



For Immediate Release – June 21, 2021

Contact: Amy Nelson, Executive Director
Fair Housing Center of Central Indiana
Phone: 317-644-0673 x1001
Email: anelson@fhcci.org

FHCCI ANNOUNCES SETTLEMENT THAT ADVANCES ACCESS FOR PERSONS WITH DISABILITIES

INDIANAPOLIS, IN – Today, the Fair Housing Center of Central Indiana (FHCCI) announces a fair housing settlement with Elwood Real Equities, Inc., Construction Management & Design, Inc., Alan R. Collins, Chris L. Collins, Property Management & Maintenance, LLC, J.S.L. LLC, J.S.L. & Associates, David Wells, and James Lenczowski (collectively “Respondents”) to expand access to persons with disabilities in 14 apartment complexes located across Central and Northern Indiana.

The settlement includes extensive retrofits and remedial actions in all public and common use areas at all involved properties, including, but not limited to, providing accessible routes to each villa unit, to the rental office, and to amenities around the properties; replacing external door hardware on villa entrance doors; adding more ramps and curb ramps and replacing sidewalks that have steep slopes; and providing the appropriate number of accessible parking spaces.

Respondents have also agreed to establish a \$20,000 Modification Fund at each property (for a total of \$280,000) to pay for modifications to individual units or to the exterior of the property at the request of any resident or applicant. These modifications will address the individual needs of tenant households and could include adding grab bars, making door hardware changes, lowering thresholds or making sinks more accessible, and adding ramps. The Respondents also agreed to a settlement in the amount of \$275,000 as compensation for the FHCCI’s attorneys’ fees, costs, and other expenses. Other settlement terms will include providing fair housing publications, fair housing training for Respondent staff, and other relief in the public interest.

Respondents’ properties included in the settlement are Bison Ridge Estates (Elwood); Briar Ridge Apartments and Villas, Tippe River Downs, Lakeland Villa Apartments (Warsaw); Briarwood Apartments and Villas (LaPorte); Long Beach Cove Villas (Michigan City); Main Street Centre (Culver); Hi-Tec Apartments, Parkview Place/Plymouth Senior Facilities, Plum Street Villas (Plymouth); Prairie Ridge Apartments (New Carlisle); Bremen Park Apartments (Bremen); Quail Ridge Apartments (Columbia City); and Lakeview Apartments (Lakeville).

“In 1988, the Fair Housing Amendments Act was signed into law by President Ronald Reagan. For the first time, people with disabilities were protected nationwide from discrimination in their housing-based transactions,” stated Amy Nelson, Executive Director of the FHCCI. “The Act required most newly constructed multi-family properties have basic accessible features to allow persons with disabilities to have housing available to them like those without disabilities. However, we continue to see violations of

this important law to this day. We look forward to working with the Respondents to expand access that is so critically needed, especially in our rural areas.”

During a two year investigation, the FHCCI identified what the FHCCI alleged to be violations of the (1) accessibility requirements of the Fair Housing Amendments Act which apply to multi-family dwellings designed and constructed for first occupancy after March 13, 1991, and (2) the Americans with Disabilities Act which applies to areas that serve the general public, including rental offices and public parking spaces constructed after January 26, 1993.

According to the [Centers for Disease Control and Prevention \(CDC\)](#), 61 million American adults have a disability with 13.7% having a mobility-related disability. However, accessibility in multi-family housing units remains a significant barrier. According to a 2015 [study](#) by the U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD), less than 2% of housing units across the country are considered accessible, even though fair housing accessibility laws took effect over 30 years ago. Wheelchairs users have even fewer accessible units available – less than 1% of housing units nationwide. The study also found the impact of race and ethnicity with units occupied by a Black or Asian householder being less likely to be accessible than those occupied by a White householder.

“At a state and national level, claims involving disability-based discrimination are the most common fair housing protected group named in the fair housing complaint filing process,” stated Brady Ripperger, Director, Fair Housing Programs at the FHCCI. “Hoosiers with disabilities need to know that there are organizations working to stop these violations. If you feel that your multi-family home is not accessible, please contact the FHCCI for further assistance.”

The FHCCI was represented in this enforcement action by Sara Pratt of Relman Colfax PLLC and Tom Crishon of Indiana Disability Rights.

To learn more about fair housing requirements and how to ensure housing accessibility, view and share the FHCCI video on [Fair Housing Design & Construction Accessibility](#). You can also learn more about disability rights under fair housing laws, on the [FHCCI Disability Page](#). To learn more about this settlement, visit our [News Page](#).

The Fair Housing Center of Central Indiana (FHCCI) is a private, non-profit fair housing organization founded in 2011 and based in Indianapolis, Indiana. Its mission is to ensure equal housing opportunities by eliminating housing discrimination through advocacy, enforcement, education and outreach. For more information, visit: www.fhcci.org

The work that provided the basis for this publication was supported in part by funding under a grant with the U.S. Department of Housing and Urban Development. The substance and findings of the work are dedicated to the public. The author and publisher are solely responsible for the accuracy of the statements and interpretations contained in this publication. Such interpretations do not necessarily reflect the views of the federal Government.



Para Publicación Inmediata – Junio 21, 2021

Contacto: Amy Nelson, Directora Ejecutiva
Centro de Vivienda Justa de Indiana Central
Teléfono: 317-644-0673 x1001
Correo Electrónico: anelson@fhcci.org

FHCCI ANUNCIA ACUERDO QUE PROVEE ACCESO A LAS PERSONAS CON DISCAPACIDADES

INDIANAPOLIS, IN – Hoy, el Centro de Vivienda Justa de Indiana Central (FHCCI) anuncia un acuerdo de vivienda justa con Elwood Real Equities, Inc., Construction Management & Design, Inc., Alan R. Collins, Chris L. Collins, Property Management & Maintenance, LLC, JSL LLC, J.S.L. & Associates, David Wells y James Lenczowski (colectivamente "Demandados") para ampliar el acceso a personas con discapacidades en 14 complejos de apartamentos ubicados en el centro y norte de Indiana.

El acuerdo incluye amplias reformas y acciones correctivas en todas las áreas públicas y de uso común en todas las propiedades involucradas, incluyendo, pero no limitado a, proporcionar rutas accesibles a cada unidad, a la oficina de alquiler y a las comodidades alrededor de las propiedades; reemplazo de las cerraduras de las puertas externas de entrada a los edificios; agregar más rampas y rampas en las aceras y reemplazar las aceras que tienen pendientes pronunciadas; y proporcionar el número apropiado de espacios de estacionamiento accesibles.

Los demandados también acordaron establecer un Fondo de Modificación de \$20,000 en cada propiedad (por un total de \$280,000) para pagar las modificaciones a las unidades individuales o al exterior de la propiedad a solicitud de cualquier residente o futuro residente. Estas modificaciones abordarán las necesidades individuales de los inquilinos y podrían incluir el agregar barras de apoyo, el hacer cambios en las cerraduras de las puertas, reducir los umbrales o hacer que los lavamanos sean más accesibles y agregar rampas. Los Demandados también acordaron llegar a un acuerdo por la cantidad de \$275,000 como compensación por los honorarios, costos y otros gastos de los abogados del FHCCI. Otros términos del acuerdo incluirán la provisión de publicaciones sobre vivienda justa, capacitación sobre vivienda justa para el personal del Demandado y otro tipo de alivio en el interés público.

Las propiedades de los demandados incluidas en el acuerdo son: Bison Ridge Estates (Elwood); Briar Ridge Apartments and Villas, Tippe River Downs, Lakeland Villa Apartments (Warsaw); Briarwood Apartments and Villas (LaPorte); Long Beach Cove Villas (Michigan City); Main Street Centre (Culver); Hi-Tec Apartments, Parkview Place/Plymouth Senior Facilities, Plum Street Villas (Plymouth); Prairie Ridge Apartments (New Carlisle); Bremen Park Apartments (Bremen); Quail Ridge Apartments (Columbia City); and Lakeview Apartments (Lakeville).

“En 1988, el presidente Ronald Reagan promulgó la Ley de Enmiendas de Vivienda Justa. Por primera vez, las personas con discapacidades fueron protegidas en todo el país contra la discriminación en sus transacciones basadas en la vivienda,” afirmó Amy Nelson, directora ejecutiva del FHCCI. “La ley

requería que la mayoría de las propiedades multifamiliares recién construidas tuvieran características básicas accesibles para permitir que las personas con discapacidades tengan viviendas disponibles para ellos así como para aquellos sin discapacidades. Sin embargo, seguimos viendo violaciones de esta importante ley hasta el día de hoy. Esperamos trabajar con los demandados para ampliar el acceso que se necesita, especialmente en nuestras áreas rurales."

Durante una investigación de dos años, el FHCCI identificó las violaciones de los (1) requisitos de accesibilidad de la Ley de Enmiendas de Vivienda Justa que se aplican a las viviendas multifamiliares diseñadas y construidas para la primera ocupación después del 13 de marzo de 1991 y (2) a Ley para Americanos con Discapacidades que se aplica a las áreas que sirven al público en general, incluidas las oficinas de alquiler y los estacionamientos públicos construidos después del 26 de enero de 1993.

Según los [Centros para el Control y la Prevención de Enfermedades \(CDC\)](#), 61 millones de adultos estadounidenses tienen una discapacidad y el 13,7% tiene una discapacidad relacionada con la movilidad. Sin embargo, la accesibilidad en las unidades de vivienda multifamiliar sigue siendo una barrera importante. Según un [estudio](#) de 2015 del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) de EE. UU., Menos del 2% de las unidades de vivienda en todo el país se consideran accesibles, a pesar de que las leyes de accesibilidad a la vivienda justa entraron en vigor hace más de 30 años. Los usuarios de sillas de ruedas tienen incluso menos unidades accesibles disponibles: menos del 1% de las unidades de vivienda en todo el país. El estudio también encontró el impacto de la raza y el origen étnico con las unidades ocupadas por un cabeza de familia negro o asiático que tienen menos probabilidades de ser accesibles que las ocupadas por un cabeza de familia blanco.

"A nivel estatal y nacional, los reclamos que involucran discriminación basada en discapacidad son los más común mencionados en el proceso de presentación de quejas de vivienda justa," declaró Brady Ripperger, Director de Programas de Vivienda Justa en la FHCCI. "Los hoosiers con discapacidades necesitan saber que hay organizaciones que trabajan para detener estas violaciones. Si cree que su casa multifamiliar no es accesible, comuníquese con el FHCCI para obtener más ayuda."

El FHCCI estuvo representado en la ejecución de esta acción por Sara Pratt de Relman Colfax PLLC y Tom Crishon de Indiana Disability Rights.

Para obtener más información sobre los requisitos de vivienda justa y cómo garantizar la accesibilidad a la vivienda, vea y comparta el video de [FHCCI sobre la Accesibilidad en el Diseño y Construcción de la Vivienda](#). También puede obtener más información sobre los derechos de las personas con discapacidad según las leyes de vivienda justa en [la página de discapacidad de FHCCI](#). Para obtener más información sobre este acuerdo, visite nuestra [página de noticias](#).

El Centro de Vivienda Justa de Indiana Central (FHCCI) es una organización privada de vivienda justa sin fines de lucro fundada en 2011 y con sede en Indianápolis, Indiana. Su misión es garantizar la igualdad de oportunidades en la vivienda mediante la eliminación de la discriminación en la vivienda mediante la promoción, el cumplimiento, la educación y la divulgación. Para más información visite: www.fhcci.org

El trabajo que sirvió de base para esta publicación fue financiado en parte por una subvención del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. La sustancia y los hallazgos del trabajo están dedicados al público. El autor y el editor son los únicos responsables de la exactitud de las declaraciones e interpretaciones contenidas en esta publicación. Tales interpretaciones no reflejan necesariamente las opiniones del Gobierno federal.