



KING COUNTY HOUSING AUTHORITY

주의: 근로 능력이 있는 가구에 대한 임대 정책이 변경됩니다

2011 년 5 월

WIN Rent 입주 가구 귀하,

2010 년 7 월에, King County Housing Authority 위원회 임원들은 KCHA의 임대 정책 개혁 역점사업의 제 2 단계인 WIN Rent를 승인했습니다. WIN RENT는 근로 활동을 하고 있거나 근로 능력이 있는 성인을 포함하는 가정에 적용됩니다. 귀하의 가구는 “WIN Rent” 가구이므로 귀하께 이 안내 서신을 보내드렸습니다.

기본적으로, KCHA는 국가에서 지정한 HUD의 임대료 결정 시스템을, 비교적 장기간에 걸쳐 세입자의 소득이 늘어나도 임대료 중의 세입자 부담액에 대한 즉각적인 영향을 피할 수 있게 해 줄 지역별 규정으로 교체했습니다. 이 조치의 취지는 프로그램 참여자들에게 장기적으로 소득을 늘리고 더 높은 자생력을 갖출 수 있도록 취업 및 인생에 관한 선택권을 주자는 것입니다.

새로운 정책 시행의 결과, 많은 가구들에게 있어 임대료에는 변동이 없을 것입니다. 그 외 여러 가구들에게는 오히려 임대료가 줄어들 것입니다. 일부 가구들은 임대료가 조금 높아질 것이고 적은 수의 가정에서만 임대료가 \$100 넘게 인상될 것입니다. KCHA 임대 정책 **변경의 직접적 결과로서** 임대료가 인상된 경우에는, KCHA가 임대료의 상한을 설정해 임대료 인상분이 해당 가구의 현행 임대료 대비 \$100를 초과하지 않도록 제한할 것입니다. 이와 같은 임대료 상한은 입주 가구에서 WIN Rent 프로그램으로 전환한 후 **최초 12개월간** 적용하여 인상된 임대료에 적응할 시간적 여유를 가질 수 있게 할 것입니다. 12개월이 지난 후에는, **상한제는 폐지되고** 임대료는 실제 산출된 액수를 근거로 부과됩니다.

지금부터는 새로운 임대 정책의 운영방식에 대해 자세하게 설명합니다.

WIN RENT 프로그램의 목표는?

- ✓ 임대료 산출 과정을 단순화하여 더 쉽게 이해할 수 있도록 함
- ✓ 섹션 8 및 공공 주거 프로그램에 동일한 규정을 적용
- ✓ 소득 증대와 경제적 자생력을 장려하는 정책상 변화를 창출

이 내용은 스페인어, 카무어(Khmu), 러시아어, 베트남어, 한국어 및 소말리아어로 번역되었으며, 공공주거 자산관리과, 섹션 8 사무소 또는 온라인으로 www.kcha.org에서 찾아보실 수 있습니다.

WIN RENT에서 변경된 사항은?

다음 표에 KCHA의 임대 정책에서 변경된 주요 내용을 간략하게 정리했습니다. 이러한 변경에 대한 더 자세한 설명은 안내 서신 전문을 읽어 보십시오.

변경 사항 개요



변경	이전 임대 정책	새로운 <u>WIN RENT</u> 정책
임대료 심의 명칭	연례 심의	참여 자격 갱신 심의
임대료 심의 빈도	매년 (2011, 2012, 2013...)	<u>격년</u> 마다 1 회 (2011, 2013, 2015...)
세입자 임대료 산출 근거:	수정된 소득의 30%	소득 구간 범위
최저 임대료	없음	\$25/월
소득 공제	미성년, 노인 또는 장애인 가구, 의료/육아 비용	육아 \$2500 부터 시작되는 정률 공제액 (기타 공제는 소득 구간별 총액에 통합 처리했음)
학생이 벌어들인 피고용 노동 소득	정규 학생인 경우 산입하지 않음	이제는 소득 산입 여부를 결정할 때 더 이상 학생의 자격을 문제삼지 않음.
피고용 노동 소득 호주 또는 배우자/공동 세입자가 아닌 가족에게 해당	해당 없음	<ul style="list-style-type: none"> 21 세 미만: 피고용 노동 소득은 산입하지 <u>않음</u> 21 세 이상: 모든 소득을 산입함 <p><u>주:</u> 호주 및 배우자/공동 세입자는 연령에 관계없이 소득 전액을 산입.</p>
세입자 요청에 의한 임대료 변경 회수	제한 없음	2년의 심의 주기당 이(2)회로 제한
소득 증가 신고하기	모든 소득 변동을 신고	다음 경우만 소득 증가를 신고: <ul style="list-style-type: none"> 임대료 인하를 요청하여 인가받은 <u>후</u> 소득이 있는 가계 구성원을 추가할 때 가구 소득이 \$0 이거나 최저 임대료를 내고 있을 때

정률 임대료 (공공 주거 프로그램) 및 소득액 산입 제외 프로그램 (공공 주거/섹션 8 프로그램)은 중단되었으며 가구별 익월 임대료 심의 시점에 종료될 것입니다.

임대료 산정 방법은?

WIN Rent 프로그램에서는 입주자의 소득을 분류하고 월 임대료의 변동 없이 소득을 늘릴 수 있도록 하기 위해 “소득 구간”을 활용합니다. WIN Rent 프로그램에 따라 가구에서 임대료로 지불해야 할 최대 액수는 소득의 28.3%입니다. 구간 내에 속한 소득액이 높을수록, 소득 중에서 보다 낮은 %의 금액을 임대료로 지불하게 됩니다. 다음 표에는 소득 그룹별 상세 내역 및 각 그룹에 해당하는 세입자 임대료의 총액을 표시했습니다:

가구별 소득 그룹		
수정된 연간 소득	세입자 임대료 총액 = 세입자가 지불할 총액 (TTP)	소득 구간 설명
		최고 \$10,000 까지 \$1,000 단위로 증액. 임대료는 각 그룹별 최하위 소득 구간의 28.3%로 설정.
\$1,000 미만	0	<p>예: 침실 2 개 딸린 가구 연간 소득 \$6,000 = 월 소득 \$500 $500 \times 28.3\% = \\$142$ 차감액: 에너지 사용료 보조금 = \$52* 세입자 임대료 = \$90 (\$142 - \$52)</p>
1,000 - 1,999	24	
2,000 - 2,999	47	
3,000 - 3,999	71	
4,000 - 4,999	94	
5,000 - 5,999	118	
6,000 - 6,999	142	
7,000 - 7,999	165	
8,000 - 8,999	189	
9,000 - 9,999	212	
10,000 - 12,499	236	*Seattle City Light 기준, 상수도/하수도 이용료는 소유주가 지불하는 경우를 가정 가구 소득이 \$7,000 이상이 될 때 까지 임대료 변동은 없음
12,500 - 14,999	295	
15,000 - 17,499	354	
17,500 - 19,999	413	
20,000 - 22,499	472	
22,500 - 24,999	531	근로 활동을 시작하는 사람들이 소득이 늘어남에 따라 임대료 절감으로 혜택을 입을 수 있도록 소득 증가에 따라 \$2,500 단위로 증액.
25,000 - 29,999	590	
30,000 - 34,999	708	
35,000 - 39,999	825	
40,000 - 44,999	943	
45,000 - 49,999	1,061	
50,000 - 54,999	1,179	
55,000 - 59,999	1,297	
60,000 - 64,999	1,415	
65,000 - 69,999	1,533	
70,000 - 74,999	1,651	소득이 늘어 가정에서 육아 보조금 (Childcare Assistance) 등 지원 프로그램 신청 자격을 잃게 되면서부터 \$5,000 단위로 증액.
\$75,000+	아래 주를 참조	

이 도표를 이용하는 방법:

1. 수정된 연간 소득을 결정합니다.
2. 왼쪽 열의 소득 구간에서 수정된 연간 소득을 찾습니다.
3. 오른쪽 열로 수평 이동하여 세입자가 지불할 총액을 찾습니다.
4. 세입자가 지불할 총액에서 에너지 요금 지원 보조금(공공요금 공제)을 차감하여 임대료 총액을 결정합니다.* 주: 에너지 요금 지원 보조금은 이 페이지에는 표시하지 않았습니

주: (1) 연간 총 소득 \$75,000 이상인 가구의 임대료는 월간 총 소득 대비 28.3%에서 해당되는 에너지 요금 지원 보조금을 차감한 금액으로 정해집니다; (2) 저소득층 주거 세액 공제(LIHTC) 프로그램으로 조달한 자금을 활용하는 KCHA 혼합식 자금 조달 (Mixed Finance) 주택에서는 소득이 LIHTC 자격 한도를 초과하는 가구에 대한 임대료가 규정된 세액 공제 최대 임대료 (Tax Credit maximum rent)에 의해 제한될 수 있습니다.

임대료는 얼마나 자주 산정되는가?

임대료는 2 년마다 1 번씩 산정됩니다. 자격 갱신 심의 중에 수집되는 정보에는 해당 가구의 지속적인 프로그램 참여 자격을 증빙하고 적정 크기의 주택을 배정하는데 필요 최소한의 내용만 포함됩니다. 일단 자격 갱신 심의 중에 임대료가 확정되면, 2 년 후로 예정된 자격 갱신 시점까지 또는 임시/특별 임대료 조정이 필요한 상황이 발생할 때까지 임대료 요율은 유지됩니다.

최저 임대료

KCHA의 WIN Rent 프로그램에서는 매월 \$25의 최저 임대료를 부과하고 있습니다.

임대료가 \$25/월보다 적은 금액으로 산정되면 어떻게 되나요?	
최초 6 개월	→ 임대료는 임대료 산정값에 근거해 부과됩니다. (가구는 최저 임대료를 지불하지 않아도 됩니다.)
최초 6 개월이 지난 후	→ 임대료는 \$25의 최저 임대료로 정해 집니다.
\$25의 최저 임대료를 지불할 능력이 없는 가정, 6 개월이 지난 후	→ KCHA에서 운영하는 빈곤층 대책에 따른 납부 면제를 신청할 자격이 있습니다.
소득이 없는 가구는, 가구 소득이 회복될 때까지 분기 기준으로 소득 변동 상황을 신고해야 합니다.	

육아 비용

KCHA의 WIN Rent 정책에서는 최소 \$2,500 달러의 육아 비용을 현금 지출한 가구에게 임대료 인하 신청 자격을 허용하고 있습니다. 제공되는 육아 비용 공제 액수는 다음과 같습니다:

현금 지출 비용	→	소득 공제액
\$2,500-\$4,999	→	\$2,500
\$5,000-\$7,499	→	\$5,000
\$7,500-\$9,999	→	\$7,500
\$10,000 이상	→	\$10,000

가정 내에 육아 시설을 갖춘 가정은 가구 구성원들을 보살펴 줄 수 있으므로, 이 기준 하에서는 총 소득에 대한 공제 신청 자격을 인정받지 못합니다. 또, 이 공제는 소득이 \$75,000를 넘는 가정에는 제공되지 않습니다.

21 세 미만 가구 구성원에 대한 피고용 노동 소득의 정산 제외

KCHA의 WIN Rent에서는 고등교육 이수를 장려하고 프로그램 신고 요건을 단순화하기 위해, **21 세 미만인** 가구 구성원 전원(호주와 배우자/공동 세입자는 제외)의 피고용 노동 소득은 현재 이들이 교육 프로그램에 등록하고 있는지와는 관계없이 임대료 산정에서 제외하고 있습니다. 21 세 이상인 가구 구성원들의 모든 소득은 임대료 결정 시에 포함됩니다.

소득 및 가족 구성 변동 신고하기

세입자의 변경 신청

WIN Rent 프로그램에 따라, 가구는 2년간의 참여 자격 갱신 주기 동안 이(2)회까지 심의를 요청할 수 있습니다. 요청이 있을 경우, KCHA는 하기 조건 하에서 “세입자 요청에 의한” 중간 심의 (변경)을 실시합니다:

세입자 신고 요인:	KCHA 는 다음과 같은 변경에 대해 중간 심의를 실시함:
가구 구성원이 이주하여 떠났을 때	소득이 현행 소득 구간 <u>보다 낮은 구간으로 감소</u>
기존 가구에서 소득이 감소했음	소득이 현행 소득 구간 <u>보다 낮은 구간으로 감소</u>
환급되지 않는 (Unreimbursed) 육아 비용의 증가	총 육아 비용이 <u>\$2,500</u> 을 초과할 때 환급되지 않는 육아 비용이 <u>\$2,000</u> 를 넘음

오류, 허위 및 부정 사실은 발견되는 즉시 즉시 변경됨.

세입자 신청에 의한 임대료 변경은 다음과 같은 방식으로 효력을 발생함:

변동사항 신고일	효력 발생일	예
매월 22 일 까지	변동사항을 신고한 다음 달의 1 일.	변동사항 신고일: 10 월 1-22 일 효력 발생: 11 월 1 일
매월 23 일 부터 월말까지	변동사항을 신고한 다음 다음 달의 1 일.	변동사항 신고일: 10 월 23-31 일 효력 발생: 12 월 1 일

입주 가구에서 KCHA 에 신고해야 하는 변동사항

입주 가구는 다음과 같은 변동사항이 발생한 지 30 일 이내에 이를 **반드시** 신고해야 합니다:

입주 가구 신고 필수사항:	KCHA 의 조치:
KCHA가 임대료 인하를 위한 중간 심의를 완료한 후에 가구원의 소득이 증가한 모든 경우	KCHA 는 모든 가구원의 소득을 확인하고 임대료를 재산정함. 가구원들은 계속해서 소득이 늘어난 모든 경우에, 이러한 변동 때문에 입주 가구의 임대료 부담액이 늘어날 때까지 반드시 신고를 해야 합니다. KCHA 는 가구원에게 언제부터 더 이상 소득 증가를 신고하지 않아도 되는지 고지해야 합니다.
가구 구성원 추가 시	<p><u>첫째</u>, 입주 가구는 새 가구원을 받아들이기 전에 KCHA 로부터 반드시 서면 허가를 얻어야 합니다.</p> <p><u>둘째</u>, KCHA 는 새 가구원의 소득 (해당되는 경우)을 확인하고 임대료를 재산정하여 새 가구원의 소득을 포함시켜야 합니다. 가구 총 소득이 새로 조정된 총 소득 구간에 속할 경우 임대료는 증액됩니다.</p>
\$25/월 또는 이 보다 적은 임대료를 지불하는 가구는 <u>일체의</u> 소득 변동을 신고해야 합니다	KCHA 는 해당 가구에서 \$25/월보다 더 높은 임대료를 지불할 때까지 소득 변동을 확인하고 임대료를 산정합니다.

빈곤층 대책

KCHA 는 위기 상황에 놓인 가정을 보호하고 임대 정책 변동의 결과로 발생할 수 있는 이례적이고 예측 불가능한 상황을 해결하기 위한 빈곤층 대책을 마련했습니다.

빈곤 구제 신청 정보는 자산 관리과, 섹션 8 사무소나 다음 웹 주소에서 온라인으로 얻을 수 있습니다: www.kcha.org.

시간을 내어 본문 내용을 읽어 주셔서 **감사합니다**. 이러한 변경으로 임대료 징수 과정을 더 이해하기 쉽고, 따라 하기 쉽도록 바꿈으로써, 최종적으로는 소득을 높이고 주거 선택의 폭을 확대하기 위한 기회들이 더 많이 생겨날 수 있기를 진심으로 바랍니다.

감사합니다,

King County Housing Authority