



세계의 주택협동조합을 찾아서(7)

정부의 지원으로 성장한 스위스 주택협동조합



2013.05.23 | 새사연 부동산 정책모임 번역

지역적 자조의 오랜 전통, 100년 동안 지탱되어온 주택 정책, 강하고 협력적인 주택 조직 등은 스위스 주택협동조합의 성공에 크게 기여하였다. 연방정부와 지방정부가 제공한 금융적 지원과 토지 이용권도 주택협동조합이 발전하는데 중요한 요소로 작용했다.

새로운 사회를 여는 연구원의 부동산 정책 모임은 유럽연합사회주택위원회(CECODH AS 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 주택분과로부터 저작권 이용허가를 받아 번역한 본 자료는 총 22개국의 주택협동조합들의 사례들을 담고 있다. 주택협동조합이 이 국가들에서 왜 필요했고, 누가 어떤 과정을 통해 주택협동조합 운동을 이끌어 왔으며, 이에 대한 정부와 시민 사회의 역할은 어떠한지, 그리고 이들 국가들에서 주택협동조합은 어떤 긍정적 혹은 부정적 유산들을 남겼는지에 대해 본 자료는 잘 설명하고 있다.

사회적 협동조합의 형태를 가진 진정한 의미의 주택협동조합을 경험할 기회가 없었던 우리에게 있어서 본 자료는 좋은 지침서의 역할을 할 수 있을 것이라고 생각한다. 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.(편집자 주)

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

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

스위스 주택협동조합 역사 요약

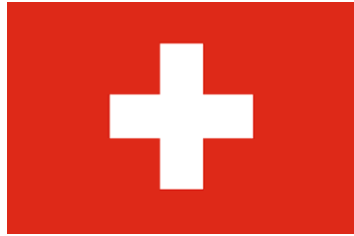
스위스의 주택협동조합의 역사는 19세기 말로 거슬러 올라간다. 지역적 자조의 오랜 전통, 100년 동안 지탱되어온 주택 정책, 강하고 협력적인 주택 조직 등은 스위스 주택협동조합의 성공에 크게 기여하였다. 연방정부와 지방정부가 제공한 금융적 지원과 토지 이용권도 주택협동조합이 발전하는데 중요한 요소로 작용했다.

스위스 주택협동조합은 거주자들에게 많은 혜택을 주었다. 민간 임대 주택의 임대료보다 평균 20% 낮은 가격에 주택을 제공하였고, 주택 관리의 역할도 효과적으로 수행하였다. 또 협동조합주택은 지속 가능한 개발의 원칙에 따라 건설되고, 개선되었다. 스위스에서 대부분의 협동조합주택은 100세대가 채 안 되는 작은 규모를 가지고 있지만, 일부 협동조합주택들은 큰 주택단지를 이루고 있거나 심지어 소규모 지역 전체를 아우르기도 하는데, 이는 사회적으로 포괄적인 공동체를 형성하는데 도움을 주고 있다. 주택협동조합은 이제 도시재생사업 계획 시 빠져서는 안 될 중요한 행위자로서 인식되고 있다.

하지만 스위스 주택협동조합이 직면하고 있는 문제들도 적지 않다. 2002년 이후로 건설비용은 지속적으로 상승하고 있으며, 건설부지 역시 눈에 띄게 부족해지고 있는 실정이다. 스위스의 가구 구성도 바뀌고 있다. 독신가구와 노년가구의 수가 급증할 것으로 예상되고, 30년 이후 이민자 가구의 수는 4배로 증가할 것이라 예측되고 있다. 주택협동조합은 조합원들의 다양한 요구에 적극적으로 답하고자 하고, 실제로 새로운 현실에 적응하기 위한 방안들을 모색해 왔다. 한편, 전후 지어진 협동조합주택이 대부분 노후화되어 이들의 보수와 개조도 해결해야할 문제로 떠오르고 있다.

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

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



스위스의 주택협동조합

관련 통계
총 인구: 7,639,961 명 (2011년)
총 주택 수: 4,000,000 호 (2011년, Federal Statistical Office) 스위스 총 주택의 40%는 자가 보유 주택이고, 52%는 민간 임대, 그리고 8%는 비영리 임대 주택임.
총 사회 (임대) 주택 수: 300,000 호
총 협동조합주택 수: 172,000 호 (2010년) 협동조합주택은 총 비영리 임대 주택 수의 57%, 총 주택 수의 4.3%를 차지함. 63%의 협동조합주택은 대도시에 위치해 있음. 예를 들어, 취리히에서 협동조합주택의 비율은 총 주택 수의 20%에 이릅니다.

역사

스위스에서 주택협동조합의 역사는 19세기 말로 거슬러 올라간다. 지역적 자조의 오랜 전통, 100년 동안 지탱되어온 주택 정책, 강하고 협력적인 주택 조직 등은 스위스 주택협동조합의 성공에 크게 기여하였다. 연방정부와 지방정부가 제공한 금융적 지원과 토지 이용권도 주택협동조합이 발전하는데 중요한 요소로 작용했다. 하나의 예로, 1919년 바젤(Basel)지역 프라이도르프(Freidorf)에 설립된 최초의 주택협동조합은 정부기금으로부터 750만 스위스 프랑을 저금리로 대출받을 수 있었다. 이 정부기금은 전쟁기간 동안 막대한 이윤을 획득한 기업들로부터 거둬들인 세금과 공공사업을 추진하기 위해 모아두었던 세원으로 조성되었다.

다른 유럽 주택협동조합들과 마찬가지로 스위스의 주택협동조합은 전쟁 이후 크게 성장하는 경향을 보였다. 1970년 이후 새로운 주택협동조합의 설립은 전체적으로 감소하였지만 대도시에서는 오히려 주택협동조합의 성장세가 나타났다. 예를 들어 취리히에서는 2001년과 2003년 사이에 신축된 주택의 23%가 협동조합주택이었다. 또 2008년에 주택협동조합은 취리히에 1000호의 주택을 건설하였다. 대부분의 주택협동조합들은 능력이 뛰어난 건축가들과 함께 주택 건설을 진행하였기 때문에 높은 품질의 주택을 공급할

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

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

수 있었다.

금리는 높고 은행들은 대출을 꺼리던 1991년, 국내 비영리 단체들과 주택협동조합들을 아우르던 3개 상부조직은 연방주택청(Federation Housing Office)과 합작하여 채권발행협동조합(the Bond Issuing Co-operative, BIC)을 설립하였다. 2011년 BIC에 소속된 주택협동조합의 수는 375개였는데 그 중 263개가 당해 채권 발행에 참여하였다. 이에 따라 협동조합주택 23,604호는 20억에 달하는 금융 지원을 받을 수 있었다.

이 3개 상부조직들은 “스위스의 비영리 주택 조직 헌장(Charter of the non-profit housing organization of Switzerland)”을 채택하였다. 이 헌장은 스위스의 비영리 단체와 주택협동조합의 활동 원칙을 규정하였다. 예를 들어, 헌장은 투기를 발생시키는 이윤추구 행위를 하지 말 것, 좋은 품질의 지속 가능한 주택을 개발할 것, 어려운 처지에 있는 가계들을 지원할 것, 그리고 세입자의 참여와 자조를 촉진할 것 등을 명시하고 있다.

스위스 주택협동조합이 처한 상황

스위스 헌법 41조와 108조는 주거권을 보장하고 있다. 이와 같이 헌법으로 보장된 주거권은 2003년 통과된 연방 주택법(Federal Housing Act)과 여타 주법들에 의해 구체화 되었다.

스위스 주택협동조합은 거주자들에게 많은 혜택을 주었다. 민간 임대 주택의 임대료보다 평균 20% 낮은 가격에 주택을 제공하였고, 주택 관리의 역할도 효과적으로 수행하였다. 또 협동조합주택은 지속 가능한 개발의 원칙에 따라 건설되고 개선되었다. 대부분의 스위스 협동조합주택은 100세대가 채 안 되는 작은 규모를 가지고 있지만, 일부 협동조합주택들은 큰 주택단지를 이루고 있거나 심지어 소규모 지역 전체를 아우르기도 하는데, 이는 사회적으로 포괄적인 공동체를 형성하는데 도움을 주고 있다. 주택협동조합은 이제 도시재생사업 계획 시 빠져서는 안 될 중요한 행위자로서 인식되고 있다.

주택협동조합은 연방주택청 그리고 지역 공공기관들과 긴밀한 관계를 맺고 있다. 협력의 대표적 사례로서 지방 정부는 주택협동조합에 “사용권(right of use)”의 형태로 토지를 제공하고 있다.

하지만 스위스 주택협동조합이 직면하고 있는 문제들도 적지 않다. 2002년 이후로 건설비용은 지속적으로 상승하고 있으며, 건설부지 역시 눈에 띄게 부족해지고 있는 실정이다. 스위스의 가구 구성도 바뀌고 있다. 독신가구와 노년가구의 수가 급증할 것으로

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

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

예상되고, 30년 이후 이민자 가구의 수는 4배로 증가할 것이라 예측되고 있다. 주택협동조합은 조합원들의 다양한 요구에 적극적으로 답하고자 하고, 실제로 새로운 현실에 적응하기 위한 방안들을 모색해 왔다. 한편, 전후 지어진 협동조합주택이 대부분 노후화되어 이들의 보수와 개조도 해결해야할 문제로 떠오르고 있다.

주택협동조합이 보유한 경제적·사회적 효율성은 여러 분야에서 입증되었다. 하지만 연방정부로부터 제공되는 지원이 협동조합을 통해 이루어져야 하는지, 아니면 조합원에게 직접지원 되어야 하는지에 대한 논쟁이 있다. Federhabitation에 속한 3개 상부조직들은 주택협동조합이 가진 가치를 정확히 인정받고 주택협동조합이 계속해서 번창할 수 있도록 연방정부에 정치적 로비를 수행한다.

Federhabitation은 2003년 3개의 전국 주택 조직들에 의해 설립되었다. 이 조직은 연방 주택법(the Federal Housing Act)에 따라 연방·주·코문의 수준에서 주택협동조합의 발전을 추구하는 모든 조합원들을 정치적으로 대표할 권한을 가진다. Federhabitation은 170,000 가구를 대표하고 있다.

더 많은 정보를 얻으려면 www.federhabitation.ch로 가면 된다.

주택 조직들은 연방 주택법에 의해 도입되었으나 2008년을 끝으로 중단되었던 직접적 재정 지원 메커니즘을 재도입할 것을 주장하고 있다. 또 이들은 보다 나은 주택과 토지 이용을 보장하는 주택 정책의 확대를 위해 로비를 벌이기도 한다. 주택 정책의 확대는 에너지 보존과 주택 재생 프로그램을 위해서도 필요하다. 그들의 활동은 지금까지 매우 성공적이었다. 예컨대 2009년 연방정부는 에너지 절약을 위한 주택협동조합의 활동에 5천만 스위스 프랑의 자금을 제공하였다.

주요특징

스위스 주택협동조합의 주요 특징은 다음과 같다.

- 주택협동조합의 규모는 주택 수로 봤을 때 1호에서 5000호에 이르기까지 다양하다. 가장 큰 주택협동조합은 취리히에 있으며 5000호의 주택을 가지고 있다. 조합의 70%는 매우 작은 규모이며 이들은 100호 이하의 주택을 가지고 있다. 조합은 평균적으로 138호의 주택을 가지고 있고, 1000호 이상의 주택을 가진 조합은 25개뿐이다.
- 주택협동조합에는 두 종류가 있다. ‘멤버십(membership)’ 주택협동조합에서 조합의 모든 세입자는 동시에 조합원이어야 한다. 이러한 조합원의 지위는 민간 임차인의 지위보다 나은 측면이 많다. ‘기업가적(entrepreneurial)’ 협동조합에서는 조합

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

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

의 모든 세입자가 조합원일 필요는 없다. 이하 설명들은 ‘조합원’ 주택협동조합의 특징들에 관한 것이다.

- 조합은 안정된 거주권을 보장하고, 저렴한 임대료와 조합원의 참여 기회도 제공한다.
- 조합이 주택을 소유하고, 조합원은 조합의 지분을 가진다. 조합원은 거주하고 있는 집에 대한 독립적인 소유권을 가지지 못한다.
- 조합원이 주택을 떠날 때 지분은 최초 가격으로 상환된다.
- 조합은 비영리 조직이다. 따라서 임대료는 운영비에 근거한다. 배당이나 이윤분배는 존재하지 않는다. 조합 청산을 통해 생긴 수익은 다른 주택협동조합에게 돌아간다.
- 조합의 임대료는 민간 임대료에 비해 훨씬 낮다. 대도시의 경우, 평균 20%정도 낮고, 최고 50%까지 낮기도 하다.
- 총회에서 모든 조합원은 지분량에 상관없이 1표를 가진다.
- 이사회는 조합의 행정과 경영을 책임진다. 이사회는 보통 5~7명의 이사들로 구성되며, 법적으로 최소 3명 이상이어야 한다. 이들은 총회에서 조합원들에 의해 선출되며, 보통 4년 임기이다.
- 이사들은 대부분 자원자이고 다른 직업을 가지고 있다. 규모가 큰 조합들은 전문 경영인을 고용하기도 한다.
- 일부 조합들은 점유 형태에 일정한 제한을 두기도 한다. 필요보다 큰 주택을 가진 조합원은 실제 필요에 맞는 크기의 주택으로 옮겨야 한다.
- 대부분의 조합들은 보육·의료·사회 서비스 등 보완적인 서비스들을 제공한다.



라우뷘덴에 위치한 노령자 주택 공동체

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

자금조달

일반 상업 은행은 투자 가치나 부동산 가치의 80%까지 담보대출을 제공한다.

연방정부는 주택협동조합의 개발을 위해 다음과 같은 재정적 지원을 수행한다.

- 주택협동조합에 저금리 대출을 해주는 상부주택조직들이 운영하는 회전자금에 대한 재정지원.
- BIC가 발행한 채권을 보증.
- 총 투자금액의 90%까지 보장하는 담보 전문 조합에 대한 보증

BIC는 7년에서 10년 만기의 채권을 발행함으로써 시장으로부터 안정적으로 자본을 조달한다. 채권은 연방정부에 의해 보증된다. BIC에 속한 주택협동조합들은 채권 발행을 통해 마련된 자금을 이용할 수 있다. 낮은 이율은 채권 만기 때까지 유지된다. 이러한 지원을 통해 연방정부는 조합이 낮은 임대료를 유지할 수 있도록 돕는다.

더 많은 정보를 얻으려면 www.egw-ccl.ch로 가면 된다.

일부 주들은 다음과 같은 수단들을 통해 재정 지원을 수행한다.

- 임대료를 낮추기 위한 보조금을 제공한다. 보조금 액수는 조합원들의 경제적 상황 (연간 수입과 재산)과 직업을 기준으로 책정된다.
- ‘사용권’ 형식을 통해 협동조합주택 건설에 필요한 토지를 제공한다.

상부조직들은 회전기금과 연대기금 두 가지 기금을 운영한다. 두 기금 모두 유리한 이율로 조합에 대출을 제공하고, 이 대출은 조합이 건설 프로젝트를 위한 자금을 낮은 비용으로 조달할 수 있게 해준다. 대출은 주택의 신축뿐만 아니라 주택의 개조, 기존주택의 매입에도 사용될 수 있다.

예시 :

SVW-ASH / 회전 기금

- 연방정부로부터 기금조성
- 최고 대출 기한은 20년. 상환은 4년째부터 시작.
- 최고 지원액: 한 주택 당 3만 스위스 프랑
- 2011년에 약 800호의 주택이 자금 지원을 받았고, 여기에 2억 4천만 프랑이 투자되었다.

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

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

SVW-ASH / 연대 기금

- 주택협동조합의 조합원들이 낸 기금. (매년 100만 스위스 프랑.)
- 자산은 3500만 스위스 프랑 이상.
- 회전 자금 대신 혹은 이에 더해 자금 지원.

SVW-ASH / Solinvest 기금

- Solinvest는 2009년, SVW-ASH에 의해 조성. 이 새로운 기금은 주로 신설된 조합들이 자본금을 증가시키기 위한 수단으로 이용.
- 주택협동조합 관련 조직들과 회원들이 조성한 기금

다른 유럽 국가들과 달리 스위스에는 주택 건설을 목표로 한 저축/대출 조직은 존재하지 않는다.

법률체계

주택협동조합 관련 법률체계는 다음과 같다.

- 스위스 헌법 (Swiss Constitution)
- 스위스의 의무 강령 (Swiss Code of Obligations)
- 연방 주택법 (Federal Housing Act) - 비영리 부분에 적용되는 자금조달 수단에 대해 다름

주택협동조합 운동

전국 주택협동조합 연합인 Schweizerischer Verband für Wohnungswesen / Association Suisse pour l'Habitat(SVW/ASH) 은 1919년에 설립되었다. 이 연합은 주택협동조합, 비영리 건축업자와 비영리 재단을 주 회원으로 삼고 있다. 2012년 3월 현재 140,000호의 주택이 이 연합에 속해있고, 1,041명의 회원을 가지고 있다. SVW/ASH는 9개의 지역 부서로 나뉘고, 회원들은 15명의 직원이 있는 본사와 지역 부서를 통해 서비스를 제공받는다.


8명의 이사들로 구성되는 SVW의 이사회는 행정과 경영을 책임지고 있다. 행정부는 본사에 있고, 3명의 운영진을 통해 관리된다. 2005년 새로운 법령이 도입된 이후로, SVW는 모든 회원이 참석하는 총회는 열지 않고 있다. 각 지역은 해당 지역 내 회원 수와

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

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

주택 수에 비례해 지역 대표들을 선출하고, 이 대표들에 의해 민주적 의사결정이 이루어진다. 대표자 회의는 연간 2회 개최된다.

SVW/ASH는 회원들이 조성한 연대기금과 정부가 만든 회전기금을 운용한다. 또 연합은 회원들과 관련 조직들이 가진 서로 다른 쟁점들(법적 또는 재정적)에 대해 자문을 제공하는 역할을 한다. 매달 독일어로 된 출판물을 내고, 분기마다 프랑스어로 된 출판물을 제공한다. 다른 조직들과 함께 교육행사를 열기도 하며, 주택협동조합과 관련된 특별 자격 프로그램을 개최하고, 정기 연례 모임도 주관하고 있다.

더 많은 정보를 얻으려면 www.svw.ch 혹은 www.ash-romande.ch 로 가면 된다. 

2013년 새사연의 ‘세계주택협동조합’ 목록

2013년 5월 23일 현재

아젠다	발간일	제목
주택협동조합	4/22	세계주택협동조합 연재를 시작하며
주택협동조합	4/24	비영리 임대형 주택협동조합이 일반적인 캐나다
주택협동조합	5/3	지속가능한 개발에 충실한 이탈리아 주택협동조합
주택협동조합	5/8	강한 자생력의 스웨덴 주택협동조합
주택협동조합	5/13	신자유주의 위기에 직면한 폴란드 주택협동조합
주택협동조합	5/20	민주화와 함께 성장한 포르투갈 주택협동조합
주택협동조합	5/23	정부의 지원으로 성장한 스위스 주택협동조합

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

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