

변화를 위한 계획: 입주민 타운홀 미팅

뉴욕시 주택국(New York City Housing Authority, NYCHA)



정책 개요

NYCHA 당면 문제

해결 과제

운영 및 설비
전달체계에
대한 조직
부적합

조직적 전략

조직에 대한 투자

- 규정 준수에 초점
- 서비스 문화 창출
- 서비스 전달 체계 향상

400억 달러 소요
자금 및 문제
해결을 위한
자원 제한

안정화
전략

자산에 투자

- 모든 건물에 대한 계획 수립
- 운영 개선을 강화하기 위한 설비 자금 조성
- 모든 규정 요건과 기본 주택 품질 기준을 준수



입주민은
전례없는 의료
및 경제 위기에
직면

고용 및
회생 전략

사람에 대한 투자

- 경제 활동 기회 확대 및 심화
- 섹션 3과 소수 인종 및 여성 기업가(M/WBE) 프로그램 강화
- 의료 연결성 강화 및 환경 위생 향상

배경: NYCHA 현황

NYCHA 아파트 175,000 채에 대한 긴급 요구

- 완전한 PNA 문제 및 납, 석면, ADA 기준 충족 위해 **400억 달러** 필요
- 소요 자금이 **매년 최소 10억 달러** 이상 증가

아파트 62,000 전면 수리 중

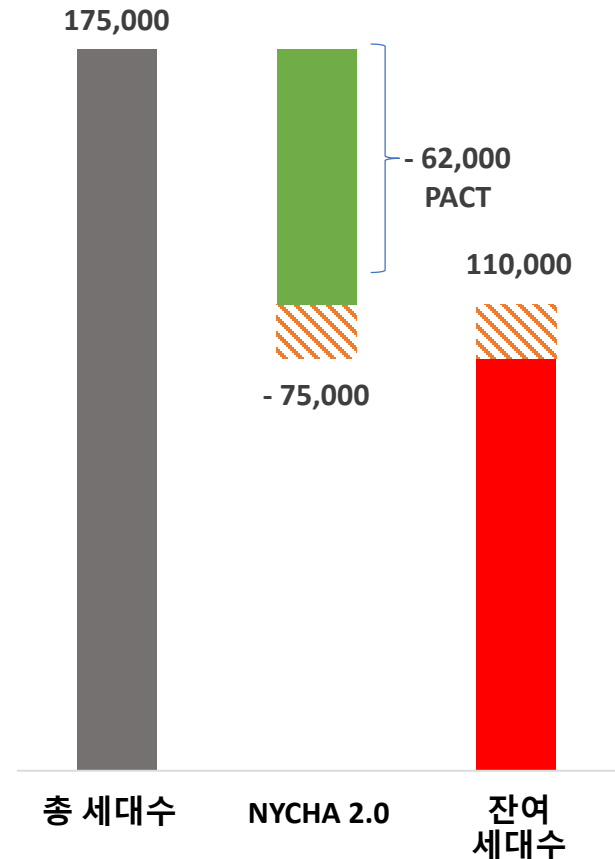
- PACT 프로그램에서 아파트 62000 채 전면 개조 자금 지원
- 기타 NYCHA 2.0 프로그램에서 추가 수리 지원 예정

여전히 아파트 110,000 채 설비 투자 필요

- 이들 주택을 안정화시키는 데 **180억 달러** 필요 (즉, 납, 곰팡이, 해충, 엘리베이터, 난방 등 HUD 주요 계약 사항 해결)
- 현재 NYCHA 확보 자금은 **33억 달러**에 불과

NYCHA은 NYCHA 포트폴리오에 속한 모든 건물의 실제 문제 해결을 위한 종합 대책을 마련해야 합니다.

NYCHA 포트폴리오



아파트 110,000 세대 안정화를 위한 소요 자금

아파트 110,000 세대에 추가 노후화를 예방하기 위한 긴급 조치로서 주택도시개발국(Department of Housing and Urban Development, HUD) 계약을 준수하고 기본 주거 품질 기준(Housing & Quality Standards, HQS)이 충족되도록 하기 위해 NYCHA는 **180억 달러**가 필요합니다.

곰팡이: 95억 달러

- 배관 교체, 주방 및 욕실 전면 개조, 환기

납 완화: 10억 달러

- 110,000 세대 전체 납 완화

난방: 41억 달러

- 정전 예방 및 난방 효율 향상

엘리베이터: 16억 달러

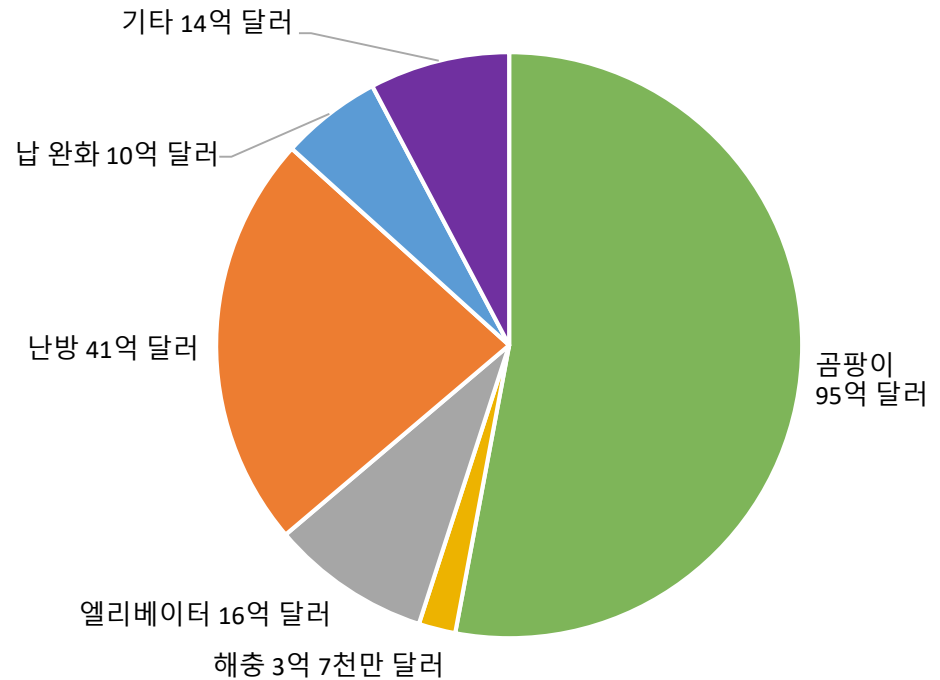
- 고장율 대폭 감소

해충: 3억 7천만 달러

- 쓰레기장 신설, 실내 쓰레기 압축기 도입 등

기타: 14억 달러

- 기타 HQS 항목 시정(예: 안전 문제)
- 보안에 투자(CCTV, 주 출입구 통제 등)
- 가스 배출 문제 해결



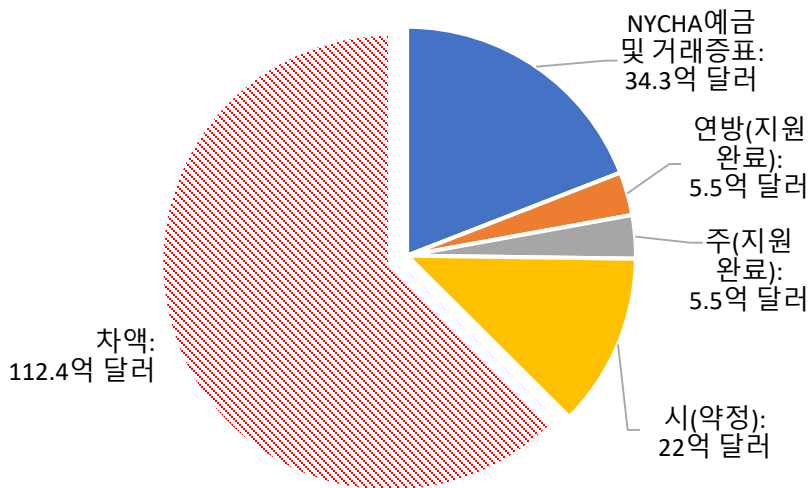
단, 각 건물을 완전히 개조하려면(예: 커뮤니티 센터, 운동장, 건물 외면 수리 등), **70억 달러**가 추가로 필요하므로, **총 250억 달러**가 필요합니다.

자금 부족 현황

NYCHA 자금 부족 추정액

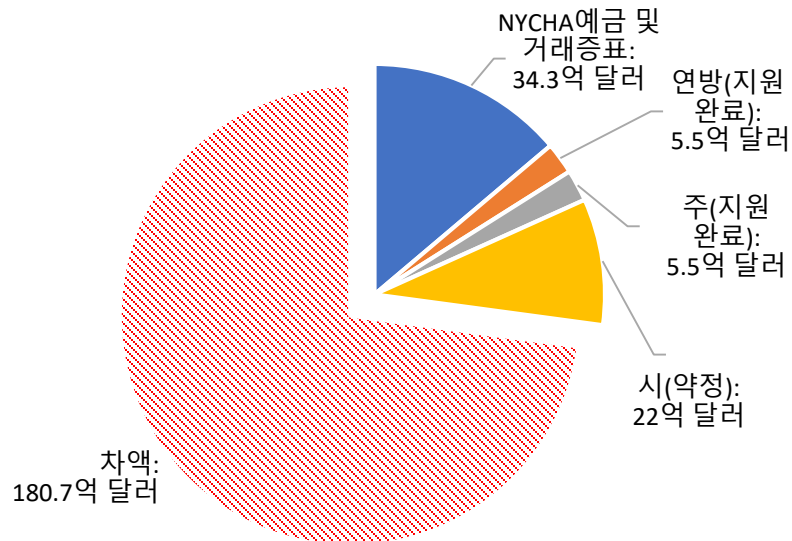
	안정화	전면 개조
총 비용	179.7억 달러	248억 달러
총 확보 금액	67.3억 달러	67.3억 달러
NYCHA 예금 및 거래증표	34.3억 달러	34.3억 달러
연방(지원 완료)	5.5억 달러	5.5억 달러
주(지원 완료)	5.5억 달러	5.5억 달러
시(약정)	22억 달러	22억 달러
자금 부족 추정액	112.4억 달러	180.7억 달러

안정화 비용 - 총 180억 달러



부족분 추정액 = 112.4억 달러

전면 개조 비용 - 총 250억 달러



부족분 추정액 = 180.7억 달러

안정화 개요

1 **신설**

NYC 공공 주택 보존 트러스트

- 학교 건축 본부 모델을 사용하여 NYCHA가 운영하는 공공단체를 설립
- 대규모 공사 과정을 신속 진행하기 위한 조달 구조 제공
- 공공단체를 통해 건물 수리용 입주자 보호 바우처(Tenant Protection Voucher, TPV)에 접근
- NYCHA가 트러스트와 장기 부지 임대 계약을 체결
- 트러스트는 NYCHA에 다시 운영을 위임 계약하고 노동 조합 인력을 보유

+
2 **기금마련**
=

입주자 보호 바우처(TPV) 임시 사용

- HUD 고시에 근거, "낙후" 조건 충족이 예상되는 NYCHA 아파트는 11만 채
- 아파트가 이 "낙후" 조건을 충족할 때 TPV에 대상이 됨
- HUD와 연방 총당자에 다음을 요구:
 - 바우처를 특정 아파트에 배정하기 전에, NYCHA가 각 TPV를 공동 출자 형식으로 하여 설비 보수를 위한 선지출 기금 마련을 위해 이 보조금을 사용할 수 있도록 허용
 - 추가 TPV와 PHA 안정화 추진 자금 지원을 배정

3 **실행**

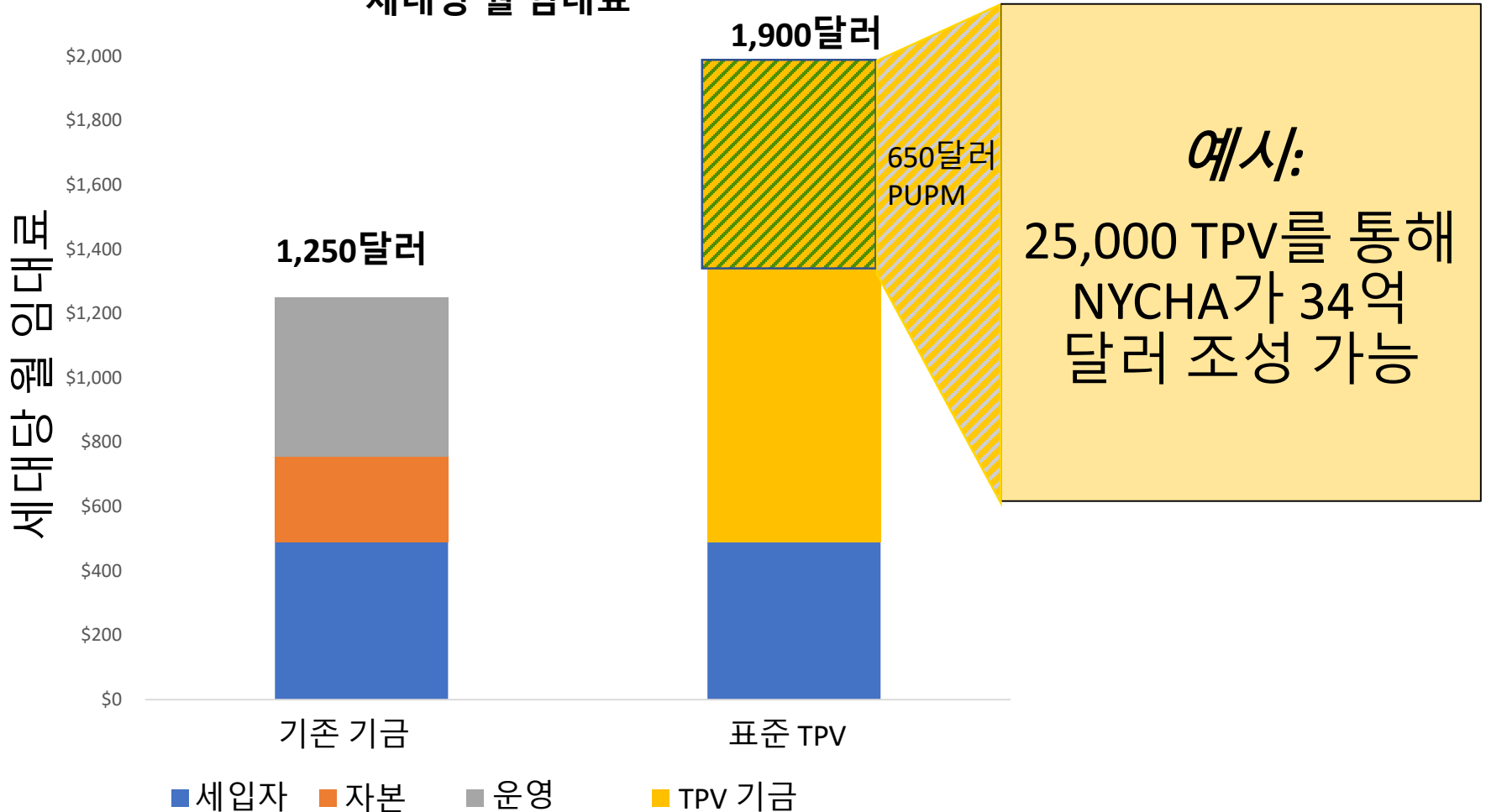
안정화 및 희생

- HUD 계약과 기본 주거 기준의 **모든 규정 요건**을 이행
- 입주자 권리 및 낮은 주거비 부담을 영속적으로 보호 - 동일한 임대료 산정
- **향후 전체** PNA를 해결하도록 건물을 향후 금융 옵션에 맞도록 배치
- 공공단체를 통한 선급 자금 접근
- 인프라처럼 공공주거에 투자함으로써 경제 회복 촉진

입주자 보호 바우처(TPV)의 중요성

유형별 아파트 임대료(2019)

세대당 월 임대료
세대당 월 임대료



세입자 보호 바우처(TPV) 활용

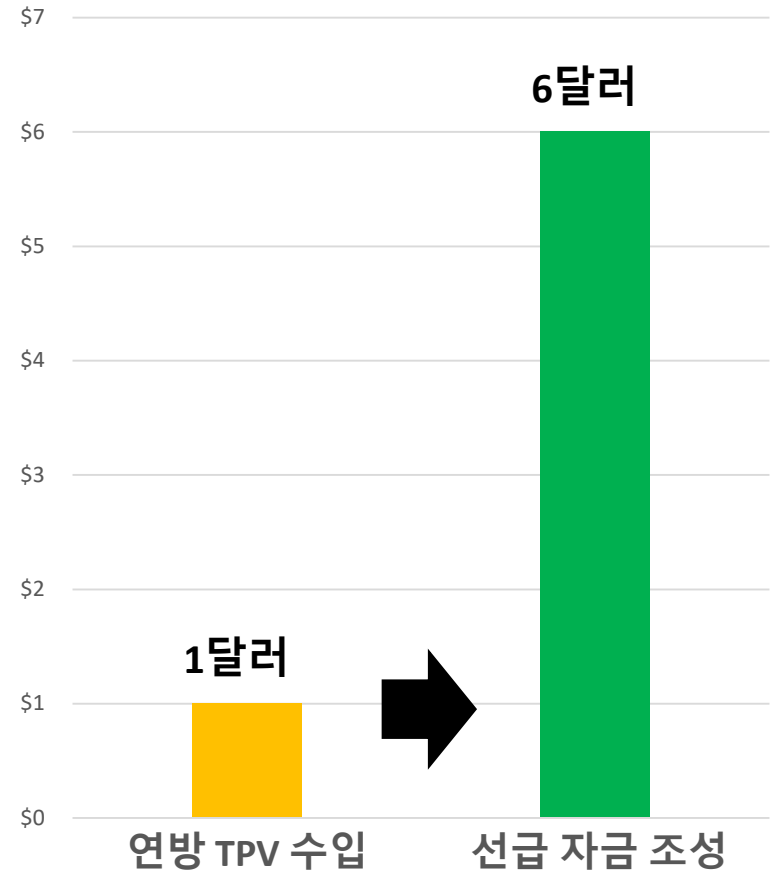
선급 보수 작업에 TPV 사용하기

- TPV를 특정 세대 공사에 배정하기 전에 NYCHA가 TPV를 공동 출자 형식으로 사용 가능하도록 추진
- TPV "임시 사용"을 통해 NYCHA가 선급 보수 작업을 **지금** 할 수 있게 해주는 기금을 조성할 수 있음

6 대 1 승수 효과

- TPV를 활용하여 NYCHA는 할당된 일정 기금으로 더 많은 프로젝트를 완수 가능
- NYCHA는 연방 TPV 수입 매 1달러를 활용하여 설비 보수 공사 6달러 이상을 완수 가능

빈틈 없는 공적 통제를 보장하기 위하여 NYCHA는 신설 공공단체인 공공 주택 보존 트러스트 사용



NYC 공공 주택 보존 트러스트

공익 기업

완전한 공공 단체로서 NYCHA가 TPV를 사용하고, 역사적 규모의 건설을 추진하고, 장기적인 공공 소유권을 보존할 것입니다.

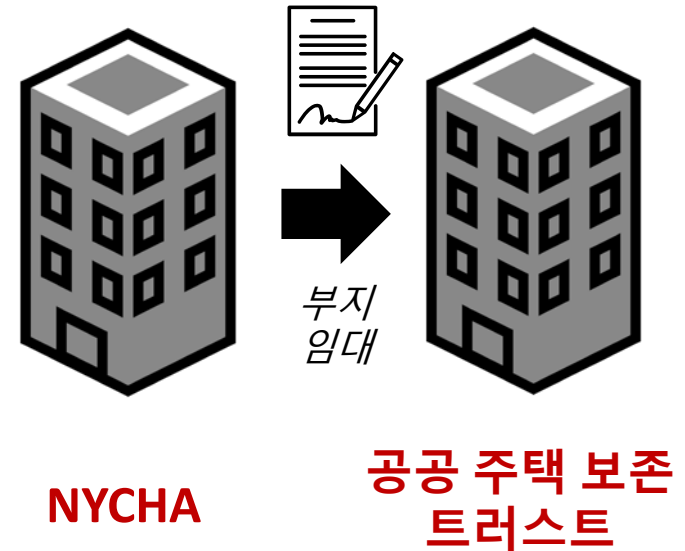
진행 절차

- 학교 건축 본부/DOE 모델 활용
- NYCHA가 트러스트와 장기 부지 임대 계약 체결
- 트러스트가 건축 관리 계약을 감독
- 관리 및 보수 서비스를 트러스트가 NYCHA에게 다시 위임 계약

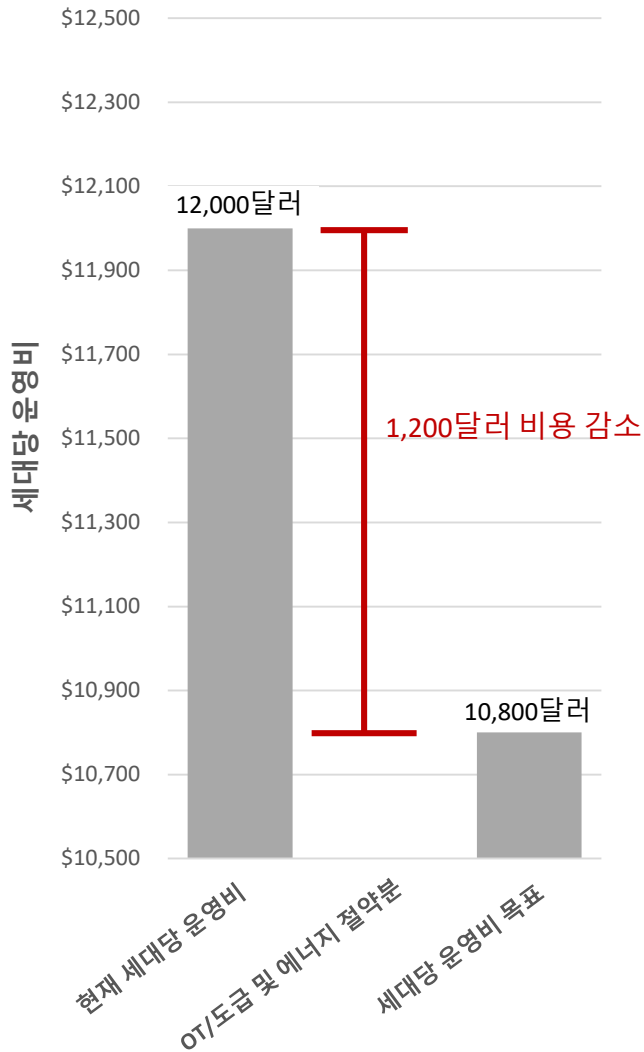
결과

- 건물에 대한 **빈틈 없는 공적 통제**
- 설비 개선을 통해 HUD 계약의 **모든 규정 요건을 충족**하고, 아파트를 HQS에 맞도록 안정화하고, 각 세대가 전체 PNA를 충족시켜 향후 투자 옵션에 맞도록 배치
- 주 입법부는 **완전한** 입주민 보호 및 영속적 주거 부담 완화를 명문화
- **상당한** 에너지 효율 달성
- 트러스트가 **공공, 조합 인력** 보유

공공단체 간 거래



NYCHA 운영비 감소



안정화된 건물 = 긴급 작업 감소

- OT 및 도급 지출 감소로 단기 절약 효과
- 예방적 보수에 재투자를 통한 장기 절약 효과

에너지 절약

- NYCHA의 연간 에너지 소비 중 상당 부분은 시스템 비효율에서 발생(지하 증기 누출, 개방된 창문 등)
- 중앙 증기 시스템을 건물별 순환수식 보일러 등 한층 효율적인 공간 난방으로 전환하여 에너지/비용 절약

조직적 전략

- 건물 단위의 독립 재산제
- 지지 기능 향상(조달, HR 등)

운영 개선을 위한 조직 변화

책무, 권한 및 통제 범위 향상

- 자산 포트폴리오와 운영 구조 재배치

“가시선”을 현장에 적용 - 상황에 대한 신속한 대응

- 건물 단위 예산 수립으로 전환
- 현장에서 중앙 사무 지원 제공

효율적 인력 배치 및 작업 일정 관리를 통한 자원 배정 향상

- 대안적 작업 일정(AWS) 평가
- 작업 순서 선정 평가

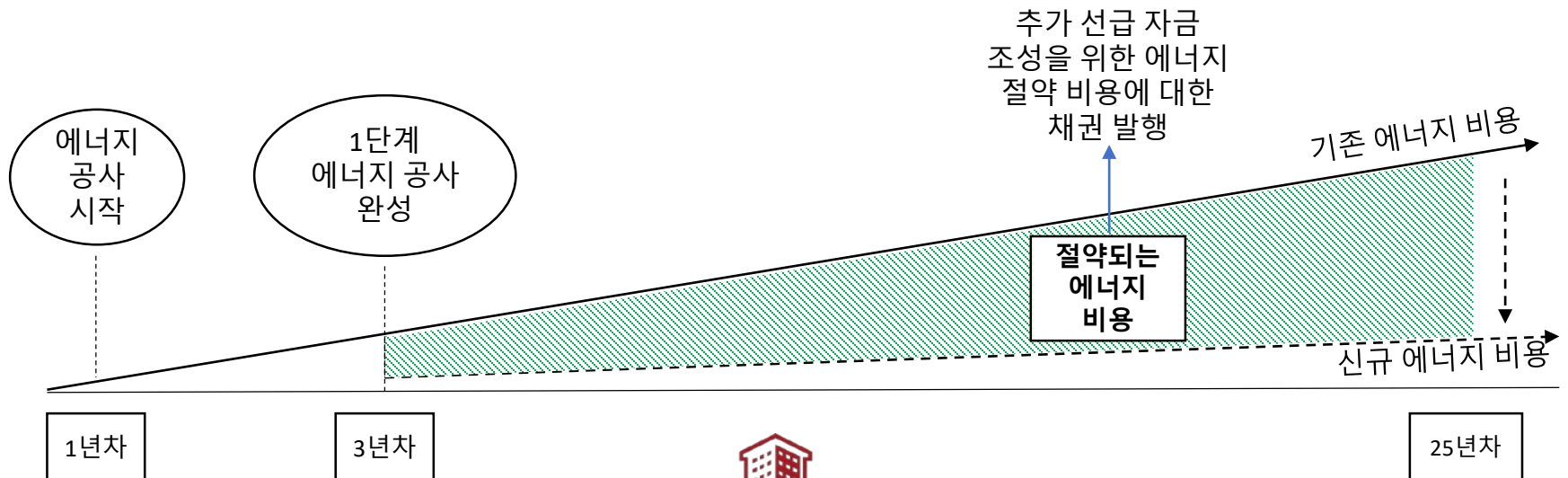
설비 보수 그 이상: 에너지, 고용, 의료, 회생

NYCHA 안정화는 더 나은 에너지 효율을 의미합니다

1) 에너지 비용을 낮추고 NYCHA를 탈탄소화하기 위하여 그린 빌딩 테크놀로지 사용합니다

- 난방 시스템 개선(예: 가열 식물 분리, 점열원 설치)
- 외벽 교체, 창문 교체, 가능 시 솔라 패널 설치
- 에너지 효율이 우수한 가전제품 설치(냉장고, 인덕션 레인지, 변기 등)
- 자금 조성을 위하여 개인 소유주들과 "배출권 거래제" 계약 모색
- 에너지 공사부터 시작하여 추가 선급 자금 활용 극대화를 위해 절약한 에너지 비용 활용

에너지 절약 비용 활용하기



설비 보수 그 이상: 에너지, 고용, 의료, 회생

NYCHA 안정화는 **신규 고소득 고용 창출**을 의미합니다

2) NYCHA 입주자 및 기타 저소득 개인에게 우선 순위를 둔 양질의 고용을 창출합니다

- 설비 보수 완료를 위하여 **수천 개**의 단기 건설 고용 창출
- 브룩클린 네이비 야드(Brooklyn Navy Yard)와 브룩클린 아미 터미널(Brooklyn Army Terminal) 등 **수백 개**의 산업계 일자리를 지원하는 지역 제조업체와 연계
- NYCHA 운영 시설에서 새로운 건물 기술 유지에 필요한 **1-2천 개 숙련자 고용**의 장기적인 파이프라인 마련
 - 새 난방 시스템, 새 출입문, 새 전기 시스템, 기타 건물 시설물 유지를 위해 모두 숙련된 노동자 필요
 - NYCHA는 입주민들에게 훈련을 제공하고 일자리를 연결시킬 예정
- 고용 시 **NYCHA 입주자** 우선 및 **섹션 3+ 소수 인종 및 여성 기업가(M/WBE)** 프로그램 강화

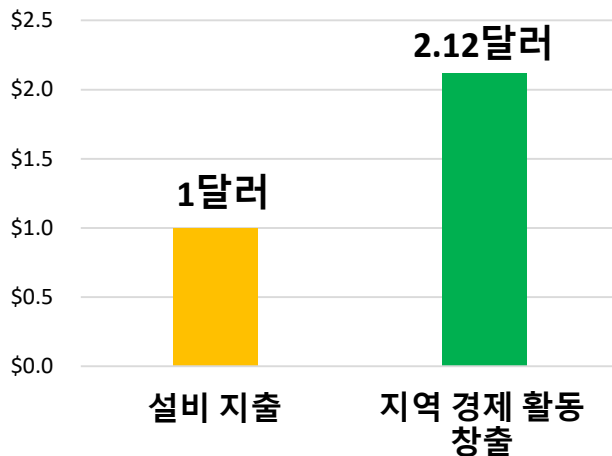
설비 보수 그 이상: 에너지, 고용, 의료, 회생

NYCHA 안정화는 **더욱 건강한 뉴욕시와 지역 회생**을 의미합니다

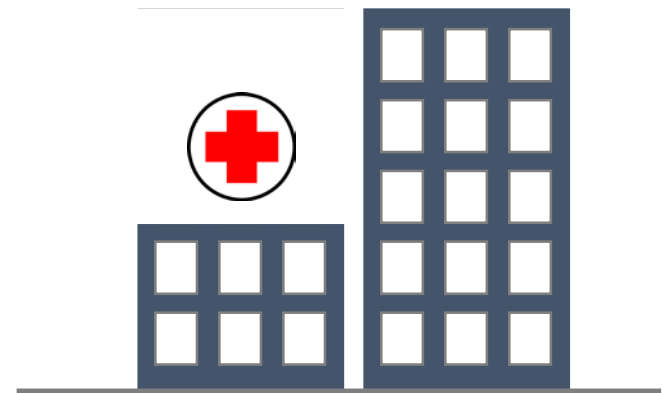
3) 의료 여건을 향상하고 지역 경제를 부양하여 뉴욕시의 회생 노력을 촉진합니다

- 고품이, 납, 기타 설비 향상으로 주거 여건 향상 및 이를 통한 NYCHA 입주민을 위한 더욱 건강한 환경 조성
- NYCHA 커뮤니티 시설에 의료 서비스 공동 유치 추진
- 설비 지출로 지역 경제 활동에 2 대 1 승수효과
- 경제 활동 활성화가 세수 회복에 기여

공공 주택
설비 지출 효과



NYCHA 투자로
더 건강한 여건 조성



NYCHA 보존 트러스트 - 오해와 사실

오해	
1.	섹션 8 TPV 바우처는 양도가 불가하므로 입주민들에게 입주민의 권리가 없다. 임대료는 소득의 30%로 보장되지 않는다.
2.	NYCHA 프로젝트 기반 TPV 트러스트 도입으로 <ul style="list-style-type: none"> • NYCHA 입주민은 더 이상 임대료 보호를 받을 수 없다 • 퇴거 명령이 늘어날 것이다 • NYCHA 입주민은 더 이상 연방 보호 대상이 아니다
3.	신규 공공/민간 소유주 재량으로 입주민에게 서비스를 제공할 것이다
4.	입주민 대표 의견 반영 없음
5.	건물은 민간 투자자와 은행이 소유하고 운영할 예정이다



사실	
NYCHA 입주민은 완전한 권리를 보유하고 있습니다. <ul style="list-style-type: none"> • 동일한 임대료 산출 - 최대 30% 제한 • 단결권 - NYCHA는 RMC에 관한 조항을 포함하는 964개 규칙 시행 예정 • 승계권 - 1년 후 주 외부에서 섹션 8 TPV 바우처를 사용할 수 있는 능력 포함 • 이전으로 영향을 받은 모든 가족에게 NYCHA가 가족권리 및 보호 계약 제공 	
NYCHA 입주민은 연방 법률 및 규정 에 따라 완전한 보호(임대료 포함) 대상이며 보존 트러스트를 신설한 주법에 따른 추가 다중 보호를 받습니다.	
<ul style="list-style-type: none"> • 민간 소유주는 없습니다. • NYCHA 입주민과 시민에게 책무가 있는 공공 단체인 NYCHA가 소유주이며 트러스트의 부지를 임대합니다. 이 사항은 주법에 규정되어 있습니다. • NYCHA가 계속하여 트러스트와 계약을 맺은 서비스를 제공합니다. 	
보존에 대한 저희 생각은 지금 공유되고 있습니다. NYCHA 입주민 대표 의견은 연방법 에 의거하여 의무화되며, 현재 이 부분을 진행 중입니다. 또한, 향후 공개 회의와 전적인 입주민 참여 없이 건물에 어떠한 조치도 취할 수 없습니다.	
<ul style="list-style-type: none"> • 건물은 NYCHA이 소유하고 운영합니다. • 부지는 건설 공사를 위해 트러스트로 임대합니다. • 여전히 HUD와 주, 시의 기금을 지원 받습니다. 	

NYCHA 보존 트러스트 - 오해와 사실(계속)

오해	
6.	이 프로그램 하에서, 연방 정부가 TPV 섹션 8 바우처 기금을 지원하지 않는 경우, 이번 신규 섹션 8 계획에 따른 모든 보조금을 부담할 책임이 입주민에게 있다. 이것은 대규모 퇴거 명령을 초래하게 된다.
7.	NYCHA 아파트에서 이사 나가기로 결정하면, 그 세대에는 더 이상 섹션 8 TPV 바우처가 적용되지 않는다.
8.	이 새로운 계획에 따라, 입주민들에게 새 주방, 새 욕실, 장식적인 개조가 제공될 것이다. 하지만 인프라에 필요한 주요 보수 문제는 해결되지 않을 것이다.
9.	보존 트러스트는 주주들에게 가치를 창출해야 하는 영리 단체이다.



사실	
연방 및 주 법률에 따라, NYCHA 입주민들은 소득의 30% 이상 납부할 책임이 결코 없을 것입니다. 퇴거 명령은 없을 것 입니다.	
입주민 보호 바우처는 세대에 연결된 것이므로, 해당 세대는 언제나 보조금을 받습니다. 여러분이 살던 NYCHA 아파트에서 이사 나갈 때, 기금 손실은 없습니다.	
이 계획은 새 주방과 욕실에 더하여, 난방 시스템, 엘리베이터, 벽 배관, 환기 시스템, 납 완화, 쓰레기장 등 모든 주요 보수 문제를 해결할 것입니다. 180억 달러 개조비용 = 실질적 금액	
NYCHA 보존 트러스트는 영리 또는 비영리법인이 아닌 공공단체 입니다. <ul style="list-style-type: none"> 구체적으로 공공시설을 향상시키는 공익법인입니다. 그러한 단체의 성격상 법적으로 "이익" 창출을 위해 운영될 수 없으며, 그보다 수입을 받아서 공공 목적에 사용하는 것을 포함하여 공공 목적을 위해 운영되어야 합니다. 트러스트에 "흑자"가 발생하면, 트러스트는 이 흑자를 다음 회계연도에 반드시 특정한 공공 목적에 적용하여야 합니다. "주주"가 없습니다 - 트러스트는 NYCHA 입주민과 뉴욕 시민에게 책무를 다해야 합니다. 	

요점: **본 계획은 입주민 여러분의 권리를 보호하는 동시에 여러분의 집을 개선하도록 고안되었습니다.**

- 모든 건물에 대한 첫 종합 계획입니다. NYCHA는 민영화되지 않으며 100 퍼센트 공공 단체로 유지됩니다.
- **입주민 퇴거는 없습니다.** 입주민 조직을 설립할 권리, 자동 임대차 갱신, 승계권 등 모든 권리와 보호 장치는 영구적입니다.
- 임대료는 가구 소득의 최대 30 퍼센트로 계속 제한됩니다.
- 저희는 필요한 개조 공사를 할 것입니다. 즉, **현대화, 외관 공사, 새 주방과 욕실, 보일러, 엘리베이터, 강력한 보안 출입문, 곰팡이와 납, 누수 문제 해결을** 뜻합니다.
- NYCHA는 대대적인 조직 개편 후, 여러분의 건물을 계속 운영 및 관리합니다.
- 이것은 이러한 계획을 소통하는 **출발점**이며, 저희는 여기에서부터 함께 발전시키기를 희망합니다.

향후 전망

NYCHA는 입주민, 이해관계자, 선출 공직자와 함께 안정화를 둘러싼 피드백을 모으는 과정에 있습니다.

대화/현황 보고:

- 입주민 대표 소그룹(더 많은 소그룹 토론회 예정)
- 연방 관공서(HUD, SDNY, Monitor)
- 인력 제휴사
- 지방 및 전국 옹호 및 정책 기구 12곳 이상
- 연방, 주, 시 정부 선출 공직자들

NYCHA는 아래 내용을 중심으로 다음 몇 주, 몇 달에 걸쳐 이러한 대화를 계속 확장해 나갈 것입니다.

- 입주민, 선출 지도자 및 옹호 단체 참여 및 협력관계 구축
- NYC 공공 주택 보존 트러스트 인가에 관하여 주 입법부와 협력
- TPV 총당과 재정 총당 구조에 관해 연방 관계자와 협력

뉴욕시 주택국(New York City Housing Authority, NYCHA)

