

## HRA HOME-세입자 기반 임대 보조금 프로그램

### 안내 자료

2015년 7월

#### HRA HOME 세입자 기반 임대 보조금(Tenant-Based Rental Assistance, TBRA) 프로그램이란?

HRA HOME TBRA는 미국 주택도시개발부(Department of Housing and Urban Development, HUD)가 자금을 지원하며 뉴욕 시 인적자원관리국(Human Resources Administration, HRA)이 뉴욕 시 주택보전개발부(Housing Preservation and Development, HPD)의 감독하에 운영하는 임대 보조금 프로그램입니다. HRA HOME TBRA는 보호소에 거주하는 자격 대상 가정 및 지속적으로 노숙을 해 온 사람들이 임대료를 지급할 수 있도록 지원할 것입니다. 제한적인 자금으로 자격 규정에 부합하는 모든 보호소 거주 가구 또는 노숙인들이 본 프로그램의 임대 지원 혜택을 받지 못할 수도 있습니다.

#### 프로그램 절차

HRA HOME TBRA 프로그램에 따라, 일반적으로 가구는 조정된 소득의 30%를 승인된 아파트 임대료로 지급하고 HOME TBRA 보조금이 나머지 비용을 지급합니다. "조정된 소득"이란 본 프로그램에서 허용한 공제를 적용한 후의 가구 소득을 말합니다. **HOME 프로그램 신청서 제출 기한은 2015년 9월 03일입니다.** HRA는 모든 신청서를 무작위로 추첨하여 선택한 후 검토할 것입니다. 자격을 갖춘 약 1,200명의 신청자에게 HOME 쿠폰이 제공될 예정입니다. 모든 쿠폰이 제공되고 나면 자격을 갖춘 나머지 가구는 대기 명단에 오르게 됩니다.

HRA HOME TBRA 쿠폰이 있으면 해당 가구가 자격 대상 아파트를 찾을 수 있습니다. HRA는 "브리핑"에서 세대주에게 프로그램 규정 및 HOME TBRA 프로그램에 따른 책임에 관해 설명하고 임대주 패키지(Landlord Package)와 쿠폰을 제공할 것입니다. 5개의 뉴욕 시 자치구 외에 있는 아파트는 해당되지 않습니다. 가구가 아파트를 찾았다면 임대주 패키지를 작성해 해당 아파트에 대한 승인을 요청해야 합니다. 해당 아파트는 주택 품질 표준(Housing Quality Standards, HQS) 검사를 통과한 아파트이어야 합니다.

#### HOME TBRA 수혜 자격 대상

HOME TBRA 수혜 자격을 갖추려면 다음에 해당해야 합니다.

- 현재 뉴욕 시 노숙자 서비스부(New York City Department of Homeless Services, DHS) 또는 HRA 보호소에 거주하거나 지속적인 노숙을 해 온 사람(현재 노숙 중이고 지난 24개월 중에서 9개월간 노숙을 해왔거나 현재 DHS 대피소(safe haven)에 거주하거나 DHS 안정화 숙소(stabilization bed)를 이용하고 있는 것으로 DHS가 확인한 사람)이 두 명 이상 또는 동일한 조건에 해당하는 임산부가 한 명 이상 있는 경우
- 가구 소득이 중위소득(Area Median Income, AMI)의 60%를 초과하지 않는 경우(AMI란 뉴욕 시의 중위 가구 소득을 말합니다. 예를 들어, 2명으로 구성된 가구의 AMI 60%는 \$41,460입니다.)
- 연방 소셜 시큐리티 장애 보험 수당, 노령 수당, 생존자 보험 수당 또는 생활 보조 소득을 받는 가구 구성원이 한 명 이상 있는 경우
- 신청 마감일을 기준으로 보호소에 120일이 넘게 거주한 경우(지속적인 노숙을 해 온 사람 제외)

#### 잠재 세입자의 신청 방법

HRA는 DHS 및 HRA에 제공된 정보에 기반해 본 프로그램 자격 대상일 수 있는 가구에 신청서를 송부합니다. HRA로부터 신청서를 받지 않은 가족, 성인 가족 또는 지속적인 노숙을 해 온 사람도 보호소 또는 지원 담당자에게 신청서를 요청할 수 있습니다.

#### HOME TBRA 쿠폰 유효 기간

A HOME TBRA 쿠폰은 120일간(약 4개월) 유효합니다. 해당 가구는 뉴욕 시 내의 아파트만 찾을 수 있고 임대주 패키지를 완료해 120일 기한 내에 다시 제출해야 합니다. 쿠폰이 만료되면, 해당 가구는 여의치 않은 상황 또는 기타 사유와 관련한 타당한 근거를 들어 아파트를 찾는 기한을 연장할 수도 있습니다.

#### 쿠폰을 받은 가구가 아파트를 찾고 임대차 계약에 서명하는 방법

HOME TBRA 쿠폰을 받은 가구는 임대주 또는 중개인과 만날 수 있도록 보호소의 주거 관련 전문가 또는 케이스 담당자의 도움을 받을 수 있습니다. 이 쿠폰에는 가구 구성원 수에 기반한 "가구 규모" 및 해당 가구 규모에 대한 최대 임대료가 나열되어 있습니다. 해당 가구가 아파트를 찾으면 해당 보호소 담당자가 중개인 또는 임대주와 협력하여 HPD에 주택 품질 표준(Housing Quality Standards, HQS) 검사를 요청하고 임대주 패키지, 임대차 서류 및 모든 추가 서류를 HRA에 제출하여 승인받을 준비를 할 것입니다.

해당 가구가 HQS 검사를 통과하고 HRA의 승인을 받으면, HRA는 DHS와 협력해 임대차 계약 서명 일정을 정합니다. 임차인은 중개인이나 임대주와 함께 맨해튼 109 East 16<sup>th</sup> Street에서 임대차 계약에 서명할 것입니다. 해당 임차인은 가구 보조금 수혜 대상일 수 있으며 보호소 케이스 복지사와 협력해 이사 준비를 해야 합니다.

보호소 담당자의 도움 없이 아파트를 찾은 가구는 해당 담당자에게 즉시 알려 검사를 받고 임대주가 프로그램 서류를 받을 수 있도록 해야 합니다.

**임대주는 임대차 계약에서 법적으로 명시된 비용을 제외한 다른 어떤 비용도 부담하지 않음을 유의하시기 바랍니다.** 해당 가구는 어떠한 부가 계약도 체결해서는 안 되며 부가 계약 요청을 받는 경우 929-221-0043번에 전화하여 DHS 및 HRA에 즉시 알려야 합니다.

### 임차인의 HOME TBRA 수혜 기간

HOME TBRA 쿠폰은 섹션 8 바우처와 마찬가지로 세입자의 자격이 유지되고 프로그램에 대한 연방 자금이 있는 한 매년 갱신이 가능합니다.

### 제공되는 임대 보조금 금액 및 세입자의 임대료 부담금

각 가구의 최대 임대료 또는 "임대료 표준"은 가구 구성원 수에 따라 결정됩니다. **난방 및 온수 비용이 포함된** 임대료 표준이 아래 차트에 나열되어 있습니다.

가족 규모	가구 규모	임대료 표준
1	SRO/스튜디오	\$942(SRO) \$1,256(스튜디오)
2	1	\$1,312
3 또는 4	2	\$1,555
5 또는 6	3	\$1,999
7 또는 8	4	\$2,241
9 또는 10	5	\$2,577
11 또는 12	6	\$2,913
13 또는 14	7	\$3,249

가구 규모, 즉 임대료 표준은 프로그램 기간 동안 가구의 가구 구성원 수가 변하는 경우 변경(증가 또는 감소) 될 수 있습니다. HRA는 아래의 옵션 중에서 최대 금액을 세입자의 임대료 부담금으로 계산합니다.

- 해당 가구의 조정된 월별 소득의 30%
- 해당 가구의 총 월 소득의 10%
- 공공 지원 주거 수당(뉴욕 주 공공 보조금 중 주거 비용 부분) 또는
- \$50.

HOME TBRA 보조금 금액은 아파트가 HRA의 승인을 받은 후에 결정됩니다. 보조금 금액은 전체 임대료에서 세입자의 부담금을 제한 금액입니다.

### 임대료에 공과금 포함 여부

임대료는 난방 및 온수 요금을 포함합니다. 전기 및 취사용 가스 요금은 세입자 부담입니다.

### HOME TBRA 예시

예: 귀하는 2명으로 구성된 가구에 속합니다. 이 경우 HRA는 한 달 임대료가 최대 \$1,312인 1 침실 아파트 임대료를 지원합니다. 귀하의 월 소득이 \$1,000이고 1 침실 아파트 임대료가 \$1,312(최대 임대료)라면 귀하는 HRA가 귀하의 소득 30%로 계산한 \$300를 임대료로 부담해야 합니다. HRA는 임대주에게 \$1,012(\$1,312에서 귀하의 임대료 부담금 \$300를 제한 금액)를 지급합니다.

### 임대차 계약 발효 후 임차인과 임대주가 받을 수 있는 지원

세입자와 임대주를 대상으로 하는 본 프로그램의 지원을 받을 수 있습니다. 311번으로 전화하시면 가장 가까운 가정 기반 주택 제공(Homebase Homelessness Prevention) 프로그램으로 연결됩니다.

본 책자에 있는 정보는 H R A의 HOME TBRA 프로그램에 대한 기본적인 설명입니다. 프로그램에 대한 모든 자세한 정보를 다루고 있지는 않습니다.