

---

## A New Law Ensures Protection for Victims of Domestic Violence, Dating Violence, and Stalking

On January 5, 2005, President Bush signed the Violence Against Women Act (VAWA) into law. Among other things, VAWA amended Federal Housing programs. Although the law is called the “Violence Against Women Act”, it covers all victims of these crimes, whether they are male or female.

The following is a basic overview of the VAWA and changes relating to rental assistance program participants and landlords. More detailed information about the VAWA may be found online at <http://www.gpoaccess.gov/plaws/index.html> under “VAWA” or Public Law 109-162.

### What construes “domestic violence”, “dating violence”, and “stalking”?

Under the VAWA, “Domestic Violence” is defined as crimes of violence committed or threatened by: a current or former spouse of the victim; a person with whom the victim shares a child in common; a person who is cohabitating with the victim or has cohabitated with the victim; a person similarly situated to a spouse of the victim; or by any other person against an adult or youth victim.

“Dating Violence” means violence committed by a person who is or has been in a social relationship of a romantic or intimate nature with the victim.

“Stalking” means to follow, pursue, place under surveillance, or repeatedly commit acts with the intent to kill, injure, harass, or intimidate another person, and to place the person in reasonable fear of the death or injury or to cause substantial emotional harm to that person or a member of the person’s immediate family.

“Immediate family” includes a spouse, parent, sibling, child of the person, or any other person living in the household of the person and related to the person by blood or marriage.

## Rights and Obligations under the Violence Against Women Act of 2005 (VAWA)

### Eligibility

A public housing agency (such as the Washington County Department of Housing Services) may not deny assistance to an applicant on the basis of the applicant’s current or past status as a victim of domestic violence, dating violence, or stalking if the applicant otherwise qualifies for admission or assistance.

### Protection from Termination of Assistance

A public housing agency may not terminate assistance to a participant in a rental assistance program on the basis of an incident or incidents of actual or threatened domestic violence, dating violence, or stalking against that participant.

An incident or incidents of actual or threatened domestic violence, dating violence, or stalking will not be construed as a serious or repeated violation of the lease by the victim or threatened victim of that violence and shall not be good cause for terminating the

assistance, tenancy, or occupancy rights of the victim of such violence.

Criminal activity directly relating to domestic violence, dating violence, or stalking, engaged in by a member of a tenant's household or any guest or other person under the tenant's control, shall not be cause for termination of assistance, tenancy, or occupancy rights if the tenant or an immediate member of the tenant's family is the victim or threatened victim of that domestic violence, dating violence, or stalking.

### Bifurcation

An owner or manager may “bifurcate” a Section 8 tenancy (split the lease) in order to evict a tenant or lawful occupant who engages in criminal acts of physical violence against family members or others without evicting or otherwise penalizing the victim of such violence who is also a tenant or lawful occupant.

Likewise, the public housing agency may terminate any individual who engages in criminal acts of physical violence against family members or others, from a voucher-assisted household.

### Termination for Other Reasons

VAWA does not prevent an owner or manager from terminating the tenancy of a Section 8 participant for any violation(s) of a lease not based on acts of violence against the tenant or a member of the tenant's household. However, the owner or manager may not subject an individual who is or has been a victim of domestic violence, dating violence, or stalking to a more demanding standard than other tenants in determining whether to evict or terminate.

### Actual and Imminent Threat to Others

VAWA allows an owner or manager to terminate the tenancy of a Section 8 participant if the owner or manager can demonstrate an actual and imminent threat to other tenants or those employed at or providing service to the property if that tenant is not evicted. Similarly, the public housing agency can terminate the housing assistance of a participant if it can demonstrate an actual and imminent threat to other tenants or those employed at or providing service to the property if that tenant is not terminated from assistance.

### Certification

An owner, manager, or the public housing agency may request that an individual certify that the individual is a victim of domestic violence, dating violence, or stalking, and that the incident or incidents in question are bona fide incidents of actual or threatened abuse and meet the VAWA requirements. An individual may satisfy the certification requirement by:

- Completing form HUD-50066, “Certification Of Domestic Violence, Dating Violence, or Stalking”, or
- Providing the requesting owner, manager, or public housing agency with documentation signed by an employee, agent, or volunteer of a victim service provider, an attorney, or a medical professional, from whom the victim has sought assistance in addressing domestic violence, dating violence, sexual assault, or stalking, or the effects of the abuse. The

*(Continued on page 2)*

professional must attest, under penalty of perjury (28 U.S.C. 1746), to his or her belief that the incident or incidents in question are bona fide incidents of abuse, and the victim of domestic violence, dating violence, or stalking has signed or attested to the documentation; *or*

- By producing a Federal, State, tribal, territorial, or local police or court record.

If the individual does not provide the certification within 14 business days after certification has been requested in writing, the owner, manager or public housing agency is not restricted from otherwise lawfully terminating the tenancy or rental assistance of a Section 8 participant. The owner, manager, or public housing agency may extend the 14-day deadline at their discretion.

**Confidentiality**

All information provided to an owner, manager, or the public housing agency under VAWA including the fact that an individual is a victim of domestic violence, dating violence, or stalking, shall be retained in confidence by an owner, manager, or public housing agency, and shall neither be entered into any shared database nor provided to any related entity, except to the extent that disclosure is requested or consented to by the individual in writing, or; required for use in an eviction proceeding, or; otherwise required by applicable law.

**Portability**

A Section 8 participant may transfer their voucher assistance to another jurisdiction if the family has complied with all other obligations of the Section 8 program and has moved out of the assisted dwelling unit in order to protect the health or safety of an individual who is or has been the victim of domestic violence, dating violence, or stalking and who reasonably believed he or she was imminently threatened by harm from further violence if he or she remained in the assisted dwelling unit.

**If you believe any portion of the VAWA is applicable to you...**

Please contact your Occupancy Specialist if you believe that any portion of the VAWA is applicable to you or your household.

Initial Letters of Clients' Last Name	Occupancy Specialist	Phone
A-Bog + FSS	Lisa Alvarado	(503) 846-4815
Boh-Ed	Johnny Santillan	(503) 846-4780
Ef-He	Michelle Larson	(503) 846-4781
Hi – Ho + SPC	Cupid Alexander	(503) 846-4770
Hu-Ma	Paulette Alexander	(503) 846-4782
Mc-Po+ EPV	Diahann Terzich	(503) 846-4792
Pr-S	Sharon McBride	(503) 846-4790
T-Z + Spanish Speakers	Roy Buchanan	(503) 846-4789
Public Housing	Jamie Tatum	(503) 846-4731

**Un Ley Nuevo Segura Protección para Víctimas de Violencia Domestica, Violencia entre Parejas, e Acechar**

El 5 de enero, 2005, Presidente Bush firmó El Acto sobre Violencia Contra de Mujeres (VAWA) a ser ley. Entre otras cosas, VAWA enmendó programas Federales de Vivienda. Aunque la ley se llama “El Acto sobre Violencia Contra de Mujeres”, la ley cubre todas víctimas de estos crímenes, si son masculinos o femeninas.

Lo siguiente es un repaso básico del VAWA y los cambios relacionados a dueños y participantes de programas de asistencia con la renta. Información mas detallada está disponible en el Internet al <http://www.gpoaccess.gov/plaws/index.html> bajo “VAWA” o “Ley Pública 109-162” (“Public Law 109-162” en inglés).

**¿Que significa “violencia domestica”, “violencia entre parejas”, y “acechar”?**

Bajo el VAWA, se define “Violencia Domestica” como crímenes violentos cometidos o amenazados por: un esposo actual o anterior de la víctima; una persona con quien la víctima comparte un hijo en común; una persona quien está co-viviendo con la víctima, o ha co-vivido con la víctima; una persona considerada como un esposo de la víctima; o por cualquier otra persona en contra de una victima adulta o joven.

Se define “Violencia entre Parejas” como violencia cometido por una persona quien está actualmente, o ha estado, en una relación romántica o íntima con la víctima.

Se define el “acechar” como seguir, perseguir, vigilar o cometer actos en varias ocasiones con el intento de matar, dañar, acosar o intimidar a otra persona, y poner la persona bajo un miedo razonable de muerte o herida, o causar daño emocional a esta persona o un miembro de su familia.

“Familia inmediata” incluye un esposo, padre, hermano, hijo de la persona, o cualquier otra persona viviendo en el hogar de la persona, y relacionada a la persona por sangre o matrimonio.

**Derechos y Obligaciones bajo El Acto sobre Violencia Contra de Mujeres de 2005 (VAWA)**

**Elegibilidad**

Una agencia pública de viviendas (como el Departamento de Servicios en Vivienda del Condado de Washington) no puede negar asistencia a un aplicante por el base de su estado actual o anterior de ser víctima de violencia domestica, violencia entre parejas, o acechar si el aplicante califica de otra manera para la asistencia.

**Protección de Terminación de Asistencia**

Una agencia pública de viviendas no puede terminar la asistencia de un participante por base de un incidente, o incidentes, verdaderos o amenazados, de violencia domestica, violencia entre parejas, o acechar en contra del participante.

Un incidente o incidentes de violencia domestica, violencia entre parejas, o acechar no serán considerados como violaciones serias o repetidas del contrato de arrendamiento por la víctima y no serán considerados como causa para terminar asistencia, arrendamiento, o los derechos de residencia de la víctima de tal violencia.

Actividad criminal relacionada directamente a violencia domestica, violencia entre parejas, o acechar, cometido por un miembro de la familia, un visitante, u otra persona bajo el control del inquilino, no será considerado como causa para terminar asistencia, arrendamiento, o derechos de residencia si el inquilino o un miembro de su familia inmediata sea víctima verdadera o amenazada de esta violencia domestica, violencia entre parejas, o acechar.

**Bifurcación**

Un dueño puede “bifurcar” el arriendo (dividir el contrato de arrendamiento en dos partes) para desahuciar un inquilino, o otro ocupante legal, que enganche en actos de violencia física o miembros de la familia u otras personas, sin desahuciar la víctima o penalizar la víctima, quien también es un inquilino u ocupante legal.

También, la agencia pública de viviendas puede terminar cualquier individuo quien enganche en actos criminales de violencia física en contra de miembros de su familia u otras personas, de la familia asistida.

**Terminación por Otras Razones**

VAWA no previene un dueño de terminar la arrendamiento para violaciones del contrato de arrendamiento que no son basados por actos de violencia en contra del inquilino o un miembro de su familia. Sin embargo, el dueño no debe someter una víctima de violencia domestica, violencia entre parejas, o acechar a normas mas exigentes que otros inquilinos en la determinación de si desahuciar o terminar.

**Amenaza Real o Inminente a Otros**

VAWA permite un dueño terminar el arrendamiento si el dueño puede mostrar una amenaza real o inminente u otros inquilinos, empleados, u otros quien proveen servicios a la propiedad si el inquilino no está desahuciado. Semejantemente, la agencia pública de viviendas puede terminar la asistencia de un participante si puede mostrar una amenaza real o inminente u otros inquilinos, empleados, u otros quien provean servicios a la propiedad si no se termina el inquilino del programa de asistencia.

**Certificación**

Un dueño, gerente, o la agencia publica de viviendas puede pedir que un individuo certifique su estado de ser victima de violencia domestica, violencia entre parejas o acechar, y que el incidente o incidentes sean incidentes auténticos de abuso actual o amenazados y metan los requisitos del VAWA. Un individuo puede satisfacer el requisito de certificar por:

- Completar formulario HUD-50066, “Certificación de Violencia Domestica, Violencia entre Parejas o Acechar”, o
- Proveer el dueño, gerente, o agencia publica de viviendas que hizo la solicitud documentación firmada por un empleado o voluntario de una agencia que da servicios a victimas, un abogado, o un medico profesional, de quien la victima ha buscado asistencia con la violencia domestica, violencia entre parejas, o acechar. El profesional tiene que atestar, bajo

penalidad de perjurio (28 U.S.C. 1746), que el incidente o los incidentes son auténticos a lo mejor de su conocimiento y la víctima ha firmado o atestado a la documentación; o

- Por dar un record de la policía Federal, del estado, del tribu, del territorio, o local.

Si el individuo no provee la certificación a dentro de 14 días de negocio después de que el dueño, gerente, o agencia publica de viviendas ha solicitado la certificación, el dueño, gerente, o agencia publica de viviendas no tiene restricción de terminar el arrendamiento o la asistencia. El dueño, gerente, o agencia pública de viviendas puede extender la fecha tope de 14 días a su discreción.

**Confidencialidad**

Toda la información provista a un dueño, gerente o agencia pública de viviendas bajo el VAWA, incluyendo la información que el individuo es una víctima de violencia domestica, violencia entre parejas, o acechar, debe ser retenida en confidencia por el dueño, gerente, o agencia pública de viviendas, y no será entrada en ningún base de datos compartido, ni provista a una entidad relacionada, al menos que hasta el punto de el acceso sea solicitado o consentido por el individuo por escrito, o requisita para el uso en un procedimiento del desahucio, o requisita de otra manera baja la ley aplicable.

**Portabilidad**

Un participante del programa de Sección 8 puede transferir su asistencia a otra jurisdicción si la familia se ha conformado con todas las otras obligaciones bajo el programa de Sección 8, y se ha mudado de su hogar para proteger la salud o seguridad de un individuo quien es, o quien ha sido, una víctima de violencia domestica, violencia entre parejas, o acechar, y quien cree razonablemente que hay amenaza inminente por el daño de la violencia adicional si se permanecía en el hogar.

**Si cree que cualquier porción del VAWA sea aplicable a usted...**

Favor de ponerse en contacto con su Especialista en Residencias si cree que cualquier porción del VAWA sea aplicable a usted o su familia.

<b>Letras Primeras del Apellido del Cliente</b>	<b>Especialista en Residencias</b>	<b>Teléfono</b>
A-Bog + FSS	Lisa Alvarado	(503) 846-4815
Boh-Ed	Johnny Santillan	(503) 846-4780
Ef-He	Michelle Larson	(503) 846-4781
Hi – Ho + SPC	Cupid Alexander	(503) 846-4770
Hu-Ma	Paulette Alexander	(503) 846-4782
Mc-Po+ EPV	Diahann Terzich	(503) 846-4792
Pr-S	Sharon McBride	(503) 846-4790
T-Z + Español Hablantes	Roy Buchanan	(503) 846-4789
Public Housing	Jamie Tatum	(503) 846-4731

**Inside:**

Important information for you to know about a new law.

---

**A dentro:**

Información importante para usted sobre una ley nuevo.

---



**WASHINGTON COUNTY**  
**OREGON**

Department of Housing Services  
111 N. E. Lincoln, Suite 200-L  
Hillsboro, Oregon 97124  
[www.co.washington.or.us/housing](http://www.co.washington.or.us/housing)

