



뉴욕시

HOME-ARP 배분 계획(23년 12월 13일 개정)

연락처:

주택 보존 개발부

(Department of Housing Preservation and Development)

homearp@hpd.nyc.gov

HOME-ARP 배분 계획

지침

- HOME-ARP 배분을 받으려면 참여 관할권(Participating Jurisdiction, PJ)에서 다음을 수행해야 합니다.
 - 필요한 최소 조직과의 협의에 참여
 - 최소 15일간의 여론 수렴 기간과 1회의 공청회를 포함한 대중 참여 제공
 - HOME-ARP 통지서의 요구사항을 충족하는 계획 수립
- 제출 방법: PJ는 AD-26 화면(FY 2021 연간 행동 계획이 2~5년차 연간 행동 계획인 PJ의 경우) 또는 AD-25 화면(FY 2021 연간 행동 계획이 2021년 통합 계획의 일부인 1년차 연간 행동 계획인 PJ의 경우)의 'HOME-ARP 배분 계획' 옵션 옆에 Microsoft Word나 PDF 버전의 계획을 첨부 파일로 업로드해야 합니다.
- 또한, PJ는 SF-424, SF-424B, SF-424D와 다음의 증명서를 해당하는 경우 AD-26 또는 AD-25 화면에 첨부 파일로 제출해야 합니다.
 - 공정 주거 촉진 조치(Affirmatively Further Fair Housing)
 - 획일화된 이주 지원 및 부동산 취득 정책에 관한 법률(Uniform Relocation Assistance and Real Property Acquisition Policies Act) 및 이주 방지 및 이주 지원 계획(Anti-displacement and Relocation Assistance Plan)
 - 로비 방지(Anti-Lobbying)
 - 관할권(Authority of Jurisdiction)
 - 3절
 - HOME-ARP 특정 증명서

참여 관할권: 뉴욕시

날짜: 2023년 12월 13일

목차

머리말	4
협의	4
대중 참여.....	10
수요 평가 및 격차 분석	15
QP1: 노숙자.....	16
QP2: 노숙 위험에 처함	17
QP3: 가정 폭력이나 인신매매를 피해 달아나거나 도망치려는 시도.....	18
QP4: 기타 인구 집단	19
긴급 보호소.....	28
지원 서비스.....	28
임차인 기반의 임대료 지원	30
노숙 가구를 위한 저렴한 임대 주택 개발	31
HOME-ARP 활동	32
HOME-ARP 생산 주택 목표.....	34
우선권	34
HOME-ARP 재융자 지침	39

머리말

2021년 3월 11일 바이든 대통령은 2021년 미국 구조 계획법(American Rescue Plan Act, ARP)(P.L. 117-2)을 법으로 제정하여, 코로나19 팬데믹이 경제, 공중 보건, 주 및 지방 정부, 개인, 기업에 미치는 지속적인 영향을 해결하기 위해 노숙자 보조 및 지원 서비스를 제공할 수 있도록, HOME 투자 파트너십 프로그램(HOME)을 위한 ARP의 섹션 3205에 따라 자금을 제공할 수 있게 했습니다.

HOME-ARP는 다음의 5가지 활동을 통해 특정 취약계층을 지원하기 위해 만들어졌습니다.

1. 취득이나 재건, 신축을 통한 개발 및 저렴한 주택 지원
2. 임차인 기반의 임대료 지원(Tenant-Based Rental Assistance, TBRA)
3. 지원 서비스
4. 개별 보호소(Non-Congregate Shelter, NCS) 취득 및 개발
5. 비영리 운영 및 수용 인원 향상

의회는 HOME 배분 공식을 통해 참여 관할권(Participating Jurisdiction, PJ)에 배분된 50억 달러를 승인했습니다. 2021년 연방회계연도(Federal Fiscal Year, FFY)에 주택 및 도시 개발부(Department of Housing and Urban Development, HUD)는 2030년 9월 30일까지 제안된 활동에 대한 HOME-ARP 자금 2억 6,983만 1,517달러를 뉴욕시에 지급했습니다.

자금을 받기 위해 시에서는 HOME-ARP 자금이 적절한 활동에 어떻게 배분되는지 설명하는 HOME-ARP 배분 계획을 개발해 HUD에 제출해야 합니다. 다음은 시의 HOME-ARP 배분 계획입니다.

협의

협의 과정 요약:

HOME-ARP 배분 계획의 개발을 알리기 위해 뉴욕시 주택 보존 개발부(Department of Housing Preservation and Development, HPD)는 HOME-ARP 적격 인구 집단(Qualifying Populations, QP)의 수요를 충족하는 수많은 파트너 및 이해관계자들과 협의를 거쳤습니다. 협의 대상에는 노숙자들, 가정 폭력 및 성별 기반 폭력의 생존자들, 장애인, 재향 군인, 기타 취약 계층을 지원하는 NYC 돌봄 연속체(Continuum of Care, CoC), 기타 시 기관, 민간 조직이 포함되어 있습니다. 이러한 협의를 통해 HPD는 QP에 도움이 되는 수요, 서비스 격차, 잠재적 구상 계획에 대한 직접적인 지식을 지닌 서비스 제공자로부터 해당 지식을 제대로 들을 수 있는 기회를 얻게 되었습니다.

HPD는 2023년 1월부터 2월까지 주로 Microsoft Teams를 통해 가상 협의회를 진행했습니다. 초기 협의는 NYC CoC의 가상 운영 위원회(Steering Committee) 회의에 참여하여 진행되었습니다. 그 후 HPD는 다른 모든 이해관계자들을 대상으로도 여러 가상 정보 세션을 개최하여 의견을 구했습니다.

그때 받은 피드백은 아래 표에 요약되어 있습니다. HPD 직원은 QP의 우선순위 요구가 충족되고 있는지 확인하기 위해 제안된 HOME-ARP 활동 실행 전반에 걸쳐 이해관계자를 계속 참여시킬 것입니다.

표 1. 협의한 조직 목록 및 해당 주체로부터 받은 피드백 요약

협의한 기관/조직	서비스를 받는 적격 인구 집단	기관/조직의 유형	협의 방법	협의 날짜	피드백
NYC CoC	1. 노숙자	CoC	Zoom 및 이메일 후속 조치를 통한 CoC 운영 위원회 회의	2023년 1월 20일	• 뉴욕시 전역에서 노숙 위험이 있거나 주거 안정 서비스가 필요한 사람들에게 서비스를 제공하는 HRA의 홈페이지 퇴거 방지 프로그램을 확장하기 위해 더 많은 자금 필요 • 지역사회 기반 바우처 접근 및 혜택 관리를 위한 전용 프로그램과 자금의 필요성
가정 폭력 및 성별 기반 폭력 근절(End Domestic and Gender- Based Violence, ENDGBV)을 위한 NYC 시장 사무실	3. 가정 폭력(DV), 데이트 폭력, 성폭행, 스토킹, 인신매매 등으로부터 도주 또는 도주 시도	QP의 수요를 해결하는 공공 기관	Microsoft Teams 회의 및 이메일 후속 조치	2023년 2월 02일	• 가정 폭력 및 성별 기반 폭력 생존자들의 주요 관심사는 안전하고 저렴한 주택에 대한 필요성 • 현재 영구 주택 옵션은 지원에 대한 수요를 충족하기에 충분하지 않음 • 가정 폭력 피해자를 공공주택에 입주시키는 데 현재로써 약 3년 이상이 소요됨 • 독신인 가정 폭력 및 성별 기반 폭력 생존자들은 이용 가능한 주택 옵션이 가장 적음

협업한 기관/조직	서비스를 받는 적격 인구 집단	기관/조직의 유형	협업 방법	협업 날짜	피드백
NYC 재향 군인 서비스부	1. 노숙자 2. 노숙 위험에 처함 4. 기타 인구 집단	QP의 수요를 해결하는 공공 기관 재향 군인 단체	Microsoft Teams를 이용한 토론	2023년 2월 10일	- 도시 내 재향 군인에게 노숙자 예방 서비스와 주거 상담 서비스를 제공하는 도시 기관이 주택 및 도시 개발부 (Department of Housing and Urban Development, HUD) 공인 주거 상담 기관이 되어야 함 - NYC 재향 군인의 3가지 수요 중 2가지는 새로운 주거에 대한 접근성과 더 나은 주거 조건에 대한 접근성임
소외계층을 위한 서비스 (Services for the Underserved, Inc., SUS)	3. DV, 데이트 폭력, 성폭행, 스토킹, 인신매매 등으로부터 도주 또는 도주 시도	DV 서비스 제공자 재향 군인 단체 장애인의 요구를 해결하는 민간 조직	Microsoft Teams를 이용한 토론	2023년 2월 15일	- 서비스 제공의 지연을 줄이기 위해 서비스 제공자에게 추가 인력을 위한 자금 지원 필요 - HRA의 홈베이스 프로그램 등의 현재 프로그램을 보완하기 위해 더 많은 자금 필요 - 사후 관리, 보조금 자격 갱신, 체납금 지원 필요
ADAPT 커뮤니티 네트워크	1. 노숙자 2. 노숙 위험에 처함 4. 기타 인구 집단	장애인의 공정 주거, 시민권, 수요를 다루는 공공/민간 조직	Microsoft Teams를 이용한 토론	2023년 2월 17일	장애인이 안정적인 가정 환경을 확보할 수 있도록 지원하기 위해 더 많은 자금 필요

협업한 기관/조직	서비스를 받는 적격 인구 집단	기관/조직의 유형	협업 방법	협업 날짜	피드백
뉴욕 지원 주택 네트워크(Supportive Housing Network of New York, SHNNY)	1. 노숙자	노숙자 서비스 제공자 장애인의 요구를 해결하는 민간 조직	Microsoft Teams를 이용한 토론	2023년 2월 17일	• 특별한 권장 사항은 없음
미국의 대뉴욕시 자원봉사자(Volunteers of America-Greater New York, VOA-GNY)	1. 노숙자 2. 노숙 위험에 처함 4. 기타 인구 집단	노숙자 서비스 제공자	Microsoft Teams를 이용한 토론	2023년 2월 17일	• 특별한 권장 사항은 없음
도 펀드(Doe Fund)	1. 노숙자 2. 노숙 위험에 처함 4. 기타 인구 집단	노숙자 서비스 제공자	Microsoft Teams를 이용한 토론 및 이메일 후속 조치	2023년 2월 17일	• 기존 주택에 대한 임대료 지원 필요
라이즈보로(Riseboro)	1. 노숙자 4. 기타 인구 집단	노숙자 서비스 제공자	Microsoft Teams를 이용한 토론	2023년 2월 17일	• 특별한 권장 사항은 없음
제한 없는 건설적인 파트너십(Constructive Partnerships Unlimited)	1. 노숙자 2. 노숙 위험에 처함 4. 기타 인구 집단	장애인의 공정 주거, 시민권, 수요를 다루는 공공/민간 조직	1:1 회의/대화	2023년 2월 17일	• 특별한 권장 사항은 없음

협업한 기관/조직	서비스를 받는 적격 인구 집단	기관/조직의 유형	협업 방법	협업 날짜	피드백
전 세계 재향 군인 및 가족 서비스 (Worldwide Veterans and Family Services)	1. 노숙자 2. 노숙 위험에 처함 4. 기타 인구 집단	재향 군인 단체	Microsoft Teams를 이용한 토론	2023년 2월 17일	- 처음으로 독립 생활을 하는 사람들, 특히 수감 후 첫 독립 생활을 하는 사람들은 적응 지원, 안전하고 위생적인 생활에 대한 교육, 정신 건강 후속 조치가 필요함 - 재향 군인을 위한 주택 필요
뉴 데스티니 하우스 (New Destiny Housing)	3. DV, 데이트 폭력, 성폭행, 스토킹, 인신매매 등으로부터 도주 또는 도주 시도	DV 서비스 제공자	Microsoft Teams를 이용한 토론	2023년 2월 13일	- 주택 탐색 및 유지 서비스는 기존의 노숙자에게 필수적/효과적 - DV 생존자들은 지원 주택에 대한 더 나은 접근성이 필요함. 만성/노숙에 대한 정의는 지금껏 장벽이 되었음 - 피해 감소 훈련을 받은 직원의 필요
브레이킹 그라운드 (Breaking Ground)	1. 노숙자 4. 기타 인구 집단	노숙자 서비스 제공자	Microsoft Teams를 이용한 토론	2023년 2월 13일	- 뉴욕 긴급 임대료 지원 프로그램(Emergency Rental Assistance Program, ERAP)으로 채울 수 없는 금액을 위해 체납금에 대한 재정적 지원 - 입주 후 노숙자는 소외될 수 있으며, 유지/안정화 서비스가 없을 경우 임대료 지불에 영향을 미칠 수 있음

협업한 기관/조직	서비스를 받는 적격 인구 집단	기관/조직의 유형	협업 방법	협업 날짜	피드백
프로젝트 리뉴얼 (Project Renewal)	1. 노숙자	노숙자 서비스 제공자	Microsoft Teams를 이용한 토론	2023년 2월 10일	• 특별한 권장 사항은 없음
NYS 주택 및 지역 재건부(Homes and Community Renewal, HCR)	모두	공공 주택 당국(Public Housing Authorities, PHA)	1:1 회의/대화	2023년 2월 10일	• 거주자 서비스 유무와 관계없이 AMI의 소득 수준 50% 미만인 사람들을 위한 주택 건설 및 개조에 주력하는 계획
노인 및 지원 주택을 위한 웨스트 사이드 연맹(West Side Federation for Senior and Supportive Housing, WSFSSH)	1. 노숙자 2. 노숙 위험에 처함 4. 기타 인구 집단	노숙자 서비스 제공자	Microsoft Teams를 이용한 토론	2023년 2월 24일	• 고령자들이 본래 있던 곳에서 노년을 보낼 수 있도록 기존의 원룸 거주 영구 주택을 개조하기 위한 자본 필요 • 영구 주택에 입주한 모든 기존 노숙자들이 주어진 혜택을 이용할 수 있도록 가벼운 서비스 및 기술 교육 필요
지역 구상 계획 개발 공사(Neighborhood Initiatives Development Corporation, NIDC)	1. 노숙자 2. 노숙 위험에 처함 4. 기타 인구 집단	공정 주거 및 시민권 문제를 다루는 공공/민간 조직, 노숙자 서비스 제공자	1:1 회의/대화 와 이메일 후속 조치	2023년 2월 21일	• 노숙자 재발 방지를 위해서는 주택 탐색을 위한 자금 지원 및 주택 유지 지원을 위한 인력 필요 • 건강 및 사회 복지 서비스와 연결해주고 안전, 문제 해결, 재무 계획에 관한 교육 및 실습을 제공하는 인력 필요
뉴욕시 주택국(New York City Housing Authority, NYCHA)	모두	공공 주택 당국(Public Housing Authorities, PHA)	1:1 회의 및 추가 후속 조치	2023년 2월 28일~현재	• 공공주택 거주자들은 임대료 체납에 대한 지원이 절실히 필요

대중 참여

PJ는 HOME-ARP 배분 계획 개발에 시민 참여를 제공 및 장려해야 합니다. 계획을 제출하기 전에 PJ는 주민들에게 합리적인 통지를 제공해야 하며, 제안된 HOME-ARP 배분 계획에 대해 **최소 15일**의 의견을 제시할 수 있는 기회를 제공해야 합니다. PJ는 현재 시민 참여 계획의 개정을 위해 '합리적인 통지 및 의견 제시 기회'에 대해 채택된 요건을 따라야 합니다. 또한, PJ는 HOME-ARP 배분 계획을 개발하는 기간 및 계획을 제출하기 전에 **최소 한 번 이상의 공청회**를 열어야 합니다.

HOME-ARP의 목적을 위해 PJ는 다음 정보를 대중에게 공개해야 합니다.

- PJ가 받게 될 HOME-ARP의 총액
- PJ가 수행할 수 있는 활동의 범위

또한, 시의 배분 계획의 일환으로 시에서는 뉴욕시 주택국(New York City Housing Authority, NYCHA)이 하위 수혜자로서 시 배분금의 일부를 재정적 지원으로 운영할 것을 제안하고 있습니다. 특히 NYCHA가 소유하고 있는 공공주택을 점유한 개인이나 가족의 임대료 체납금을 지불해주는 지원 서비스가 이에 해당됩니다. 미국 주택 및 도시 개발부(HUD)는 이러한 자금 사용 제안이 HOME-ARP 통지 섹션 VII.H.2에 따라 조직적인 이해 상충을 초래한다는 사실을 파악했습니다. HOME-ARP 통지에 따라 HOME-ARP 참여 관찰권은 HUD에 조직적 이해 상충에 대한 예외를 요청할 수 있습니다. 단, 해당 관찰권은 무엇보다도 이해 상충의 성격에 대한 서면 공개를 제공해야 합니다. HOME-ARP 통지의 섹션 VII.H.4를 참조하십시오. 시는 HUD에 예외를 요청했으며, 해당 요청에 따라 잠재적인 조직적 이해 상충을 공개했습니다.

계획 개발 동안에 열린 여론 수렴 기간 및 공청회에 대한 정보와 날짜를 포함하여 대중 참여 과정은 다음과 같습니다.

- 제안된 HOME-ARP 배분 계획의 공개 통지 날짜: 2023년 3월 02일
- 여론 수렴 기간: 시작 날짜: 2023년 3월 09일, 종료 날짜: 2023년 3월 24일
- 공개 공청회: 2023년 3월 15일

아래의 내용과 같이 제안된 HOME-ARP 배분 계획의 공고는 4개 지역 신문에 게재되었으며, 시의 시민 참여 계획에 설명된 바와 같이 영어에서 스페인어, 러시아어, 중국어로 번역되었습니다. 이 통지에는 여론 수렴 기간의 시작 날짜, 공청회 날짜, 추가 번역 서비스 이용 방법 등이 자세히 설명되어 있습니다. 계획 초안의 번역된 버전은 통합 계획 웹페이지에도 업로드되었습니다. 이 초안 번역에는 추가 언어 번역도 포함되어 있습니다.

또한, 시는 주택 및 도시 개발부(Department of Housing and Urban Development, HUD)에 제출한 예외 요청에 따라 잠재적인 조직적 이해 상충을 공개했습니다. 이해 상충은 2023년 11월 02일 4개의 지역 신문에 게재된 공개 통지를 통해 공개되었으며 영어에서 10개 언어로 번역되었습니다. 2023년 11월 03일부터 11월 09일까지 일반인을 초청하여 서면 의견을 받았습니다.

대중 참여를 확대하기 위한 노력은 다음과 같습니다.

시는 대중에게 정보를 알리기 위해 다양한 통지 방법을 사용하고 있습니다. HOME-ARP 배분 계획에 대한 공개 검토 기간 동안 의견을 요청하는 1,000개 이상의 통지서가 뉴욕시의 주민, 조직, 공무원에게 이메일로 전송되었습니다.

또한, 제안된 배분 계획에 대한 공청회와 관련된 통지는 영어, 스페인어, 러시아어, 중국어 일간지 등 4개 지역의 신문에 게재되었으며, 각 신문은 시 전역에 배포되었습니다.

시장 직속 운영 사무실(Mayor's Office of Operations)과 NYC 주택 보존 개발부 웹사이트에도 제안된 배분 계획의 통지가 게시되었습니다. HOME-ARP 배분 계획의 PDF 버전은 공개 검토 및 다운로드할 수 있도록 시장 직속 운영 사무실 웹사이트에 게시되었습니다. 이 계획은 다양한 언어 사용자가 검토할 수 있도록 아랍어, 벵골어, 중국어(간체), 중국어(번체), 프랑스어, 아이티 프랑스어, 한국어, 폴란드어, 러시아어, 스페인어, 우르두어 등 10개 언어로 번역되었습니다.

뉴욕시는 뉴욕 시민들이 의견을 제시할 수 있는 전용 웹페이지를 제공합니다. 수정, 제안, 승인된 계획의 공개는 다운로드 가능하도록 통합 계획 웹페이지에 게시되었습니다.

대중 참여 과정을 통해 접수된 의견과 권장 사항의 요약은 다음과 같습니다.

시는 어떠한 공개 의견이나 권장 사항도 받지 못했습니다.

받아들여지지 않은 의견이나 권장 사항의 요약과 그 사유는 다음과 같습니다.

시는 어떠한 공개 의견이나 권장 사항도 받지 못했습니다.

뉴욕시
시장 직속 운영 사무실, NYC 주택 보존 개발부, NYC 도시 계획 부서
HOME-ARP 배분 계획에 대한 공청회 및 여론 수렴 기간 통지

관심 있는 모든 기관, 커뮤니티 보드, 단체, 개인 대상:

2021년 3월 11일 바이든 대통령은 2021년 미국 구조 계획법(American Rescue Plan Act, ARP)(P.L. 117-2) (*ARP*)을 법으로 제정하여, 코로나19 팬데믹이 경제, 공중 보건, 주 및 지방 정부, 개인, 기업에 미치는 지속적인 영향을 해결하기 위해 노숙자 보조 및 지원 서비스를 제공할 수 있도록, HOME 투자 파트너십 프로그램(HOME)의 섹션 3205에 따라 자금을 사용할 수 있게 했습니다.

시장 직속 운영 사무실과 NYC 주택 보존 개발부(HPD)는 HOME-ARP 배분 계획의 시행을 담당하며, 다음과 같이 일정을 계획했습니다.

- **2023년 3월 09일 목요일~2023년 3월 24일 금요일**, 15일 동안의 HOME-ARP 배분 계획에 대한 여론 수렴 기간.

일반인의 경우 주택 보존 개발부 HOME-ARP팀 사이트 homearp@hpd.nyc.gov에서 서면 의견을 제출하는 것을 권장합니다.

- HOME-ARP 배분 계획에 대한 공개 공청회가 **3월 15일 수요일 오후 6~7시**에 열립니다.

공청회는 다음 주소에서 열립니다.

NYC City Planning Commission Hearing Room
Lower Concourse, 120 Broadway, Manhattan

또한, 다음 주소를 통해 가상으로 공청회에 참석할 수도 있습니다.

웨비나 ID: 812 5269 1068

대중 참여를 위한 ZOOM 링크:

<https://us06web.zoom.us/j/81252691068?pwd=TKZLeU1MY2d5eUpqeTJ5WUJTRHIVUT09>

공개 공청회는 코로나19 팬데믹의 지속적인 영향을 해결하기 위한 HOME-ARP 배분 계획과 시의 연방 자금 사용, 제안된 활동 개발에 대한 여론을 수렴할 예정입니다. 이 계획을 확인하려면 당사 홈페이지 (<https://www.nyc.gov/site/operations/projects/consolidated-plan.page>)를 방문해 주십시오. 접수된 모든 의견과 권고 사항은 계획 과정에서 검토되고 고려되어야 합니다. 의견 요약과 시의 답변은 최종 HOME-ARP 배분 계획 승인을 위해 주택 및 도시 개발부(Department of Housing and Urban Development, HUD)에 제출될 예정입니다.

2021년 연방 회계 연도(Federal Fiscal Year, FFY)에는 HUD로부터 HOME-ARP 자금으로 2억 6,983만 1,517달러를 받았습니다. 시는 이러한 자금을 2030년 9월 30일까지 다음과 같은 목적으로 배분하도록 제안하고 있습니다.

- 임대주택
- 임차인 기반의 임대료 지원
- 개별 보호소의 취득
- 사회 복지 서비스
- 관리 및 계획

공개 공청회에 참여하기 위해 수화 통화를 포함하여 이에 국한되지 않는 합리적인 편의가 필요한 경우, NYC 도시 계획 부서(Department of City Planning)에 알려주십시오. 이용 가능한 자원에 따라 외국어 통역이 제공됩니다. 편의 요청은 청문회가 열리기 전 최소 1영업일 전에 accessibilityinfo@planning.nyc.gov에 이메일을 보내주시거나 212-720-3508번으로 전화 주시고, 혹은 통합 계획에 conplannyc@cityhall.nyc.gov로 이메일을 보내주십시오.

일반인의 경우 주택 보존 개발부 HOME-ARP팀 사이트 homearp@hpd.nyc.gov에서 서면 의견을 제출하는 것을 권장합니다.

NYC 주택 보존 개발부에 대한 더 자세한 내용은 <http://www.nyc.gov/hpd>를 참조하십시오.

뉴욕시: Eric Adams 시장

Dan Steinberg 시장 직속 운영 사무실 이사

Adolfo Carrion NYC 주택 보존 개발부 국장

날짜: 2023년 2월 23일

뉴욕시
시장 직속 운영 사무실,
NYC 주택 보존 개발부의
이해 상충 대중 공개에 대한
여론 수렴 기간 통지

관심 있는 모든 기관, 커뮤니티 보드, 단체, 개인 대상:

2021년 3월 11일 바이든 대통령은 2021년 미국 구조 계획법(American Rescue Plan Act, ARP)(P.L. 117-2)(‘ARP’)을 법으로 제정하여, 코로나19 팬데믹이 경제, 공중 보건, 주 및 지방 정부, 개인, 기업에 미치는 지속적인 영향의 해결을 위한 노숙자 보조 및 지원 서비스를 위해, ARP가 제공하는 HOME 투자 파트너십 프로그램(HOME) 섹션 3205에 따라 자금을 제공할 수 있게 했습니다. 의회는 HOME 배분 공식을 통해 참여 관할권에 배분된 50억 달러를 승인했습니다. 2021년 연방회계연도에 주택 및 도시 개발부(Department of Housing and Urban Development, HUD)는 2030년 9월 30일까지 제안된 활동에 대한 HOME-ARP 자금 2억 6,983만 1,517달러를 뉴욕시에 지급했습니다.

배분된 자금을 받기 위해 시에서는 HOME-ARP 자금이 적절한 활동에 어떻게 사용되는지 설명하는 HOME-ARP 배분 계획을 개발해 HUD에 제출해야 합니다.

HOME-ARP 자금을 배분받기 위한 뉴욕시 배분 계획의 일환으로 시에서는 뉴욕시 주택국(New York City Housing Authority, NYCHA)이 하위 수혜자로서 시의 약 2억 7천만 달러 배분금 중 일부를 재정적 지원 운영에 사용할 것을 제안하고 있습니다. 특히 NYCHA가 소유하고 있는 공공주택을 점유한 개인이나 가족의 임대료 체납금을 지불해주는 지원 서비스가 이에 해당됩니다. 미국 주택 및 도시 개발부(Department of Housing and Urban Development, HUD)는 이러한 자금 사용 제안이 HOME-ARP 통지 섹션 VII.H.2에 따라 조직적인 이해 상충을 초래한다는 사실을 파악했습니다. 이 통지 섹션 VII.H.2에서는 하위 수혜자가 소유하고 있는 주택의 임대료 지급을 포함하여 해당 주택을 점유하고 있는 개인 또는 가족에 대한 재정적 지원 운영이나, 하위 수혜자가 소유한 주택의 개인 또는 가족의 점유에 대한 지원 서비스를 조건으로 할 수 없음을 명시하고 있습니다. CPD-21-10을 참조하십시오. 2021년 9월 13일에 발행된 *HOME-미국 구조 계획 프로그램의 자금 사용 요건*(‘HOME-ARP 통지’), 섹션 VII.H.2.

HUD 지침에 따르면 공공 주택 당국(Public Housing Authorities, PHA)은 규정에 의해 임대료 체납이나 임대료 부족을 보충하기 위해 계산되지 않는 공공주택의 운영자금이나 자본자금의 임대료 체납을 감면해줄 수 없습니다. 대신 HUD는 PHA가 지역 및 기타 파트너와 협력하여 도움이 필요한 가족을 지원하도록 권장합니다. 이러한 지침에 따라 NYCHA와 시는 적절한 가족에게 임대료 체납 구제를 제공하기 위해 HOME-ARP 지원을 모색했습니다. HOME-ARP에 따라 NYCHA가 운영하는 지불금은 지불 금액만큼 가족의 체납된 임대료를 줄여, 체납된 NYCHA 가족에게 필요한 구제책을 제공합니다. 그러나 가족의 체납 임대료를 줄이기 위한 이와 같은 지원은 해당 과거 임대료를 지불해야 하는 주택의 공급자가 NYCHA이기 때문에, NYCHA가 스스로에게 직접 전달하는 자금이기도 합니다. 이 HOME-ARP 지원 조항에는 NYCHA의 공공주택 세입자가 지불해야 하는 의무 금액을 줄이기 위해 NYCHA가 자체적으로 지불금을 운영하는 것이 포함되어 있기 때문에, 주택 및 도시 개발부(Department of Housing and Urban Development, HUD)는 이것이 허용된 예외가 없는 한 섹션 VII.H.2에 따라 금지된 유형의 지원임을 파악했습니다.

HOME-ARP 통지에 따라 HOME-ARP 참여 관할권은 HUD에 조직적 이해 상충에 대한 예외를 요청할 수 있습니다. 단, 해당 관할권은 무엇보다도 이해 상충의 성격에 대한 서면 공개를 제공해야 합니다. HOME-ARP 통지의 섹션 VII.H.4를 참조하십시오. 시에서 HUD에 예외를 요청할 예정이며, 해당 요청에 따라 이를 공개합니다.

NYCHA가 소유한 공공주택에 거주하는 개인 또는 가족에게 임대료 체납금을 지급하여 지원 서비스를 운영하는 NYCHA로 인해 발생할 수 있는 잠재적인 이해 상충에 대해 의견을 개진할 수 있도록 일반인을 초청합니다. 응답을 받고 싶다면 주택 보존 개발부 HOME-ARP팀 사이트 homearp@hpd.nyc.gov 에서 서면 의견을 제출해야 합니다.

5영업일 동안의 이해 상충 대중 공개에 대한 여론 수렴 기간이 **2023년 11월 03일~2023년 11월 09일**로 예정되어 있습니다.

NYC 주택 보존 개발부에 대한 더 자세한 내용은 <http://www.nyc.gov/hpd> 를 참조하십시오.

뉴욕시: Eric Adams 시장
Dan Steinberg 시장 직속 운영 사무실 이사
Adolfo Carrion NYC 주택 보존 개발부 국장

날짜: 2023년 11월 02일

수요 평가 및 격차 분석

표 2. 주택 수요 재고와 격차 분석

노숙자									
	현재 재고			노숙자 인구 집단				격차 분석	
	가족	성인만 있는 가구	재향 군인	가족 단위 노숙 가구 (자녀 1명 이상)	성인만 있는 노숙 가구 (자녀 없음)	재향 군인	가정 폭력 (Domestic Violence, DV) 피해자	가족	성인만 있는 가구
	침대 수	침대 수	침대 수					침대 수	침대 수
긴급 보호소	31,138	31,786	160						
임시 주택	332	2,588	179						
영구 지원 주택	7,711	27,854	4,996						
기타 영구 주택	555	95	0						
보호소에 있는 노숙자 수				29,532	28,798	474	4,845		
보호소 외의 노숙자 수				0	3,452	8	0		
현재 격차 또는 잉여 침대								1,606	-464

데이터 출처: [2022년 당시 NYC 집계\(2022 NYC Point in Time Count \(PIT\)\)](#), [2022년 돌봄 연속체 주택 재고 집계\(2022 Continuum of Care Housing Inventory Count \(HIC\)\)](#)

표 2의 주택 수요 재고와 격차 분석에서 알 수 있듯, 성인을 위한 추가 긴급 보호소 침대가 필요합니다. 매년 수백 명의 뉴욕 시민들이 화재, 불법 점유, 기타 위험한 상황으로 인해 집을 떠나게 됩니다. 화재 및 시에서 내린 퇴거 명령으로 인해 집을 잃은 시민들을 위한 시의 긴급 보호소 시스템에는 현재 약 464개의 성인용 침대가 부족합니다.

PJ 경계 내에서 적절한 인구 집단의 규모와 인구통계학적 구성은 다음과 같습니다.

QP1: 노숙자

아래 표 3은 2022년 기준 뉴욕시의 노숙자 인구 집단의 규모와 인구통계학적 구성을 보여줍니다. 데이터에서 알 수 있듯, 유색인종 뉴욕 시민, 특히 흑인과 히스패닉 계열의 시민들은 주택 위기와 노숙 위기를 맞고 있어, 전체 인구 집단 중 불균형한 영향을 받고 있습니다.

표 3. NYC 노숙자 인구 집단 통계(2022)

뉴욕 시 노숙자 인구 집단 (보호소 내외)	노숙자 수	노숙자 비율
총	61,840	100%
인종		
흑인 또는 아프리카계 미국인	45,686	74%
백인	10,696	17%
아시아인	746	1%
아메리카 원주민/알래스카 원주민	419	1%
하와이 원주민/기타 태평양 섬 원주민	957	2%
다인종	3,336	5%
민족		
히스패닉/중남미계	23,415	38%
비 히스패닉/비 중남미계	38,425	62%
성별		
여성	26,715	43%
남성	34,657	56%
트랜스젠더	421	1%
젠더 비순응	44	1% 미만
명확하지 않음	3	1% 미만
부분 모집단		
중증 정신 질환자	9,980	16%
만성 약물 남용	4,576	7%
재향 군인	482	1%
HIV/AIDS	2,896	5%
가정 폭력 피해자	4,845	8%
보호자가 없는 청소년	2,094	3%
자녀가 있는 청소년	1,500	2%
청소년 가정의 자녀	1,669	3%

데이터
출처:

[2022년 당시 NYC 집계\(2022 NYC Point in Time Count \(PIT\)\)](#)

QP2: 노숙 위험에 처함

노숙자 인구 집단 외에도 노숙의 위험에 처한 뉴욕 시민이 수천 명에 이릅니다. 주택 및 도시 개발부(Department of Housing and Urban Development, HUD)에서 정의한 바와 같이, 이들은 지역 중간 소득(Area Median Income, AMI) 30% 미만이며, 노숙자가 되는 것을 막을 수 있는 충분한 자원이나 지원 네트워크가 없고, 안정적인 주택을 소유하고 있지 않음을 나타내는 기준을 하나 이상 충족하는 가구입니다. 그 기준에는 경제적인 이유로 지난 60일 동안 최소 2번 이상 이사했거나, 현재의 주택 거주 기간이 종료될 예정이라는 통지를 받았거나, '만약 그렇지 않다면 수혜자의 승인된 통합 계획에서 확인된 바와 같이 불안정적이고 노숙의 위험이 증가할 수 있는 주택에 거주하는 것' 등이 있습니다.

뉴욕시의 현재(2021~2025년) 승인된 통합 계획은 불안정적이고 노숙의 위험이 증가하는 주거의 특성에 퇴거 위험, 임대 계약 미보유, 매우 낮은 소득에 매우 높은 임대료 부담, 표준 이하의 주택, 지난 1년간 잦은 이사, 최근의 노숙 경험 등이 포함되는 것으로 파악하고 있습니다. 노숙 위험이 있는 적격 인구 집단의 모든 가구에 대한 포괄적인 인구 통계 데이터가 제공되지는 않았으며, 임대 계약을 보유하고 있지 않고 퇴거 위험에 처한 가구, 작년에 자주 이사했거나 최근 노숙을 겪은 가구에 대해서는 특히 부족합니다. 그러나 미국 지역사회 조사(American Community Survey, ACS) 데이터는 소득 수준이 매우 낮으면서 임대료 부담이 매우 높은 가구와 표준 이하의 주택에 거주하는 가구에 대한 인사이트를 제공하며, 두 가지 특성 모두 모두 불안정성과 노숙 위험 증가와 관련된 주거 특성입니다. 이 ACS 데이터는 완전한 주방 시설의 부족, 완전한 배관 시설의 부족, 심각한 과밀(방당 1.5명 이상), 50%가 넘는 임대료 부담 등 심각한 주거 문제를 겪고 있는 AMI 30% 이하 또는 AMI 30~50% 가구의 특성을 파악합니다. 완전한 주방 및 배관 시설의 부족과 과밀은 표준 이하의 주택과 관련된 특성이며, 50%가 넘는 임대료 부담은 매우 높은 임대료 부담이 있음을 뜻합니다.

표 4. AMI 0~50% 소득 가구의 인구 통계와 심각한 주거 문제

뉴욕시 임대 가구	AMI 0~30% 가구	AMI 30~50% 가구	1개 이상의 심각한 주거 문제가 있는 AMI 0~30% 가구	1개 이상의 심각한 주거 문제가 있는 AMI 30~50% 가구
총	675,691	334,894	512,210	135,460
인종/민족				
흑인 또는 아프리카계 미국인	173,349	81,847	130,601	27,684
백인	132,672	67,804	107,375	39,104
아시아인	69,740	34,266	54,598	17,287
아메리카 원주민/알래스카 원주민	607	558	607	558
태평양 섬 주민	379	0	379	0
히스패닉	271,831	137,468	194,428	45,157

다인종/기타 인종, 비 히스패닉	27,370	12,951	24,222	5,670
-------------------	--------	--------	--------	-------

데이터 출처: 2021년 미국 지역사회 조사 1년 추정치, 공공 사용 마이크로데이터 샘플(2021 American Community Survey (ACS) 1-Year Estimates, Public Use Microdata Sample (PUMS))

표 4에서 보는 바와 같이, 뉴욕시에는 AMI 30% 이하이고 1개 이상의 심각한 주거 문제를 겪고 있는 임대 가구가 512,210가구 있습니다. 또한, 1개 이상의 심각한 주거 문제를 겪고 있는 AMI 30~50% 임대 가구가 135,460가구 있습니다.

아래 표 5에서 볼 수 있듯이, 매우 높은 임대료 부담은 AMI 30% 이하의 소득 가구에 영향을 미치는 가장 일반적이고 심각한 주거 문제 중 하나입니다. 전체 뉴욕시 임대 가구 중 임대료 부담이 30%가 넘는 가구는 53.4%이며, 총 소득의 50%가 넘는 금액을 임대료로 지불하는 가구는 29.1%입니다. 이 문제로 가장 심각한 영향을 받고 있는 건 AMI 30% 이하의 극빈층 가구입니다. 이들 가구 중 30%가 넘는 임대료 부담을 겪는 가구가 82.4%이며, 50%가 넘는 임대료 부담을 겪는 가구는 66.7%입니다. 임대료 부담은 주요 인종 및 민족 집단 전체에서 비교적 유사하게 겪게 되는 문제입니다.

지역 중간 소득의 0~30%: 이 소득 수준에서는 임대 가구의 75.8%가 1개 이상의 심각한 주거 문제를 겪고 있습니다. 이러한 문제는 주요 인종 및 민족 집단 전체에서 비슷한 비율로 겪게 됩니다.

지역 중간 소득의 30~50%: 이 소득 수준에서 백인과 아시아인은 심각한 주거 문제 발생률이 각각 57.6%와 50.4%로, 전체 비율 40.4%에 비해 불균형적인 발생률입니다.

표 5. 임대료 부담

소득 수준	총 가구	30~50%의 임대료 부담이 있는 가구	임대료 부담 비율 30~50%	50% 초과와 심각한 임대료 부담이 있는 가구	50%를 초과하는 심각한 임대료 부담 비율	총 임대료 부담	총 비율(%)
0~30% AMI	675,691	105,738	15.6%	450,946	66.7%	556,684	82.4%
30~50% AMI	334,894	150,313	44.9%	116,473	34.8%	266,786	79.7%

데이터 출처: 2021년 미국 지역사회 조사 1년 추정치, 공공 사용 마이크로데이터 샘플(2021 American Community Survey (ACS) 1-Year Estimates, Public Use Microdata Sample (PUMS))

QP3: 가정 폭력이나 인신매매를 피해 달아나거나 도망치려는 시도

성별 기반 폭력, 주거 불안정, 노숙자 사이의 교차점에 대한 국가 및 지역의 증거가 잘 문서화되어 있습니다. 사람 사이의 폭력은 여성 및 아동 노숙자 발생의 주요 원인이며, 안전하고 저렴한 주택의 필요성은 가정 폭력과 성별 기반 폭력 생존자들의 주요 관심사입니다. 뉴욕시의 경우 가정 폭력 보호소에 입소한 생존자들이 국가가 의무화한 제한적 체류 기간(180일) 내에 안정적인 주택을 구하지 못하고 DHS 보호소 시스템으로 퇴소하는 경우가 많으며, 이는 영구 주거 형태로 다시 전환할 수 있기 전까지 더 많은 혼란과 불안정을 초래합니다.

2023년 3월 현재 공공주택 대기자 목록에는 여성 폭력 방지법(Violence Against Women Act, VAWA)에 따라 가정 폭력 피해자라고 밝힌 신청자가 4,400명이 넘습니다. 또한, 기존의 공공주택 가구가 VAWA에 따라 가정 폭력, 데이트 폭력, 성폭력, 스토킹 등의 피해자인 경우 승인된 전환이 1,900건이 넘습니다.

2021년 인신매매 핫라인은 뉴욕주에서 인신매매에 관련된 신호를 1,662건 받았는데, 그 중 671건은 인신매매 피해자 또는 생존자로부터 받은 신호였습니다. 뉴욕시의 구체적인 데이터는 이용 불가능합니다.

표 6. HRA 가정 폭력 보호소 인구 조사

가구 유형	집계
독신 성인	114
가정 내 성인	1,494
가정 내 아동	2,346
총	3,954

데이터 출처: [지방 법률 37 HRA- 보고서 공개 데이터\(Local Law 37 HRA- Report – Open Data\)](#), 2022년 12월 기준

QP4: 기타 인구 집단

뉴욕시에는 주거 안정과 관련하여 다양한 수요를 가진 다양한 인구가 거주하고 있습니다. 위에 언급된 적격 인구 집단 외에도 지원 서비스나 도움을 제공하면 가족의 노숙을 막거나 주거 불안정 위험이 가장 큰 사람들에게 서비스를 제공할 수 있는 기타 인구 집단이 있습니다. 기타 인구 집단의 적격 인구 집단(QP4)에 속한 모든 가구의 수요에 대한 포괄적인 데이터는 제공되지 않지만, 시에서는 QP4에 해당하는 다양한 그룹의 수요를 평가하는 데 사용할 수 있는 데이터 출처를 활용했습니다.

주거 불안정 위험이 가장 큰 가구

'기타 인구 집단'의 적격 인구 집단에는 다른 3개의 HOME-ARP 적격 인구 집단 중 어디에도 해당되지 않고, AMI 50% 이하이며, '노숙 위험에 처함' 정의에 나열된 여러 기준 중 하나를 충족하는 주택 불안정 위험이 가장 높은 가구가 포함됩니다. 해당 기준은 '현재 주택 또는 생활 환경을 점유할 권리가 21일 이내에 종료된다는 것을 서면으로 통지'받거나, '만약 그렇지 않을 경우 수혜자의 승인된 통합 계획에서 확인된 불안정 및 노숙 위험 증가와 관련된 특성을 가진 주택에 거주'하는 것을 포함합니다(강조 추가됨). 논의된 바와 같이, 뉴욕시의 승인된 통합 계획은 퇴거 위험, 매우 낮은 소득과 매우 높은 임대료 부담을 포함하되 이에 국한되지 않는 불안정 및 노숙 위험 증가와 관련된 여러 주거 특성을 파악하고 있습니다.

뉴욕시 주택국(New York City Housing Authority, NYCHA)의 데이터에 따르면 NYCHA 주택에 거주하는 수만 가구가 가구의 임대료 지불 능력을 압도적으로 초과하는 팬데믹 관련 임대료 체납금 증가, 뉴욕 긴급 임대료 지원 프로그램(Emergency Rental Assistance Program, ERAP)에서 공공주택

거주자의 명시적인 우선순위 해제, 주의 팬데믹 퇴거 유예 종료, 연방 정책에 따라 공공 주택 당국(Public Housing Authorities, PHA)의 임대료 체납 감면 불가, 공공주택 자금 모델의 임대료 징수의존으로 인한 퇴거 위험 증가, 공공주택 가구가 퇴거해야 할 기타 지원 주택에 접근하기 어려운 독특한 장벽 등으로 인해 주거 불안정 위험이 가장 높은 적격 인구 집단에 해당하는 것으로 나타났습니다.¹ 따라서 시 전역의 임대인 사이에 NYCHA가 제공하는 지원 주택에 대해 충족되지 않는 수요가 있지만, 주거 불안정의 위험이 가장 높은 적격 인구 집단 가구의 상당 부분이 현재 NYCHA 공공주택에 거주하고 있습니다. 이러한 가구들은 AMI 50% 이하에 해당하며 소득이 매우 적고, 임대료 부담 및 체납 금액이 압도적으로 크고, 코로나19 팬데믹 관련 임대료 체납으로 공공주택에서 퇴거 위험을 겪고 있으며, 공공주택에서 퇴거하거나 PHA에 채무가 있는데 연방 정부 지원 주택을 얻는 데 특별한 장벽에 직면한 상황 등의 주거 불안정성이 높으면서 노숙 위험이 증가하고 있는 주택에서 살고 있습니다. 아래에서 설명하는 바와 같이 PHA에 대한 연방 규제 모델은 PHA가 운영 자금을 임차인의 임대료에 의존하고 NYCHA는 운영 예산의 약 30%를 임대료에 의존하도록 요구하고 있습니다. 또한, NYCHA는 연방 정책에 의해 과거 체납된 임대료를 면제하는 것이 금지되어 있습니다. 팬데믹으로 인한 임대료 체납 증가로 인해 운영 적자가 증가하면서 NYCHA는 체납금을 지불할 수 없는 가구에 대한 퇴거 조치를 크게 늘리기 시작했습니다. 공공주택에서 퇴거당하거나 PHA에 대한 부채로 인해 이후의 연방 정부 지원 주택을 구하는 데 특히 어려운 추가 장벽에 직면하게 될 공공주택 거주자에게는 거부할 수 없는 퇴거 문제가 특히나 복잡한 어려움입니다. PHA 운영 예산의 임대 수익에 대한 의존도, 연방 정책에 따라 PHA가 임대료를 면제할 수 없다는 점, 공공주택에서 퇴거당했거나 PHA 조합에 계속 채무를 지고 있는 개인에게 적용되는 특정 주택 장벽 등의 문제가 결합되어, 심각한 임대료 부담과 체납으로 퇴거 위험에 직면한 극빈층 가구가 점유하고 있는 공공주택이 불안정성과 노숙 위험 증가의 특성을 지니고 있음을 알 수 있습니다.

약 70,000개의 NYCHA 가구가 임대료 체납으로 인해 퇴거 위험에 직면해 있습니다. NYCHA 가구는 평균 총소득이 25,239달러에 불과해 시에서 가장 소득이 낮은 가구에 속합니다. NYCHA의 서비스를 받는 주민들의 약 95%는 유색인종입니다. NYCHA 체납 가구의 79%의 소득 수준이 AMI 50% 이하이며, 이 그룹의 평균 가구 소득은 20,842달러에 불과합니다. 소득 수준이 AMI 50% 이하인 체납 공공주택 가구는 가구당 평균 5,637달러의 임대료를 체납했습니다. 이에 비해 이들 가구의 평균 월 임대료는 519달러로, 평균 체납액이 월 임대료보다 거의 11배 가까이 더 높습니다. 따라서 소득 수준이 50% 이하인 평균 체납 가구는 사실상 매달 거의 1년치의 월 임대료, 즉 당월 임대료에 추가로 11배의 월 임대료에 해당하는 체납 금액을 부담하는 것입니다. 체납 가구의 27%가 노인 세대주로, 이들 대다수가 독거 노인입니다. 체납 가구의 45%는 일하고 있으며, 그 중 약 절반이 18세 미만의 자녀를 두고 있습니다. 소득 수준이 50% 이하인 체납 가구의 36%가 고정 소득을 가지고 있습니다. 소득 수준이 AMI 50% 이하인 체납 가구의 약 27%는 브롱크스에, 31%는 브루클린에, 29%는 맨해튼에, 12%는 퀸스와 스탠포드 아일랜드에 거주하고 있습니다.

¹ 시와 NYCHA 는 이 섹션에서 논의된 것과 동일한 팬데믹 관련 임대료 체납 및 관련 장벽으로 인해 소득 수준이 AMI 30% 이하이고, 보호소로 이동하는 것을 방지할 충분한 자원이나 지원 네트워크가 부족하며, 주거 점유권이 종료되거나 불안정 및 노숙 위험 증가와 관련된 특성이 있는 주택에 거주하고 있는 많은 NYCHA 거주자가 '노숙 위험에 처함'(QP2)이라는 적격 인구 집단에 대한 정의를 충족한다고 계속 주장하고 있습니다.

NYCHA 거주 인구에는 재향 군인인 개인이 포함되며, 여기에는 이전에 노숙 생활을 경험한 재향 군인 가구가 239 가구 이상이 포함되어 있습니다. 또한, 2023년 11월 기준으로 504명의 주민이 재향 군인 혜택이나 군 급여로 소득을 신고했습니다. NYCHA의 인구 집단에는 가정 폭력, 데이트 폭력, 성폭력 또는 스토킹 피해자도 포함됩니다. NYCHA는 임대인 선택 및 배정 계획에 따라 가정 폭력 피해자에게 입주 우선권을 줍니다. 주택 및 도시 개발부(Department of Housing and Urban Development, HUD)의 지침에 따라 개발된 NYCHA의 긴급 이전 프로그램 및 계획을 통해 기존 거주자도 아파트 긴급 이전을 신청할 수 있습니다. 또한, NYCHA는 가정 폭력 피해자에게 지침 및 지원을 제공하는 리소스와 핫라인에 대한 정보를 해당 거주자에게도 제공합니다.

NYCHA 거주자는 소득을 잃었을 때 중간 재인증을 제출할 수 있습니다. 팬데믹 기간인 2020년 3월부터 2022년 12월까지 NYCHA 거주자는 70,000건 이상의 중간 재인증 요청을 제출했습니다. 그럼에도 불구하고 지출 증가 등과 같은 팬데믹의 특수한 상황은 NYCHA 거주자들의 임대료 체납 위기를 악화시켰습니다. 팬데믹은 뉴욕시 경제에 심각한 영향을 미쳤으며, 특히 저소득층 뉴욕 시민들이 그 영향을 크게 받았습니다. 팬데믹이 기간 동안 뉴욕시 저소득층 근로자의 절반 이상(57%)이 근로 소득을 상실했습니다. 전국과 뉴욕시의 많은 공공주택 가구는 팬데믹 기간과 그 이후에 의료비, 청소 용품 관련 비용, 보육 또는 가족 부양 관련 비용, 원격 학습 관련 비용, 기타 안전 및 예방 조치를 위한 비용의 증가를 겪었습니다. 또한, 조사에 따르면 NYCHA 거주자 중 비교적 높은 비율의 거주자들이 필수 근로 인력이었으며, 이들은 자택 대비를 할 수 없었기 때문에 코로나19에 노출될 위험이 더 큰 것으로 나타났습니다. 팬데믹 기간 동안의 높은 인플레이션은 지출 비용을 더 늘려서 많은 사람이 이미 겪고 있는 재정적 어려움을 악화시켰습니다. 고소득 가구에 비해 전체 소득에서 기본 지출 비용의 비중이 높은 극저소득층 가구에서 특히 지출 증가가 문제가 됩니다. 소득 수준이 AMI 50% 미만인 NYCHA 체납 가구의 36%를 차지하는 고정 소득 가구 역시 변동 없는 월 소득에 비해 지출이 늘어나는 상황에 직면하여 특히 어려움을 겪고 있습니다. 지속적인 비용 증가에 직면하여 퇴거 유예 조치와 임대료 체납에 대한 정부 지원 전망이 드러나면서 주민들은 특정 달에 대한 임대료를 지불해야 하는지 혼란이 일부 발생했을 수 있습니다.

많은 저소득층 공공주택 거주자들이 팬데믹으로 인한 지출 증가에 직면했으나, 뉴욕주는 마침내 임대료 체납 지원 프로그램을 고안해 냈을 때마저도 공공주택 거주자들의 우선순위를 명시적으로 박탈했습니다. 주정부 프로그램에 사용할 수 있는 자금이 제한되어 있기 때문에 뉴욕의 긴급 임대료 지원 프로그램을 신청한 30,000 가구 중 처음에 지원을 받은 가구는 아무도 없었습니다. 임대료 지원 프로그램에 대한 최근의 주정부 예산 배정은 일부 NYCHA 거주자의 체납 부채를 일부 충당하기 위해 지원을 제공하지만, 더 많은 지원이 절실한 수만 명의 NYCHA 거주자의 체납 위기를 해결하기에는 충분하지 않습니다. 뉴욕 긴급 임대료 지원 프로그램(Emergency Rental Assistance Program, ERAP) 자금은 미지급 체납금의 30%만 충당할 수 있을 것으로 예상됩니다.

전체적으로 NYCHA 거주자들의 임대료 체납 금액은 2020년 3월 이후 약 1억 2,700만 달러에서 2023년 10월 말 5억 3,300만 달러를 조금 넘는 수준까지 4배 증가했습니다. NYCHA는 저소득층과 중산층 뉴욕 시민들에게 주택을 제공하기 위해 설립되었으며, 임대료 체납으로 가정의 퇴거를 추진하는 것은 그 사명에 어긋납니다. 그러나 공공 주택 당국(Public Housing Authorities, PHA)에 대한 연방 규제 모델(특히 자금 조달 공식 포함)은 PHA가 운영 자금을 조달하기 위해 가구의 임대료 지불에 의존해야 하며, 임대료 징수의 부족한 부분을 보충하지 않도록 요구하고 있습니다. 일반적으로 가구의 임대료가 NYCHA 운영 예산의 약 30%를 차지합니다. 또한, NYCHA는 연방

정책에 의해 미납된 임대료를 면제하는 것이 금지되어 있습니다. 증가하는 임대료 체납으로 운영 적자가 증가함에 따라, NYCHA는 예산 부족 문제를 해결하기 위해 퇴거를 추진하는 것 외에는 선택의 여지가 없으며 앞으로도 퇴거 집행 조치를 계속해서 크게 늘릴 것입니다. 2022년 1월 뉴욕의 퇴거 유예가 종료된 이후 NYCHA는 3천 가구 이상을 상대로 법적 조치를 개시했으며, NYCHA가 미납 절차를 진행하는 속도는 점점 빨라지고 있습니다.

위에서 언급한 바와 같이, 거부할 수 없는 퇴거 문제의 어려움은 특히 PHA에 대한 지속적인 채무와 PHA로부터의 퇴거 기록으로 인해 이후의 연방 정부 지원 주택을 얻는 데 추가적인 어려움에 직면하게 될 공공주택 거주자들에게 더욱 복잡한 문제입니다. 연방 규정은 PHA에 대한 채무를 연방 정부 지원 주택 입주 거부의 근거로 설정하고 있으며, 뉴욕시에 기반을 둔 각 PHA는 실제로 PHA에 대한 채무를 입주 전 절대적으로 금지하는 기준으로 간주합니다. 따라서 퇴거된 공공주택 가구는 채납 금액을 갚을 수 없는 한 다른 연방 정부 지원 주택 재입주에 어려움을 겪게 됩니다. 채무를 갚을 수 있다 하더라도 단순히 공공주택에서 퇴거당했다는 사실만으로도 수년, 어쩌면 수십 년 동안 연방 정부 지원 주택의 입주에 추가적인 장벽이 될 수 있습니다(24 CFR 982.552(c)(1)(ii), (iii) 참조). 또한, 많은 공공주택 거주자는 퇴거될 경우 저렴한 주택을 찾기 어렵고 특히나 같은 동네에서는 더더욱 어렵습니다. 이로 인해 더 많은 이주가 발생할 수 있습니다. 뉴욕 대학교 퍼먼 센터(New York University Furman Center)의 2019년 보고서에 따르면 NYCHA 개발의 58.8%가 고급화 지역에 위치해 있습니다. 이는 1990년에 저소득층이었던 주민들이 1990년부터 2014년 사이에 중간 이상의 임대료 증가를 경험한 지역을 의미하며, NYCHA 개발의 27.1%가 고소득 지역에 위치했습니다.² 따라서 극저소득층 가구의 경우 공공주택에서 퇴거하면 이미 도시에 저렴한 주택이 심각하게 부족한 상황에서 향후의 주택 선택권이 제한될 수 있으며, 연방 정부가 지원하는 저렴한 주택의 안전망 없이 노숙의 위험에 처하게 됩니다.

위와 같은 이유로 연간 소득이 AMI 50% 이하인 가구의 많은 뉴욕시 주택국(New York City Housing Authority, NYCHA) 가구는 극도로 낮은 소득, 심각한 임대료와 미상환 체납금에 대한 부담, 퇴거 위험에 직면한 상황으로 인해 주거 불안정 위험이 가장 큰 가구로 QP4에 해당되며, 이러한 특징은 앞서 언급했던 주거 불안정 및 노숙의 위험 증가와 관련된 주택의 특성입니다. 이러한 주택 특성은 긴급 임대료 지원 프로그램(Emergency Rental Assistance Program, ERAP)에서 공공주택 거주자에 대한 명시적인 우선순위 박탈, 주의 팬데믹 퇴거 유예 종료, 연방 정책에 따라 공공 주택 당국(Public Housing Authorities, PHA)이 임대료 체납을 면제해 줄 수 없다는 점, 공공주택 자금 모델의 임대료 수익 의존으로 인한 퇴거 위험 증가, 공공주택 가구가 퇴거할 경우 이용할 수 있는 다른 지원 주택 접근에 대한 장벽 등으로 인해 더욱 악화되었습니다. 종합하면, PHA 운영 예산의 임대 수익에 대한 의존도, PHA가 임대료를 면제할 수 없다는 점, 공공주택에서 퇴거당했거나 PHA 조합에 계속 채무를 지고 있는 개인에게 적용되는 추가 주택 장벽 등의 문제가 결합되어, 심각한 임대료 부담과 체납으로 퇴거 위험에 직면한 극빈층 가구가 점유하고 있는 공공주택이 불안정성과 노숙 위험 증가의 특성을 지니고 있음을 알 수 있습니다.

뉴욕시가 승인한 통합 계획은 퇴거 위험과 매우 낮은 소득 및 매우 높은 임대료 부담 외에도 표준 이하의 주택, 작년의 잦은 이사, 최근의 노숙 경험을 추가적인 불안정성 및 노숙의 위험 증가와

² NYU 퍼먼 센터, *NYCHA 가 뉴욕의 변화하는 지역 사회에서 다양성을 보존하는 방법(How NYCHA Preserves Diversity in New York's Changing Neighborhoods)*, p. 3 (2019년 4월), https://furmancenter.org/files/NYCHA_Diversity_Brief_Final-04-30-2019.pdf

관련된 기타 주택 특성으로 파악하고 있습니다. 표 4는 50%가 넘는 임대료 부담 외에도 완전한 주방 시설과 배관 시설의 부족, 표준 이하의 주택 등 위에 나열된 특성과 관련된 문제를 포함한 심각한 주택 문제의 확산을 보여줍니다. 표 4에 반영된 바와 같이, 시 전역에서 AMI의 최대 50%를 벌고 있는 1,010,585 가구 중 647,670 가구(또는 64%)가 1개 이상의 심각한 주택 문제를 겪고 있습니다.³

또한, AMI 30% 이하이며 주거 비용으로 월 가구 소득의 50% 이상을 지불하는 가구는 주거 불안정의 위험이 가장 큰 QP4에 해당합니다. 표 5에서 보는 바와 같이 도시 전역에서 AMI 30% 이하의 소득 수준인 가구는 675,691 가구입니다. 이러한 가구 중 450,946 가구(66.7%)가 임대료 부담이 50% 이상으로 심각합니다.

재향 군인

위에서 설명한 적격 인구 집단 중 하나의 기준을 충족하는 재향 군인 및 재향 군인 가족 구성원을 포함하는 가족은 QP4에 따라 HOME-ARP 지원을 받을 수 있습니다. 안타깝게도 재향 군인들은 많은 뉴욕시 거주자들을 괴롭히는 주거 불안정 문제에서 면제되지 않습니다. 나라를 위해 봉사했음에도 불구하고 많은 재향 군인들이 주거 비용이 비싼 도시에서 저렴하고 안정적인 주택을 찾기 위해 고군분투하고 있습니다. 이는 노숙, 주거 불안 등 다양한 부정적 결과를 초래할 수 있습니다. 또한 일부 재향 군인들은 정신 건강 문제, 약물 남용 또는 안정적인 주거 유지를 더욱 어렵게 할 수 있는 다른 문제들로 어려움을 겪을 수도 있습니다. 뉴욕시의 재향 군인 노숙 및 주거 불안정 문제를 해결하려면 이용 가능한 저렴한 주택을 늘리고, 의료 및 지원 서비스에 대한 접근성을 개선하며, 도움이 필요한 재향 군인을 대상으로 하는 지원을 제공하고자 노력하는 등 다각적인 접근 방식이 필요합니다.

표 7. NYC CoC 재향 군인 보호소 현황

CoC 이름	2022년 노숙 재향 군인	2022년 노숙 재향 군인 긴급 보호소	2022년 노숙 재향 군인 임시 주택	2022년 노숙 재향 군인 안전한 피난처	2022년 보호소에 있는 노숙 재향 군인 총 인원	2022년 보호소에 있지 않은 노숙 재향 군인
뉴욕시 CoC	482	328	107	39	474	8

데이터 출처: 노숙자 데이터로 추정된 당시 HUD 이용자: CoC에 대한 2011~2022년 PIT 재향 군인 수

의료 시설을 떠나는 의료 취약 계층

AMI 50% 이하의 소득을 얻고 있으며 의료 시설, 정신 건강 시설, 위탁 돌봄 또는 청소년 시설, 교정 프로그램이나 기관 등의 공적 자금 기관 또는 돌봄 시스템에서 떠나는 가구는 주거 불안정 위험이 가장 큰 QP4 인구 집단에 해당합니다. 뉴욕시의 경우, 노숙을 겪고 있는 수천 명의 극빈층, 의료 취약 계층이 여기에 해당되며, 이들은 입원 의료의 필요성으로 인해 의료 시설에 잠시 수용된 후

³ 여기에 제시된 수치는 소득 수준이 AMI 최대 50%인 모든 가구를 나타냅니다. 그러나 불안정 및 노숙 위험 증가와 관련된 특성을 가진 주택에 거주하면서 AMI 30% 이하의 소득을 얻는 많은 가구는 노숙의 위험에 처한 인구 집단(QP2)에 대한 정의를 충족할 수 있으므로 주거 불안정의 위험이 가장 큰 다른 가구의 적격 인구 집단(QP4)에 해당하지 않을 수 있습니다.

돌아갈 만한 안정된 주거 시설 없이 요양 시설에서 퇴원하여 보호소로 가게 되는 경우가 종종 발생합니다.

이 적절한 하위 인구 집단에 대한 정확한 데이터는 제공되지 않지만, NYC 보건 및 병원 공사(Health + Hospitals, H+H)의 데이터가 가장 적절한 출처입니다. H+H는 매년 130만 명의 뉴욕 시민에게 진료를 제공하는 국내 최대 규모의 공공 병원 시스템입니다. 이 기관은 만성 질환이 확산될 가능성이 높고 급성환자치료 이용의 위험이 증가하는 노숙 뉴욕 시민들에게 1차 의료 서비스를 제공합니다. 주거 안정성과 건강 결과 사이의 관련성은 특히 빈번한 입원, 만성 질환의 진단 및/또는 일상 생활 활동의 의존성 등으로 인해 의학적으로 취약한 개인에게서 명확하게 드러납니다. 노숙 중인 H+H 환자는 입원 치료를 받고 입원 기간 동안 3배 더 오래 머물 가능성이 높습니다. 노숙 중인 H+H 환자는 노숙자가 아닌 환자보다 응급실(Emergency Department, ED)을 3배 더 자주 방문합니다.

H+H는 NYC 노숙인 서비스부(Department Of Homeless Services, DHS)와 거의 30,000명의 상호 고객을 공유하고 있으며, 개인의 건강 결과에 대한 주택의 중요성을 이해하고 있습니다. H+H의 2022년 인구 건강 데이터를 검토한 결과, 상호 H+H/DHS 환자의 7.5%(2,256명)가 입원이 잦고, 심부전, 말기 신장 질환, 간경변증, 산소 의존성 폐 질환, 전이성 암 진단을 받으며/받거나 일상 생활 활동에 대한 의존성으로 인해 의료 취약 계층에 해당합니다. 이는 노숙자를 지원할 때 의료 수요를 고려하지 않고 그 대신 심각한 정신 질환 및/또는 약물 남용 장애가 있는 사람들의 수용에 집중하기 때문에 NYC 지원 주택 연속체에서 충족되지 않은 수요입니다. 이 자격 기준을 충족하지 못하는 사람들은 본인의 수요를 충족하기 위해 지원 주택에 접근할 수 있는 선택권이 거의 없습니다.

집단 및 개별 보호소, 지원 서비스, TBRA, 저렴한 영구 지원 임대 주택을 포함하여 적격 인구 집단을 지원하는 데 사용할 수 있는 현재 자원을 파악하고 고려합니다.

주택 보존 개발부, 노숙인 서비스부(Department of Homeless Service, DHS), 인적자원관리국(Human Resources Administration, HRA), 뉴욕시 주택국(New York City Housing Authority, NYCHA)은 모든 뉴욕 시민에게 저렴하고 영구적이면서 안정적인 주택을 제공할 공동의 책임이 있습니다. 다음 표는 HOME-ARP 적격 인구 집단을 지원하기 위해 시에서 현재 제공 중인 주요 프로그램의 개요입니다.

표 8. 서비스

서비스	프로그램 설명
노숙자 보호소 시스템	DHS는 자녀가 있는 가정과 독신 성인을 포함하여 노숙 생활을 겪고 있는 것으로 확인되는 모든 뉴욕 시민에게 임시 주택을 잠시 제공합니다.
긴급 보호소	HPD의 긴급 주택 서비스(EHS) 부서는 화재 또는 시 발행 퇴거 명령으로 인해 집에서 나온 가구에 긴급 이사 서비스 및 재주거 지원을 제공합니다. 이재민 가구는 맨해튼, 브롱크스, 브루클린, 퀸스의 가족 센터와 1인실 호텔에 배치됩니다.

서비스	프로그램 설명
폭력 방지 프로젝트(Project No Violence Again, NoVA)	NoVA 프로젝트를 통해 DHS는 뉴욕시에서 임시 긴급 보호소를 찾는 가정 폭력 피해자의 요구를 해결합니다. 접수 센터와 여러 DHS 보호소에 배치된 NoVA 사회 복지사는 가정 폭력의 영향을 받은 고객에게 개인 및 그룹 상담, 변호, 추천, 정보 등의 기밀 서비스를 제공합니다.
홈베이스	HRA의 홈베이스 프로그램은 지역사회의 주거 불안정을 경험하는 뉴욕 시민들에게 NYC DHS 보호소에서 영구 주택으로 떠나는 가족 및 개인들에게 다양한 노숙자 예방 서비스와 사후 관리 서비스를 제공합니다.
도시 가족 노숙 및 퇴거 예방 보조금(City Family Homelessness and Eviction Prevention Supplement, CityFHEPS) 임대료 지원	CityFHEPS 임대료 지원 프로그램은 적절한 뉴욕 시민들에게 임대료를 충당할 수 있는 재정적 지원을 제공하여 노숙 중인 뉴욕 시민들이 보호소를 벗어나 영구 주택에 들어갈 수 있도록 돕고, 주거 불안정을 겪고 있는 적절한 뉴욕 시민이 본인들의 집에 머물 수 있도록 돕습니다.
HOME 임차인 기반의 임대료 지원(Tenant-Based Rental Assistance, TBRA)	주택 보존 개발부(Department of Housing Preservation and Development, HPD)를 통해 주택 및 도시 개발부(Department of Housing and Urban Development, HUD)의 HOME 투자 파트너 프로그램에서 자금을 지원하는 HRA HOME TBRA 프로그램은 보호소에 있는 적격 가족과 만성 노숙자가 임대료를 감당할 수 있게 돕습니다. 자금 지원은 제한적이기 때문에 자격 규정을 충족하는 보호소나 거리 노숙자의 모든 가구가 해당 프로그램에 따라 임대 지원을 받는 것은 아닙니다.
NYC 15/15 임대료 지원 프로그램	NYC 15/15 프로그램은 장기적인 안정이라는 목표를 향해 나아갈 수 있도록 저렴한 아파트와 지원 서비스를 제공함으로써 노숙자 또는 노숙의 위험에 처한 적격 가족이나 개인을 지원하는 뉴욕시 자금 지원 임대료 지원 프로그램입니다. 이 프로그램은 향후 15년 동안 뉴욕시에 15,000채의 새로운 지원 주택에 대한 자금을 지원하고 개발하는 것을 목표로 합니다.
긴급 주택 바우처(Emergency Housing Voucher, EHV) 프로그램	HUD가 자금을 지원하는 EHV 프로그램은 노숙을 겪고 있거나, 노숙의 위험에 처해 있거나, 가정 폭력, 데이트 폭력, 성폭력, 스토킹, 인신매매 등을 피해 도망이나 도주를 시도하거나 최근에 노숙을 겪었으며 주거 불안정의 위험이 높은 가정 및 개인에게 소득에 따라 임대료의 일부를 지원하여 주택을 구할 수 있도록 지원합니다.
지원 주택 대출 프로그램(Supportive Housing Loan Program, SHLP)	HPD는 SHLP를 통해 현장 사회 복지 서비스를 갖춘 영구 지원 주택의 비영리 및 영리 개발자에게 대출을 제공합니다. SHLP 자금으로 개발된 프로젝트는 노숙자, 장애인 또는 장애인 세대주가 있는 노숙자 가정에 60%의 주택을 제공해야 합니다. 나머지 40%는 지역 중간 소득의 최대 60%를 버는 지역사회 가구에 임대할 수 있습니다.

서비스	프로그램 설명
NYCHA	NYCHA는 섹션 9 공공주택을 통해 274개 주택 개발 내 161,585개의 아파트에서 33만 명 이상의 거주자에게 서비스를 제공합니다. 또한, NYCHA는 영구적인 경제성을 위한 공동 노력(Permanent Affordability Commitment Together, PACT) 프로그램에 따라 전환된 61개 개발 구역의 15,984개 주택에서 30,852명의 승인된 거주자에게 서비스를 제공합니다. NYCHA는 DHS 보호소 시스템의 배치를 통해 노숙자 가정에 주거 기회를 제공합니다. 그리고 NYCHA는 거주자들에게 재정적 권한 부여, 비즈니스 개발, 경력 개발 및 교육 프로그램의 기회도 연결해줍니다.

서비스 제공 시스템뿐만 아니라 현재 보호소 및 주택 재고의 격차를 다음과 같이 확인합니다.

위에서 설명한 바와 같이, 뉴욕시는 적격 인구 집단을 지원하기 위해 여러 긴급 주택, 지원 서비스, 임대료 지원 프로그램을 마련하고 있습니다. 시는 또한 4가지 모든 적격 인구 집단에서 개인과 가정에 서비스를 제공하는 저렴한 주거지를 포함하여 저렴한 주택을 만들고 보존하도록 자금을 지원합니다. 그러나 여전히 기존 프로그램을 확장하고 새로운 프로그램을 만들기 위해서는 더 많은 자원이 필요합니다. 수요 평가 및 격차 분석, 기존 자원 평가, 이해관계자 참여 중에 받은 피드백을 통해 지원 서비스, 긴급 보호소, 임대 보조금 및 저렴한 임대 주택의 제공 및 가용성에 격차가 있음을 알 수 있습니다.

주택, 특히 안정적이고 저렴한 주택의 부족은 적격 인구 집단 전체에서 상당한 미충족 요구의 주요 원인입니다. 예를 들어, 도시의 675,691 가구가 AMI 30% 이하의 소득을 벌고 있는 반면, 도시 전체에 AMI 30% 수준의 저렴한 주택은 318,973개에 불과합니다. 소득 수준이 AMI 30% 이하이고 1개 이상의 심각한 주택 문제를 겪고 있는 임대인 가구 수(512,210 가구)는 AMI 소득 수준 30%에서 감당할 수 있는 주택 수를 193,237개 초과합니다. 수십만 명의 극저소득층과 극저소득층 가구가 감당할 수 있는 저렴한 주택 옵션이 사라지면서 이들 가구는 노숙 및 주거 불안정을 겪을 가능성이 더 높으며 더 높은 위험에 처해 있습니다.

뉴욕시 주택국(NYCHA)에 대한 대기 기간은 뉴욕 시민들의 저렴한 주택에 대한 수요가 얼마나 높은지 보여줍니다. NYCHA는 AMI 30% 이하 가구에 저렴한 주택을 제공하는 몇 안 되는 중요 공급원 중 하나입니다. 북미에서 가장 큰 공공주택 기관인 NYCHA는 1935년 저소득층과 중간소득층의 뉴욕 시민들에게 양질의 안전하고 저렴한 주택을 제공하기 위해 만들어졌습니다. 2023년 3월 현재 NYCHA에서는 섹션 9와 복합 재정 개발, 영구적인 경제성을 위한 공동 노력(PACT) 프로그램을 통한 335개의 주택 개발 내 177,569개 이상의 아파트에 뉴욕 시민 17명 중 약 1명이 거주하고 있습니다. NYCHA 아파트는 도시 전체 임대 아파트의 8%를 차지합니다. 또한, NYCHA는 개인 아파트에 거주하는 저소득층 가정에 섹션 8 임대료 지원 바우처를 제공합니다. 2023년 3월 현재 NYCHA 섹션 8 임대료 지원을 받고 있는 가정은 95,628 가구입니다.

표 9. NYCHA 섹션 9 공공주택 요약(섹션 8 및 PACT 프로그램 제외)

아파트 수	161,585
개발 수	274
가정 수	151,835
승인된 거주자 수	330,000
건물 수	2,411
가구의 평균 총 소득	\$25,605

데이터 출처: 2023년 3월 NYCHA 데이터

NYCHA는 노숙을 겪고 있으며 노숙의 위험에 처한 가구에 중요한 주택 자원을 제공하지만, 섹션 9와 섹션 8에 대한 대기 기간이 긴 것에서 알 수 있듯 이러한 자원에 대한 공급은 수요에 비해 훨씬 미치지 못합니다. 표준 또는 긴급하지 않은 우선순위 신청자 및 이전의 경우 특히 기간이 길어집니다. 2017년 분석 결과, 긴급하지 않은 우선순위의 공공주택 신청자의 최초 신청부터 임대까지의 대기 기간을 아파트 규모별로 추정한 결과, 가중평균이 19.4년인 것으로 드러났습니다. 현재 노숙인 서비스부(DHS) 보호소에서 노숙을 겪고 있는 사람을 포함한 긴급 우선순위 신청자는 우선순위가 더 높고 먼저 입주에 도달하는데, 이는 그들의 대기 기간이 더 가변적이고 더 짧다는 것을 의미합니다. NYCHA 섹션 8 바우처의 경우 예비 대기자 목록에 있는 사람들의 평균 대기 기간은 16.0년입니다.

표 10. NYCHA 공공주택 지원 신청자

신청자 유형	신청자 대기 목록 규모
공공주택 신청자*	274,745
섹션 8 신청자**	17,576

데이터 출처: NYCHA

*공공주택 대기자 목록은 2년마다 갱신해야 하며, 그렇지 않으면 신청이 만료됩니다.

**섹션 8 대기자 목록은 2007년에 마감되었고, 목록에 남아있고자 하는 사람은 해당 기간 동안 신청해야 했습니다. 대부분의 신청은 이 시기부터 시작됩니다. 여기에는 PACT 대기자 목록을 제출한 다른 최근 신청자는 제외됩니다.

표 11. 긴급하지 않은 신청자의 예상 공공주택 대기 기간(년)

아파트 규모	평균 대기 기간(년)
원룸	15.6
침실 1개	3.9
침실 2개	24.2
침실 3개	14.4
침실 4개	31.9
침실 5개	2.5
가중평균	19.4

데이터 출처: NYCHA

도시의 주택 부족과 저렴한 주택 부족은 많은 사람이 어려움을 겪는 주요 원인이기 때문에, 시에서는 더욱 저렴한 주택 개발을 위한 자금을 조달할 수 있도록 여러 수단을 보유하고 있습니다. 동시에 시는 공급이 극도로 제한된 환경에서 적격 인구 집단의 가구가 안정적인 주택에 접근하고 주택을 보존할 수 있도록 돕기 위해 긴급 보호소, 지원 서비스, 임대료 지원을 포함하되 이에 국한되지 않는 더 많은 즉각적 개입을 시행하고 있습니다. 적격 인구 집단 지원에 사용할 수 있는 현재 자원의 격차를 평가하기 위해 시에서는 이러한 유형의 지원에 대해 충족되지 않은 수요와 저렴한 주택에 대한 근본적인 수요를 고려했습니다.

긴급 보호소

주택 수요 재고와 격차 분석(Housing Needs Inventory and Gaps Analysis)에서 파악된 바와 같이, 노숙을 겪고 있는 뉴욕 시민들을 위한 긴급 보호소 침대 목록에는 격차가 있습니다. 매년 수백 가구가 화재, 불법 점유, 기타 위험한 상황으로 인해 집을 떠나게 됩니다. 이러한 일은 매년 약 1,500건이 발생되며, 주택 보존 개발부(Department of Housing Preservation and Development, HPD)는 이재민 가구를 위한 긴급 보호소와 재주거 지원을 제공하고 있습니다. 경우에 따라 집을 잃을 뿐만 아니라 동네에서 강제로 쫓겨나 일상적인 활동과 지원 네트워크에서 멀어지는 뉴욕 시민도 있습니다. 더 많은 보호소 침대가 필요할 뿐만 아니라 긴급 보호소가 필요한 가구가 지역사회에 더 가까이 접근할 수 있도록 해야 합니다.

지원 서비스

저소득 극빈층 가구의 노숙, 임대료 부담, 심각한 주택 문제, 주거 불안정, 노숙 위험 증가 등의 문제가 확산되는 것은 노숙 예방, 주거 안정 및 유지 서비스가 매우 필요하다는 것을 뜻합니다. 이들 가구가 현재의 주택을 잃을 경우 이용할 수 있는 저렴한 대체 주택 옵션이 거의 없는 상황에서, 현재 어려움을 겪고 있는 사람들에게 교두보를 제공하기 위한 서비스와 지원이 시급합니다.

홈베이스는 주거 안정화 및 노숙 예방 수요를 해결하기 위한 주요 수단으로, 매년 수만 가구에 퇴거 방지, 긴급 재정 지원 연결, 공공 혜택 등록, 취업 지원 등의 다양한 서비스를 제공합니다. 이러한 중요 서비스에 대한 수요는 현재 프로그램이 제공할 수 있는 규모를 훨씬 능가했습니다. HPD의 홈베이스 고객 추천에 대한 응답 시간은 48시간에서 4주로 늘어났습니다. 이 계획을 위한 협의 과정 중 일부 이해관계자들은 서비스 수요가 지속적으로 증가하는 가운데 홈베이스에 대한 자금 조달이 수년 동안 정체 상태에 있다는 사실에 우려를 표하고, 프로그램 확장을 위해 추가 자금을 제공하도록 권장했습니다.

홈베이스와 같은 기존 수단의 더 큰 수용력이 필요한 것 외에도, 공공주택의 팬데믹 관련 임대료 체납자와 안정적인 주택이 없는 상황에서 공공 의료 시설에서 떠나게 되는 의료 취약 계층 등 적격 인구 집단 내 일부 가구 특유의 주거 안정화 수요를 해결하기 위한 현재 서비스에는 격차가 있습니다.

NYCHA 체납 거주자를 위한 주거 안정화 서비스

임대료를 체납한 공공주택 거주자 수만 명에 대한 주거 안정 서비스는 서비스 제공 시스템에 격차가 존재합니다. NYCHA 가구는 팬데믹으로 인해 2023년 10월 말 기준으로 누적 5억 3,300만 달러 이상의 체납액이 발생하여 주택을 잃을 수 있는 심각한 위험에 처해 있습니다. 위에서 설명한 바와 같이 약 7만 가구의 공공주택이 체납 가구입니다. AMI 50% 이하인 체납 거주자들의 평균 가구 체납액은 5,600달러 이상이며, 이는 해당 거주자의 평균 월 임대료인 500달러를 훨씬 웃도는 금액입니다. NYCHA 가구는 도시에서 가장 소득이 낮은 계층에 속하는데 많은 체납 가구가 노인이 세대주이고, 18세 미만의 자녀가 있으며, 고정 소득이나 현재 직장이 없습니다. 이러한 제약으로 인해 임대료를 체납한 대부분의 NYCHA 거주자들은 본인의 필요한 해결하고 독자적으로 체납액을 갚을 수 없으며, 앞으로도 그럴 수 없을 것입니다.

미국 재무부가 코로나19 팬데믹으로 경제적 타격을 입은 임대인들을 지원하기 위해 긴급 임대료 지원 프로그램(ERAP)을 시작한 가운데, 뉴욕주는 보조금을 받는 거주자들에게 ERAP 자금을 지원받는 데 있어 유일하게 우선순위를 없앤 유일한 주였습니다. 공공 주택에 대한 주택 및 도시 개발부(Department of Housing and Urban Development, HUD) 자금 지원도 이러한 거주자가 직면한 임대료 체납 문제를 완화할 수는 없습니다. HUD 지침에 따르면 공공 주택 당국(Public Housing Authorities, PHA)은 규정에 따라 임대료 체납 또는 부족분을 보충하기 위해 계산되지 않는 공공주택 운영 자금이나 자본 자금을 위한 임대료 체납을 감면할 수 없으며, 대신 PHA가 지역 기관 및 기타 파트너와 협력하여 도움이 필요한 가정을 지원하도록 권장합니다.

이에 따라 대부분의 가구가 독자적으로 체납액을 갚을 수 없고 외부의 재정적 지원도 부족하여, 공공주택 거주자의 임대료 체납 문제 해결과 주거 안정성을 회복하기 위한 재정적 지원에 대한 미충족 수요가 크게 발생했습니다.

가족의 거부할 수 없는 퇴거 문제의 어려움은 PHA에 대한 지속적인 부채로 인해 이후의 연방 정부 지원 주택을 얻는 데 추가적인 어려움에 직면한 공공주택 거주자들에게 더욱 복잡한 문제입니다. 이는 퇴거 기록이라는 추가적인 장벽을 만들어, 개인 집주인들이 이러한 가정에 임대를 주지 않게 할 것입니다. 연방 규정은 PHA에 대한 채무를 연방 정부 지원 주택 입주 거부의 근거로 설정하고 있으며, 뉴욕시에 기반을 둔 각 PHA는 실제로 PHA에 대한 채무를 입주 전 절대적으로 금지하는

기준으로 간주합니다. 따라서 퇴거된 공공주택 가구는 채납 금액을 갚을 수 없는 한, 뉴욕에서의 다른 연방 정부 지원 주택 재입주에 어려움을 겪게 됩니다. 채무를 갚을 수 있다 하더라도 단순히 공공주택에서 퇴거당했다는 사실만으로도 수년, 어쩌면 수십 년 동안 연방 정부 지원 주택의 입주에 추가적인 장벽이 될 수 있습니다(24 CFR 982.552(c)(1)(ii), (iii) 참조). 또한, 많은 공공주택 거주자는 퇴거될 경우 저렴한 주택을 찾기 어렵고 특히나 같은 동네에서는 더더욱 어렵습니다. 이로 인해 더 많은 이주가 발생할 수 있습니다. 뉴욕 대학교 퍼먼 센터(New York University Furman Center)의 2019년 보고서에 따르면 NYCHA 개발의 58.8%가 고급화 지역에 위치해 있습니다. 이는 1990년에 저소득층이었던 주민들이 1990년부터 2014년 사이에 중간 이상의 임대료 증가를 경험한 지역을 의미하며, NYCHA 개발의 27.1%가 고소득 지역에 위치했습니다.⁴ 이 모든 이유로 인해 극저소득층 가구의 경우 공공주택에서 퇴거하면 이미 도시에 저렴한 주택이 심각하게 부족한 상황에서 향후의 주택 선택권이 제한될 수 있으며, 연방 정부가 지원하는 저렴한 주택의 안전망 없이 노숙의 위험에 처하게 됩니다.

의료 취약 계층을 위한 주거 안정 서비스

의료 시설에서 벗어났으나 돌아갈 수 있는 안정적인 주택이 없는 의료 취약 계층을 위한 지원 서비스와 관련하여 서비스 제공 시스템에 격차가 있습니다. 시에서는 NYC 15/15 및 지원 주택 대출 프로그램과 같은 프로그램을 통해 심각한 정신 질환 가구 및/또는 약물 남용 장애를 가진 이전 노숙 가구에 대한 현장 지원 서비스가 포함된 저렴한 주택을 제공합니다(표 8 참조). 이러한 프로그램은 다가구 주거 주택에서 일반적으로 제공되는 것보다 더 높은 서비스 수요를 가진 수천 명의 노숙 뉴욕 시민에게 안정적인 주택을 제공할 수 있는 경로를 제공했습니다. 잦은 입원, 심부전과 같은 만성 질환 진단 및/또는 일상 생활 활동에 대한 의존성이 있는 의료 취약 계층 역시 서비스 수요도가 높으나 기존 지원 주택에서 제공되는 것과는 다른 유형의 서비스를 필요로 하며, 결과적으로 이 주택에 대한 자격을 얻지 못하는 경우가 많습니다.

임차인 기반의 임대료 지원

특히 기존 바우처 프로그램에 적용되는 우선순위 선호도 기준을 충족하지 못하는 가구에 대해서는 임대료 지원과 관련하여 기존 서비스 제공 시스템에 격차가 존재합니다. 임대료 부담이 있는 뉴욕 시민을 위해 이미 다양한 임대 보조금 프로그램이 제공되고 있지만, 이용 가능한 바우처에 비해 수요가 훨씬 높은 상황입니다. 기존의 많은 임대료 지원 프로그램에서는 재향 군인이거나 퇴거 절차를 밟고 있는 가구를 포함하여 현재 노숙 생활을 겪고 있는 가구에 우선권이 주어집니다. 이러한 기준 중 어느 하나도 만족하지 못하는데 임대료 부담이 심각한 저소득층 가구는 장기간 대기자 목록에서 불확실한 입주 시기를 기다리게 됩니다. 이러한 미충족 수요는 극저소득층 가구를 특히 취약하게 만들었고, 이러한 취약성은 팬데믹으로 인한 경제적 혼란을 고려할 때 더욱 문제가 됩니다. 2021년 뉴욕시 주택 및 공실 조사(New York City Housing and Vacancy Survey, NYCHVS)에 따르면 시의 재정 지원을 받고 민간 소유의 새로 건설된 저렴한 주택 가구의 16.7%가

⁴ NYU 퍼먼 센터, *NYCHA 가 뉴욕의 변화하는 지역 사회에서 다양성을 보존하는 방법(How NYCHA Preserves Diversity in New York's Changing Neighborhoods)*, p. 3(2019년 4월), https://furmancenter.org/files/NYCHA_Diversity_Brief_Final-04-30-2019.pdf

2019년보다 2020년에 더 적은 소득을 신고했으며, 이는 모든 극저소득층 가구의 두 배 이상입니다.⁵

가정 폭력 및 성별 기반 폭력 근절(ENDGBV)을 위해 시장실에서 받은 피드백은 기존 임대료 지원 프로그램의 격차를 보여주는 한 가지 예를 제시합니다. ENDGBV는 현재의 영구 주택 옵션이 가정 폭력과 성폭력 피해자들의 요구를 충족시키기에 불충분하다는 점을 강조했습니다. 이 인구 집단의 판도를 바꾼 프로그램 중 하나는 긴급 주택 바우처(EHV) 프로그램입니다. 이 인구 집단에 대한 EHV 시행을 위한 선도 기관인 ENDGBV에 따르면, 가정 폭력 및 성별 기반 폭력의 피해자는 처음으로 이 귀중한 주택 자원을 신청하는 데 필요한 다른 문서가 없는 섹션 8의 우선 그룹으로 간주되었습니다(가정/성별 기반 폭력 기관의 평가를 넘어). 현재까지 이 배분을 통해 1,468개의 EHV가 발행되었으며, 이는 본래 배분량보다 300개를 초과한 숫자이고, 프로그램이 공식적으로 종료되기 전까지 최소 130개 이상이 더 추가될 것으로 예상됩니다. 이는 이 QP에 대한 추가 임대료 지원이 매우 필요하다는 것을 보여줍니다.

노숙 가구를 위한 저렴한 임대 주택 개발

'지역사회를 위한 주택 공급: 주택 및 노숙자를 위한 청사진'에 제시된 바와 같이, 주택 옵션이 계속해서 부족하면 지속적인 경제적 위기 및 노숙 위기에 영향을 미칩니다. 주택, 특히 저렴한 주택의 부족은 뉴욕 시민들이 더 큰 주거 불안정 위험에 처하게 만들고 노숙 생활을 겪고 있는 시민들이 안정적인 주택을 다시 얻는 것도 더 어렵게 만듭니다. 시에서 수만 명의 노숙 뉴욕 시민을 위해 주택 바우처의 가용성과 구매력을 확대했음에도 불구하고 이용 가능한 주택이 충분하지 않아, 바우처가 있는 가구들이 입주할 아파트를 찾기 어려운 상황입니다. 더 많은 노숙자 가구를 배치하기 위해 더 많은 지원 주택을 개발할 필요성이 절실합니다.

PJ가 HOME-ARP 통지에 설정된 '기타 인구 집단' 정의에 그러한 조건을 포함하는 경우, 주거 불안정성 및 노숙 위험의 증가와 관련된 주택의 특성을 확인합니다.

불안정성 및 노숙 위험의 증가와 관련된 주택의 특성은 시의 통합 계획에 다음과 같이 설명되어 있습니다.

- 퇴거 위험
- 임대 계약 미보유
- 매우 낮은 소득과 매우 높은 임대료 부담
- 표준 이하의 주택
- 과밀한 상태
- 최근의 노숙 경험

표준 이하의 주택은 완전한 배관 시설이나 주방 시설이 부족한 것으로 정의됩니다.

과밀한 상태는 방 하나당 1.01~1.5명이 거주하는 것으로 정의됩니다. 심각하게 과밀한 상태는 방 하나당 1.51명 넘게 거주하는 것으로 정의됩니다.

⁵ 미국 인구조사국은 여기에 나타난 2021 년 NYCHVS 추정치 중 기밀 정보의 무단 공개 여부를 모두 검토하고 본 자료에 적용된 공개 방지 관행을 승인했습니다. CBDRB-FY22-199 및 CBDRB-FY22-POP001-0101

극저소득층 가구(AMI 소득 0~30%)와 매우 저소득층인 가구(AMI 소득 31~50%)는 표준 이하의 주택, 심각한 과밀화, 50%가 넘는 임대료 부담을 겪고 있습니다. 위에서 언급한 바와 같이 극저소득층 임대 가구의 75.8%가 심각한 주택 문제를 겪고 있습니다.

다음은 적격 인구 집단에 대한 우선적 수요 파악에 대한 설명입니다.

시에서는 앞서 설명한 자료 분석과 공개 협의 과정을 통해 뉴욕시의 지원 서비스, 임대료 지원, 긴급 보호소 등을 뉴욕시의 적격 인구 집단을 위한 우선적인 수요로 파악했습니다. 주택, 특히 저렴한 주택의 부족은 많은 미충족 수요의 근본적인 원인이지만, 새로운 저렴한 주택 개발은 수년이 걸리고, 수십만 명의 적격한 가정 및 개인은 노숙을 방지하고 안정적인 주택에 접근하거나 주거를 유지하기 위해 즉각적인 도움이 필요합니다.

시 전체의 극저소득층 및 매우 저소득층인 가구는 심각한 임대료 부담, 표준 이하의 주택, 퇴거 위협, 최근의 노숙 경험 등을 포함하여 주거 불안정 및 노숙의 위험이 더욱 증가하는 다른 문제들을 경험할 가능성이 더 높습니다. 코로나19 팬데믹의 여파로 공공주택 7만여 가구를 포함하여 도시 전역의 수십만 명의 주민들이 임대료 체납으로 퇴거 위협에 직면해 있습니다. 이러한 가구가 감당할 수 있는 저렴한 주택 옵션이 너무 적기 때문에 현재 주택에서 적격한 가정 및 개인을 안정화하기 위한 지원 서비스가 적격 인구 집단 전체에 걸쳐 우선적으로 필요합니다. 이용 가능한 임대료 지원 바우처가 부족하여 임대료 지원 혜택을 받을 수 있는 많은 개인 및 가구가 바우처를 받지 못한 채 노숙 생활을 끝내거나 방지하게 되었으며, 이로 인해 적격 인구 집단 가운데 임차인 기반의 임대료 지원에 대한 우선적인 필요성이 발생합니다. 시장에서 바우처를 보유한 가구가 접근할 수 있는 저렴한 주택의 수가 제한적이라는 점을 감안하면 바우처를 이용할 수 있는 가구가 현재의 주택에 안정적으로 거주할 수 있도록 임차인 기반의 임대료 지원이 특히나 필요합니다. 마지막으로, 시는 노숙 가구를 위한 시의 긴급 보호소 시스템에 성인 침대 464개가 부족한 것을 파악하여 개별 보호소를 또 다른 우선적 필요사항으로 지적했습니다.

다음은 계획에 제시된 데이터를 바탕으로 보호소 및 주택 재고, 서비스 제공 시스템의 수요와 격차를 어떻게 파악했는지에 대한 설명입니다.

보호소 및 주택 재고와 서비스 제공 시스템의 수요와 격차를 파악하기 위해 시에서는 2022년 당시(Point-in-time, PIT) 뉴욕시 집계, CoC 주택 재고 수, 미국 지역사회 조사(ACS) 추정치, 그리고 HPD, NYCHA, HRA와 같은 시 기관의 내부 데이터 등 광범위한 데이터 출처를 활용했습니다. 이 분석은 시 기관, NYC CoC, PJ 서비스를 제공하는 공공 주택 당국(Public Housing Authorities, PHA), 시 전역에 QP 서비스를 제공하는 주택 및 사회 복지 서비스 제공자를 포함한 이해관계자와의 협의를 통해 추가로 정보를 얻었습니다.

HOME-ARP 활동

다음은 개발자, 서비스 제공자, 하위 수혜자 및/또는 계약자를 선정하기 위한 신청을 요청하는 방법과 PJ가 직접 적격 활동을 관리할지에 대한 설명입니다.

서비스 제공자는 추구하는 서비스의 특성에 적용되는 표준 도시 조달 프로세스를 통해 식별 및 계약될 것입니다. 또한, 시는 필요에 따라 적격 활동을 직접 관리하고, 적격 자금 지원의 하위 수혜자로서 다른 기관 및 지방 공공주택당국과 협력할 예정입니다.

개별 긴급 보호소는 시의 부동산 포트폴리오 취득 및 관리를 담당하는 뉴욕 시 행정 서비스 부서(Department of Citywide Administrative Services, DCAS)를 통해 취득될 것입니다. DCAS는 협의 취득, 잉여 재산 이전 또는 공매 등을 포함한 여러 방법을 통해 시 정부를 위한 재산을 취득합니다.

임대료 체납 가구에 재정적 지원 제공과 적절한 공공주택 가구에 대한 우선 선호 기준 등을 포함하는 아래 프로그램과 관련하여, 시는 적격 자금의 하위 수혜자로서 지역 공공주택당국과 협력하여 해당 프로그램에 따라 공공주택 거주자에 대한 지원을 제공합니다. 시는 공공주택 선호 우선순위 자격을 갖춘 신청자가 모두 소진된 후에도 프로그램 자금이 남아있으면 공공주택이 아닌 곳에 거주하는 사람들에게 필요에 따라 직접 지원을 제공할 예정입니다.

아래에서는 보호소 및 주택 재고의 특성, 서비스 제공 시스템, 격차 분석에서 확인된 수요에서 적극 활동을 위한 자금을 지원 계획에 대해 설명합니다.

뉴욕시가 코로나19 팬데믹의 재정적 영향으로부터 회복됨에 따라 수십만 명의 뉴욕 시민이 노숙 생활을 겪고 있으며, 현재의 주택을 유지하기 위해 어려움을 겪고 있거나, 저렴하고 안정적인 주택이 부족한 상황입니다. 요구사항 평가 및 격차 분석은 QP가 안정적이고 저렴한 주택에 접근하고 유지하는 데 도움이 되는 추가 보호소 및 지원이 필요함을 명확하게 보여줍니다. 현재 시스템의 격차를 메우고 미충족 수요를 충족하기 위해 시에서는 지원 서비스, 개별 보호소 취득 및 개발, 임차인 기반의 임대료 지원 등의 적극 활동에 HOME-ARP 자금을 배분할 예정입니다.

지원 서비스 자금은 주택 안정화 및 노숙자 예방 서비스, 임대료 체납 문제를 해결하기 위한 재정적 지원, 주택 탐색 지원, QP가 안정적으로 주택을 유지할 수 있도록 돕는 기타 지원을 포함하되 이에 국한되지 않는 활동을 통해 수요를 충족할 수 있도록 활용될 예정입니다.

임차인 기반의 임대료 지원에 배분된 HOME-ARP 자금은 노숙 위험에 처했거나 주거 불안정 위험이 가장 크지만 이용 가능한 바우처가 부족하여 다른 임대료 지원 프로그램에서 서비스를 받을 수 없는 극저소득층, 임대료 부담이 심각한 가구에 재정적 지원을 제공하여 임대료 지원에 대한 미충족 수요를 충족하는 데 도움이 될 것입니다. 주택 및 도시 개발부(Department of Housing and Urban Development, HUD)는 임대료 부담이 심각한 가구를 소득의 50% 이상을 임대료로 지불하는 가구로 정의합니다.

또한, 시는 노숙을 겪고 있는 개인 및 가정은 물론 가정 폭력이나 데이트 폭력, 인신매매 등의 상황에서 도망친 개인을 위한 긴급 보호소의 접근성 대한 격차가 있다는 것도 인정하고 있습니다. 개별 보호소 취득 및 개발을 위해 배분된 HOME-ARP 자금은 이러한 격차를 메워 이러한 인구 집단이 영구 주택으로 다시 이전하는 동안 긴급 보호소에 접근할 수 있도록 할 것입니다.

표 12. HOME-ARP 자금 사용

적격 활동	자금 조달 금액	보조금 비율	법정 한도
지원 서비스	\$181,102,577		
개별 보호소 취득 및 개발	\$25,000,000		
임차인 기반의 임대료 지원(TBRA)	\$30,000,000		
저렴한 임대 주택의 개발	\$0		
비영리 운영 지원	\$0	0%	5%
비영리 수용력 강화	\$0	0%	5%
관리 및 계획	\$33,728,940	12.5%	15%
총 HOME-ARP 배분 금액	\$269,831,517		

다음에서는 하위 수혜자 또는 계약자가 PJ의 전체 HOME-ARP 보조금 관리를 책임지기 때문에 HUD가 HOME-ARP 배분 계획을 수락하기 전에 PJ의 HOME-ARP 운영 자금 일부가 하위 수혜자 또는 계약자에게 제공된 경우, 하위 수혜자를 파악하고 모든 PJ의 HOME-ARP 프로그램 관리에 있어서 하위 수혜자의 역할과 책임에 대해 설명합니다.

해당사항 없음

HOME-ARP 생산 주택 목표

다음은 PJ가 HOME-ARP 배분으로 생산하거나 지원할 적격 인구 집단용 저렴한 임대 주택 수의 추정치입니다.

NYC 주택 보존 개발부(HPD)는 임대 주택 생산에 HOME-ARP를 활용하지 않을 예정입니다.

다음은 PJ가 달성하고자 하는 저렴한 임대 주택 생산에 대한 구체적인 목표 설명과 PJ의 우선적 수요를 해결할 방법에 대한 설명입니다.

해당사항 없음

우선권

PJ가 적격 활동이나 프로젝트에 대해 하나 이상의 적격 인구 집단 또는 하나 이상의 적격 인구 집단 내 하위 인구 집단에 우선권을 부여할 의도가 있는지 확인합니다.

- 우선권은 24 CFR 5.105(a)에 나열된 요구사항을 포함하되 이에 국한되지 않는 해당 공정 주거권, 시민권, 차별 금지 요건을 위반할 수 없습니다.

- PJ는 우선권이 적용될 특정 프로젝트에 대해 설명할 필요가 없습니다.
- 우선권은 QP(즉, 하위 인구 집단) 내의 특정 QP 또는 범주(예: 노인 또는 장애인)에 속하는 신청자를 선택하여 지원을 받을 수 있는 우선권을 제공하는 것입니다. 우선권은 PJ가 채택한 우선권 자격이 있는 적격 신청자가 우선권 자격이 없는 다른 적격 신청자보다 먼저 HOME-ARP 지원에 선택되도록 합니다.
- 우선순위 지정 방법은 PJ가 동일하거나 다른 우선권을 갖춘 두 명 이상의 적격 신청자를 HOME-ARP 지원 대상으로 선택하는 방법을 결정하는 과정입니다.

지원 서비스

주택 및 도시 개발부(Department of Housing and Urban Development, HUD)의 HOME-ARP 통지에 따르면 'PJ는 HOME-ARP 배분 계획에 설명된 바와 같이, PJ의 수요와 우선순위에 따라 HOME-ARP 프로젝트 또는 활동에 대한 신청자의 우선순위를 지정하기 위해 적격 인구 집단 중에서 합리적인 우선권을 설정할 수 있습니다.' 또한, 배분 계획에는 '특정 적격 인구 집단 또는 적격 인구 집단 일부에서의 개인 및 가정에 대한 우선권 설명'이 포함되어야 합니다. 계획에는 PJ가 동일하거나 다른 우선권을 갖춘 두 명 이상의 적격 신청자를 HOME-ARP 지원 대상으로 선택하는 방법에 대한 설명도 포함되어야 합니다. 이에 따라 시에서는 기존 서비스 제공 시스템에서 확인된 격차를 메우기 위해 고안된 프로그램이 소기의 목표를 달성할 수 있도록, HOME-ARP 자금 활용을 위해 계획된 두 가지 지원 서비스 프로그램에 대한 우선권을 시행할 예정입니다. 이 두 가지 지원 서비스 프로그램은 4개의 적격 인구 집단 모두 신청할 수 있지만, 시는 아래 설명된 우선권을 사용할 것입니다. HOME-ARP 자금을 활용하는 기타 지원 서비스 프로그램은 4개의 적격 인구 집단 내 모든 가구에 대한 우선권 없이 운영될 것입니다.

시에서는 임대료 체납 가구에 재정적 지원을 제공하여 퇴거 방지 및 노숙을 방지하고 주거를 안정화하는 프로그램에 대해 적격한 개인 및 가정의 우선권을 사용할 예정입니다. 이는 시가 승인한 통합 계획에서 확인한 바와 같이, 연소득이 AMI 50% 이하이고 주거 불안정성과 관련된 특성이 있는 주택에 거주함으로써 주거 불안정 위험이 가장 큰 적격 인구 집단(QP4) 내의 임대료 체납 공공주택 거주자의 하위 인구 집단을 대상으로 합니다.⁶ 우선순위를 정하는 방법으로는 가구 규모에 따라 최저 소득부터 시작하여 오름차순으로 소득을 기준으로 우선권에 해당하는 적격 가구를 정합니다. 이 우선권에 대한 자격을 갖춘 모든 신청자가 소진된 후에는 모든 적격 인구 집단의 다른 신청자에게 신청서가 접수된 시간 순서대로 참여할 수 있도록 연락을 취할 것입니다.

시는 앞서 설명한 우선권 및 프로그램과는 별개로 의료 취약 계층을 위한 주거 안정 서비스를 제공해 영구적으로 안정된 주택에 대한 접근성과 유지를 보장하는 프로그램에 대해 적격한 개인 및 가정에 우선권을 사용할 예정입니다. 이러한 우선권은 노숙자(QP1), 노숙의 위험에 처한 인구 집단(QP2) 또는 주거 불안정 위험이 가장 큰 기타 인구 집단(QP4)의 적격 인구 집단 내에서 의료적으로 취약하고 안정적인 주택이 부족한 거주자의 하위 인구 집단을 위한 것입니다. 우선권을 정하는 방법으로는 NYC 보건 및 병원 공사(H+H)에서 주택을 추천한 이 우선권에 해당하는 가구에 우선순위를 지정합니다. 이 우선권에 대한 자격을 갖춘 신청자가 소진된 후에는

⁶ 일부 NYCHA 체납 거주자도 노숙 위험에 처할 수 있다(QP2)는 사실에 주택 및 도시 개발부(Department of Housing and Urban Development, HUD)가 동의할 경우, 이 우선권은 QP2에 해당하는 공공주택 거주자에게도 추가로 적용됩니다.

모든 적격 인구 집단의 다른 신청자에게 신청서가 접수된 시간 순서대로 참여할 수 있도록 연락을 취할 것입니다.

임차인 기반의 임대료 지원

시에서는 HOME-ARP TBRA에 대해 적격한 개인 및 가정 중에서 우선권을 활용할 예정입니다. 이러한 우선권은 소득 수준이 AMI 30% 이하이고, 노숙의 위험에 처해 있거나(QP2) 주거 불안정 위험이 가장 큰(QP4) 기타 인구 집단 내에서 심각한 임대료 부담(즉, 월 가구 소득의 50% 이상을 임대료로 지불하는 것)을 안고 있으며, HPD 자금 지원을 받고 민간 소유의 저렴한 신축 주택에 거주하는 하위 인구 집단을 대상으로 합니다. 이 우선권에 대한 자격을 갖춘 신청자가 소진된 후에는 모든 적격 인구 집단의 다른 신청자에게 신청서가 접수된 시간 순서대로 참여할 수 있도록 연락을 취할 것입니다.

개별 보호소

시에서는 우선권 없이 개별 보호소의 취득을 위해 HOME-ARP 자금을 활용하도록 제안합니다.

우선권이 확인된 경우, 우선권이나 수단 또는 우선순위 지정을 사용하여 PJ의 수요 평가 및 격차 분석과 일치하는 적격 인구 집단 또는 적격 인구 집단 범주의 개인 및 가정이 받는 혜택과 서비스의 미충족 수요나 격차를 해결할 방법을 설명합니다.

2020년에 뉴욕시는 종합 공정 주택 계획인 '우리가 사는 NYC(Where We Live NYC)'를 발표했습니다. 이 계획은 5개 자치구에 걸친 지역사회와의 관계를 통해 파악된 지속적인 격차를 해결하기 위해 6가지 목표를 소개하고 있습니다. 이 중 세 번째 목표는 저렴한 주택을 보존하고 장기 거주자의 이주를 방지하는 것으로, 여기에는 경제적 어려움, 괴롭힘, 퇴거에 직면한 세입자를 보호하기 위한 공약이 포함되어 있습니다. 주거 선택의 중요한 요소는 자신의 집과 지역사회에 머물도록 선택할 수 있는 능력으로, 이주 방지 작업을 중요한 공정 주택 목표로 삼고 있습니다. 뉴욕시는 팬데믹과 주거 비용 상승으로 재정난이 가중되면서 임대인 가구의 절반 이상이 주거비로 소득의 30% 이상을 지불하고, 3분의 1은 50% 이상을 지불하게 되었으며, 뉴욕에 살고 있는 많은 체납 가구가 이주의 위험에 처했습니다.

NYCHA는 저소득층 뉴욕 시민에게 아주 저렴한 주택 옵션을 제공합니다. 그러나 많은 NYCHA 거주자들은 팬데믹 이후 긴급 임대료 지원을 위한 우선순위에서 제외되었으며, 많은 사람이 여전히 늘어나는 체납액을 해결하지 못하고 있습니다. NYCHA 개발이 있는 대부분의 지역에 주거 비용이 상승해서 퇴거하게 될 경우 많은 사람들이 근처에서 비슷하게 저렴한 주택을 찾는 데 어려움을 겪을 것이라는 사실로 인해, 체납의 위험은 이러한 인구 집단을 이주에 취약하게 만듭니다. 시에서 자금을 지원하는 민간 소유의 저렴한 신축 주택에 거주하는 많은 거주자들은 다 비슷한 위기 상황에 처해 있으며, 2021년 NYCHVS에 따르면 팬데믹 기간 동안 모든 극저소득층 가구가 두 배 가량 가구 소득이 감소했다고 보고했습니다. 이 가구들은 팬데믹으로 인한 경제적 압박으로 인해 월 주거 비용을 감당하기 어려운 상황일 가능성이 높습니다. 또한, 이러한 가구 중 다수는 기존의 임대료 지원 프로그램의 우선권(예: 재향 군인 신분, 현재 노숙자인 상황)을 충족하지 못하여 특히나 경기 침체기 동안 주거 불안정에 취약하게 됩니다.

시에서 제안한 지원 서비스 및 임대료 지원을 위한 자금 사용은 주거 불안정 위험이 가장 큰 인구 집단(QP4)과 노숙의 위험에 처한 인구 집단(QP2)이 매우 저소득층인 가구에 대한 우선권을 통해 이주 압박을 완화하는 것을 목표로 합니다. 여기에는 불균형적으로 극저소득층, 매우 저소득층인 임대료 체납 NYCHA 거주자에 대한 우선권이 포함됩니다. 또한, TBRA 프로그램의 우선권은 도시 재정의 지원을 받고 민간 소유인 저렴한 신축 주택에서 극저소득층이고 심각한 임대료 부담을 안고 있는 가구를 우선시하고 있기 때문에 일반적으로 대체 지원 자원을 사용할 수 없는 가정에 지원을 제공합니다. 이러한 가구에 대한 지원 서비스 및 임대료 지원을 목표로 하는 것은 가구가 그들의 집과 지역사회에 머물 수 있도록 필요한 자금을 제공함으로써 HOME-ARP 지원 대상으로 확인된 적격 인구 집단의 수요와 시의 공정 주택 계획의 이주 방지 목표를 모두 지원하는 것입니다.

지원 서비스

임대료 체납 가구에 대한 재정적 지원을 제공하여 퇴거와 노숙을 방지할 수 있는 프로그램에 대한 우선권을 사용하면 공공주택 거주 자격을 갖춘 개인 및 가정 사이에서 이러한 지원에 대해 충족되지 않은 수요를 해결할 수 있습니다. 수요 평가 및 격차 분석에서 확인된 바와 같이 주거 불안정 위험이 가장 큰 인구 집단(QP4)의 적격 인구 집단에서 수만 가구가 NYCHA 공공주택에 거주하고 있으며 코로나19로 인해 임대료를 체납하고 있습니다. 이러한 극저소득층 거주자들은 특히 주거 불안정과 노숙의 영향에 취약해 퇴거할 경우 대체 주택을 확보에 어려움이 클 것으로 예상되지만, 뉴욕에서 기존에 시행한 팬데믹 관련 임대료 체납이 있는 뉴욕 시민을 지원하기 위한 기존 프로그램(ERAP)은 공공주택 거주자의 우선순위를 박탈했습니다. 유일하게 우선순위를 박탈한 주 ERAP 프로그램입니다. 따라서 이 프로그램에 대한 우선권은 시가 승인한 통합 계획에서 확인한 바와 같이, 연소득이 AMI 50% 이하이고 주거 불안정성과 관련된 특성이 있는 주택에 거주함으로써 주거 불안정 위험이 가장 큰 적격 인구 집단(QP4) 내의 임대료 체납 공공주택 거주자의 하위 인구 집단을 대상으로 합니다. 가구 규모에 따라 조정된 최저 소득부터 오름차순으로 소득에 따라 지원의 우선순위를 정하는 이 우선권 순위 지정 방법은 재정적 자원이 가장 적고 퇴거 시 대체 주택 확보에 가장 큰 어려움을 겪을 가능성이 있는 사람을 우선적으로 지원할 것입니다. 격차 분석에서 논의된 바와 같이, 매우 낮은 소득은 불안정 및 노숙 위험 증가와 관련된 주택 특성이며, 최저 소득 수준의 가구는 저렴한 주택이 극단적으로 부족한 상황에 직면해 있습니다.

의료 취약 계층을 위한 주거 안정 서비스를 제공할 프로그램에 대한 우선권을 사용하면 다세대 주거용 건물에서 일반적으로 제공되는 것보다 개인의 수요가 더 높은 기존 서비스 격차를 프로그램이 메울 수 있게 됩니다. 수요 평가 및 격차 분석에서 확인된 바와 같이, 병원과 노숙자 보호소 사이에서 안정적인 주거 주기가 없는 수천 명의 의료 취약 계층은 상호 DHS/H+H의 고객 7.5%가 입원이 잦고, 심부전 진단, 말기 신장 질환, 간경변증, 산소 의존성 폐 질환, 전이성 암 진단을 받으며/받거나 일상 생활 활동에 대한 의존성이 있습니다. 이 프로그램에 대한 우선권을 사용하면 적격한 노숙자 집단(QP1), 노숙의 위험에 처한 인구 집단(QP2), 주거 불안정 위험이 가장 큰 인구 집단(QP4) 중 의료 취약 계층을 영구적으로 저렴한 주택에 안전하고 안정적으로 전환하고 해당 주택을 성공적으로 유지할 수 있는 서비스에 대한 미충족 수요를 해결할 수 있습니다. 이 프로그램을 통해 제공되는 서비스에는 임상 제공자 및 사회 복지 서비스와의 진료 조정이 포함되며, 영구적으로 저렴한 주택에서 필요한 가정 돌봄 서비스를 시작할 수 있는 교두보를 제공합니다. NYC 보건 및 병원 공사의 추천에 대한 지원을 우선시하는 이 우선권 내에서

우선순위를 지정하는 방법을 통해, 프로그램은 제공되는 특정 유형 및 수준의 서비스로부터 혜택을 받을 가구를 더욱 원활하고 효과적으로 타겟팅할 수 있습니다.

임차인 기반의 임대료 지원

시의 2021년 뉴욕시 주택 및 공실 조사(NYCHVS)에 따르면 시 임대인의 절반 이상이 임대료 부담을 안고 있으며, 연간 소득이 25,000달러 미만인 사람들의 대다수가 심각한 임대료 부담(즉, 가구 소득의 50% 이상을 임대료로 지불하는 것)을 겪고 있는 것으로 나타났습니다. 이는 임대료 부담이 있거나 심각한 임대료 부담을 겪고 있는 도시 전역의 세입자의 임대료 부담을 줄이기 위해 추가적인 수단이 필요하다는 것을 강조하는 것입니다. 그러나 임대료 부담이 심각한 AMI 30% 이하의 극저소득층 가구가 450,000 가구를 넘으면서, HOME-ARP 자금 TBRA는 2030년 9월 30일까지 약 300 가구에 한해 서비스를 제공할 예정입니다. 한편, 임대 바우처가 있는 가구가 이용할 수 있는 도시 내 저비용 주택의 수가 극도로 제한되어 있어, 이용 가능한 바우처 자체가 부족한 상황이 계속되고 있습니다.

NYCHVS 데이터 및 기타 출처에 따르면, HPD는 저렴한 신축 주택에 거주하는 극저소득층 뉴욕 시민들도 시간이 지남에 따라 임대료 부담이 증가할 것으로 보고 있습니다. 그들의 소득이 저렴한 주택에 허용되는 제한적 연간 임대료 인상조차 감당하지 못하기 때문입니다. 현재 시에서 재정적 지원을 받고 소득이 제한된 저렴한 주택을 저렴하게 유지할 수 있는 충분한 대안은 없습니다. NYCHVS의 조사 결과에 따르면 저렴한 신축 주택 거주자가 팬데믹 기간 동안 소득이 감소했다고 신고한 경우가 더 많았으며, 이 중 많은 경우가 소득이 회복되지 않았을 수 있습니다. 이러한 가구 중 다수가 기존 임대료 지원 프로그램의 요구사항을 충족하지 못하지만, 사용 가능한 주택 공급이 제한된 시장에서 바우처를 받은 다른 가구와 경쟁할 필요 없이 임대료 지원 혜택을 받을 수도 있습니다.

AMI 30% 이하의 소득 수준, 심각한 임대료 부담, 시에서 재정적 지원을 받는 민간 소유의 신축 주택에서 살고 있는 노숙의 위험에 처하고(QP2) 주거 불안정 위험이 가장 큰(QP4) 적격 인구 집단의 개인 및 가정에게 TBRA 우선권을 사용하면 향후 프로그램 설계를 알리기 위한 시범 사업으로 이들 가구의 충족되지 않은 임대료 지원 수요를 해결할 수 있습니다.

다음은 우선권이 확인된 경우 PJ가 HOME-ARP 자금을 사용하여 우선권에 포함되지 않은 다른 적격 인구 집단의 혜택 및 서비스에 대한 미충족 수요나 격차를 해결하는 방법에 대한 설명입니다.

지원 서비스 자금

이 계획은 HOME-ARP 자금을 활용하기 위해 제안된 두 가지 지원 서비스 프로그램에 대한 우선권을 확인하지만, 이 계획에서 확인된 미충족 수요 및 격차에 일치하는 이러한 프로그램이나 자금의 서비스를 받는 다른 적격 인구 집단을 배제하지는 않습니다. 특정 프로그램에 대한 우선권 자격을 갖춘 신청자가 소진된 후에는 모든 적격 인구 집단의 다른 신청자에게 신청서가 접수된 시간 순서대로 해당 프로그램에 참여할 수 있도록 연락을 취할 것입니다.

HOME-ARP 자금을 활용하기 위해 제안된 기타 지원 서비스 프로그램은 우선권 없이 시행될 것이며, 4개의 적격 인구 집단 전체에 걸쳐 주거 안정, 노숙 방지, 주택 유지 및 기타 서비스에 대한 미충족 수요를 해결할 것입니다. 이러한 프로그램은 적격한 가구가 영구 주택으로 성공적으로 이전하고,

해당 주택의 입주권을 유지하며/유지하거나 주거 안정성을 더욱 강화할 추가 서비스와 연결되도록 지원합니다.

임차인 기반의 임대료 지원

이 계획은 HOME-ARP TBRA에 대한 우선권을 확인하지만, 이 계획에서 확인된 미충족 수요 및 격차에 일치하는 TBRA의 서비스를 받는 다른 적격 인구 집단을 배제하지는 않습니다. HOME-ARP TBRA에 대한 우선권을 부여받은 적격 신청자가 소진된 후에는 모든 적격 인구의 다른 신청자에게 신청서가 접수된 시간 순서대로 TBRA에 참여할 수 있도록 연락을 취할 것입니다.

개별 보호소

시에서는 우선권 없이 개별 보호소의 취득을 위해 HOME-ARP 자금을 활용하도록 제안합니다.

HOME-ARP 재융자 지침

PJ가 HOME-ARP 자금을 사용하여 HOME-ARP 자금으로 재건 중인 다세대 임대 주택을 담보로 한 기존 채무를 재융자하려는 경우, PJ는 [24 CFR 92.206\(b\)](#)에 따라 HOME-ARP 재융자 지침을 명시해야 합니다. 지침에는 다음을 포함하여 PJ가 HOME-ARP 임대 프로젝트에 대한 기존 채무를 재융자하는 조건을 설명해야 합니다.

- **HOME-ARP 임대 주택의 재건이 주요 적격 활동임을 입증하기 위해 주택당 최소 재건 수준 또는 재건 및 재융자 사이의 필수 비율을 설정합니다.**

NYC는 기존 채무를 재융자하기 위해 HOME-ARP 자금을 사용하지 않을 것입니다.

- **해당 부동산에 대한 투자 중단이 발생하지 않았음을 입증하고, 프로젝트의 장기적인 수요를 충족할 수 있음을 입증하며, 최소 준수 기간 동안 적격 인구 집단에게 서비스를 제공할 수 있음을 입증하기 위해 관리 관행의 검토를 요구합니다.**

해당사항 없음

- **새로운 투자가 이루어지는 이유가 현재의 저렴한 주택을 유지하거나 추가적으로 저렴한 주택을 만들기 위한 것인지, 혹은 둘 다를 위한 것인지 명시합니다.**

해당사항 없음

- **최소 15년 또는 그 이상의 필수 규정 준수 기간을 지정합니다.**

해당사항 없음

- **HOME-ARP 자금은 CDBG를 포함한 모든 연방 정부 프로그램에 의해 이루어지거나 보장된 다세대 대출을 재융자하는 데 사용할 수 없음을 명시합니다.**

해당사항 없음

- **PJ 지침의 기타 요구사항(해당되는 경우):**

해당사항 없음