



세계의 주택협동조합을 찾아서(8)

시장주의에 잠식된 미국 주택협동조합



2013.05.31 | 새사연 부동산 정책모임 번역

닉슨 정부 이후부터 주택협동조합에 대한 정부 보조금은 크게 줄었고, 이에 따라 저소득층을 위한 주택협동조합의 설립 역시 감소하게 되었다. 그리고 주택협동조합 운동은 70년대부터 부상하기 시작한 콘도미니움의 영향력에 대해서도 적절하게 대처하지 못했다. 미국 주택협동조합은 정부지원 축소와 새로이 등장한 시장 공급자들에 맞서 충분한 자생력을 갖추어야 할 과제를 가지고 있다.

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.

미국 주택협동조합 역사 요약

미국의 주택협동조합은 지분제한형 주택협동조합(limited equity co-operatives)과 시장가치형 주택협동조합(market rate co-operatives) 두 가지 형태로 발전해왔다. 1920년대부터 본격적인 활동을 시작한 지분제한형 주택협동조합은 주로 노동조합이나 이민자 단체의 지원을 받아 조직되었고, 시장가치형 주택협동조합은 1차 대전 이후 고소득층의 주도 아래 성장해왔다.

지분제한형 주택협동조합은 투기를 방지하고, 장기 거주를 장려하며, 저렴한 임대료를 유지한다는 목적을 가지고 있고, 저소득층과 중간 소득층을 대상으로 한다. 정부로부터 장기저리대출 그리고 임대료 보조금 등의 지원을 받아 낮은 임대료 수준을 유지하는 것이기 때문에 조합의 지분을 매매할 수는 있지만 이를 통해 시세차익을 얻는 것은 제한된다.

시장가치형 주택협동조합은 주택 가격이 비싼 대도시(따라서 개인의 주택 소유가 매우 어려운 지역)에 주로 존재한다. 이는 주택협동조합이 공동담보(blanket mortgage)와 이웃을 선택할 수 있는 권리, 낮은 양도비용, 낮은 거래수수료, 지분 판매 시 재산세 재평가를 받지 않아도 되는 등의 많은 유리한 조건들을 제공하기 때문이다. 시장가치형 주택협동조합에서 투표권은 지분량에 비례하고, 조합원이 입주하지 않은 주택은 조합원이 아닌 투자자가 조합의 승인 없이 전매, 전대할 수 있는 등 일반적인 협동조합의 운영방식과 상충되는 측면들이 발견된다.

닉슨 정부 이후부터 주택협동조합에 대한 정부 보조금은 크게 줄었고, 이에 따라 저소득층을 위한 주택협동조합의 설립 역시 감소하게 되었다. 그리고 주택협동조합 운동은 70년대부터 부상하기 시작한 콘도미니움의 영향력에 대해서도 적절하게 대처하지 못했다. 미국 주택협동조합은 정부지원 축소와 새로이 등장한 시장 공급자들에 맞서 충분한 자생력을 갖추어야 할 과제를 가지고 있다.

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

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



미국의 주택협동조합

관련 통계
총 인구: 312,913,872 명 (2010년)
총 주택 수: 130,599,000 호 (2010년)
총 사회 (임대) 주택 수: 1,200,000 호 (HUD)
총 협동조합주택 수: 1,200,000호의 주택이 6,400개 주택협동조합에 속해 있음. 이 중 425,000호의 주택은 지분제한형 혹은 무지분형 주택협동조합이고, 나머지 주택은 시장가치형 주택협동조합임. 협동조합주택은 공동 이익을 추구하는 소유권 형태를 가진 총 주택들 중 6%를 차지하고, 미국 총 주택 수의 1%를 차지한다.

역사

1800년대 후반 뉴욕시에서 최초의 주택협동조합이 설립되었다. 역사적으로 미국의 주택협동조합은 지분제한형 주택협동조합(limited equity co-operatives)과 시장가치형 주택협동조합(market rate co-operatives) 두 가지 형태로 발전해왔다. 주택협동조합의 주된 발전은 뉴욕, 샌프란시스코, 그리고 시카고에서 1차 대전 이후 고소득층의 주도 아래 나타났다. 1920년대 지분제한형 주택협동조합은 노동조합들의 후원을 받아 뉴욕에 1만 호 이상의 주택을 건설하였다. 노동조합의 후원을 받았던(지분제한형) 주택협동조합들은 1930년대 대공황을 견뎌낼 수 있었지만, 시장가치형 주택협동조합들은 경제위기를 맞아 큰 어려움을 겪었다.

미국의 주택협동조합은 1950년대에는 연방정부의 주택담보 보증 프로그램의 도움을 받아(보조금 지원은 없음), 그리고 1960년대와 70년대에는 연방정부의 보조금 지원을 통해 저렴한 주택을 공급할 수 있는 능력을 갖추 수 있었다. 당시 연방정부는 주택협동조합을 지원함으로써 저렴한 주택의 공급을 늘리는 방식을 취했는데, 그러한 노력의 대표적인 예가 바로 뉴욕에서 시행되었던 미첼-라마(Mitchell-Lama) 주택 프로그램이었

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

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

다. 이 프로그램은 유리한 자금조달 조건과 세금감면의 도움을 받았고, 이러한 기반 위에서 매우 성공적인 저렴주택 개발 사업을 시행할 수 있었다.

닉슨 정부는 연방정부가 지금까지 실시해 온 금융 보조금 프로그램 (the federal financial subsidy programs)을 없애고, 이를 운영 보조금 (operating subsidies) 프로그램으로 대체하였다. 그 결과 저소득층과 중간 소득층을 위한 주택협동조합의 설립은 현저하게 줄어들었다. 동시에 미국 주택협동조합 운동은 당시 새롭게 부상하는 콘도미니움의 영향력에 맞서 적절하게 대처하지 못했고, 70, 80년대에 나타난 사회적 변화에도 적극적으로 반응하지 못했다. 주택협동조합 운동은 주택 소유가 큰 부를 가져다 줄 수 있는 수단이 될 것이라고 홍보하는 콘도미니움과 단독 주택 개발업자들에 맞서 경쟁할 능력을 갖지 못했다. 현재 미국 주택협동조합의 절반 정도는 뉴욕시에 집중되어 있는데, 이들의 대부분은 시장가치 주택협동조합이다. 반면 뉴욕시에 밖에 존재하는 나머지 주택협동조합들은 시장 가격보다 낮은 저렴한 가격에 주택을 제공하고 있다.

미국 주택협동조합이 처한 상황

주택협동조합 운동이 콘도미니움과 효과적으로 경쟁하기 위해서는 재판매시 낮은 양도 비용, 낮은 재산세, 그리고 낮은 자금조달 비용 등과 같은 협동조합만이 가진 이점들에 대해 널리 알려야 했다. 이에 더해 주택협동조합은 사회적 투자와 외부/내부 보조금을 획득하는데 있어 콘도미니움보다 더 나은 능력을 가지고 있다. 이러한 장점들 때문에 주택협동조합은 증가하는 저소득/중간 소득층의 수요를 충족시킬 수 있는 잠재력을 가질 수 있다. 미국 주택협동조합은 정부 보조금 없이도 중위소득의 80~120% 정도 소득을 가진 계층의 주택 구매 수요 정도는 충족시킬 수 있을 것이라 보고 있다.

주택협동조합 운동은 그들의 잠재력을 지역과 연방 두 수준의 정치인들에게 증명할 필요가 있다. 주택협동조합은 자가 주택 소유자와 관련된 연방 및 주 정부의 입법에서 종종 간과되고 소외되는 한편, 임대 부동산 소유자와 관련한 법률 및 규제 안으로 부적절하게 포함되기도 한다. 미국의 주택협동조합은 공동 소유 형태로서 자가 주택 소유나 이윤추구적 임대주택 소유 형태를 능가하는 경제적, 사회적 이점을 가지고 있다는 점이 인식될 필요가 있다.

주요특징

미국의 주택협동조합은 지분제한형과 시장가치형의 두 형태를 띠고, 아래와 같은 자금조달 구조 하에서 발전해왔다.

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

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

지분제한형 주택협동조합		시장가치형 주택협동조합	
· 주택도시개발부(HUD) -보증과 지원	148,000	· 주택도시개발부 - 보증	109,000
· Lanham법(정부소유 주택구입)	35,000	· 기존 건물과 신축된 건물	100,000
· 공공 주택 재고(former public housing)	20,000	· 기존 임대료의 전환	560,000
· 농촌 주택(농촌 지역)	5,000	· 회원 후원	6,000
· Mitchell-Lama(뉴욕 경우)	60,000		
· 주립 주택 금융 기관	45,000		
· 뉴욕주택재단(노동조합 후원)	40,000		
· 세입자자체전환/도심주택지원 이사회(Urban Housing Assistance Bd, UHAB)	50,000		
· 공동체 개발 보조금 (Community Development Block Grant, CDBG)/LIH 세액 공제(local 및 TSX 신용 지원)	7,000		
· 상호 주택(mutual housing) (비영리)	15,000		
총 주택 수	425,000	총 주택 수	775,000

미국에는 저소득과 중간소득 계층뿐만 아니라 고소득층을 위한 주택협동조합들이 있다. 미국 전체 주택협동조합의 절반은 뉴욕에 있지만 시카고, 아틀란타, 디트로이트, 마이애미, 캔자스시티, 워싱턴, 샌프란시스코와 같은 도시 지역에도 많은 주택협동조합들이 있다.

미국 협동조합주택의 절반 정도는 중층 또는 고층으로 된 공동 주택이다. 나머지는 주로 타운형이나 정원형 주택(엘리베이터가 없는 3~4층 건물)이고, 이동형(mobile)과 모듈러(modular) 주택 형태를 가진 경우도 있다.

미국 주택협동조합과 관련하여 두 가지 다른 용어들이 사용된다. 뉴욕 지역에서는 세입자-주주(tenant-shareholder), 주식(stock)과 임대차 계약(proprietary lease) 등의 용어들이 사용되고, 다른 지역에서는 조합원(member 혹은 co-operator), 조합원 증명

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

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

서(member certificate) 그리고 점유 계약(occupancy agreement) 등의 용어들이 사용된다. (점유계약은 주로 연방 주택도시개발부 방식임)
대부분의 주택협동조합은 다음과 같은 특징을 갖고 있다.

- 주택협동조합이 부동산을 소유하고(혹은 임대하고), ‘입주자-주주(tenant-shareholders)’ 라고 불리는 조합원들은 공동으로 조합을 소유한다.
- 협동조합이 주택담보대출의 채무자가 된다(blanket mortgage).
- (the Business Corporate Law의 적용을 받는 뉴욕이나 워싱턴 시에 위치한 조합의)조합원은 지분 또는 조합원 증명서를 구입한다. 엄격한 형태의 지분제한 주택협동조합을 제외하고, 조합원들은 지분을 사기 위해 대출을 받아야 할 경우가 있다(share loan, 지분 대출). 지분과 임대계약, 또는 점유계약(Occupancy Agreement)이 이러한 대출을 보증한다.
- 조합원은 임대계약, 점유계약 등의 자율 갱신이 가능한 임대계약(self renewing lease)에 서명한다. 이러한 계약은 조합원이 협동조합의 의무를 다하는 이상 주택을 배타적으로 점유할 수 있는 권리를 보장한다.
- 협동조합은 부동산의 소유자로서 이에 대한 법적, 재정적 책임을 진다. 조합원은 주택의 규모나 지분에 따라 운영비 및 유지보수비를 포함하는 월 회비를 협동조합에 지불한다.
- 조합원이 주택에 거주하는데 드는 총 비용은 위의 월 회비와 개별 지분 대출(share loan) 상환금을 합한 비용이다.
- 대부분의 협동조합은 새로운 거주자들을 선택할 수 있는 조합의 권리를 보호하기 위해 조합원 개인이 전매, 전대할 수 있는 권리를 제한하고 있다.
- 조합원은 점유계약에 따른 세입자인 동시에 협동조합의 지분을 가진 소유권자이다.
- 협동조합에 대한 재산세는 콘도미니움의 경우처럼 주택 각각에 부과되는 것이 아니라(임대 주택의 경우와 마찬가지로) 조합 전체를 대상으로 부과된다. 지분이 팔릴 때 이에 대한(재산세) 재평가는 없다.

1. 시장가치형 주택협동조합

- 시장가치형 주택협동조합은 주로 영리 부동산 개발업자들의 지원을 받는다. 뉴욕에서 새롭게 생긴 시장가치형 주택협동조합의 대부분은 원래 임대 주택이었던 것이 전환된 것이다.
- 중간소득 혹은 고소득 계층을 대상으로 한다.
- 주택 가격이 비싼 대도시(따라서 개인의 주택 소유가 매우 어려운 지역)에 다수가 존재한다. 이는 주택협동조합이 공동담보(blanket mortgage)와 이웃을 선택할 수 있는 권리, 지분 판매 시 재산세 재평가를 받지 않아도 되는 등의 많은 유리한 조건들을 제공하기 때문이다.

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

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

- 지분은 시장가격으로 판매된다. 주택을 판매하여 얻은 자본 이득의 일정 비율을 조합이 받는 경우도 있다.
- 지분의 판매는 부동산이 아니라 개인의 자산을 판매하는 것으로 간주되고, 이는 양도비용을 낮출 수 있다. 또 미국 내 많은 주에서 협동조합주택의 거래 수수료는 주택가격의 2~3% 밖에 되지 않는다. 이는 콘도미니엄 거래 시 수수료가 7~10%인 것과 비교했을 때 매우 저렴한 것으로 볼 수 있다.
- 대부분의 시장가치형 주택협동조합에서 투표권 할당은 지분량에 따라 결정된다.
- 협동조합주택에 대한 소유권은 철회 가능한 생전 신탁(revocable living trust, 부유층이 부동산세와 증여세를 피하기 위해 주로 사용)에 이전 가능하다. 부동산 가격이 상승하고, 인구는 고령화되고 있는 상황에서 이러한 대안적 소유권 형태는 악용의 소지가 높다.
- 뉴욕의 기존 주택들이 협동조합주택으로 전환되는 데에 있어, 매우 적은 양의 주택만이 협동조합주택으로 전환되고, 주위 나머지 주택들은 개발업자의 소유로 남을 수 있다. 이런 경우 독자적인 주택협동조합 지역 공동체가 형성되는데 어려움이 생길 수 있다.
- 협동조합이 부득이하게 지분을 모두 매각하지 못할 경우, 투자자들이 그 지분을 살 수 있도록 허용되고, 그들은 다음과 같은 점에서 개발업자들과 유사한 혜택을 갖는다.
 - 이사회 승인 없이 전매와 전대 가능
 - 영구적 주택 소유 가능

2. 지분제한형 주택협동조합

- 초기에는 노동조합과 이민자 단체로부터 후원을 받았고, 현재는 비영리단체나 세입자 조직의 후원을 받고 있다.
- 투기를 방지하고, 장기 거주를 장려하며, 저렴한 임대료를 유지한다는 목적을 가지고 있다.
- 저소득층 또는 중간 소득층 가구들을 대상으로 한다.
- 정부의 재정 지원은 지분 가격을 저렴하게 유지하는데 도움이 된다. 모든 지분제한형 주택협동조합이 재정 지원을 받는 것은 아니다. 지원은 두 가지 형태로 이루어진다.
 - 두 가지 연방 금융 프로그램(Section 221d3-Below Market Interest Rate and 236)과 주 소속 주택 기관은 낮은 금리의 대출을 제공하였다. 두 연방 프로그램은 모두 중단되었지만, 이 프로그램을 통해 지원을 받았던 몇몇 협동조합은 40년 동안 저리 담보대출의 혜택을 누릴 수 있었다 (Mitchell-Lama의 사례에서와 같이 주 정부 혹은 시 정부가 발행한 채권을 이용한 자금조달 역시 저리의 혜택을 주었다).
 - 또 다른 재정 지원 형태인 'Section 8' 은, 소득에 근거하여 임대료 지원을 한

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

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

- 다. 정부는 지원금을 협동조합에 직접 지불한다.
- 지분은 시세차익을 제한하는 협동조합의 내규에 따라 판매된다(지분원가, 물가상승률, 원금에 대한 이자, 감가상각분 등이 고려됨).
- 지분은 대체적으로 비슷한 콘도의 계약금에 비해 훨씬 싸다.

3. 임대형 주택협동조합 (Leasing housing co-operatives)

- 주택협동조합은 주택을 장기 임대한다 (차후 구매할 수도 있다). 거주자들은 협동조합으로서 건물을 관리한다.
- 투자자 신디케이트가 연방 소득세 공제 혜택을 얻기 위해 주로 이러한 유형의 협동조합을 이용한다. 협동조합은 신디케이트의 협력자가 된다.
- 지분의 가격은 조합을 만드는데 필요한 어떤 수준에서든 정해질 수 있다. 지분 가격은 고정될 수도 있고, 매년 조정될 수도 있다.
- 세금 공제 유인을 사용하여 투자자로부터 자금을 조달할 경우, 약 15년 이후에는 조합이 투자자로부터 주택을 완전히 구입할 수 있다.

4. 이동형 주택 단지 또는 조립형 주택 공동체 (Mobile Home Parks or Manufactured Housing Communities)

- 협동조합은 토지와 공용시설들(수도, 전기, 가스 등)과 편의시설을 소유한다.
- 조합원들은 각자의 조립식 주택을 소유하고, 관리한다.
- 조합원들은 공동으로 주택단지를 관리한다.

2007년 이후 이동식 주택이나 조립식 주택의 소유자들이 협동조합의 형태로 자신이 거주하는 주택의 부지를 구매할 수 있는 길이 열렸다. 이와 같은 거주자 소유 공동체(Resident Owned Communities)는 이제 미국에서 가장 활동적이고, 널리 확산된 주택협동조합의 형태로 자리 잡았다. 현재 18개 주에서 걸쳐 적어도 200개 이상의 제한지분형 주택단지 (limited equity parks)들이 존재한다. 플로리다 주에는 160,000호의 이동형 / 조립형 주택을 가진 약 700개의 협동조합 소유 주택단지가 있고, 이들은 대부분은 시장가치형 주택협동조합의 형태를 띠고 있다. 한편 캘리포니아 주에는 30,000호의 주택을 보유한 184개의 주택단지가 있고, 버몬트 주에는 5,800호의 주택과 약 100개의 주택단지가 있다. 미국에서 이러한 유형을 가진 협동조합의 총 수는 이미 1,200개를 돌파하였으며, 이들은 'ROCUSA'라는 새로운 비영리 조직의 전국적 후원과 자금 지원을 받고 있다. 이동형/조립식 주택단지의 수는 매년 증가하고 있는 추세이다.

5. 공유주택 (Cohousing)

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

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

- 거주자들이 개별적인 가정생활을 독립적으로 유지할 수 있는 단위 주택이 있고, 이외에 모든 거주자들이 함께 사용하는 공간과 시설이 갖추어진 주택형태
- 거주자들에 의해 설계되고 관리된다. - 각 거주자들은 자신의 집을 소유한다.
- 코하우징이 협동조합의 구조로 조직되는 경우는 드물다. 대부분은 콘도미니엄 형태를 가지고 있거나, 주택 소유자들의 연합으로 이루어져 있다.

6. 거주자 유형에 따른 주택협동조합 (Special Interest Housing Co-operatives)

a. 노령자 주택 협동조합(Senior Housing Co-operatives)

- 노령자들이 거주하기에 알맞은 주택 설계와 서비스를 제공한다. 개인 맞춤형 또는 홈케어 서비스를 제공하는 협동조합도 있다.
- 조합원 가입에서 있어서 대부분 '55세 이상'이라는 연령 제한을 둔다(법적으로 각 주택 당 최소 한 명 이상은 55세 이상이어야 한다).
- 노령자 주택협동조합의 한 형태인 Deep Equity 협동조합의 경우 대부분의 조합원들이 주택 소유자이고, 협동조합의 분담금을 지불하기 위해 주택을 지분으로 제공한다. 이러한 협동조합은 주거 이외에 공동 시설과 각종 서비스 등도 제공한다. 이 협동조합은 추가적으로 주택 가치의 30~40%에 해당하는 공동 담보 대출을 필요로 할 수도 있다.
- 노령자 주택 협동조합은 시골 지역에서도 개발되어 왔다(협동조합 형태의 소유구조를 가진 은퇴자 공동체는 중서부 지역에서 인기가 높다. 플로리다와 남서부, 서부주들에서도 큰 규모를 가진 시장가치형 은퇴자 협동조합들이 존재한다).
- 무지분 형태의 노령자 주택협동조합은 스칸디나비아식의 부모-자녀 방식(mother-daughter approach)과 연방정부의 대출/보조금 프로그램(HUD Section 202)을 이용하여 매우 낮은 소득을 가진 노령자들을 위한 주택을 공급하는데 큰 성공을 거두었다. CSI Support & Development(www.csi.coop)는 부동산 개발과 자산관리를 전문으로 하는 비영리 기업이다. 이들은 캘리포니아, 메릴랜드, 메사추세츠, 미시건 등의 지역에서 저렴한 가격의 협동조합 아파트를 노령자들에게 제공해왔다. 50년 동안, CSI는 독특한 조합주의적 운영 시스템에 기초하여 노령자를 위한 우수하고, 저렴한 주택을 제공하는 것을 목표로 해왔다. 이 유형의 주택에서 거주자들은 자신이 속한 협동조합주택의 조합원이자, 그 협동조합이 속한 부모 협동조합의 조합원이다. 거주자들은 CSI의 도움을 받아 협동조합을 관리할 수 있었다.

b. 예술가 주택협동조합(Artist Housing Co-operatives)

- 대부분 임대형(leasehold) 혹은 지분제한형의 주택협동조합이다.
- 특별히 예술가들을 위해 설립된 주택협동조합이다.
- 주택과 작업공간을 결합한다.

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

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

- 저렴한 가격을 영구히 유지하는 것을 목표로 한다.
- c. 학생 주택협동조합(Student Housing Co-operatives)
- 대학교 주변에 거주하는 학생들을 위한 주택을 공급한다.
 - 기숙사, 단독주택, 아파트 등의 형태를 가진다.
 - 조합원은 최소한의 가입비를 낸다(보통 \$50).
 - 캐나다와 미국의 학생 주택협동조합은 연합 조직인 북미 학생 협동조합(the North American Student Cooperation, NASCO)을 통해 협력한다.
 - 학생 주택협동조합의 개발과 관리를 돕는 두 개의 법인이 존재하는 데 하나는 NASCO Properties이고 다른 하나는 카가와 기금(Kagawa Fund)이다. 비영리 조직인 NASCO Properties는 부동산을 사거나 임대하여 주택협동조합에 제공하고, 부동산을 제공받은 협동조합은 건물 유지보수를 위한 기금을 조합원들 사이에서 조성한다. 카가와 기금은 주택협동조합에 기술적 지원을 하거나, 대출 형식으로 재정적 지원을 제공한다.



미시건 주, 디트로이트에 위치한 블랙스톤 주택협동조합

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

자금조달

저소득, 중간소득 계층을 위한 주택협동조합은 최근 지방 정부(예, 뉴욕시), 민간 후원 단체, 연방정부로부터 재정적 지원을 받고 있다. 연방정부는 민간 대출업자들을 보호하기 위한 주택담보대출 보증 프로그램을 운영하고 있다.

HUD - 미국 주택도시개발부(U.S. Department of Housing and Urban Development)

- Section 213 - 주택담보대출 보증 프로그램
 - 40년간 이행보장, 원리금 균등 상환, 고정이자, 그리고 비소구(non-recourse)의 건설/장기 대출을 제공
 - 건설/장기 대출에 대한 보증 또는 장기 대출에 대해서만 보증 제공
 - 주택담보대출 비율(LTV)은 98%
 - 혹시 있을 수 있는 Section 213 주택담보대출에 대한 채무 불이행에 대비해 협동조합주택 운영 보증 기금(a Co-operative Housing Management Insurance Fund)이 설립됨(주택담보대출 보증의 프리미엄은 총 주택담보대출 체납액의 0.5%), 50년 상환 대출의 체납 비율은 매년 0.1%이하이다.
- Section 221d3과 Section 236 - 중간소득 계층으로 구성된 주택협동조합을 위해 100%의 주택담보대출 비율이 적용됨
- Section 223f - HUD가 제공한 주택담보대출 보증의 수혜를 받지 않았던 오래된 건물들에 대한 금융지원 프로그램
- Section 8 - 정부의 임대료 보조 프로그램. 거주자는 적정 임금 수준을 충족해야 하고, 소득의 30%를 임대료로 지불함. 임대료 보조금을 결정하기 위해 매년 소득을 증명해야 함.
- Section 202 - 이 프로그램에 속한 건물은 담보대출을 받을 때, 프로젝트가 시작할 당시의 이자율을 적용받음. 운영비와 담보대출 상환금에 기초한 시장 임대료는 해당 건물의 연간 예산에 따라 결정됨. 모든 거주자들은 소득의 30%를 임대료로 지불하며, 최대로는 시장 가격까지 임대료 책정이 가능함. 개인이 지불하는 임대료와 시장 임대료 간 차액은 주택보조금(a Housing Assistance Payment)의 형태로 건물에 주어짐.
- Capital Advance - 이 프로그램은 202/Section 8을 대체함. 담보대출 기간에 걸쳐 해당 건물이 저렴한 임대료 수준을 유지한다면, 주택담보대출 상환금이 면제되고, 대출액을 감면해줌. 임대료는 거주자 소득의 30%로 책정되며, 시장 임대료를 초과할 수 있음. 임대 지원 프로그램(The Project Rental Assistance Program, PRAC)은 임대료 보조금을 지급함. 시장 임대료보다 비싼 임대료의 경우 보조금은 삭감.

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

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

전국 협동조합 은행(National Co-operative Bank) / Together We Can 프로그램

- 목적 : 기술적 지원, 훈련, 대변 활동, 그리고 경험 있는 비영리 개발업자에 대한 개발 전 자금(predevelopment capital) 지원을 통해 저렴한 협동조합주택을 보존, 개발함.
- 설립된 지 2년이 지난 주택협동조합만 자격이 있음. 1차, 2차 담보대출과 관계금융을 사용할 수 있음.

연방 저당권 협회(Federal National Mortgage Association, Fannie Mae)과 연방 주택 저당 회사(Federal Home Loan Mortgage Corporation, Freddie Mac)

- 주택협동조합을 위한 전국적 대출 시장임. 두 기관 모두 협동조합의 공동 담보 대출과 지분 대출을 구입함. 또 보증으로 보호되지 않는 담보 대출도 구입할 수 있음. 두 기관의 이러한 활동은 대출 기관의 유동성을 증가시킴. 주택담보대출의 구입에 관한 가이드라인은 암묵적인 규제가 되었음

연방 처분 프로그램(Federal disposition program)

- HUD는 집주인이 채무를 불이행하고, 세입자는 현재 거주하고 있는 주택을 사고 싶어 하는 경우, 세입자에게 주택을 구매할 수 있는 우선권을 부여함

뉴욕시 프로그램

- 시 소유 건물, 연방정부의 지원을 받은 건물, 그리고 담보권이 실행된 건물을 전환
- 세입자 임시 임대 프로그램(Tenant Interim Lease Program, TIL). 지원서가 채택되면, 시가 소유한 건물의 세입자는 훈련과 지원을 받고, 그 건물을 임시적으로 관리할 수 있게 된다. 시는 협동조합에 그 건물을 양도하기 전 주요한 건물 보수를 수행한다. 세입자들은 최저 가격(\$250)으로 주택을 구입한다.
- 제 3자 양도(Third Party Transfer)는 뉴욕시의 주택 보존 및 개발 부서(Housing Preservation and Development, HPD)에서 실시하는 부동산 처분 프로그램의 일환이다. 이 프로그램은 세금 체납자로부터 부동산을 압류하여, 이를 주택협동조합과 같이 책임 있는 소유자에게 제공한다. 이러한 건물의 세입자들은 도시정주지원 이사회(Urban Homesteading Assistance Board, UHAB)와 같은 조직과 협력할 수도 있다. 이 조직은 세입자들이 주택개발기금공사(HDFC, Housing Development Fund Corporation) 조합을 설립하는 동안 건물을 일시적으로 소유하기도 한다.

이와 같이 시 소유의 건물이 협동조합 소유로 전환될 때 엄격한 규칙과 절차를 포함하

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

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

는 규제들이 적용된다. 특정 세입자들(장애인, 노령자, 임대료 규제를 받는 경우)은 보호받을 수 있고, 해당 건물에 계속 세입자로서 거주 가능하다. 보호받지 못하는 세입자들은 주택이 팔리기 전 최대 3년 내로 주택을 비워주어야 한다. 개발자와 조합은 이 주택들이 좋은 유지-보수를 받을 수 있도록 보장해야 한다.

재정적 지원(fiscal incentives)

- 연방조세법의 Section 216은 조합원들이 지불한 주택담보대출 이자분과 조합이 지불한 부동산보유세분에 대해 개별 조합원이 소득세 공제를 받을 수 있도록 하고 있다. 소득세 공제는 지분량에 비례한다.

지분을 구입하기 위해 개인이 받은 대출의 이자분도 소득세 공제를 받을 수 있다.

역모기지(Reverse Mortgages, 노령자 주택협동조합을 위한 투자 수단)

- 목적: 현금 확보를 위해서 주택 지분의 일부를 전환
- 조합원은 적어도 62세 이상 이어야 한다.
- 조합원들은 협동조합 내 지분을 담보로 은행 대출을 받을 수 있다.
- 일시 지급 또는 월별 지급이 가능하다. 주택이 팔리거나, 조합원이 영구적으로 이사를 가거나, 마지막 세입자가 사망할 때까지 이자나 원금을 갚을 필요가 없다. 이자는 대출금에 추가된다.
- 대출 금액은 조합원의 연령에 따라 달라진다(예를 들어, 80세인 조합원의 경우 주택 가치의 42%까지 대출받을 수 있다). 그와 함께 장소, 주택의 가격, 이자율 등이 고려된다.
- 이 대출은 비소구 대출이다. 비소구 대출은 구상권(求償權) 범위를 담보물로 한정하기 때문에 담보물 이외에는 채무가 면제되는 대출이다.
- 협동조합이 이러한 대출에 동의한다면, 은행승인협정(Bank Recognition Agreement)에 서명해야 한다. 이 협정은 재판매 시의 대출자의 리스크를 제한하고 있다(협정은 지분 대출을 위해서도 필요하다).

카가와 기금 (Kagawa Fund) - 학생 주택협동조합을 위한 투자 수단

- 캠퍼스 주택협동조합 개발 프로젝트에 사용될 수 있는 공동의 리스크 캐피탈(risk capital) 기금 운영
- 학생 주택협동조합 운동을 지지하는 개인과 조직들이 제공한 투자금, 기부금, 보조금을 통해 자금조달을 함
- 대출을 제공하기 전에 대출을 위한 일반적 조건들에 대한 검토뿐만 아니라 사회적

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

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

조건들에 대한 평가 역시 실시됨

민간 재단, 주 정부, 그리고 지방 정부에 의해 조성된 기금

33개 이상의 주정부가 주택신탁기금 (housing trust funds)을 설치하였다. 그러나 이러한 기금의 대부분은 임대 주택을 위한 것이고, 주택협동조합을 위해 설치된 기금은 소수에 불과하다.

법률체계

미국에서 협동조합은 연방 혹은 주 정부 차원의 프로그램이 도입되기 이전부터 존재했다. 협동조합은 주의 기업법(corporate law)과 임대인-임차인법(landlord-tenant law)이 결합하여 만들어졌다. 뉴욕, 캘리포니아, 메릴랜드, 워싱턴 디씨, 그리고 플로리다와 같은 주들은 정보공개와 소비자 보호 요건을 통하여 협동조합 지분의 매매를 규제하였다. 캘리포니아와 플로리다는 다른 주들이 콘도미니움의 운영에 관한 규제를 갖고 있는 것처럼 조합 운영과 관련된 규제 제도를 가지고 있다.

HUD에 의해 보호, 보증되지 않는 협동조합에 대한 연방정부 차원의 규제는 다음 사항들로 구성된다.

- 세법(Tax law) - 자가 주택 소유자가 받는 주택담보대출 이자분과 부동산보유세분에 대한 소득세 공제를 조합원이 똑같이 받기 위해서는 조합이 수입의 최소 80% 이상을 조합원으로부터 획득하고 있어야 한다. 이러한 조건은 주로 1층에 상업 공간 혹은 주차 공간을 가지고 있는 뉴욕시의 몇몇 조합들에는 불이익을 줄 수 있으나, 그 외 지역의 조합들에는 큰 문제가 되지 않는다.
- 2차 주택담보대출 시장 - 정부가 후원하는 기업인 Fannie Mae, Freddie Mac은 그들이 민간 채권자로부터 대출 채권을 구매할 때 특정한 기준을 적용하고 있다. 이러한 법적 인수 기준은 임시변통적 규제가 되고 있다.

HUD가 보증하는 주택담보대출을 갖고 있지 않은 몇몇 저렴한 협동조합주택은 재정적으로 어려운 가계들을 대신해 Section 8이 제공하는 HUD의 임대료 지원을 받는다. 이러한 협동조합들에 대한 HUD의 규제는 자산 조사와 정확한 재정 기록을 보장할 수 있는 운영 과정에 대한 감시로 한정된다.

공동 담보를 가지고 있는 채권자들은 민간 부문에서 조합에 대한 규제를 수행하고 있다. 이러한 규제는 조합이 채권자의 동의 없이 내규나 관리인을 바꾸지 못하도록 하고,

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

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

조합으로 하여금 보증과 적립금을 유지토록 하며, 매년 재정 감사를 받도록 강제한다.

주택협동조합 운동

1960년에 설립된 전국 주택협동조합 협회(National Association of Housing Co-operatives, NAHC)는 전국적 주택협동조합 조직이다. 비영리 목적을 가지고 있으며, 미국의 주택협동조합들을 대표하고, 이들에게 정보를 제공하며, 조합들의 지속가능한 발전을 돕는 일을 하고 있다. 회원으로 개별 주택협동조합, 상호 주택 협회(mutual housing association), 지역 주택협동조합 협회, 그리고 협동조합적 주택 공동체를 확산시키는데 관심이 있는 각종 거주자 소유-통제 주택들, 조직들, 개인들을 포함하고 있다.

이외에도 주택협동조합을 개발하고, 대표하며, 이의 활동을 돕는 여러 조직들이 존재하고, 특별한 계층만을 대상으로 하는 주택협동조합들을 대표하는 조직들도 있다.

더 많은 정보를 얻으려면 www.coophousing.org 로 가면 된다. 

2013년 새사연의 '세계주택협동조합' 목록

2013년 5월 31일 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
주택협동조합	5/31	시장주의에 잠식된 미국 주택협동조합

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

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