



세계의 주택협동조합을 찾아서(10)

소유형 중심의 노르웨이 주택협동조합



2013.06.13 | 새사연 부동산 정책모임 번역

주택협동조합이 성장해 가는 과정에서 정부와 주택협동조합 운동 사이의 협력관계는 더욱 밀접해졌다. 정부와 지방정부는 다른 나라들처럼 대량의 공공주택을 직접 공급하기보다 간접적으로 주택협동조합의 발전을 지원하는 정책을 선호하였다. 한 정책상 지원에 힘입어 세계에서 가장 크고, 가장 성공적인 주택협동조합 운동 중 하나가 노르웨이에서 나타날 수 있었다.

새로운 사회를 여는 연구원의 부동산 정책 모임은 유럽연합사회주택위원회(CECO DHAS 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 어떠했는지, 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.

노르웨이 주택협동조합 역사 요약

1930년대부터 나타나기 시작한 주택협동조합 운동은 노르웨이의 사회주택 정책을 실행하는 중요한 수단으로 여겨져 왔다. 정부 정책의 목표는 투기를 방지하면서도 주택의 자가 소유를 촉진함으로써 모든 국민들에게 양질의 주택을 공급하고자 하는 것이었다. 노르웨이에서는 인구의 약 80%가 주택 소유자로서 주로 자가주택이나 협동조합주택에 거주하고 있고, 임대주택이 전체 주택에서 차지하는 비중은 낮은 편이다.

주택협동조합이 성장해 가는 과정에서 정부와 주택협동조합 운동 사이의 협력관계는 더욱 밀접해졌다. 정부는 다른 나라들처럼 대량의 공공주택을 직접 공급하기보다 간접적으로 주택협동조합의 발전을 지원하는 정책을 선호하였다. 이러한 정책상 지원에 힘입어 세계에서 가장 크고, 가장 성공적인 주택협동조합 운동 중 하나가 노르웨이에서 나타날 수 있었다.

1980년대 이후 신자유주의의 영향력 아래에서 주택협동조합과 정부 사이의 협력관계가 과거에 비해 약화되었음에도 불구하고, 노르웨이에서 주택협동조합은 여전히 중요한 역할을 담당하고 있다. 이제 주택협동조합은 다양한 경쟁이 존재하는 자유 시장경제에서 살아남도록 요구받고 있다.

노르웨이 협동조합주택연합(NBBL, the Co-operative Housing Federation of Norway)은 노르웨이 주택협동조합들의 전국적인 상부조직이다. 노르웨이 협동조합주택연합은 소속 주택협동조합협회들과의 협력 아래에서 개별 주택협동조합들을 대표하고 이들의 발전을 촉진하며, 이들에게 필요한 서비스를 제공하는 역할을 한다. 노르웨이 협동조합주택연합은 노르웨이에서 네 번째로 큰 회원제 조직이다. 25,000명이나 되는 대의원 수가 보여주듯, 이 조직의 민주적 참여는 매우 활성화되어 있다.

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

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



노르웨이의 주택협동조합

관련 통계
총 인구: 5,000,000명(2012년)
총 주택 수: 2,400,000호(2012년)
총 사회 (임대) 주택 수: 100,800호(전체 주택 수의 약 4.2%)(2012년)
총 협동조합주택 수: 261,250호(5,350개의 주택협동조합이 건설) (협동조합주택협회에 속하지 않은 독립적인 주택협동조합들이 건설한 주택까지 더하면 협동조합주택이 총 주택 수에서 차지하는 비율은 15%에 이릅니다, 이중 1,363 주택협동조합이 건설한 48,695호의 주택은 주택협동조합협회에 의해 관리되고 있음)
협동조합주택에 거주하는 총 인구: 2011년 현재 261,250명의 회원과 그 가족들이 협동조합주택에 거주하고 있음, 협동조합주택협회의 회원수는 841,000명

역사

노르웨이도 다른 유럽 국가들처럼 세계 2차 대전의 전화를 겪고 난 뒤 심각한 주택부족과 재건문제에 직면하였다. 당시 정부 정책의 목표는 투기를 방지하면서도 주택의 자가 소유를 촉진함으로써 모든 국민들에게 양질의 주택을 공급하고자 하는 것이었다. 노르웨이에서는 인구의 약 80%가 주택 소유자로서 주로 단독주택이나 협동조합주택에 거주하고 있고, 임대주택이 전체 주택에서 차지하는 비중은 낮은 편이다. 대부분의 임대주택은 개인소유이며, 일정기간 동안 주택의 일부 혹은 전체(다주택자의 경우)를 임대하는 형태이다.

1930년대부터 나타나기 시작한 주택협동조합 운동은 노르웨이의 사회주택 정책을 실

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

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

행하는 중요한 수단으로 여겨져 왔다. 노르웨이 주택정책의 주요 전략 중 하나는 이른바 “정부, 지방정부, (주택협동조합이 가장 큰 비중을 차지한) 민간부문” 사이의 역할 분담을 분명히 하는 것이었다. 협동조합주택은 원가제공이라는 비영리 원칙하에 지어졌다.

시간이 지나면서 정부와 주택협동조합 운동 사이의 협력관계는 더욱 밀접해졌다. 정부는 다른 나라들처럼 대량의 공공주택을 직접 공급하기보다 간접적으로 주택협동조합의 발전을 지원하는 정책을 선호하였다. 이러한 정책상 지원이 세계에서 가장 크고, 가장 성공적인 주택협동조합 운동 중 하나가 노르웨이에서 나타나는데 기여하였다.

1980년대에 발생한 정치적 변화는 사회민주주의와 정부 개입주의를 자유시장경제와 탈규제에 기초한 자유주의적 정책노선으로 대체하였다. 주택에 대한 가격통제는 1980년대 중반에 철폐되었고, 국립주택은행에서 제공하던 용자와 보조금은 점차 삭감되어 완전히 중단되었으며, 지방정부는 더 이상 택지를 제공하지 않게 되었다.

노르웨이 주택협동조합이 처한 상황

정부 주택정책의 전반적인 목표는 모든 국민들이 좋은 거주환경을 가진 양질의 주택에 안정적으로 거주할 수 있도록 보장하는 것이었다. 특히 정책의 핵심이 되었던 것은 국민들 모두가 각자의 주택을 소유할 수 있도록 하는 것이었다.

그러나 노르웨이의 중산층은 가파르게 상승하는 주택가격 때문에 어려움을 겪고 있다. 공공의 재정지원은 주로 저소득계층이나 특수한 요구를 가진 계층에 집중되고 있고, 현재 주택협동조합을 포함한 전 주택분야에 대한 정부의 재정지원은 전무한 상황이다.

주택협동조합과 정부 사이의 협력관계가 과거에 비해 약화되었음에도 불구하고, 노르웨이에서 주택협동조합은 여전히 중요한 역할을 담당하고 있다. 이제 주택협동조합은 다양한 경쟁자들이 존재하는 자유 시장경제에서 살아남도록 요구받고 있다.

주택협동조합은 노르웨이 전역에 걸쳐 분포되어 있다. 오슬로의 경우 주택시장의 40%를 협동조합주택이 차지하고 있는데, 이처럼 농촌에 비해 도시지역에서 주택협동조합의 시장점유율이 높은 편이다.

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

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

주요특징

노르웨이 주택협동조합의 주요 특징은 다음과 같다.

- 주택은 주택협동조합이 소유한다.
- 한 조합에 평균적으로 50호의 주택이 속해있다.
- 조합원은 보통 시장가격으로 지분을 구입하고, 이를 통해 주택을 점유할 권리를 얻는다(2012년 기준 평균 지분 가격은 약 270,000유로).
- 조합원은 운영비용을 균등하게 부담한다.
- 일반적으로 지분은 시장가격으로 일반에게 양도 가능하지만, 협동조합주택협회의 회원에게는 시장가격 수준에서 선매권이 주어진다.
- 보유한 지분량과 상관없이 각 조합원에게 1표의 권리가 주어진다.
- 이사회가 운영을 책임지며, 사업 운영자 역할을 하는 협동조합주택협회의 도움을 받는다.
- 지방정부는 주택협동조합 주택재고의 10%를 취득할 수 있는 법적 권리를 가지고 있다.



크리스티안산에 위치한 협동조합주택

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

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

자금조달

1990년대까지 대부분의 주택협동조합은 국립주택은행으로부터 보조금과 용자금 지원받아 건설자금을 마련하였다. 1990년대 중반에 이르러 모든 용자지원은 중단되었고, 학생, 노령자, 장애인을 위한 주택 개발 등 특수한 경우에 한하여 보조금이 지급되고 있다. 2002년부터 국립주택은행의 주택개발사업에 대한 지원은 감소하기 시작했다. 과거에는 대다수의 주택들이 국립주택은행의 자금지원을 받을 수 있었던 반면, 2002년부터 2007년까지 신규주택의 10~15% 정도만이 정부 은행으로부터 용자를 받을 수 있었다. 이런 상황은 현재 좋지 않은 대출 여건과 정부 은행에 대한 건설업자들의 낮은 선호를 반영하고 있다.

주택 분야에 대한 대부분의 금융지원은 지방정부와 국립주택은행이 협력하여 운영 중인 주택수당제도를 통해 이루어지고 있다. 국립주택은행은 지방정부의 협조 하에 주택을 사고자 하는 의향은 있지만 시중 대출은 받을 수 없는 사람들에게 저당대출을 제공하고 있다. 2010년에 이러한 용자의 지원실적은 약 9,500건이었다. 노르웨이에서는 부동산을 매입할 때 2.5%의 취득세를 부과하지만, 주택협동조합 내에서 주택이 거래될 때 취득세는 면제된다. 주택협동조합에도 취득세가 부과되어야 하는지에 대해서는 논란의 여지가 있다.

법률체계

협동조합주택협회법(the Co-operative Housing Association Act)과 주택협동조합법(the Housing Co-operatives Act)을 통틀어 주택협동조합법령(The Housing Co-operative Laws)이라고 칭한다. 입법 이후 수차례 중요한 개정이 이루어졌고, 현행 법령은 2005년 8월부터 시행되었다.

- 협동조합주택협회법

이 법은 협동조합주택협회의 조직에 관한 사항을 규정하고 있으며, 협회의 사업 활동에 대한 규정도 포함하고 있다. 또 협회의 운영과 관련하여 회원이 총회 및 이사회에 참여할 권리도 명시하고 있다. 협동조합주택협회는 회원의 소유이며 자유롭게 가입할 수 있고, 기본 목표는 회원에게 주택을 제공하는 것이다. 또 협동조합주택협회는 주택협동조합 및 기타 주택회사(콘도미니움 혹은 임대용 공동주택)를 관리할 수 있다. 협동조합주택협회는 통상 주택협동조합 방식으로 회원에게 주택을 제공하지만, 때로 다른 방식을 취할 수도 있다.

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

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

- 주택협동조합법

이 법은 1인 1표, 총회 참석, 주택 유지관리, 선매권, 그리고 회비 미납 처리 등의 사항들을 포함하는 주택협동조합의 조직에 대해서 규정하고 있다. 또 조합의 운영에 있어 주택협동조합 지분 소유자가 가진 책임에 대해서도 명시하고 있다. 개정법은 주택의 전매 및 전대 그리고 지분금 보장을 포함하는 조합원의 권리를 더욱 명확히 하였다.

위의 두 가지 법들은 아래에 나오는 이중 회원제를 규정하고 있기도 하다.

주택협동조합 운동

노르웨이 협동조합주택연합(NBBL, the Co-operative Housing Federation of Norway)은 노르웨이 주택협동조합들의 전국적인 상부조직이다. 노르웨이 협동조합주택연합은 소속 주택협동조합협회들과의 협력 아래에서 개별 주택협동조합들을 대표하고, 이들의 발전을 촉진하며, 이들에게 필요한 서비스를 제공하는 역할을 한다. 노르웨이 협동조합주택연합은 노르웨이에서 네 번째로 큰 회원제 조직이다. 25,000명이나 되는 대의원 수가 보여주듯, 이 조직의 민주적 참여는 활성화 되어 있다.

소속회원은 다음과 같다.

- 841,000명이 넘는 임차인 및 비임차인 조합원
- 5,000개 주택협동조합(1차 주택협동조합)
- 57개 협동조합주택협회 2차 주택협동조합), 협회 별로 규모가 다양하여 조합원의 수는 적게는 100명부터 많게는 300,000명에 이릅니다

노르웨이 주택협동조합의 내규는 개인이 동시에 개별 주택협동조합과 주택협동조합협회의 조합원이 되도록 규정하고 있다. 그러나 주택협동조합에 가입하지 않더라도 협동조합주택협회에 가입하는 것은 허용된다. 협회의 회원 또는 지분 소유자가 됨으로써, 각 개인은 신규주택을 취득하거나 선매권(주택협동조합에 빈 주택이 생겼을 때 우선적으로 취득할 수 있는)을 행사할 수 있다. 자녀들의 장래를 위해 조합원 자격을 유지하는 경우도 있다.

더 많은 정보를 얻으려면 www.nbbl.no로 가면 된다. 

2013년 새사연의 '세계주택협동조합' 목록

2013년 6월 13일 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
주택협동조합	6/5	공공임대주택의 역할을 대신한 스페인 주택협동조합
주택협동조합	6/13	소유형 중심의 노르웨이 주택협동조합

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

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