

## 자료표 #1

### RAD 개요



### RAD ?

RAD는 임대차 지원 시연을 의미합니다. RAD는 미국 주택도시개발부(HUD)가 공공 주택 건물의 생활 조건을 해결하기 위해 개발한 도구입니다. RAD는 공공 주택 당국이 공공 주택 보조금을 해당 건물과 관련된 섹션 8 보조금으로 “전환”할 수 있도록 합니다. **이 자료표는 RAD에 참여할 수 있는 공공 주택 건물 거주자용으로 작성되었습니다.**



### RAD가 만들어진 이유는?

전국의 공공 주택 건물은 고장 난 시스템을 수리하거나 구식의 가전제품을 교체하는 데 수십억 달러가 필요합니다. 공공 주택 당국(PHA)은 공공 주택 건물을 양호한 상태로 유지하고 필요한 수리를 하기에 충분한 자금이 없습니다. 그 결과, 전국의 많은 공공 주택 거주자들은 건물 상태가 악화되는 것을 보았습니다.

RAD는 PHA가 공공 주택 건물을 유지, 수리 및 교체하기 위한 추가 자금원에 접근할 수 있게 하려고 만들어졌습니다. RAD 전환 후, 연방 정부는 섹션 8 계약을 통하여 계속해서 임대차 지원을 제공하고 건물이 영구적으로 저렴하게 유지되도록 보장하며, 거주자는 공공 주택 프로그램에 따라 보유했던 동일한 권리와 보호로부터 혜택을 계속 받습니다.



### RAD 전환이란?

**RAD** 은 차임 보조금이 건물에 전달되는 방식을 공공 주택 프로그램에서 프로젝트 기반 섹션 8 프로그램으로 변경하는 프로세스입니다.



### PHA가 RAD 전환에서 하도록 요구되는 사항은?

공공 주택 건물이 RAD에 참여하기 위해 PHA가 따라야 하는 요건은 HUD가 발행한 RAD 이행통지 (PIH 2019-23/H 2019-09)에 설명되어 있습니다. 다음 사항을 포함합니다.

- ☑ PHA는 전환 프로세스 전반에 걸쳐 거주자와 상의해야 하며 PHA 계획 프로세스를 통해 지역사회 및 거주자 자문위원회(RAB)와 상의해야 합니다.
- ☑ 어떠한 거주자도 비자발적으로 이주될 수 없습니다. 모든 거주자는 수리 또는 건설을 완료하기 위해 일시적 이주가 필요한 경우 해당 건물에 남아 있거나 해당 건물로 돌아갈 권리가 있습니다.
- ☑ PHA는 건물의 모든 고장 또는 구식인 물품을 수리하거나 교체하고 있음을 증명해야 합니다. 검사관이 교체 또는 수리가 필요한 물품을 식별하는 동안, 거주자는 알려진 문제를 PHA에 직접 전달하시기를 권장합니다.
- ☑ 한정된 예외를 제외고는, 공공 주택 유닛은 일대일로 교체되어야 합니다. 이는 일반적으로 RAD 전환 후에 동일한 양의 저렴한 주택이 있어야 함을 의미합니다. HUD는 2년 이상 공실인 유닛을 없앨 수 있도록 하고, 총 저렴한 주택 유닛의 최대 5%까지 감축을 허용하며, 주택 유닛을 서비스용 커뮤니티 공간으로 전환할 수 있도록 합니다. 그러나 이러한 감축은 드뭅니다.
- ☑ PHA 또는 비영리 단체는 RAD 전환 후에도 해당 건물을 계속 소유하거나 관리해야 합니다. 대부분의 경우에 PHA는 계속해서 해당 건물을 직접적으로 소유합니다. 일부 경우에 따라, PHA는 다른 저렴한 주택 제공업체와 협력합니다.
- ☑ 모든 건물은 장기(15~20년) 섹션 8 계약에 들어가며, 만료될 때마다 갱신되어야 합니다. 이로써 영구적으로 저렴하게 부동산이 유지되도록 합니다.
- ☑ 거주자는 공공 주택과 동일한 기본권을 유지하면서 “이동 선택권” 바우처를 요청할 수 있는 새로운 권리를 얻습니다. RAD 건물에 1년 또는 2년 동안 거주한 후, 어떤 가족은 자신이 선택한 적격 주택을 임차하는 데 사용할 수 있는 바우처를 요청할 수 있습니다. 해당 바우처로 조정된 소득의 30%를 차임으로 계속 지불하게 됩니다.

이러한 많은 다른 주제는 나머지 자료표에 포괄됩니다.



### 본인의 임대차 지원은 유지됩니까?

한 마디로 말씀드리면...예. **어떠한 거주자도 비자발적으로 이주되거나 감당할 수 없는 차임을 지불해서는 안 됩니다.**

RAD에 참여하는 공공 주택 개발 거주자는 진행 중인 주택 지원에 대한 권리를 보장받습니다. 모든 거주자는 자신의 건물에 남거나, 수리를 하기 위해 일시적 이주가 필요한 경우, 해당 건물로 돌아갈 수 있는 기회를 제공받습니다. 제공되는 경우, 거주자는 대체 주택 옵션을 수락하도록 선택할 수도 있습니다. **공공 주택 프로그램에서 임대차계약 중인 거주자는 해당 건물이 섹션 8 계약 하에 들어가는 경우 재심사를 받을 수 없습니다.**



### RAD가 본인의 차임에 영향을 미칩니까?

**대부분의 거주자는 RAD로 인해 차임이 인상되지 않습니다.** 대부분의 공공 주택과 마찬가지로, 섹션 8 거주자는 소득의 30%를 차임 및 공공요금으로 지불합니다. 공공 주택의 경우와 같이, 소득이 증가하시면 차임이 오르고 소득이 감소하시면 차임이 감소합니다.

그러나 현재 공공 주택에서 “균일 차임”을 지불하시고 있는 경우, 귀하의 차임은 소득의 30%로 전환됩니다. 이러한 경우, 귀하의 새 차임은 3~5년에 걸쳐 단계적으로 시행될 수 있으며, 이는 조정된 소득의 30%를 차임으로 납부할 때까지 매년 조금씩 더 납부하시게 된다는 의미입니다. (더 자세한 정보는, 참조 **자료표 #6: 차임을 참조하십시오**).



### 본인이 이사해야 합니까?

RAD의 일환으로 하게 되는 대부분의 수리는 공사 중에 자택에 머무르실 수 있도록 합니다. 그러나 일부 아파트와 건물은 더 광범위한 수리가 필요하므로 공사하는 동안 거주자들이 이사하실 필요가 있습니다.

이러한 경우, PHA는 일시적 이주에 대해 보상해 드리며 귀하께서는 RAD 이주 규칙으로 보호됩니다. 공사가 완료되면 해당 건물로 **돌아오실 권리**를 보유하십니다.

귀하의 건물에서 공사가 더 오래 걸리는 경우, PHA는 귀하께 다른 공공 주택 유닛 또는 **임차인 기반 바우처**와 같은 기타 주택 옵션을 제공해 드릴 수 있으며, 귀하께서는 자신의 소득 중 30%를 차임으로 계속 납부하실 수 있습니다. (더 자세한 정보는, **자료표 #9: RAD 및 이주**를 참조하십시오)



### RAD가 본인의 임대차계약에 따른 본인의 권리에 영향을 미칩니까?

RAD는 다음을 포함하여 공공 주택에 속하는 거주자 프로세스 및 권리를 유지합니다.

- 정당한 사유 외에, 임대차계약 갱신 필요 (더 자세한 정보는, [자료표 #7: 귀하의 임대차계약을 참조하십시오](#))
- 거주자 조직화 및 참여를 지원하기 위해 임차인 참여 자금을 조직하고 이에 접근할 수 있는 권리 (더 자세한 정보는, [자료표 #8: 거주자 조직화 및 자금 조달을 참조하십시오](#))
- 고충을 심문할 경우의 절차 및 지원이 종료될 경우 통지를 받는 데 소요되는 최소 일정. (더 자세한 정보는, [자료표 #10: 거주자 고충 처리 및 해지 권리를 참조하십시오](#))
- 자금 조달이 여전히 가능한 동안, FSS, ROSS 또는 Jobs Plus에 지속적인 참여. (더 자세한 정보는, [자료표 #11: 가족 자금 자족 프로그램 & 거주자 기회 및 자금 자족을 참조하십시오](#))

RAD는 또한 거주자에게 임차인 기반의 “이동 선택권” 바우처를 요청할 수 있는 중요한 새로운 권리를 부여합니다. (더 자세한 정보는, [자료표 #12: 이동 선택권을 참조하십시오](#))



### 누가 건물을 소유하고 관리합니까?

전부는 아니지만 대부분의 공공 주택은 공공 주택 당국(PHA)이 소유하고 있으며, 전부는 아니지만 대부분의 RAD 전환 건물도 PHA가 소유하고 있습니다. 때로는 건물 소유주가 RAD를 통해 변경합니다 그러나 모든 경우에 RAD는 공공 단체, 일반적으로 PHA 또는 비영리 단체가 건물에 대한 소유권 또는 통제권을 보유하도록 요구합니다. 일부 경우에 따라서는 (특히 PHA가 저소득 주택 세액 공제(LIHTC) 프로그램을 사용하여 수리 자금을 조달하는 경우) PHA는 기타 주택 기관과 협력하여 해당 건물을 함께 소유할 수 있습니다. 오늘날 일부 공공 주택 건물과 마찬가지로, PHA는 영리를 목적으로 하는 다른 회사와 협력하여 해당 건물을 일상적으로 관리할 수 있습니다.



### 어떻게 참여할 수 있습니까?

HUD는 거주자와 PHA가 RAD 전환 프로세스에서 협력하기를 권장합니다. PHA는 거주자와 회의를 갖고 전환 프로세스의 다양한 단계에서 통지를 보내어 RAD에 대해 거주자를 교육하며 계획에 대한 업데이트를 제공해야 합니다. RAD 신청이 승인되면, HUD는 PHA가 거주자와 분기별 회의를 가지기를 권장합니다. 이러한 회의 중에 전환 계획에 대해 **알아보시고, 질문하시고, 우려사항을 나타내시고**, 의견을 제공하실 수 있습니다. PHA는 귀하의 의견 및 해당 응답을 HUD에 제출해야 합니다. (더 자세한 정보는, [자료표 #5: 거주자 참여 및 협의를 참조하십시오](#))



### PHA가 모든 분이 RAD 프로세스에 참여하실 수 있도록 보장하는 방법

PHA는 회의에 대한 적절한 통지를 제공하고 거주자 참여의 장벽을 줄이기 위해 노력해야 합니다. 예를 들어, 보육 또는 다과를 제공해 드립니다. 회의는 거주자에게 (장소와 시간) 편리하고 장애가 있는 거주자가 접근 가능해야 합니다.

회의 통지 및 자료는 접근 가능한 형식으로 제공되어야 합니다. PHA는 적절한 대체 형식(점자, 큰 활자, 액세스할 수 있는 이메일 등)의 자료 제공 및 필요에 따라 회의에 수화 통역사 및 보조 청취 장치 제공을 포함한 장애인을 위한 효과적인 의사소통을 사용해야 합니다. 필요한 경우 전자(가상) 또는 재택 회의를 제공해야 합니다.

PHA는 영어를 읽거나 말하거나 이해하는 능력이 제한적인 분들을 위해 해당 프로그램 및 활동에 대한 유의미한 접근성을 제공해야 합니다. 언어 지원에는 번역된 통지 및 회의에 대한 구두 통역 제공이 포함될 수 있습니다.



### 질문이 있는 경우 누구에게 상의할 수 있습니까?

RAD 전환 프로세스 및 해당 건물의 특정 계획에 대해 특정 질문이 있는 경우 PHA 대리인에게 상의하셔야 합니다. 직접적인 문의를 HUD의 [rad@hud.gov](mailto:rad@hud.gov)로 하실 수도 있으며 자본 재구성 사무소 담당자가 수령 확인 및 다음 단계를 지시하는 응답을 드릴 것입니다.



Chicago, IL: 거주자는 Fannie Emanuel 아파트의 새로 개조된 주방을 즐깁니다. 181세대 유닛의 어르신 아파트 건물은 시카고 주택 당국의 첫 번째 RAD 전환입니다.