricará en el corredor industrial de la calle 30.

Los modelos alternativos de propiedad (p. ej., fideicomisos comunitarios de tierras y cooperativas de vivienda) y estructuras físicas alternativas (e.g. viviendas multigeneracionales) también deben ser parte de la solución. Se deben buscar cambios a los códigos de zonificación que permitan tipos adicionales de opciones de viviendas y elecciones en una gama amplia de vecindarios.

Iniciativa de propietarios para afroamericanos y latinos de WHEDA. WHEDA está tomando la tarea de una iniciativa crítica para desarrollar soluciones para los obstáculos que se enfrentan familias afroamericanos y latinos y aumentar el número de propietarios en comunidades de color. Por medio de esta iniciativa, WHEDA trabajará íntimamente con varias partes interesadas incluyendo afroamericanos y latinos que están listos para ser propietarios, prestadores, grupos comunitarios y otros para primero, entender los retos que personas de color se enfrentan durante el proceso de comprar una casa, y después usaran tal entendimiento para diseñar soluciones. El proceso colaborativo de diseño informará el enfoque organizacional para abordar disparidades raciales en propietarios por todo el estado de Wisconsin, y desarrollar ideas que son relevantes, sostenibles y accionables.

Los enfoques específicos fueron diseñados por un grupo de 70 participantes multisectoriales. Se diseñaron enfoques para abordar las causas fundamentales identificadas en el mercado de Milwaukee.



Key Themes and Programs

2. Systems to Preserve Black & Latino Homeownership

Provide resources and policies that allow homeowners to stay in their home

Foreclosure Mitigation. There are thousands of mortgage foreclosure filings in Milwaukee County each year. Mortgage foreclosures on homeowners causes massive instability issues that impact educational, health, economic and other quality of life measures. Similar to the eviction mitigation efforts that have been launched, including the Milwaukee Rental Resource Center, emergency rent assistance, and a right to counsel initiative for those facing eviction; similar efforts must be resourced and maintained for homeowners. Particular attention should be given to the estate transfer process to support continued intergenerational homeownership.

Reduce property tax burden. Reductions in shared revenue from the State and limits on additional local revenue options increase the property tax burden for Milwaukee residents. Black homeowners often bear a disproportionate share of the property tax burden⁷ and may be at heightened risk in areas experiencing gentrification. Resources are needed to fully fund the existing MKE United Anti-Displacement Fund that serves two neighborhoods exhibiting the highest displacement risks for its targeted 15-20 year lifespan. Temporary and long-term loan products (such as the WHEDA Property Tax Deferral Loan Program) should also be developed or expanded to grow the resources and options available to homeowners who may need assistance with property tax payments. The use of deed restrictions to ensure long-term affordability and lower associated tax burdens on subsidized homes should also be considered.

Support innovation in home repair. The age of Milwaukee's housing stock is a considerable root cause that creates challenges and increases the amount of resources needed for many homeowners to maintain their homes. In recent years considerable funding has been allocated to this area, and there is even more room for innovation and economies of scale. Programs should be reviewed to reduce barriers that may exist – such as back taxes, credit scores, citizenship, language barriers and the general fear of opening your home for potential code compliance issues. There is also a need for a “one stop shop” that could serve as a central source of information for homeowner repair and improves accessibility to resources. There are also likely economies of scales to be gained by having a pool of organizations or contractors that can address the types of repairs that are in highest demand (e.g. roofing). Neighborhood Improvement Districts (NIDs) will be an important partner in this work.

Post-purchase homeowner counseling. Most counseling is focused on pre-purchase, and in the future similar attention should be paid to providing resources to support post purchase counseling, including: budgeting, refinancing, maintenance, foreclosure prevention, and resource identification. Other more advanced training could include contractor selection, landscaping, and neighborhood organizing.

Temas y programas claves

2. Sistemas para preservar la propiedad de vivienda para afroamericanos y latinos

Proveer recursos y políticas que permitan a los propietarios permanecer en su hogar.

Mitigación de ejecución hipotecaria. Hay miles de presentaciones de ejecuciones hipotecarias en el condado de Milwaukee cada año. Ejecuciones hipotecarias en propietarios causa problemas masivos de inestabilidad que afectan la educación, la salud, la economía y otras medidas de calidad de vida. Parecido a los esfuerzos de mitigación a ejecuciones hipotecarias que han iniciados, incluyendo los de Milwaukee Rental Resource Center, asistencia de emergencia para arrendamiento y la iniciativa del derecho a un abogado para los que enfrentan ejecución hipotecaria, esfuerzos similares deben recibir recursos y ser mantenidos para propietarios. Se debe prestar especial atención al proceso de transferencia de patrimonio para apoyar la continuación de la propiedad de vivienda intergeneracional.

Reducir la carga de los impuestos a la propiedad. Reducciones en los ingresos compartidos del estado y límites en opciones de ingresos locales aumentan la carga de impuestos a la propiedad para residentes de Milwaukee. A menudo propietarios afroamericanos soportan una parte desproporcionada de la carga del impuesto a la propiedad (7) y pueden estar en un alto riesgo en áreas experimentando aburguesamiento. Se necesitan recursos para financiar completamente el fondo de MKE United Anti-Displacement Fund que atiende a dos vecindarios que exhiben los mayores riesgos de desplazamiento para su vida útil prevista de 15 a 20 años. Productos temporales y a largo plazo (como el programa de WHEDA Property Tax Deferral Loan Program) debe ser desarrollado y ampliado para aumentar los recursos y opciones disponibles a propietarios quienes quizás necesitan asistencia con los pagos de impuestos a la propiedad. También se debe considerar el uso de restricciones de escritura para garantizar la asequibilidad a largo plazo y menos cargos de impuestos asociados con las viviendas subsidiadas.

Apoyar la innovación en la reparación de casas. La edad de las viviendas disponibles en Milwaukee es una causa fundamental que crea desafíos y aumenta la cantidad de recursos necesarios para muchos propietarios para mantener sus casas. En años recientes, se ha asignado financiamiento considerable a esta área, y hay aún más espacio para la innovación y las economías de escala. Programas deben ser revisados para reducir barreras existentes como impuestos retrasados, historial de crédito, ciudadanía, barreras de idioma y el miedo general de abrir su casa para el potencial de problemas de asuntos de cumplimiento. También hay necesidad de 'un sitio para todo' que pueda servir como un fuente central de información para reparación de hogares y para mejorar la accesibilidad a recursos. También es probable que se obtengan economías de escala al tener un grupo de organizaciones o contratistas que puedan abordar los tipos de reparaciones que tienen la mayor demanda (e.g. techado). Distritos de mejoramiento de vecindarios (NID's por sus siglas en inglés) serán un socio importante en este trabajo.

Consejería después de comprar una casa.

La mayoría de la consejería se enfoca en el periodo antes de la compra y en el futuro atención parecida debe ser prestado a apoyar propietarios después de la compra, la cual incluye: presupuestación, financiamiento, mantenimiento, prevención de ejecuciones hipotecarias e identificación de recursos. Otros entrenamientos más avanzados podrá incluir selección de contratista, paisajismo y organización vecinal.

Key Themes and Programs

3. Systems to Increase Affordability of Housing for Families Making \$7.25 - \$15 per Hour

Convert higher rent homes, and create new rental homes, to make housing costs affordable to 32,000 Milwaukee families

Changes in Qualified Allocation Plan (QAP). There are several policies in the existing QAP used by WHEDA to allocate Low Income Housing Tax Credits that favor the production of rental homes for families making well above \$15 per hour. Policies should be changed to prioritize Low Income Housing Tax Credits (LIHTC) towards families making between \$7.25 - \$15 per hour. Specifically, Category 10 – Financial Leverage should be reconsidered to make the creation of rental homes at \$400 - \$650 per month more feasible. Many communities throughout Wisconsin would benefit from this change.

Local resources, such as Tax Incremental Financing, should continue to be used to support LIHTC projects that are consistent with the Plan.

Create an acquisition fund for affordable rental homes. An Acquisition Fund is needed to acquire strategic properties to preserve them for affordable rental homes. Different strategies for the Fund could be considered. The Fund could acquire individual homes as well as potentially pursue large portfolio sales and expiring subsidized apartments. The Fund could also be structured to provide a low cost, patient and responsive source of capital for non-profit and for-profit affordable housing developers who could acquire these properties with the goal of renting them as affordable rental homes. Which properties should be acquired and how they are sold should be guided by neighborhood organizations in order to preserve existing Naturally Occurring Affordable Housing (NOAH).

Pathway for residents & small landlords to provide rental homes for \$400 - \$650 per month. Grow programs that provide equity and access to lending for smaller aspiring landlords who agree to make a percentage of rental homes affordable. Resources should be centralized for aspiring local landlords such as training, shared service models (e.g. maintenance and reference checks), and a local mentorship program.

Temas y programas claves

3.Sistemas para aumentar asequibilidad de viviendas para familias ganando \$7.25-\$15 por hora

Convertir viviendas de alquiler más altas y crear nuevas viviendas de alquiler para que los costos de vivienda sean asequibles para 32,000 familias de Milwaukee

Cambios en el plan de asignación calificado (QAP por sus siglas en inglés). Hay varias políticas en el QAP existente utilizado por WHEDA para asignar créditos fiscales para viviendas de bajos ingresos que favorecen la producción de viviendas de alquiler para familias que ganan mucho más de \$15 por hora. Se deben cambiar las políticas para priorizar créditos fiscales de vivienda de ingresos bajos (LIHTC por sus siglas en inglés) hacia familias que ganan menos de \$7.25 - \$15 por hora específicamente, categoría 10- Se debe reconsiderar el apalancamiento financiero para hacer más factible la creación de viviendas de alquiler de \$400 a \$650 por mes. Muchas comunidades de Wisconsin se beneficiarán de este cambio.

Recursos locales como financiación del aumento impositivo debe ser continuado para apoyar proyectos de LIHTC que sean consistentes con el plan.

Crear un fondo de adquisición para viviendas de alquiler asequibles. Se necesita un fondo de adquisición para adquirir propiedades estratégicas para preservarlas para viviendas de alquiler asequibles. Se pueden considerar diferentes estrategias para el fondo. El fondo podrá adquirir viviendas individuales, así como la venta de grandes cartera y apartamentos subsidiados a punto de vencer. El fondo también podría estructurarse para proporcionar una fuente de capital receptiva para desarrolladores de viviendas asequibles sin fines de lucro y con fines de lucro que podrían adquirir estas propiedades con el objetivo de alquilarlas como viviendas de alquiler asequibles. Cuales propiedades deben ser adquiridos y cómo se venden debe ser guiado por organizaciones del vecindario para preservar las viviendas que existen naturalmente (NOAH por sus siglas en inglés)

Caminos para residentes y propietarios menores para proveer viviendas de alquiler por \$400 a \$650 al mes. Programas de crecimiento que brindan igualdad y acceso a préstamos para pequeños propietarios aspirantes que acuerden hacer que un porcentaje de las viviendas de alquiler sean asequibles. Los recursos deben centralizarse para los propietarios locales aspirantes, como capacitación, modelos de servicios compartidos (e.g. mantenimiento y verificación de referencias) y un programa de tutoría local.

Key Themes and Programs

4. Systems to Preserve Affordable Housing for Families Making \$7.25 - \$15 per Hour

Provide resources and policies that preserve affordable rental homes and minimize displacement of renters.

Eviction mitigation. Approximately 14,000 families are evicted each year. Eviction causes massive instability issues that impact educational, health, economic and other quality of life measures. Recently, through federal economic recovery funds, several important eviction mitigation efforts have been launched, including the Milwaukee Rental Resource Center, emergency rent assistance, and a right to counsel initiative for those facing eviction. These efforts must be resourced and maintained beyond the current COVID-19 emergency funding time frames.

Capacity for preserving expiring subsidized rental homes. There are anywhere from 100 – 300 subsidized rental homes each year that have expiring affordability restrictions. Local capacity needs to be built to either preserve these as affordable rental homes or convert to homeownership. Specifically, capacity is needed to monitor expiring rental homes, recruit redevelopers or managers, create financial structures to facilitate preservation, and otherwise support those entities taking on this challenge.

Fair competition among landlords by requiring minimum standards. Responsible landlords are not able to compete on a level playing field with irresponsible landlords. The cost is much higher for landlords that ensure their property is clean, safe, and otherwise a great place for a tenant to live versus a landlord that does not make timely repairs and may threaten tenants for complaining, a well-documented practice.⁸ There are licensing requirements to sell kids candy, but not to provide one of the most important aspects of their quality of life – a home. Local regulations should be developed to ensure an even playing field. Tools should be created to identify problem landlords and hold them accountable.

Temas y programas claves

4. Sistemas para preservar viviendas asequibles para familias ganando \$7.25-\$15 por hora

Proveer recursos y políticas que preservan viviendas asequibles de alquilar y reducir el desplazamiento de los inquilinos

Mitigación de desalojo. Aproximadamente 14,000 familias son desalojadas cada año. Desalojo cause graves problemas de inestabilidad cuáles afectan educación, salud, economía y otras medidas de calidad de vida. Recientemente, por medio de fondos federales de recuperación económica, varios esfuerzos de mitigación de desalojo han empezado, incluyendo Milwaukee Rental Resource Center, asistencia de alquiler de emergencia y el derecho a tener un abogado para los que enfrentan desalojo. Estos esfuerzos tienen que recibir más recursos y ser mantenido más allá que el periodo de tiempo actual de fondos de emergencia de COVID-19.

Capacidad para la conservación de viviendas de alquiler subsidiado a punto de vencer. Hay entre 100-300 viviendas de alquiler subsidiado que tienen restricciones de asequibilidad que están por vencer. Se necesita aumentar la capacidad local para preservarlas a viviendas de alquiler asequibles o convertirlos en casas para comprar. Específicamente se necesita capacidad para vigilar casas de alquiler que están a punto de vencer, reclutar reveladores o gerentes, crear estructuras financieras para facilitar la preservación, y de otra manera apoyar a aquellas entidades que asuman este desafío.

Competencia justa entre propietarios al exigir estándares mínimos. Los propietarios responsables no pueden competir en igualdad de condiciones con los propietarios irresponsables. El costo es mucho más alto para los propietarios que se aseguran de que su propiedad esté limpia, segura y, por lo demás, un excelente lugar para que viva un inquilino en comparación con un propietario que no hace las reparaciones oportunas y puede amenazar a los inquilinos por quejarse, una práctica bien documentada.⁸ Hay un requisito de licencia para vender dulces a los niños, pero no para proporcionar uno de los aspectos más importantes de su calidad de vida: un hogar. Se deben desarrollar regulaciones locales para garantizar un campo de juego parejo. Se deben crear herramientas para identificar a los propietarios problemáticos y hacerlos responsables.

Implementing the Plan

This is Milwaukee's first attempt at a Collective Affordable Housing Plan. Continuous communication and alignment is key to successful Implementation.

The purpose of this Plan is to act as a road map for advancing racial equity by providing a quality affordable home for every Milwaukeean. We will achieve this through **Collective Impact, Guidance to Funders and Stakeholders, and Foundational Work**. Collective Impact will be used in areas expected to have the biggest impact in affordable housing and that require collective action (i.e. Common Agenda, Shared Measurement, Mutually Reinforcing Activities, Continuous Communication, Backbone Organization). This Plan was informed by neighborhood quality of life plans, qualitative data and stakeholder engagement and consequently can be used as guidance to stakeholders for related efforts that are pursued outside of Collective Impact. Foundational work including homebuyer counseling, eviction mitigation, and owner-occupied rehabilitation are critical to the success of Collective Impact and are important to maintain in the context of developing additional strategies. In addition, as we work to implement the Plan, efforts should be designed to be respectful and responsive to the unique needs and priorities of individual neighborhoods.

The challenges before us are monumental and will take time to conquer. Yet the urgency is very real. The conversation of what should be tackled by individual organizations, or which require collective impact cannot be resolved in one document, and instead requires continuous communication between stakeholders. CDA intends to be the convenor for these important conversations. Long term and difficult decisions will need to be made by the coalition on priorities and resources. CDA believes that there are certain high impact activities that should be done collectively, and not siloed. CDA will convene partners to develop detailed Implementation Plans on the prioritized approaches. The CDAs intent is to continuously identify and raise funds for those high impact activities that require collective action.

Each CDA stakeholder is encouraged to continue their ongoing critical work in all Strategy Areas and communicate those activities to each other through CDA. CDA stakeholders, to the extent they have capacity, are also encouraged to take on other elements of the Plan—even those that would benefit from collective action. CDA will continuously monitor progress of the Plan and convene stakeholders to make changes as market and other conditions change.

Implementación del plan

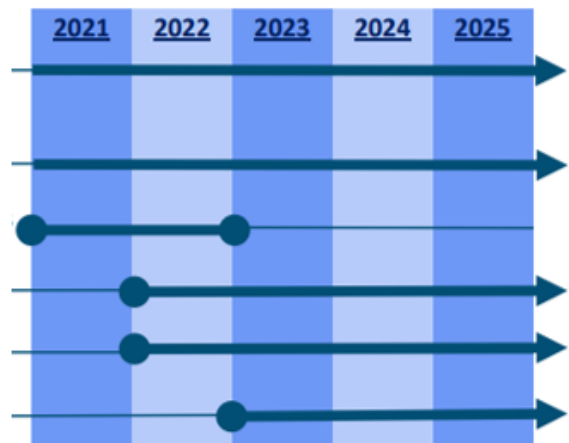
Este es el primer intento de Milwaukee en un plan colectivo de viviendas asequibles. Comunicación continua y alineación es clave para una implementación exitosa.

El propósito de este plan es actuar como un mapa para promover la igualdad racial al proporcionar una vivienda asequible de calidad para todos los residentes de Milwaukee. Lograremos eso por medio de **impacto colectivo, orientación para financiadores y partes interesadas y trabajo fundamental**. Impacto colectivo será utilizado en áreas donde se espera que tengan el mayor impacto en viviendas asequibles y que requieren acción colectiva (e.g. agenda común, medición compartida, actividades de refuerzo mutuo, comunicación continua, organizaciones centrales). Este plan fue informado por planes de calidad de vida del vecindario, datos cualitativos y la participación de partes interesadas y, en consecuencia, pueden ser utilizado como una guía para partes interesadas para esfuerzos relacionados que son perseguidos afuera del impacto colectivo. Trabajo fundamental incluyendo consejería para compradores de casa, mitigación de desalojo y rehabilitación de viviendas ocupadas por los dueños son críticas para el éxito de impacto colectivo y son importante para mantener en el contexto de desarrollar estrategias adicionales. Adicionalmente, mientras trabajamos para implementar el plan, los esfuerzos deben ser diseñados para ser respetuosos y receptivos a las necesidades únicas y prioridades de los vecindarios individuales.

Los desafíos que tenemos por delante son monumentales y tomará tiempo para conquistarlos. Sin embargo, la urgencia es real. La conversación sobre lo que deben abordar organizaciones individuales, o qué es lo que requiere un impacto colectivo no se puede resolver en un documento, se requiere una comunicación continua entre las partes interesadas. La CDA tiene intenciones de ser el coordinador de estas conversaciones importantes. La coalición necesitará tomar decisiones difíciles y de largo plazo de prioridades y recursos. La CDA cree que hay ciertas actividades de alto impacto que se deben hacer colectivamente y no en silos. La CDA convocará a socios para desarrollar planes de implementación detallados sobre los enfoques priorizados. La intención de CDA es continuamente identificar y recaudar fondos para aquellas actividades de alto impacto que requieren acción colectiva.

Se anima a cada parte interesada de CDA a continuar con su trabajo crítico en todas las áreas de estrategia y comunicar esas actividades entre sí a través de la CDA. Las partes interesadas de CDA, en la medida en que tengan la capacidad, también están animadas a asumir otros elementos del plan, incluso aquellos que se beneficiarían de la acción colectiva. La CDA vigilará continuamente el progreso del plan y convocará a las partes interesadas para realizar cambios a medida que cambien el mercado y otras condiciones.

Horario de Implementación	
Continuar con programas existentes	2021 2022 2023 2024 2025
Alocación de recursos adicionales por fundadores públicos, privados, filantrópicos y cívicos	2021 2022 2023 2024 2025
Diseño de nuevos enfoques por residentes y partes interesadas	2021 2022 2023 2024 2025
Implementación de nuevos enfoques	2021 2022 2023 2024 2025
Seguimiento de progreso anual	2021 2022 2023 2024 2025
Modificaciones al plan a medida que cambian las condiciones	2021 2022 2023 2024 2025





Resourcing the Housing Goals

The Plan focuses on two priority housing needs: Black & Latino Homeownership, and Rental Homes for families making \$7.25 - \$15 per hour. Beyond the two priority housing needs, the CDA also acknowledges that other resources and strategies will be required to achieve the goal of advancing racial equity by providing an affordable home for every Milwaukeean, especially for the most vulnerable. This Plan is complementary to the work of the Continuum of Care collaborative which will continue to create housing options and provide services for homeless persons and those at risk of homelessness. Resources should not be diverted from existing housing efforts, instead new resources should be allocated, reflecting the importance of housing on every quality-of-life measure. The approaches recommended by this Plan do not alleviate the need to continue to advocate for Federal and State policy changes that would also help achieve the goals identified in this Plan. This includes legislation and economic development policies to raise household wages, and housing policy changes to increase Federal support for additional housing choice vouchers, public housing, and financial resources that address racial disparities in homeownership.

The affordable housing issues identified in this Plan are centuries in the making and will take decades to resolve. However, with collaboration and additional resources we can resolve these issues within our lifetime. The following resources are recommended to achieve the goal of advancing racial equity by providing a quality affordable home for every Milwaukeean. This list includes existing programs that are currently funded (“Status Quo”), as well as new grant and capital dollars needed (“New & Expanded Models”).

Obtención de recursos para las metas de viviendas

El plan se enfoca en 2 necesidades de viviendas que son prioridades: afroamericanos y latinos llegando a ser propietarios y viviendas de alquiler para familias ganando entre \$7.25 - \$15 por hora. Más allá de las dos necesidades de vivienda que son prioridades, la CDA también reconoce que se requieren otros recursos y estrategias para lograr el objetivo de promover la igualdad racial al proporcionar una vivienda asequible para todos los habitantes de Milwaukee, especialmente para los más vulnerables. Este Plan es complementario al trabajo de la colaboración de cuidado continuo, que continuará creando opciones de viviendas y brindando servicios para las personas sin hogar y en riesgo de quedarse sin hogar. Los recursos no deben desviarse de los esfuerzos de vivienda existentes, en su lugar, se deben asignar nuevos recursos, reflejando la importancia de la vivienda en cada medida de calidad de vida. Esto incluye políticas de desarrollo económico y legislación para aumentar los salarios de los hogares y cambios en la política de viviendas para aumentar el apoyo federal para vales de elección de viviendas, viviendas públicas y recursos financieros que aborden las disparidades raciales con propietarios.

Los problemas de viviendas asequibles identificados en este plan se han estado desarrollando durante siglos y llevarán décadas para resolverlos. Sin embargo, con colaboración y recursos adicionales podemos resolver estos problemas en el transcurso de nuestra vida. Se recomiendan los siguientes recursos para lograr el objetivo de promover la equidad racial al proporcionar un hogar asequible de calidad para todos los habitantes de Milwaukee. Esta lista incluye los programas existentes que actualmente están financiados ("Estado Actual"), así como las nuevas becas y los dólares de capital necesarios ("Modelos nuevos y ampliados").

Recursos de becas sugeridas durante los próximos 10 años

	Estado actual	Modelos nuevos y ampliados
Propietarios latinos y afroamericano –		
Crear nuevas oportunidades (enfoques ofensivos)		
Aumentar consejería para compradores de casa y asistencia para el pago inicial	\$23,800,000	\$16,400,000
Crear un fondo de adquisición para compradores de viviendas	\$ -	\$ 1,200,000
Coordinar a los prestamistas para proveer préstamos alternativos	\$ -	\$12,400,000
Aumentar el máximo modelos de producción existentes	\$23,700,000	\$10,600,000
Crear nuevos modelos de producción		
Propietarios latinos y afroamericano-		
Retener a los propietarios existentes (enfoques ofensivos)		
Mitigación de ejecución hipotecaria		\$ 8,000,000
Reducir la carga de impuestos de propiedad	\$ -	\$ 2,500,000
Apoyar la innovación en la reparación del hogar	\$ 82,000,000	\$ -
Consejos para compradores de vivienda después de la compra aún no ha sido determinado-aún no ha sido determinado	TBD	TBD
Viviendas de alquiler para familias ganando \$7.25 - \$15 / hora- crear nuevas viviendas de alquiler (enfoques ofensivos)		
Cambios en el plan de asignación calificado	\$ -	\$ -
Crear un fondo de adquisición para viviendas de alquiler asequibles	\$ -	\$ 1,200,000
Caminos para que los arrendadores pequeños pueden proveer viviendas de alquiler asequibles aún no determinado-aún no determinado	TBD	TBD
Viviendas de alquiler para familias ganando \$7.25 - \$15 / hora- preservar viviendas de alquiler existentes y apoyar a inquilinos (enfoques ofensivos)		
Mitigación de ejecución	\$ 13,200,000	\$ 17,000,000
Capacitar para preservar viviendas de alquiler subsidiados al punto de vencer aún no determinado-aún no determinado	TBD	TBD
Competencia justa entre arrendadores por estándares mínimos requeridos	\$ -	\$ -
Total	\$142,700,000	\$69,300,000

Recursos de capital de préstamo sugeridos durante los próximos 10 años

	Estado actual	Modelos nuevos y ampliados
Propietarios latinos y afroamericano- crear nuevas oportunidades (enfoques ofensivos)		
Aumentar consejería para compradores de casa y asistencia para el pago inicial	\$ -	\$ -
Crear un fondo de adquisición para compradores de viviendas	\$ -	\$ 2,300,000
Coordinar a los prestamistas para proveer préstamos alternativos	\$ -	\$ -
Aumentar al máximo los modelos de producción existentes	\$19,900,000	\$ 8,200,000
Crear nuevos modelos de producción	\$ -	\$ 47,000,000
Propietarios latinos y afroamericano- Retener a los propietarios existentes (enfoques de defensa)		
Reducir la carga de impuestos de propiedad	\$ -	\$ 6,400,000
Apoyar la innovación en la reparación del hogar	\$ -	\$ -
Consejería para compradores de vivienda después de la compra aún no determinado-aún no determinado	TBD	TBD
Viviendas de alquiler para familias ganando \$7.25 - \$15 / hora- crear nuevas viviendas de alquiler (enfoques ofensivos)		
Cambios en el plan de asignación calificado	\$ -	\$ -
Crear un fondo de adquisición para viviendas de alquiler asequibles	\$ -	\$ 2,300,000
Caminos para que los arrendadores pequeños pueden proveer viviendas de alquiler asequibles aún no determinado-aún no determinado	TBD	TBD
Viviendas de alquiler para familias ganando \$7.25 - \$15 / hora- preservar viviendas de alquiler existentes y apoyar a inquilinos (enfoques defensivos)		
Mitigación de ejecución	\$ -	\$ -
Capacitar para preservar viviendas de alquiler subsidiados al punto de vencer aún no determinado-aún no determinado	TBD	TBD
Competencia justa entre arrendadores por estándares mínimos requeridos	\$ -	\$ -
Total	\$ 19,900,000	\$ 66,200,000

Nota: Las sugerencias anteriores son ilustrativas de cómo 10 años de financiación pueden producir las metas de vivienda de 10 años enumerados en página 7, cuales estiman que resultará en aproximadamente 8,250 nuevos propietarios afroamericanos y latinos y 9,750 viviendas de alquiler asequibles para familias ganando \$7.25 - \$15 por hora. Para alcanzar todos los 32,000 hogares en cada categoría tomará aproximadamente 30 años con un costo estimado de \$230,600,000 en becas y \$117,100,000 en capital de préstamos. Generalmente, recursos de beca sugeridos serán recaudados como becas y entregado a participantes de programas. El capital de préstamo sugerido será recaudado como inversiones o préstamos menos de la tasa de mercado (0-3% TPA) y entregado como préstamos de bajo interés a participantes del programa. Cifras han sido redondeados al \$100,00 más cercano y estimados son de reportes de investigación existentes, planes, experiencia del equipo del proyecto e involucramiento con partes interesadas. Artículos marcados 'aún no determinados' son enfoques identificados por partes interesadas que serán diseñados más adelante y estimados aún no se han producido. Mientras cada enfoque sigue hacia un plan de implementación habrá involucramiento adicional con partes interesadas y residentes para el diseño del enfoque, alianzas para perseguir y proyecciones financieras. Sugerencias no calculan el apoyo necesario de los recursos locales, como el financiamiento incremental de impuestos, para apoyar los proyectos LIHTC que son consistentes con el plan. Ambos. El estado actual y fondos adicionales cuentan con inflación y valor presente.

En 10 años podemos lograr **8,100** nuevas oportunidades para propietarios latinos y afroamericanos y **9,700** hogares para familias ganando \$7.25 a \$15 por hora con **\$69** millones en nuevas becas y **\$66** millones en nuevo capital de préstamos.

En 30 años podemos lograr **33,100** nuevas oportunidades para propietarios latinos y afroamericanos y **35,700** hogares para familias ganando \$7.25 a \$15 por hora con **\$230** millones en nuevas becas y **\$117** en nuevo capital de préstamos.

Values

Stakeholders recommend implementing this Plan in a manner consistent with the following values

Continue to support effective programming.

There is a need for collective action on new strategies and the continued support of the work that is effective in addressing housing issues currently.

Support increasing the minimum wage. Minimum wage must be increased to meet the housing and quality life standards that all Milwaukeeans deserve.

Racial equity. A racial equity lens must be a part of all programs and policies. We must work towards transforming mental models that promote racial inequities.

Permanent affordability. We must do everything possible to ensure that the programs and policies of today ensure that families will have access to quality affordable housing in the future.

Neighborhood based affordability. Projects and plans should focus on helping families that already live in neighborhoods that are marginalized, at affordable rates relative to neighborhood incomes, not the larger County Median Income.

Neighborhood and organizational stability. Provide sustainable funding and resources for neighborhoods and organizations that enhance neighborhood quality of life.

Homeownership. Programs and policies should focus on improving the chances of people of color to become homeowners and create homeownership options and pathways for households earning \$7.25 to \$15 per hour.

Representation. People of color should be represented in all sectors of leadership that develop and implement housing solutions (e.g. lending, policy, construction, etc.).

Additional funding. Municipalities, funders, and the CDA should seek additional funding to expand the resources available for affordable housing.

Wrap-around services. Allocate more funds to community resources and well-being. These services are necessary to support people in the affordable housing that is produced.

Resident engagement. Collect resident input on the design of implementation to make sure it meets their needs and desires.

Alternative ownership. Support ownership models that are reflective of community identified needs and desires (e.g. cooperatives, community land trusts, etc.)

Alternative physical structures. Support physical structures that are reflective of community identified needs and desires (e.g. multi-generational campuses)

Metro solutions needed. Housing is a regional amenity, and we need to work with our suburban partners on effective solutions.

Neighborhood choice. Systems that have led to racial segregation must be dismantled to allow for people to freely choose where they want to live.

Valores

Partes interesadas sugieren la implementación de este plan en una manera consistente con los siguientes valores:

Seguir apoyando la programación eficaz.

Hay una necesidad para acción colectiva en nuevas estrategias y el apoyo continuado del trabajo que es eficaz para abordar los problemas de viviendas actualmente.

Apoyar el aumento del salario mínimo.

El salario mínimo debe ser aumentado para cumplir con las normas de calidad de vida y viviendas que merecen todos que viven en Milwaukee.

Igualdad racial. El objetivo de la igualdad racial tiene que ser parte de todos los programas y políticas. Tenemos que trabajar hacia una transformación de modelos mentales que promueven las desigualdades raciales.

Asequibilidad permanente. Tenemos que hacer todo lo posible para asegurar que los programas y políticas de hoy aseguren que las familias tendrán acceso a viviendas asequibles de calidad en el futuro.

Asequibilidad basada en el vecindario. Los proyectos y planes deben enfocarse en ayudar a las familias que ya viven en vecindarios marginados, a precios asequibles en relación con los ingresos del vecindario, no con el ingreso promedio más grande del condado.

Vecindario y estabilidad organizacional. Proporcionar fondos y recursos sostenibles para los vecindarios y las organizaciones que mejoran la calidad de vida del vecindario.

Ser propietario. Programas y políticas deben enfocar en mejorar las oportunidades de gente de color para ser propietario y crear opciones y caminos para los que ganan entre \$7.25 a \$15 por hora.

Representación. Personas de color deben ser representados en todos los sectores de liderazgo que desarrollan e implementan soluciones de viviendas (e.g. prestamos, políticas, construcción, etc.)

Fondos adicionales. Los municipios, financiadores y la CDA deben buscar financiamiento adicional para ampliar los recursos disponibles para viviendas asequibles.

Servicios integrales. Asignar más fondos a los recursos y el bienestar de la comunidad. Estos servicios son necesarios para apoyar a las personas en las viviendas asequibles que se producen.

Involucramiento de residentes. Colectar las sugerencias y comentarios de los residentes de la implementación para asegurar que cumple con sus necesidades y deseos.

Alternativos a ser propietario. Apoyar a modelos de llegar a ser propietarios que reflejan las necesidades y deseos identificados de la comunidad (por ejemplo: cooperativas, fideicomisos de tierras comunitarias, etc.)

Estructuras físicas alternativas. Apoyar estructuras físicas que reflejan las necesidades y deseos identificados de la comunidad (e.g. campus multigeneracional).

Se necesitan soluciones para el metro. Las viviendas son un servicio regional y necesitamos trabajar con nuestros socios suburbanos para encontrar soluciones efectivas.

Elección del vecindario. Sistemas que han llevado a la segregación racial deben desmantelarse para permitir que las personas elijan libremente dónde quieren vivir.

Evaluating the Goals

Each year CDA will measure and report progress on the Plan from a population and program level utilizing the following Key Performance Indicators (KPIs). The metrics listed below are the outcome based KPIs that will be used to measure the long-term success of the Plan.

Evaluación de las metas

Cada año la CDA medirá y reportará el progreso del plan del nivel de la población y de programa utilizando los siguientes indicadores claves de rendimiento (KPI por sus siglas en inglés). Las métricas enumeradas a continuación son los KPI basados en resultados que se utilizará para medir el éxito del plan a largo plazo.

Área de estrategia	Métrica	Medida	Fuente	Responsabilidad
Propietarios afroamericanos y latinos- ofensa	Tazas de propietarios por raza-resultado	Tazas de propietarios por raza	Encuesta de la comunidad americana	CDA
Propietarios afroamericanos y latinos- defensa	Indicadores de anti-desplazamiento (sistema de aviso)	Vecindarios identificados a riesgo de desplazamiento	Indicadores contra desplazamiento de la ciudad de Milwaukee	Ciudad (indicadores contra desplazamiento)
Viviendas de alquiler para familias ganadas entre \$7.25 - \$15/hora - ofensa	Número de hogares de bajos ingresos que están cargados por la renta (resultado)	Número y % de hogares que están cargados por la renta por nivel de ingreso	Encuesta de la comunidad americana	CDA
Viviendas de alquiler para familias ganadas entre \$7.25 - \$15/hora - defensa	Número de desalojos (resultado)	Cuento anual de desalojos	Proyecto de desalojos de Milwaukee	Proyecto de desalojos de Milwaukee

Additional Acknowledgements

In addition to the team members listed earlier in this Plan, CDA is grateful for the individuals, organizations and institutions who participated in the action committee process and data survey process.

Homeownership Offense Action Committee

Jennifer Allen, MGIC
Pamela Bell, Self-Help Credit Union
Trena Bond, Housing Resources, Inc.*
Geoff Cooper, MGIC
Jarrett English, Metcalfe Park Community Bridges
Joanna Jimenez, Take Root Milwaukee
Bill Kopka, Associated Bank
Michelle Long, Community First
Kate Madison, DCD
Kermiath McClendon, GMF
Tony Panciera, MKE United/GMC
Bethany Sanchez, MMFHC
Ben Sanchez, City of Milwaukee - NIDC
Brian Sonderman, Habitat for Humanity
Denisha Tate, Consultant
Adam Turgeon, MGIC
Maria Watts, WHEDA
Eliana Williams, Wells Fargo
Wyman Winston, Wealth Concepts
Dorothy York, Acts Housing

Homeownership Defense Action Committee

Jermaine Alexander, SPCA
Jason Boothe, City of Milwaukee
Michael Gosman, Acts Housing
Emmett Gross, Housing Resources Inc.
Aaron Helt, City of Milwaukee
Coretta Herring, Riverworks Development Corp.*
Cynthia Hernandez, VIA CDC
Lynnea Katz-Petted, Revitalize Milwaukee
Stephanie Mercado, 16th St. Community Health Center
Alderman José Pérez, City of Milwaukee
Steph O'Connor, City of Milwaukee
Ryan Schone, Journey House
LaQuondra Shaw, Northwestern Mutual Foundation
Amy Sorenson, Revitalize Milwaukee

* Action Committee Chair

Rental Offense Action Committee

Don Bernards, Baker Tilly
Que El-Amin, Scott Crawford, Inc.
Rafael Garcia, Community First
Nadiyah Groves, Office of Governor
Kailyn Kenney, City of Milwaukee
Matt Melendes, LISC Milwaukee*
Pat Mueller, HW Properties
Kaylin Nuss, HACM
Joe Peterangelo, Wisconsin Policy Forum
Shreedhar Ranabhat, WHEDA
Leah Redding, DCD
Evan Reed, Forward Community Investments
Keith Stanley, Near West Side Partners
Jeff Towne, WHEDA
Mikal Wesley, Urbane Communities

Rental Defense Action Committee

David Cialdini, Milwaukee County
Andi Elliot, Community Advocates
Tonya Fonseca, DCD
Ray Hill, Common Bond*
Joe'Mar Hooper, Safe & Sound
Kristi Luzar, UEDA
Kori Schneider-Peragine, MMFHC
Willie Smith, Northwest Side CDC
Amy Turim, DCD
Anna Wierick, Near West Side Partners
Kate Wolf, WHEDA

Additional Data Support

Paula Butler, Habitat for Humanity
Pooja Dhaliwal, Milwaukee County
Brandon DuPont, Eviction Prevention Project
Erin Frederick, Zilber Family Foundation
Brian Peters, Independence First
Katie Pritchard, Data You Can Use
Amy Rohan, Data You Can Use

Darlene Russell, GMF

Reconocimientos adicionales

Además de los miembros del equipo mencionados anteriormente en este plan, CDA agradece a las personas, organizaciones e instituciones que participaron en el proceso del comité de acción y el proceso de encuesta de datos.

Comité de viviendas de acción ofensa

Jennifer Allen, corporación de seguro de hipotecario (MGIC por sus siglas en inglés)
Pamela Bell, Self-Help Credit Union
Trena Bond, Housing Resources, Inc.*
Geoff Cooper, MGIC
Jarrett English, Metcalfe Park Community Bridges
Joanna Jimenez, Take Root Milwaukee
Bill Kopka, Associated Bank
Michelle Long, Community First
Kate Madison, DCD
Kermiath McClendon, GMF
Tony Panciera, MKE United/GMC
Bethany Sanchez, consejo de viviendas justas del área metropolitana de Milwaukee (MMFHC por sus siglas en inglés)
Ben Sanchez, City of Milwaukee - corporación de desarrollo y mejoramiento del vecindario (NIDC por sus siglas en inglés)
Brian Sonderman, Habitat for Humanity
Denisha Tate, Consultant
Adam Turgeon, MGIC
Maria Watts, WHEDA
Eliana Williams, Wells Fargo
Wyman Winston, Wealth Concepts
Dorothy York, Acts Housing

Comité de viviendas de acción defensa

Jermaine Alexander, asociación comunitario de Sherman Park (SPCA por sus siglas en inglés)
Jason Boothe, City of Milwaukee
Michael Gosman, Acts Housing
Emmett Gross, Housing Resources Inc.
Aaron Helt, City of Milwaukee
Coretta Herring, Riverworks Development Corp.*
Cinthia Hernandez, VIA CDC

Lynnea Katz-Petted, Revitalize Milwaukee
Stephanie Mercado, 16th St. Community Health Center
Alderman José Pérez, City of Milwaukee
Steph O'Connor, City of Milwaukee
Ryan Schone, Journey House
LaQuondra Shaw, Northwestern Mutual Foundation
Amy Sorenson, Revitalize Milwaukee
*Sillas presidenciales del comité de acción

Comité de acción ofensiva de alquilar

Don Bernards, Baker Tilly
Que El-Amin, Scott Crawford, Inc.
Rafael Garcia, Community First
Nadiyah Groves, Office of Governor
Kailyn Kenney, City of Milwaukee
Matt Melendes, LISC Milwaukee*
Pat Mueller, HW Properties
Kaylin Nuss, HACM
Joe Peterangelo, Wisconsin Policy Forum
Shreedhar Ranabhat, WHEDA
Leah Redding, DCD
Evan Reed, Forward Community Investments
Keith Stanley, Near West Side Partners
Jeff Towne, WHEDA
Mikal Wesley, Urbane Communities

Comité de acción defensiva de alquilar

David Cialdini, Milwaukee County
Andi Elliot, Community Advocates
Tonya Fonseca, DCD
Ray Hill, Common Bond*
Joe'Mar Hooper, Safe & Sound
Kristi Luzar, Asociación de desarrollo económico urbano (UEDA por sus siglas en inglés)
Kori Schneider-Peragine, MMFHC
Willie Smith, Northwest Side CDC

Amy Turim, DCD
Anna Wierick, Near West Side Partners
Kate Wolf, WHEDA

Apoyo adicional de datos

Paula Butler, Habitat for Humanity
Pooja Dhaliwal, Milwaukee County

Brandon DuPont, Eviction Prevention
Project
Erin Frederick, Zilber Family Foundation
Brian Peters, Independence First
Katie Pritchard, Data You Can Use
Amy Rohan, Data You Can Use
Darlene Russell, GMF

Additional Acknowledgements

“Sherman Park Rising” is a mural located at 4715 W Center Street in Milwaukee, Wisconsin. The mural tells a story of healing, transformation, and regeneration. It was created with the help of over 200 Sherman Park residents, businesses and organizations through numerous community workshops, visioning sessions, interviews, and public paint days. For more information see Milwaukee Mural Map. Project partners included City of Milwaukee Department of Neighborhood Services, and Safe and Sound, Inc. Mural by Tia Richardson. Photo by Troy Freund.

Notes & References

This plan serves as the inter-agency, multi-stakeholder housing plan, pursuant to Milwaukee Common Council Resolution 20118. This plan also serves as a Concerted Community Revitalization Plan (CCRP), pursuant to the Wisconsin Housing Economic Development Authority (WHEDA) Qualified Action Plan (QAP). Thank you to the City of Philadelphia: Housing for Equity Plan for providing an excellent template for communicating affordable housing needs. Although the graphic presentation of this material may be similar, the processes, data, analysis and conclusions are entirely unique to Milwaukee’s collective affordable housing efforts. 2 Urban Institute, Reduce Poverty by Improving Housing Stability, (2016), available at Reduce poverty by improving housing stability | Urban Institute. 3 Brookings Institute, Housing Affordability and Quality Create Stress for Heartland Families, (2019), available at Housing affordability and quality create stress for Heartland families (brookings.edu). 4 This section is adapted from Wisconsin Policy Forum, Expanding the Blueprint: the role of nonprofit and private organizations in Milwaukee’s affordable housing landscape (2021), available at ExpandingTheBlueprint_

Full Report updated.pdf (wispolicyforum.org) 5 Gousha, Mike & Johnson, John, Thousands of Milwaukee homes are no longer owned by city residents in a massive transfer of wealth since the Great Recession (Milwaukee Journal Sentinel 2020), available at, Milwaukee homeownership falls sharply in a massive wealth transfer (jsonline.com) 6 Urban Institute, Explaining the Black-White Homeownership Gap (2019), available at Explaining the Black-White Homeownership Gap (urban.org). 7 Aronowitz, et. al, The Unequal Costs of Black Homeownership (MIT 2020), available at Mortgage-Cost-for-BlackHomeowners-10.1.pdf (mit.edu) 8 Desmond, M. (2017), Evicted. Penguin Books

Reconocimientos adicionales.

“Sherman Park Rising” es un mural ubicado en 4715 W. Center Street en Milwaukee, Wisconsin. El mural cuenta una historia de curación, transformación y regeneración. Fue creado con la ayuda de más de 200 residentes, empresas y organizaciones de Sherman Park a través de numerosos talleres comunitarios, sesiones de visión, entrevistas y días de pintura pública. Para obtener más información, consulte el mapa mural de Milwaukee. Los socios del proyecto incluyeron el departamento de servicios vecinales de la ciudad de Milwaukee y Safe and Sound, Inc. Mural por Tia Richardson. Foto de Troy Freund.

Notas y referencias

Este plan sirve como plan de viviendas interinstitucional y de múltiples partes interesadas, de conformidad con la Resolución 20118 del Consejo Común de Milwaukee. Este plan también sirve como un plan de revitalización comunitaria concertada (CCRP por sus siglas en inglés), de conformidad con la autoridad de desarrollo económico de viviendas de Wisconsin (WHEDA por sus siglas en inglés) plan calificado de acción (QAP por sus siglas en inglés). Gracias a la Ciudad de Philadelphia: Plan de Vivienda para la Equidad por proporcionar un excelente modelo para comunicar las necesidades de vivienda asequible. Aunque la presentación gráfica de este material puede ser similar, los procesos, los datos, el análisis y las conclusiones son completamente exclusivos de los esfuerzos colectivos de viviendas asequibles de Milwaukee. 2 Urban Institute, Reduce Poverty by Improving Housing Stability, (2016), disponible en Reducir la pobreza mejorando la estabilidad de la vivienda | Instituto Urbano. 3 Brookings Institute, Housing Affordability and Quality Create Stress for Heartland Families, (2019), disponible en Housing affordability and quality create stress for Heartland families (brookings.edu). 4 Esta sección está adaptada de Wisconsin Policy Forum, Expanding the Blueprint: the role of nonprofit and private organizations in Milwaukee's affordable housing landscape (2021), disponible en ExpandingTheBlueprint_

FullReportupdated.pdf (wispolicyforum.org) 5 Gousha, Mike & Johnson, John, of Milwaukee homes are no longer owned by city residents in a massive transfer of wealth since the Great Recession (Milwaukee Journal Sentinel 2020), disponible en Milwaukee homeownership falls sharply in a massive wealth transfer (jsonline.com) 6 Urban Institute, Explaining the Black-White Homeownership Gap (2019), disponible en Explaining the Black-White Homeownership Gap (urban.org). 7 Aronowitz, et. al, The Unequal Costs of Black Homeownership (MIT 2020), disponible en Mortgage-Cost-for-BlackHomeowners-10.1.pdf (mit.edu) 8 Desmond, M. (2017), Evicted. Penguin Books

