



주 기금 주택 공급 신청자들을 위한 뉴욕주 신용 정책 가이드

이 문서에는 HCR 기금 지원 주택 신청자의 신용 기록 평가에 대한 주택 공급 제공사 지침이 수록되었습니다. 이 새로운 정책은 개발업자, 관리 대행사 또는 임대주가 낮은 신용 점수 또는 부정적 신용 기록을 가진 지원자를 해당 결과에 따라 자동으로 거부하지 않고 개별적으로 평가할 것을 요구합니다.

이 가이드와 함께, 주택 공급 제공사는 첨부된 워크시트(아래에서 자세히 설명됨)를 사용하여 결정을 내려야 합니다.

배경 및 일반 정책

자격을 결정하기 위한 정규 배경 조사의 일환으로, 주 전역의 임대주들이 신청자의 소비자 신용 점수를 확인하는 것이 보편적입니다. 세입자의 신용 점수가 낮거나 파산 또는 추심 등 신용 조사 결과가 부정적인 경우, 임대주는 신용 조사 결과에 부정적인 영향을 미치는 원인이나 상황에 관계없이 신청을 거부할 수 있습니다.

이러한 유형의 종합 정책은 유색인종, 가정 폭력 피해자 및 장애인을 포함해 가장 취약 계층의 일부 뉴욕주민에게 해를 끼치기 때문에 특히 치명적입니다. 또한, 이러한 정책은 의료 또는 학자금을 갚아야 하는 채무를 떠안은 많은 개인들에게도 부정적인 영향을 미칩니다. 이러한 유형의 채무는 재정 불안정, 청구서 지불 불능 및 신용 추락에 크게 기여할 수 있습니다. 또한, 옹호자와 이해관계자들이 확인한 사실은 신용 점수만으로 세입자가 임대료를 제때 납부할지 여부를 모른다는 것입니다.

주택 공급 제공사, 규제 기관 및 보조자로서 HCR의 업무는 개인이 신용 점수 또는 신용 기록으로 인해 전체 상황을 설명하지 못하고 신청자의 임대료 납부 능력을 부정확하게 예측하여 임대 주택에 대한 접근이 거부될 경우에 위협을 받습니다. 차별 가능성과 취약 계층 뉴욕주민을 대상으로 한 이러한 자격 기준의 영향 때문에, HCR은 HCR 기금의 모든 수령인들을 대상으로 폭 넓게 적용될 신용 개별 평가 정책을 제정했습니다.

고려해야 할 워크시트 및 요소

머리말 및 개요

신용 기반으로 자격 평가 시 주택 공급 제공사는 다음과 같은 제목의 워크시트를 사용해야 합니다. “개별 평가 신용 워크시트: 주 기금 주택 공급 신청자들을 위한 뉴욕주 신용 정책.” 이 워크시트는 수시로 업데이트될 수 있으며 다음 사이트에서 사용할 수 있습니다.

<https://hcr.ny.gov/FEHO-Credit-Worksheet>.

이 워크시트는 두 가지 중요한 목적을 수행합니다. 첫째, 주택 공급자가 신청을 승인할지 거부할지 결정하는 과정에서 수행한 의사 결정 과정에 대한 기록을 작성합니다. 이를 통해 신청자는 결정에 대한 근거를 이해하고 주택 공급 제공사가 일관된 결정을 내릴 수 있습니다. 둘째, 이 워크시트는 관련 요소를 확실히 고려하기 위한 의사 결정 과정 내내 주택 공급 제공사를 안내하는 데 도움을 줄 것입니다.

워크시트에서는 신용 정책을 명시합니다. 임대료 전액을 지원받는 신청자나 지난 12개월 또는 COVID-19 팬데믹(2019년 3월 1일 - 2020년 3월 1일) 전 12개월 동안 임대료를 제때 전액 납부했음을 입증할 수 있는 신청자를 제외하고, 이 워크시트는 임대주 또는 관리 대행사가 신청자를 개별적으로 평가할 것을 요구하고 고려해야 하는 요소와 고려해서는 안 되는 요소의 유형을 명시합니다(예: \$5,000를 초과하는 부채 단, 그러한 부채가 의료 또는 학자금 대출인 경우는 제외됨). 평가는 임대 보조금 전액을 받지 못하는 신청자를 대상으로 한 2단계 프로세스로 설계되었습니다. 첫 번째 부분은 임대주가 신청을 거부하는 데 사용할 수 있는 신용 기록을 좁게 정의하고, 두 번째 부분은 부정적인 결과를 상쇄하기 위해 고려해야 하는 완화 요소를 요구합니다. 예를 들어, 평가의 첫 번째 부분에서 스스로의 신청 자격을 떨어뜨리는 부정적 신용 결과를 가진 신청자는 그럼에도 불구하고 12개월의 일관된 정시 임대료 납부 이력을 입증할 수 있는 경우 특정 기준에 따라 승인될 수 있습니다.

1부: 신청자의 신용 기록을 검토하는 4단계 분석

1단계: 신청자 보조금

첫째, 개발업자, 임대주 또는 대리인은 신청자가 주택 공급 제공사에 직접 지급되고 신청자의 임대료 전액을 단독으로 또는 결합해 지속적으로 지불하는 정부 보조금을 받는지 여부를 결정해야 합니다. 그러한 보조금의 예에는 섹션 8 바우처, HUD/VASH, 공공 지원/FEPS, HOPWA/HASA, 농촌 임대 지원 및 비영리 임대 지원이 포함되지만 이에 국한되지 않습니다.

이러한 유형의 보조금을 받는 신청자는 신용 기록에 따라 신청 거부당할 수 없습니다. 신청자는 승인을 받아야 하고 이것으로 프로세스가 끝납니다. 신청자가 이 보조금을 받지 못하면 주택 공급 제공사는 워크시트의 2단계로 진행해야 합니다.

2단계: 정시 임대료 납부

신청자의 재량에 따라, 신청자는 지난 12개월 동안 또는 COVID-19 팬데믹(2019년 3월 1일 - 2020년 3월 1일) 이전 12개월 동안의 완전한 임대료 납부에 대한 증거를 제시하고 신용 조회를 완전히 피하도록 선택할 수 있습니다. COVID-19 팬데믹의 주요 경제적 영향을 감안할 때, 신청자에게는 전년도 또는 팬데믹이 시작되기 전 연도 동안 정시 임대료 납부에 대한 증거를 제시할 수 있는 옵션이 있어야 합니다. 그러한 증거의 예로는 취소된 수표, 임대료 영수증, 이전 임대주의 임대료 납부 기록, 온라인 임대료 납부 기록, 임대주에게 직접 납부한 사실을 보여주는 은행 출력물, 우편환 및 개발업자, 임대주 또는 대리인의 재량에 따라 허용되는 기타 형태의 증거가 포함됩니다.

신청자가 지난 12개월 또는 COVID-19 팬데믹(2019년 3월 1일 – 2020년 3월 1일) 전 12개월 동안 제때 임대료를 완납했다는 증거를 제시할 수 있는 경우 신청자는 승인을 받은 것이고 이것으로 프로세스가 끝납니다.

3단계: 신용 점수

주정부 자금 지원 주택 신청자는 FICO 신용 점수에만 근거하면 주택 공급 신청을 거부당할 수 없습니다. 주택 공급 제공사는 FICO 신용 점수를 재정적 안정성을 나타내는 여러 요소 중 하나로 고려할 수 있습니다. 신용 점수가 없는 것으로 제한되어 있다고 해서 신용이 좋지 않다는 의미가 아니며 주거 거부의 원인이 되지 않습니다. 또한 주택 공급 제공사가 FICO 이외의 신용 점수 시스템(예: Vantage 또는 기타)을 사용하려는 경우, 점수 및 모델이 FICO에 해당하는 방식에 대한 문서를 HCR에 제공해야 합니다.

세입자 선정 정책이 신청자의 FICO 신용 점수를 고려하지 않는 경우, 주택 공급 제공사는 워크시트의 3단계로 직접 진행하고 완화 요소를 토대로 분석을 수행해야 합니다.

정책에서 신청자의 신용 점수를 고려할 경우 신용 점수가 580점 이상이면 신청자는 승인을 받아야 합니다. 또한, 신청자의 신용 점수가 500점 이상이고 신청자가 노숙자일 경우 승인을 받아야 합니다. 신청자의 신용 점수가 이 수준 미만인 경우, 주택 공급 제공사는 워크시트의 3단계로 진행하고 완화 요소를 기반으로 분석을 수행해야 합니다.

4단계: 거부 사유가 되는 요소

다음 두 가지 요소에 한하여 완화 상황 없는 거부 사유가 될 수 있습니다. (1) 파산, 특정한 경우; (2) 연체, 추심, 금전소송 재판 및 유치권, 특정한 경우("적용가능 부채").

신청자의 파산은 지난 12개월 이내에 발생한 경우에만 고려될 수 있습니다. 파산이 해당 기간 내에 발생한 경우 주택 공급 제공사는 워크시트의 II부로 진행해야 합니다. 파산이 12개월 이상 전에 발생한 경우, 신청자는 이 파산을 근거로 거부당할 수 없습니다.

신청자에게 적용가능 부채가 있는 경우 주택 공급 제공사는 다음 질문을 해야 합니다. 적용가능 부채가 미결이거나 해결되지 않았습니까? 적용가능 부채가 총 \$5,000를 초과합니까? 이 적용가능 부채에는 의료 또는 학자금 대출이 포함되지 않을 수 있습니다. 이 세 가지 질문에 대한 대답이 모두 예인 경우 주택 공급 제공사는 워크시트의 II부로 진행해야 합니다. 질문 중 하나라도 대답이 아니오인 경우 신청자는 적용가능 부채에 따라 거부당하지 않을 수 있습니다.

II부: 신청자 지원 및 완화 요소 고려

신청자가 평가의 I부에 통과하지 못했을 경우, 주택 공급 제공사는 신청자의 신청건을 거부하기 전에 다음 완화 요소를 고려해야 합니다. 이 단계에서 주택 공급 제공사는 개별 평가가 이뤄질 수 있도록 신청자에게 연락하여 추가 정보를 요청해야 합니다.

해당 추가 정보를 제공할 수 있도록 신청자에게 영업일 기준 최소 14일의 여유 기간을 주어야 합니다. 주택 공급 제공사는 신청자의 자격 여부를 결정하기 전에 신청자가 제공한 추가 정보를 고려해야 합니다. 신청자에게 추가 정보를 요청하기 위한 샘플 서신은 다음 웹사이트에 있는 HCR의 긍정적인 공정 주택 마케팅 계획에 대한 지침(Guidance on Affirmative Fair Housing Marketing Plans)에서 찾을 수 있습니다.

<https://hcr.ny.gov/afhmp-guidance>.

1 단계: 자격을 요구하는 완화 요소

다음 요소는 신청 자격과 관련된 필수 완화 요소입니다. (1) 신용 기록이 여성 폭력 방지법("VAWA") 적용 범죄 및 (2) 긍정적인 임대료 납부 기록과 관련된 경우. 신청자가 이러한 요소의 존재를 확인하는 문서를 제공할 수 있는 경우, 신청자는 신용 기록을 토대로 유자격 대상으로 간주되어야 합니다.

VAWA 적용 범죄에는 가정 폭력, 데이트 폭력, 성폭행 또는 스토킹이 포함됩니다. 신청자가 주택 공급 제공사에 자신이 이러한 범죄 중 하나의 피해자라는 사실을 알리고 주택 공급 제공사가 부정적 신용 기록이 이 VAWA 적용 범죄의 직접적인 결과라고 판단하기에 충분한 정보를 제공한 경우, 신청자는 승인을 받아야 합니다. VAWA에 따른 임대주/관리자의 의무 및 보호에 관한 추가 정보는 당사 웹사이트 [여기](#)에서 확인할 수 있습니다.

COVID-19 팬데믹은 소득 손실 및 기타 요소로 인해 수백만 명의 뉴욕주민에게 엄청난 경제적 영향을 미쳤습니다. 따라서, 신청자는 뉴욕주 비상사태(특히, 2020년 3월 7일부터 2021년 6월 23일까지) 동안 발생한 부정적 신용 조사 결과에 대해 불이익을 받아서는 안 됩니다. 주택 공급 제공사는 (1) 2020년 3월 7일부터 2021년 6월 23일까지의 기간 동안 발생한 파산 또는 부채를 근거로 그리고 (2) COVID-19 팬데믹으로 인한 재정적 어려움으로 인해 신청자를 거부할 수 없습니다.

마지막으로, 신청자 가족이 임대료 미납으로 인한 파산 또는 적용가능 부채와 관련하여 부정적인 결과를 얻었지만(위의 I부에서 정의된 대로) 일관된 임대 이력을 나타내는 긍정적인 증거를 제공할 수 있는 경우, 지난 12개월 또는 COVID-19 팬데믹(2019년 3월 1일 - 2020년 3월 1일) 이전 12개월 동안의 제때 임대료를 납부한 기록이 있는 경우 신청자는 승인을 받아야 합니다. 긍정적인 임대료 납부의 증거 형태에는 취소된 수표, 임대료 영수증, 임대주의 임대료 납부 기록, 온라인 임대료 납부 기록, 임대주에게 직접 납부한 사실을 보여주는 은행 출력물 및 우편환 스틱이 포함되지만 이에 국한되지 않습니다.

2 단계: 기타 완화 요소

앞서 언급한 두 가지 필수 요소 외에도 주택 공급 제공사는 신청자의 자격을 고려할 때 다음 요소를 고려해야 합니다. 주택 공급 제공사는 신청자 자격에 대한 결정을 내리기 위해 신청자와 관련된 모든 상황과 완화 정보를 비중별로 고려해야 합니다.

첫째, 주택 공급 제공사는 신청자가 부정적 신용 기록이 잘못되거나 불완전한 결과의 결과라는 증거를 제공했는지 여부를 고려해야 합니다. 그러한 오류의 예로는 신용 보고의 실수나 연체 계정의 정산 증거가 포함될 수 있습니다. 다음으로, 주택 공급 제공사는 신청자가 다른 완화 요소를 입증했는지 여부를 고려해야 합니다. 이러한 완화 요소에는 신청자의 감금 사실, 신청자의 미군 해외 파병 사실, COVID-19 팬데믹으로 인한 재정적 어려움 또는 일시적 재정 위기(단기 실업 또는 질병 등)로 인해 마이너스 신용 기록이 발생했다는 내용 등이 포함될 수 있지만 이에 국한되지 않습니다. 이 증거를 접수한 주택 공급 제공사는 상황을 전체적으로 고려하여 이를 근거로 신청자의 임대 자격을 결정해야 합니다. 제공자는 이 결정에 대한 상세 설명을 포함해야 합니다.

금지 정보

다음 정보는 이 개별 평가에서 고려되지 않을 수 있습니다.

- 소득 대비 부채 비율,
- 신용 기록 또는 임대 기록 부족,
- 퇴거 또는 주택법원 과거 이력,
- 보증인 또는 공동 서명인(단, 고객 대신 활동하는 비영리 단체 또는 정부 기관은 제외),
- 가정 방문 또는 신청자의 생활 상황에 대한 진술 또는
- 현재 또는 이전 임대주, 이웃 또는 신청자의 생활 상황과 관련된 다른 사람에게 연락한 사실. 단, (1) 현재 또는 이전 임대주의 임대료 납부에 대한 서면 기록을 얻기 위해 신청자가 특별히 승인한 경우, 또는 (2) 신청자의 승인을 필요로 하지 않는 신청자의 주요 임대차 위반 이력(예: 임대료 미납 또는 불법적인 목적으로 건물 사용)에 관한 정보를 현재 또는 이전 소유주로부터 얻기 위한 연락은 제외됩니다. 현재 또는 이전 임대인이 중대한 임대차 위반 수준에 이르지 않는 정보를 제공하는 경우 해당 정보는 무시되어야 합니다. 현재 또는 이전 임대주가 중대한 임대차 위반을 신고할 경우, 신청자는 위의 II부에 명시된 완화 요소의 존재를 확인하는 문서를 제출할 기회가 있어야 합니다(예: COVID-19 팬데믹으로 인한 재정적 어려움).

연방 및 주법에 따른 추가 책임

HCR의 신용 정책은 2019년 뉴욕주 주택 안정 및 세입자 보호법 및 공정 신용 보고법(FCRA) 또는 기타 연방법을 포함하되 이에 국한되지 않는 연방, 주 또는 지역 법률에 따른 권리 또는 책임을 포기하지 않습니다. 다른 조항 중에서 FCRA는 개인에게 (1) 신용 보고서의 정보가 자신에게 불리하게 사용된 경우 이를 알려야 하고, (2) 신용 보고서에 접근할 수 있도록 허용해야 하고, (3) 신용 보고서에 포함된 부정확하거나 불완전한 정보에 대해 이의를 제기할 권리가 있어야 한다고 요구합니다. FCRA에 대한 상세 내용은 연방 거래 위원회에서 작성한 다음 문서를 검토하십시오.

(<https://www.consumer.ftc.gov/articles/pdf-0096-fair-credit-reporting-act.pdf>).

기록 보관 요구 사항

신용 기록에 관한 HCR의 정책은 주택 공급 제공사에 (a) 신청자의 신용 기록이 마이너스였던 신청 건수(580 미만 또는 노숙자의 경우 500) 및 (b) 세입자로 승인 또는

거부된 마이너스 신용 기록을 가진 신청자의 수에 관한 기록뿐 아니라 결정이 어떻게 내려졌는지를 보여주는 모든 승인 및 거부 신청자의 작성된 워크시트를 유지할 것을 요구합니다. HCR의 자산 관리부(AMU)가 수행하는 담당 규정준수 모니터링 현장 방문 기간 동안, AMU 직원은 주택 공급 제공사가 신용 기록이 부정적인 신청자를 평가하기 위한 HCR의 지침을 준수함을 입증할 수 있는지 확인할 것입니다.

수수료

2019년 뉴욕주 주택 안정 및 세입자 보호법에 따라 신청서 처리 또는 검토와 관련하여 신청자에게 부과될 수 있는 수수료는 신용 확인 및 배경 확인 수수료뿐입니다. 법에 따르면 이러한 수수료는 신청서당 \$20(누적) 또는 이러한 검사를 수행하는 실제 비용 중 더 적은 금액을 초과할 수 없습니다. 법에 따르면 신청자가 이전 30일 이내에 실시한 신원 조회 및 신용 조회 사본을 주택 공급 제공사에 제공할 수 있는 경우 이 수수료를 면제해야 한다는 내용도 규정되어 있습니다.

또한, 주택 공급 제공사는 신청자의 자격을 평가하는 데 사용된 배경/신용 확인 사본을 신청자에게 제공해야 합니다.