



세계의 주택협동조합을 찾아서(1)

## 세계주택협동조합 연재를 시작하며



2013.04.19 | 진남영 새사연 부원장

협동조합주택은 조합에 의해 소유되기 때문에 투기보다는 장기적 관점의 투자에 가깝고, 이는 안정된 수준의 임대료를 유지할 수 있는 기반이 된다. 그러므로 협동조합주택은 더 다양하고 균형 잡힌 주택시장을 만드는 데 도움이 될 뿐만 아니라, 주택의 가격안정에도 큰 기여를 하고 있다.

최근 협동조합에 대한 관심이 증가하고 있다. UN은 2012년을 ‘세계협동조합의 해’로 지정하였고, 우리나라는 같은 해 12월 1일부터 협동조합기본법을 시행하였다. 작년 12월 말까지 전국에서 136건의 협동조합 설립 신고가 접수되었고, 이 숫자는 점차 증가될 것으로 예상된다.

글로벌 경제위기가 한창 일 때 협동조합이 다시 주목을 받게 된 데에는 중요한 이유가 있다. 협동조합은 시장과 국가가 해결하지 못하는 사회경제적 문제를 시민들의 자발적 협력을 통해 해결할 수 있기 때문이다. 특히 지금처럼 시장의 탐욕과 정부의 무능력이 빚어낸 문제들로 시민의 삶이 고통 받는 때에, 시민 스스로가 자구적 노력의 필요성을 깨닫게 된 것은 그리 놀라운 일이 아니다. 그리고 이러한 노력이 더 이상 1원 1표의 시장원칙이나 이기적 개인이라는 주류 경제학적 행위자가 아니라, 1인 1표의 민주적 원리 그리고 상호적 개인이라는 사회적 행위자를 주체로 한다는 점에서 협동조합은 큰 매력으로 다가온다.

시장과 국가가 사각지대로 남겨둔 사회경제적 영역 중에서 시민들의 주거와 관련된 영역은 가장 시급한 대책을 요하는 부분 중 하나다. 우리나라의 주택보급률은 이미 100%를 넘었지만, 자가 거주비율은 54%에 불과하다. 임대를 하려고 해도 치솟는

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.

더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.

전, 월세 가격과 불안정한 세입자로서의 지위 때문에 생활의 기본이 되어야 할 주거 안정은 아직도 난망할 따름이다. 그리고 새로 들어선 정부는 주택문제를 사회적 기본권인 주거 복지의 측면에서 접근하기 보다는, 경기부양을 위한 수단으로 다름으로써 문제의 해결을 더욱 어렵게 하고 있다.

이 점에서 주택협동조합은 한국의 주택문제를 효과적으로 해결할 수 있는 대안이 될 수 있다. 그 근거는 다음과 같다. 첫째, 주택협동조합은 주택을 일반 시장가격보다 낮은 가격으로 공급할 수 있다. 조합은 이윤극대화가 아니라 조합원에게 질 좋은 주택을 저렴한 가격에 제공하는 것을 목표로 한다. 따라서 주택협동조합은 시장이 공급하기 꺼리는, 저소득층도 쉽게 부담할 수 있는 낮은 가격의 주택을 다량 공급할 수 있다. 또 많은 사례들에서 볼 수 있듯이, 정부의 지원이나 비영리 단체의 도움을 통해 협동조합주택이 공급되는 경우에는 주택의 가격은 더 낮아질 수 있다.

둘째, 대부분의 해외사례에서 볼 수 있는 것처럼 주택협동조합은 일반 조합원들의 재원을 기초로 정부의 지원을 받아 주택을 건설하기 때문에, 정부가 일방적으로 공공임대주택을 건설할 때보다 더 적은 정부재정으로 더 많은 주택을 공급할 수 있다는 장점이 있다.

셋째, 주택협동조합은 조합원이 조합의 구성원으로서 최소한의 의무를 다하는 이상 안정적 거주권을 보장하고, 따라서 세입자는 일방적 퇴거의 위협으로부터 보호받을 수 있다. 요컨대, 주택협동조합은 저렴한 주택을 큰 정부지출 없이 공급하고, 이 주택에 대한 안정적 거주권을 제공함으로써 한국 사회가 가진 주택문제 해결에 기여할 수 있는 것이다.

뿐만 아니라 주택협동조합은 조합원들이 공동으로 주택을 건설, 소유, 운영하도록 함으로써 공동체적 생활방식이 우리 사회에서 널리 확산되는데 중요한 역할을 할 수 있다. 이와 같이 주택협동조합이 가지고 긍정적 측면들은 이미 해외에서 운영되고 있는 많은 주택협동조합의 사례들을 통해 확인할 수 있다.

새로운 사회를 여는 연구원(이하 새사연)의 부동산 정책 모임<sup>1)</sup>은 앞으로 몇 주에 걸쳐 유럽연합사회주택위원회(CECODHAS Housing Europe)와 국제협동조합연맹의 주택분과(International Co-operative Alliance Housing)가 함께 발간한 “**Profiles of a Movement: Co-operative Housing Around the World**”를 통해 세계주택협동조합의 역사와 현황에 대해 소개하고자 한다. 새사연이 직접 국제협동조합연맹의

1) 본 자료의 번역을 맡은 새사연 부동산 정책 모임은 새로운 사회를 여는 연구원에서 주택협동조합을 포함한 비영리 주거부문과 청년주거문제, 임차인 지위향상에 대한 연구와 이에 대한 포럼을 개최하고 있다. 번역에는 강세진, 고영철, 권순형, 권지용, 김수아, 김재열, 김인근, 김일현, 김현우, 이상열, 진남영 등의 회원들이 공동으로 참여하였다.

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.

더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.

주택분과로부터 저작권 이용허가를 받아 번역한 본 자료는 총 22개국의 주택협동조합들의 사례들을 담고 있다. 주택협동조합이 왜 필요했고, 누가 어떤 과정을 통해 주택협동조합 운동을 이끌어 왔으며, 정부와 시민 사회의 역할은 어떠한지, 그리고 주택협동조합이 어떤 긍정적 혹은 부정적 유산들을 남겼는지에 대해 설명하고 있다. 사회적 협동조합의 형태를 가진 진정한 의미의 주택협동조합을 경험할 기회가 없었던 우리에게 있어서 본 자료는 좋은 지침서의 역할을 할 수 있을 것이라 생각된다.

우리나라에서 협동조합운동이 확산되는데 필요한 첫 단계는 협동조합에 대한 낯설음에서 벗어나는 것이다. 본 자료를 통해 약 1세기 전부터 있었던 주택협동조합 운동의 역사를 접하면서 협동조합이라는 우리에게 아직 새로운 아이디어에 대해 좀 더 친숙해질 수 있는 기회를 가질 수 있길 기대한다. 이것으로 본 번역 연재에 대한 취지를 알리면서 “세계의 주택협동조합을 찾아서”의 첫 순서로 원문에 실린 서문을 소개한다.

## 세계의 주택협동조합

(Profiles of Movement: Co-operative Housing Around the World)

### 서문

2012년은 세계협동조합운동에 있어 의미 있는 해였다. 유엔은 2012년을 세계협동조합의 해로 정하였고, 이는 사회적으로 책임 있고 진정으로 사람을 위하는 협동조합이 얼마나 유익할 수 있는지를 전 세계에 알릴 수 있는 좋은 기회가 되었다.

주택협동조합은 현재 널리 확산되어 있고 많은 사람들의 삶에 영향을 미치고 있지만, 이에 대한 일반의 이해는 아직도 미흡한 실정이다. 본 보고서는 전 세계 주택협동조합의 역사와 현황들을 정리하고, 주택협동조합원들의 업적들을 효과적으로 알리기 위한 우리의 첫 번째 노력이다.

주택협동조합은 ‘협동조합의 정체성에 대한 국제협동조합연맹의 성명(International Co-operative Alliance's (ICA) Statement of Co-operative Identity)’을 따르고, ‘국제협동조합연맹의 원칙과 가치’에 맞게 운영되며, 조합원들에 의해 공동으로 소유되는 소비자 협동조합이다. 주택협동조합은 다양한 형태를 취할 수 있지만, 공동으로 소유되고, ‘1인 1표’ 원칙에 따라 조합원에 의해 민주적으로 통제된다는 공통된 특징을 가지고 있다. 이러한 주택협동조합의 정체성과 운영방식은 시장 공급

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.

더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.

자의 그것들과 상반되는 측면을 가지고 있다. 그리고 주택협동조합은 단순히 조합원들의 이익만을 대변하는 것이 아니라, 공공의 이익까지도 중요하게 생각한다.

주택협동조합 운동은 긴 역사를 가지고 있다. 19세기 중반 빅토르 아이메 후버(Viktor Aime Huber)가 베를린에 거주지를 만들기 시작했을 때 처음으로 독립된 주택협동조합이 설립되었다. 100년이 넘는 역사를 가진 주택협동조합들도 아직 건재를 과시하고 있다.

몇몇 국가들에서 협동조합주택은 예나 지금이나 주택시장의 중요한 부분을 차지하고 있다. 예를 들어, 폴란드에서 전체 주택 대비 협동조합주택의 비율은 약 20%에 달하고, 체코와 스웨덴에서는 17%, 노르웨이에서는 15%에 이른다. 캐나다나 영국의 경우 전체 주택시장에서 협동조합주택이 차지하는 비율은 낮지만, 협동조합 방식의 주택이 거주자와 그 이웃들에게 얼마나 유익할 수 있는지를 잘 보여주는 모범사례가 되고 있다.

주택협동조합은 일반 주택시장에서 판매되는 유사한 주택의 가격보다 낮은 가격으로 주택을 공급한다. 주택협동조합의 주된 목표가 개발자나 주주의 이윤 극대화가 아니라, 질 좋은 주택을 저렴한 가격으로 조합원들에게 제공하는 것이기 때문이다. 그리고 협동조합주택은 조합에 의해 소유되기 때문에 투기보다는 장기적 관점의 투자에 가깝고, 이는 안정된 수준의 임대료를 유지할 수 있는 기반이 된다. 그러므로 협동조합주택은 더 다양하고 균형 잡힌 주택시장을 만드는 데 도움이 될 뿐만 아니라, 주택의 가격안정에도 큰 기여를 하고 있다.

주택협동조합이 만드는 공동체는 다양한 사회적 이점들을 가지고 있다. 협동조합주택에 거주하는 조합원들은 이웃들과 안정적이고 장기적인 관계를 갖기 때문에 건물의 수리나 공유공간의 사용과 같이 이웃과 공동으로 대처해야 하는 문제들에 더 적극적으로 참여할 수 있고 이는 문제 해결을 더 용이하게 할 수 있다.

주택협동조합은 지속가능한 개발을 추구한다. 기존 주택의 광범위한 개, 보수가 요구되는 중앙아시아의 국가들에서의 주택협동조합들은 주택의 에너지 사용 효율성을 높임으로써 온실가스 배출을 줄이는데 큰 기여를 하고 있다. 또 국제협동조합연맹의 회원들은 지난 11월 국제주택협동조합 조직인 ICA Housing이 총회에 제안한 산림관리의 원칙을 따르는 조달정책들만을 채택할 것을 요구하는 결의안을 공개적으로 지지해 바 있다.

저렴한 주택을 제공하는 다른 공급자들과 마찬가지로 현재 주택협동조합들은 점증하는 저렴한 주택에 대한 수요, 사회인구적 변화, 주택의 높은 지속가능성과 환경

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.

더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.

조건에 대한 요구, 자금조달 시장과 주택시장에서의 불리한 환경 등 다양한 도전에 직면해 있다.

우리는 글로벌 경제위기와 금융위기가 가져온 어려운 환경 속에서 우리가 가진 장점들에 더욱 집중하는 동시에 유럽을 비롯한 전 세계 시민들에게 저렴하고 지속가능한 주택을 제공할 수 있는 혁신적인 방법들을 지속적으로 모색해야 한다고 생각한다.

주택협동조합원들이 일군 업적들을 담은 이 보고서가 독자 여러분들에게 유용한 정보를 제공할 수 있으리라 믿는다.

Sylvie Moreau, 국제협동조합연맹 주택분과 컨설턴트  
Alice Pittini, 유럽연합사회주택위원회 연구원

## 〈Profiles of Movement: Co-operative Housing Around the World의 표지와 목차〉



### TABLE OF CONTENT

|                          |    |
|--------------------------|----|
| Introduction             | 6  |
| Austria                  | 9  |
| Belgium                  | 12 |
| Canada                   | 15 |
| Czech Republic           | 18 |
| Egypt                    | 22 |
| Estonia                  | 26 |
| France                   | 29 |
| Germany                  | 33 |
| Hungary                  | 36 |
| India                    | 39 |
| Ireland                  | 42 |
| Italy                    | 46 |
| Norway                   | 51 |
| Pakistan                 | 54 |
| Poland                   | 58 |
| Portugal                 | 62 |
| Spain                    | 66 |
| Sweden                   | 70 |
| Switzerland              | 73 |
| Turkey                   | 76 |
| United Kingdom           | 80 |
| United States of America | 85 |
| Conclusions              | 91 |

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.  
더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.