

자료표 #3

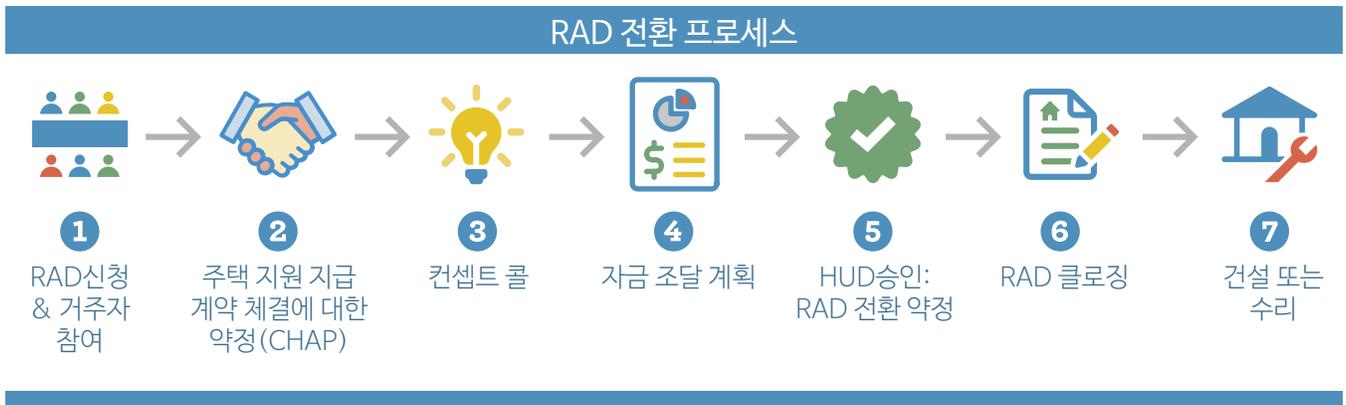
RAD 전환 프로세스



일반적인 RAD 전환에는 1~3년이 소요되며 HUD가 요구하는 여러 단계가 포함됩니다. 주요 단계는 본 자료 표에서 논의됩니다.

RAD 전환의 단계란?

RAD 전환 프로세스는 공공 주택 프로그램에 따라 현재 지원되는 건물이 섹션 8 프로그램에 따른 “프로젝트 기반” 지원으로 옮기기 위한 모든 단계를 언급합니다. 이는 건물이 양호한 물리적 상태에 있도록 계획, 자금 조달 및 수리와 리노베이션을 수행하는 프로세스를 포함합니다. RAD 전환 프로세스의 총 기간은 건물 간에 매우 각기 다릅니다. 일반적으로 리노베이션이 덜 필요하고 거주자 이주를 요구하지 않는 건물은 프로세스가 더 빨리 진행됩니다.



1. 신청서 & 거주자 참여

PHA가 건물 보존에 도움이 되도록 RAD를 사용하는 데 관심이 있다고 결정하면, 가장 먼저 해야 할 일 중 하나는 거주자에게 해당 아이디어를 제공하는 것입니다.

HUD에 RAD 신청서를 제출하기 전에, PHA는 거주자에게 통지를 전달한 다음 최소 2회의 거주자 회의를 개최합니다. 해당 “RAD 정보 통지”라고 하는 통지는 다음에 대한 정보를 제공합니다.

- 거주자의 권리,
- RAD에 대한 기본 정보, 및

자료표 #3: RAD 전환 프로세스

- PHA의 RAD 전환 계획에 대한 정보, 유닛의 수 또는 크기에 대한 제안된 변경 및 PHA가 다른 저렴한 주택 회사와 협력할 계획인지의 여부를 포함합니다.

거주자는 일시적 이주가 결국 필요하게 될 경우 이주 지원에 적격임을 알려드리는 “일반적인 정보 통지”를 수령하실 수도 있습니다. 이 단계에서 PHA는 이주에 관한 세목이 거의 없지만 추후에 해당 프로세스에서 더 자세한 정보를 제공할 수 있습니다.

거주자 회의에서 PHA는 제안된 전환 계획에 대해 논의하고 피드백을 요청할 것입니다. PHA는 해당 계획 프로세스의 초기에 거주자들과 협상하고 있기 때문에, RAD 전환에 대한 일반적인 계획과 목표만 있을 가능성이 높으며 세부사항은 변경될 수 있습니다. 질문을 하고, 목표를 구체화하는 데 도움을 주고, 그 프로세스에서 견문을 넓히며 참여할 수 있는 방법을 배울 수 있는 좋은 기회입니다.

PHA는 이러한 회의를 개최하고 해당 위원회와 상의한 후에만 RAD 신청서를 제출할 수 있습니다. 이는 PHA가 HUD에 제출하여 RAD 프로세스를 시작하는 첫 번째 제출물입니다. PHA는 신청서의 일부로 거주자 의견 또는 질문에 대한 답변을 포함해야 합니다. PHA는 거주자 일정 조절, 장애인 및 영어 능력 부족한 거주자 수용을 포함하여 거주자가 회의에 접근할 수 있도록 하기 위한 해당 노력에 대한 정보도 포함해야 합니다.



RAD 프로세스 전반에 걸친 거주자 참여에 대한 더 자세한 정보는, [자료표 #5: 거주자 참여 및 협의를 참조하십시오.](#)



2. 주택 지원 지급 계약 체결에 대한 약정(CHAP)

HUD는 거주자 의견을 포함하여 PHA의 신청서를 검토하고 “주택 지원 지급 계약 체결에 대한 약정”(“CHAP”)을 발급하여 최초 승인을 제공합니다. PHA는 CHAP를 받으면, 해당 계획의 세부사항에 집중하기 시작합니다. PHA는 다음을 수행합니다.

- 건물의 수리 필요성 및 환경 상태에 대한 보고서 입수,
- 수리 자금을 얻기 위한 전략 개발,
- 필요한 경우, 저렴한 주택 파트너 확인,
- 필요한 경우, 이주 계획 개발

CHAP를 받은 후, PHA는 HUD에 “컨셉트 콜”을 요청하기 전에 해당 건물의 모든 거주자와 최소 2회 이상의 회의를 해야 합니다. 회의는 전환 계획에 대한 업데이트를 제공하고 제안된 개량, 관리 및 서비스에 대한 피드백을 요청해야 합니다. 이러한 두 번의 회의는 유의미한 업데이트를 제공하고 각 회의에서 관련 피드백을 요청할 수 있도록 간격을 두어야 합니다. 이 기간 동안, HUD는 PHA가 거주자와 분기별 회의를 개최하도록 권장합니다. 이러한 회의는 거주자가 질문하고, 의견을 제공하고, PHA 및 해당 파트너와 협력할 수 있는 기회를 제공합니다.



3. 컨셉트 콜(Concept Call)

구체적인 계획이 마무리되는 대로, PHA는 HUD와 컨셉트 콜을 가지고 제안된 계획에 대해 논의하며 HUD에 자금조달 계획을 제출하는 것이 제대로 진행되고 있음을 보여줍니다. PHA가 준비된 것으로 보일 경우, 그 다음에 HUD는 자금 조달 계획을 제출하도록 요청할 것입니다. 자금 조달 계획을 제출하기 전에, PHA는 RAD 계획이 승인된 5개년 계획, 연간 계획, MTW 계획 또는 중요 개정안에 포함되어 있는지 확인해야 합니다. 더 자세한 정보는, [자료표 #5: 거주자 참여 및 협의를 참조하십시오.](#)



4. 자금 조달 계획

어떤 건물을 전환하려면, PHA는 HUD의 요건을 충족하는 명확한 계획이 있음을 보여주어야 합니다. 자금 조달 계획은 다음을 포함합니다.

- 전환 유형: 프로젝트 기반 바우처(PBV) 또는 프로젝트 기반 임대차 지원(PBRA)
- 자본 수요 평가(CNA)
- 재건 또는 신축 계획
- 환경 검토
- 거주자 의견 및 PHA 응답
- 공정 주택 및 이주 문서
- 개발 예산
- 개발팀
- 운영 및 유지 보수 비용
- 계획된 RAD 전환(들)을 포함하는 5개년 계획, 연간 계획, MTW 계획 또는 중요 개정안을 승인하는 HUD 서신.



PBV 및 PBRA에 대한 더 자세한 정보는, [자료표 #4: 프로젝트 기반 바우처 및 프로젝트 기반 임대차 지원 간의 차이점을 참조하십시오.](#)



5. HUD 승인: RAD 전환 약정

HUD는 자금 조달 계획을 검토하고 승인한 후, PHA에 RAD 전환 약정(RCC)을 발부합니다. 본 약정 수령은 HUD가 PHA의 RAD 계획을 승인하였고 해당 건물이 전환 프로세스를 완료할 준비를 할 수 있음을 의미합니다. 공식 RAD 전환(“클로징”)은 일반적으로 이 시점으로부터 30~90일 후에 발생합니다.

이 단계에서 PHA는 RAD 전환이 클로징에 대해 승인되었음을 각 가구에 통지하고 가구에 구체적인 재건 또는 건설 계획을 상기시켜야 합니다. 거주자는 다음에 대해 통지를 받아야 합니다.

- 전환의 시기
- 공사의 예상 기간 (있을 경우)
- 개정된 임대차계약의 조건 및 주택 규칙
- 예상 이주 및 예상 시작 시기,
- 및 “이동 선택권” 옵션을 활용할 수 있는 기회.

본 통지는 서면 알림 및 그 다음 회의 모두를 통해 제공되어야 합니다.

자료표 #3: RAD 전환 프로세스

전환 계획에 상당한 변경이 있는 경우, 변경 후 3개월 이내에 필수 회의 중 하나가 개최되지 않으면 추가 거주자 회의가 필요합니다.

건물에서 완료될 공사가 거주자들이 자신의 아파트에서 일시적으로 이사하기를 요구할 경우, PHA는 이주 계획에 따라 다가오는 공사를 예상하여 거주자를 일시적으로 이주하도록 이제 착수할 수 있습니다. 거주자는 본 이주에 대한 사전 서면 통지를 제공받아야 합니다.

- 12개월 이하로 이주될 거주자에게 최소 30일 전에 통지
- 12개월 이상 이주될 거주자에게 최소 90일 전 통지



더 자세한 정보는, [자료표 #9: RAD 및 이주를 참조하십시오.](#)



6. RAD 클로징

클로징 시, 해당 건물은 PBV 또는 PBRA 계약을 통해 공공 주택에서 섹션 8로 전환됩니다. RAD 사용 합의서라고 하는 법적 문서가 소유주가 해당 건물을 저렴한 주택으로 사용하도록 요구하는 건물에 부여되어 있습니다. PHA 및 해당 파트너는 새 자금 조달을 종료하고 해당 건물은 일부 경우에 따라 소유권을 변경할 수 있습니다.

클로징이 임박하면, 이주하지 않는 거주자는 HUD가 각 거주자의 권리를 보장하기 위해 요구하는 특정 RAD의 구체적 첨부("부록")가 있는 새 임대차계약에 서명하도록 요청받을 것입니다. 거주자는 섹션 8 임대차 지원 적격성에 대한 재심사를 받을 수 없지만, 일부 경우에 따라서는 거주자가 저소득 주택 세액 공제(LIHTC) 프로그램과 같이 건물 수리에 사용되는 기타 보조금 프로그램에 대한 소득을 증명하는 서류를 제공하도록 요청받을 수 있습니다.

거주자는 이주하지 않는 경우, 클로징 시 또는 해당 건물로 돌아와서 새 임대차계약에 서명할 경우 섹션 8 프로그램에 참여하게 됩니다. 거주자는 RAD 전환으로 인해 임대차 지원을 상실하거나 비자발적으로 이주될 수 없습니다.



더 자세한 정보는, [자료표 #4: 프로젝트 기반 바우처 및 프로젝트 기반 임대차 지원 간의 차이점 및 자료표 #13: RAD 및 저소득 주택 세액 공제를 참조하십시오.](#)



7. 건설 또는 수리

모든 공사 또는 수리는 전환이 발생한 후에 이루어집니다. 그러나 PHA는 전환 전에 대략적인 수리 기간, 이주 필요 여부 및 기타 공사 세부사항을 파악해야 합니다. 공사 또는 수리 때문에 거주자가 일시적으로 이주하셔야 할 경우, 공사가 완료되면 해당 건물로 돌아가실 권리가 있습니다.

접근성

RAD 프로세스 전반에 걸쳐 PHA는 회의 날짜, 시간 및 장소가 다양한 거주자 일정에 맞도록 관장하고 참여의 장벽을 극복하기 위한 기타 노력을 함으로써 회의에 임차인 참여를 고취해야 합니다. 예를 들어, 전통적인 식사 시간 중에 회의가 열리는 경우 PHA는 다과를 제공하고자 할 수 있습니다.

PHA는 장애인이 회의, 서면 통지 및 자료에 접근할 수 있도록 해야 합니다. 이는 접근 가능한 형식의 서면 자료 및 필요에 따라 회의에 수화 통역사 및 보조 청취 장치 제공을 포함합니다.

PHA는 영어 능력 부족한 거주자를 위해 번역된 통지 및 회의 구두 통역을 포함한 언어 지원을 제공해야 합니다.

더 자세한 정보는, [자료표 #5: 거주자 참여](#)를 참조하십시오.



Lyman Terrace, Holyoke, MA: Lyman Terrace는 원래 1939년에 지어졌으며 미국에서 가장 오래된 공공 주택 프로젝트 중 하나입니다. 3개의 도시 블록에 이르며 160세대의 저렴한 아파트를 보유하고 있습니다.