



LA 카운티 임대 주택 거주성 및 임대료 에스스로 계좌 프로그램

발표자: Scott Abbott
환경위생과(Environmental Health) 어시스턴트 디렉터
2024년 4월 3일
보건 및 정신건강 클러스터 미팅



개요

- 2022년 4월 25일, 감독위원회(Board of Supervisors)에서는 공중보건부(Department of Public Health)에 카운티 자문단(County Counsel) 및 기타 부서와 협의해 임대 주택 거주성 프로그램(Rental Housing Habitability Program, RHHP) 및 임대료 에스크로 계좌 프로그램(Rent Escrow Account Program, REAP)을 기획하도록 지시했습니다.
- 이 조례는 채택될 경우 로스앤젤레스 카운티의 미통합 지역에만 적용될 것입니다.
- RHHP 및 REAP 조례는 로스앤젤레스 시의 주택 법규를 모델로 하고 있으나 카운티 주민의 요구에 맞춰 설계됩니다.
- 두 조례 모두 미시정된 거주성 현안의 확정과, 벌금, 해결책 및 재검료를 비롯해 미결 위반 사항의 시정을 위한 명령을 발동하는 행정적 적법 절차의 체계를 포함합니다.

현행 프로그램

다음과 같이 공중보건부의 현행 주택 점검 프로그램은 LA 카운티 전역에서 시행 중입니다.

- 5개 세대(유닛) 이상의 아파트 건물은 모두 연례 점검을 실시합니다.
- 점검에는 다세대 주택(최저 조건 최소 5개 세대) 내 세대 10%의 세입자와의 대화를 통해 해충이나 유지관리(보수) 현안이 있는지 확인하는 작업이 포함됩니다.
- 위반 사항을 파악한 경우, 해충 위반이 확인된 세대의 인접 세대를 포함해 추가 세대에 대해 점검을 진행합니다.
- 긴급하지 않은 불만의 경우 임대주에게 21일의 시정 기간을 부여하는 서신을 발송합니다. 21일 후 불만 제기 당사자가 두 번째 불만을 제기하는 경우 점검을 실시합니다.
- 하수 배출, 변기 고장, 유수(수돗물) 부족, 새는 지붕 및 겨울철 난방 부족에 대한 긴급한 불만의 경우 즉각적인 점검과 함께, 위반 시정을 위한 24시간이 주어집니다.
- 집행 도구는 제한적이며, 경범죄로 기소해 벌금이나 벌칙을 부과해야 합니다.

이해당사자 회의

- 공중보건부와 DCBA는 2023년 3월과 2024년 1월 사이 6차례 가상 이해당사자 및 지역사회 참여 회의를 열고, 세입자, 임대주, 주택 이해당사자 및 기타 이해 관계자들로부터 공공 의견을 구하고 청취했습니다.
- 6회 회의 중 5번은 동시 통역을 통해 영어와 스페인어로 중계하였습니다.

이해당사자 회의 참석 기관

- 임대주 그룹 - Shores MDR, Marina Del Rey Lessee Association, Los Angeles Property Management Group, Solarentals, Windrich Group, The California Apartment Association, Apartment Association of Greater Los Angeles 및 Coalition of Real Estate Associations
- 지역사회 그룹 - Eastside LEADS, SAJE, Healing and Justice Center, Inquilinos Unidos, Pomona Economic Opportunity Center, Neighborhood Legal Services of Los Angeles County, Keep LA Housed, Legal Aid Foundation of Los Angeles, Alliance of Californians for Community Empowerment, Housing Rights Center, Ground Game Los Angeles, Communities for a Better Environment, SELA Collaborative, Coalition for Economic Survival 및 Community Power Collective

GovDelivery 메일링(6/29/23, 7/10/23 및 1/24/24, 회의일)

- 2,287명의 세입자, 2,221명의 임대주, 63개 RSU 파트너 기관 및 SAJE에 이메일을 발송.
- 위원회 사무실에 추가 배포 통지.

공중보건부 발신 이메일

- 6천 개 이상의 이메일을 세입자, 기관 및 임대주(임대차 등기부(Rental Registry)상 대상자 포함) 및 파트너 기관에 발송.
- 영어와 스페인어로 된 전단지들을 이메일에 첨부.

추가 홍보

- 공중보건부, DCBA, DRP 및 B & H 인스타그램(소셜 미디어 플랫폼)에 전단지를 게시.
- EH 웹페이지용으로 배너 개발.
- RHH 스태프 6/29/23 회의를 위해 SPA 7 전역에 전단지 200부를 배포.
- 업데이트된 정보, FAQs, PowerPoint 자료 및 2024년 1월 RHHP 및 REAP 가상 이해당사자 회의 기록 등으로 RHH 웹페이지를 개설.
 - 6/1/23 이래 RHH 웹페이지 조회수 2,233 기록

RHHP 및 REAP 조례

- 공중보건부에서 부서들과 정기 회의를 열고 여러 차례 이해당사자 회의를 개최하여 조례의 주요 구성 요소를 공유하였습니다.
- 해당 조례는 2024년 4월 16일에 열리는 공청위원회(Public Hearing Board) 회의에 상정됩니다.
- RHHP는 승인될 경우 2024년 1월 1일 자로 발효됩니다.

이행 및 집행

- REAP 조례의 이행은 DCBA가 주관합니다.
- 공중보건부는 RHHP를 주관하면서 주택 점검 가이드를 업데이트하고 RHHP에 대한 점검관 훈련 필요를 파악합니다.

웹 기반 사례 관리

- 공중보건부는 DCBA, LACDA, DRP 및 DPW와 협력하여 RHHP를 위한 웹 기반 사례 관리 시스템을 개발합니다. 이는 EH의 허가 데이터베이스 및 점검 시스템에 대한 업데이트인 Accela Enhancement의 이행에 포함됩니다.
- RHHP를 위한 전담 고객 콜센터가 설립됩니다.

임대 주택 거주성 프로그램(RHHP)

- 주거 용도가 법적으로 허가되었는지 여부와 관계없이, 임대료에 대한 대가로 사용 중인 일체 거주 구역을 아우릅니다. 여기에는 *임대된 단일 세대 주거지도 포함됩니다.*
- 각 건물에 대해 최소 4년에 한 번 사전 고지에 따른 점검이 필요하며 특정 건물에 대해서는 2년에 한 번 필요할 수 있습니다.
- 정기 점검 사이에 발생하는 현안을 해결하기 위해 불만 기반의 점검을 제공합니다.
- 수리 및 적합한 보수를 장려하는 효과적인 집행 기제를 포함합니다.
- 미준수 사항에 대한 통지, 벌금, 벌칙과 임대료 삭감 및 임대료 에스스로 계좌 프로그램으로의 이관이 포함됩니다.
- 이의제기 위원회(Appeals Board)로의 이의제기 기회를 포함해 권장 집행 조치를 검증하기 위한 행정 심리가 포함됩니다.
- 연례 등록 수수료로 연례 프로그램 비용을 충당하는 비용회수모델을 기반으로 합니다. 임대주는 등록 수수료 비용의 50%를 '패스스루'할 수 있습니다.

임대료 에스스로 계좌 프로그램(REAP)

- REAP는 세입자가 감면된 임대료를 카운티(DCBA)에서 관리하는 임대료 에스스로 계좌로 납부할 수 있게 해줍니다.
- REAP는 위생 및 건물 법규의 미준수 상태가 계속되는 임대주를 위한 중요 프로그램입니다.
- 소유주 혹은 세입자가 환급을 위한 수리비용 증빙을 제출할 수 있습니다.
- 세입자는 이전 비용으로 임대료 에스스로 계좌 자금을 사용할 수 있습니다.
- 이 조례는 퇴거, 임대료 인상 및 보복으로부터 세입자를 보호합니다.

REAP로의 이관

- 카운티 기관은 특정 조건을 충족하는 경우(예: 무허가 공사) 이 조례의 범위 내에서 일체 건물이나 주거 유닛을 REAP에 포함되도록 이관할 수 있습니다.

임대료 삭감 금액

- 카운티 주택 프로그램 최고위자(County Housing Program Chief)가 규정에 따라 위반의 성격, 상태의 심각도 및 건물 이력을 토대로 임대료에서 삭감할 금액을 지정하는 명세서를 채택합니다.

임대 주택 거주성 프로그램 수수료

- 세대(유닛)당 \$86의 연간 수수료.
- 재산세의 일부로서 직접 사정으로 징수합니다.
- 당 수수료는 다음의 경비를 아우릅니다.
 - 점검 비용 총당 - 점검관 7명, 감독 및 사무실 지원
 - 점검 통지서 게시 - 기술자 2명이 점검 통지서 게시
 - 불만 센터 - 지역사회 복지사 3명
 - 다른 카운티 부서 내 심리 담당관
 - 세입자 대민 지원 및 임대주 교육 - 외부 계약업체
 - 공중보건부, DCBA, DRP 및 DPW 간 소프트웨어 통합
 - DCBA 인건비 - 스태프 3.5명

REAP 행정 수수료

- REAP 해당 세대에 대해 유닛당 월 \$137의 행정 수수료.
- 행정 수수료는 다음과 같은 REAP 운용 자금으로 사용될 예정입니다.
 - 임대료 징수 및 에스스로 계좌 유지관리.
 - REAP 청구 및 납부 처리.
 - 에스스로 인출 요청 검토 및 DPH RHH 심리팀과의 조율.
- 매월 임대주에게 직접 청구됩니다.
- 미납/미불 수수료는 REAP에서 해제되고 나면 해당 건물에 대해 에스스로 계좌로 납부된 임대료에서 징수합니다.

세대수 기준의 현행 연례 수수료

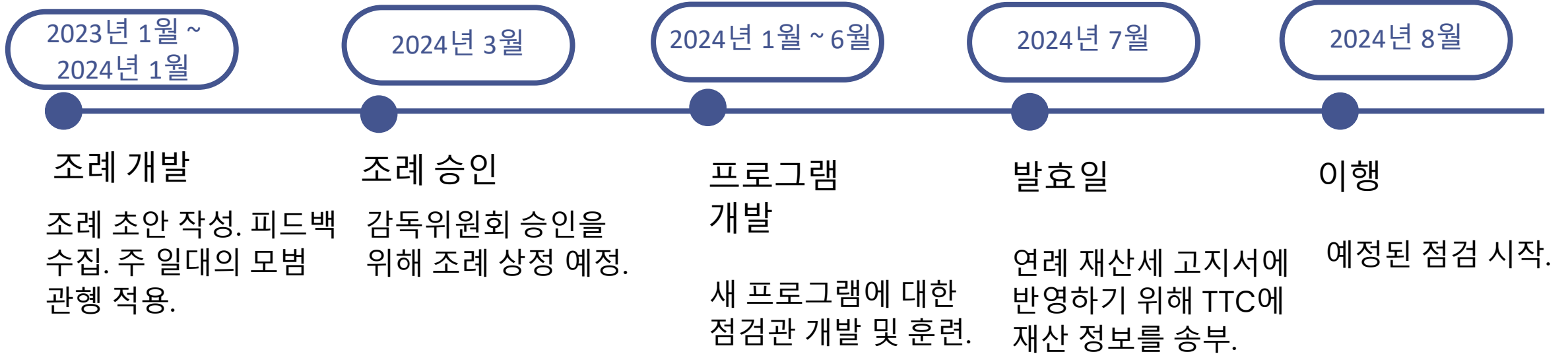
세대 수	현행 수수료	RHHP 수수료	증가 %
5	\$344	\$430	25%
20	\$355	\$1,720	384%
50	\$453	\$4,300	849%
100	\$453	\$8,600	1798%
620	\$480	\$53,320	11,008%

- 정기 점검 전 통지서 게시, 모든 세대에 대한 필수 점검, 심리 담당관 이행, 세입자 자문 계약업체, DCBA 인건비 및 고객 컨시어지 서비스로 인해 비용이 증가합니다.
- 현재 4개 세대 미만 건물은 점검 대상이 아니며 수수료도 부과되지 않습니다.

미통합 지역의 다세대 주택(Multiple Family Dwellings, MFD) 및 단일 세대 임대료 추산

감독관 지구	MFD (사정관 기록)	SFD (임대료 등기부)
1	530	1698
2	924	765
3	5	90
4	246	395
5	382	1481
총계	2087	4429

이행 단계



- 점검은 조례 채택으로부터 6개월 후 시작됩니다.
- 준수 이력이 불량한 건물이 우선 점검 대상입니다.
- 다른 부서와 협력해 점검관을 위한 추가 훈련을 개발합니다.
- 점검 통지서(Notice of Inspection), 심리 통지서(Notice of Hearing), 심리 결정 서한(Hearing Decision Letter)과 같은 필요한 양식을 개발합니다.
- 새 고객 콜센터를 설립해 모든 주택 불만을 한 곳에서 수신합니다.
- 부서들이 이관(의뢰) 및 사례 상태를 소통하기 위한 새 Sharepoint 사이트를 만듭니다.
- 행정 심리 담당관으로 역할하고 이의제기 위원회에서 활동할 카운티 부서 내 직책을 파악합니다.
- 회계연도 24/25 예산에 해당 직책을 요청해둔 상태입니다.
- 2024~25년도 재산세에 대해 최초 청구가 발생합니다.

채택될 경우:

- 미통합 지역에 대한 기존의 점검 프로그램은 중단됩니다. 나머지 LAC 지역에 대해서는 기존 프로그램이 유지됩니다.
- 모든 임대 건물에 대해 4년마다 사전 예정된 점검 및 재점검을 실시합니다.
- 점검을 토대로 한 불만은 7일 이내에 조사합니다.
- 위반 시정을 위한 작업이 진행 중인 경우에 한해 시간을 연장할 수 있습니다.
- 준수 기일까지 위반을 시정하지 않는 임대주의 경우 REAP에 이관합니다.
- 집행 조치 전 심리 담당관 및 주택 거주성 이의제기 위원회의 검토 기회가 있습니다.
- 1년에 세대당 연간 수수료는 \$86입니다. REAP 세대의 경우 월 \$137의 추가 수수료가 있습니다.
- RHH 수수료는 2024~25년도 재산세에 청구합니다.
- REAP 수수료는 REAP에 예속된 세대의 임대주에게 매월 청구합니다.
- RHH 통화를 위해 새 고객 콜센터가 추가됩니다.

임대 주택 거주성 프로그램
환경보건과
로스앤젤레스 카운티 공중보건부
ehconsultative@ph.lacounty.gov

임대 주택 거주성 프로그램에 대해 더 자세히 알고 싶으신가요?

RHH 웹페이지를 방문하세요.

홈페이지: <http://ph.lacounty.gov/eh/index.htm>

주택 페이지: <http://ph.lacounty.gov/eh/business/housing.htm>

RHH 페이지: <http://ph.lacounty.gov/eh/about/rental-housing-habitability-program.htm>