

●●●
세계의 주택협동조합을 찾아서(15)

민영화로 시작 된 에스토니아 주택협동조합

●●●

2013.07.05 | 새사연 부동산 정책모임 번역

민영화가 시작 된지 3년이 채 되지 않은 1993년 중반까지 3천개 이상의 주택협동조합 협회 또는 아파트 협회가 결성되었다. 이처럼 민주주의를 경험한 적이 없고, 전혀 다른 배경을 가진 사람들이 조합원이 되어 스스로 주택을 공동 관리하는 시스템을 만들기 위하여 함께 협력하여 조합을 운영해야 했다.

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 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 우리에게는 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.

에스토니아 주택협동조합 역사 요약

에스토니아에서 주택협동조합은 정부가 주도한 광범위한 민영화 프로그램을 통해 급속도로 성장했다. 1990년대 초반부터 시작된 민영화 프로그램은 경제 전반에 걸쳐 큰 영향을 미쳤다. 정부 소유 자산과 기업들은 단기간 내에 모두 민영화 되었다. 사회주의가 자본주의로, 계획경제가 시장경제로 변하면서 토지등록이나 저당 금융 시스템과 같은 법적·금융적 제도들도 새롭게 도입되어야 했다.

주택의 민영화는 아파트의 민영화, 주택협동조합 또는 아파트 협회의 설립, 주택의 등록의 3단계로 진행되었다. 민영화 프로그램을 진행했던 여타 중동부 유럽 국가들과는 달리 에스토니아에서는 건물과 공용공간의 관리를 위해 주택협동조합과 협회를 설립하는 것이 법으로 강제되었다. 이에 따라 민영화가 시작 된지 3년이 채 되지 않은 1993년 중반까지 3천개 이상의 주택협동조합 협회 또는 아파트 협회가 결성되었다. 이처럼 조합원 스스로가 주택을 공동 관리하는 시스템이 정착되는 과정에서 민주주의를 경험한 적이 없고, 전혀 다른 배경을 가진 사람들이 함께 협력하여 조합을 운영해야 했고, 건물 및 조직 관리에 대한 교육도 받아야 했다.

2008년 1월 1일, 주택협동조합을 아파트 협회로 그 지위를 바꿀 수 있도록 하는 법안이 발효되었다. 이후 많은 주택협동조합들이 아파트 협회로 전환되었고, 현재 오직 300개의 고유의 형태를 가진 주택협동조합만이 남아있다.

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

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



에스토니아

| 관련 통계 |
|--|
| 총 인구: 1,340,000명 (2011년) |
| 총 주택 수: 651,000호 (CECODHAS 2012 Housing Europe Review) (96%가 자가주택) |
| 총 협동조합주택 수: 392,000호 (9,800개 아파트 협회/주택협동조합이 건설) |
| 협동조합주택에 거주하는 총 인구: 800,000명 (총 인구의 65%) |

역사

에스토니아의 협동조합은 비교적 최근인 1918~1940년의 독립 기간 동안 나타나기 시작했다. 1991년 페레스트로이카가 시행되고 소련으로부터 독립을 달성한 이후부터 협동조합은 왕성하게 활동하기 시작했고, 민간기업 형태의 한 방식으로 도입되었다. 에스토니아 협동조합법(the Co-operative Act)은 1992년에 채택되었고, 이후 2001년에 상업협회법(Commercial Association)으로 전환되었다.

주택협동조합은 정부에 의해 주도된 광범위한 민영화 프로그램에 따라 급속도로 성장했다. 1990년대 초반부터 시작된 민영화 프로그램은 경제 전반에 걸쳐 큰 영향을 미쳤다. 정부 소유 자산과 기업들은 단기간 내에 모두 민영화 되었다. 사회주의가 자본주의로, 계획경제가 시장경제로 변하면서 토지등록이나 저당 금융 시스템과 같은 법적·금융적 제도들도 새롭게 도입되어야 했다.

주택의 민영화는 아파트의 민영화, 주택협동조합 또는 아파트 협회의 설립, 주택의 등록의 3단계로 진행되었다. 아파트의 민영화는 현재 살고 있는 임차인에게 부여되는 바우처 시스템을 통해 이루어졌다. 바우처의 가치는 소비에트 기간 동안 근무한 연수

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

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

에 따라 달랐다. 민영화가 시작 된지 3년이 채 되지 않은 1993년 중반에 3천개 이상의 주택협동조합 협회 또는 아파트 협회가 결성되었다.

주택의 보수보강은 민영화 시기에 가장 우선시된 과제였다. 아파트 건물들은 20~50년 정도가 경과된 노후화 된 건물들이었고, 부적절한 시공과 유지관리의 부실로 인해 매우 좋지 않은 상태에 있었다. 대부분의 건물들은 전면적인 개보수가 필요했다. 그러나 당시 좋지 않았던 경제상황과 16~18%에 달하는 높은 이자율은 이러한 개보수가 진행되기 어려운 환경을 만들었고, 주택협동조합 운동은 더 나은 대출조건을 획득하기 위한 필사적으로 로비로 이어졌다.

이러한 노력의 결과로 에스토니아 주택정책의 주요 토대들이 2003년에 도입되었는데, 여기에는 정부가 아파트 건물의 재건축과 이를 위한 기술교육에 보조금을 지급해 주는 정책도 포함되어 있었다. 이 보조금은 재건축 비용의 10%와 교육비용의 50%에 해당하는 수준이었다. 이에 더하여, 에스토니아의 수도 탈린(Tallinn)과 파이드(Paid e), 라크베레(Rakvere) 시 정부는 아파트 협회와 협동조합들을 위한 특별한 신용지원 시스템을 마련하고 있었는데, 이를 통해 은행으로부터 매우 낮은 1~3.5%의 이자로 대출을 받을 수 있도록 해 주었다.

에스토니아 주택협동조합협회 연맹(the Estonian Union of Co-operative Housing Associations)은 새로운 주택협동조합을 지원하고 새로 선출되는 이사진과 관리자들을 돕기 위해서 1996년에 설립되었다. 민영화 프로그램을 진행했던 중동부 유럽 국가들과는 달리 에스토니아에서는 건물과 공용공간의 관리를 위해 주택협동조합과 협회를 설립하는 것이 법으로 강제되었다. 이러한 의무를 이행하는 과정에서 많은 변화가 일어났다. 민주주의를 경험한 적이 없고 전혀 다른 배경을 가진 사람들이 함께 모여서 일해야 했고, 건물 및 조직 관리에 대한 교육을 받아야 했다.

다른 한편, 에스토니아 민영화 프로그램은 주택 협동조합을 설립하고 관리하는데 있어서 걸림돌이 될 수 있는 측면도 포함하고 있다. 정부는 공산주의 시기 수용했던 아파트 소유자들의 권리를 인정했고, 이 소유자들에게 해당 아파트를 반환하였다. 현재 이 아파트들에 살고 있는 임차인의 이동을 돕기 위해서, 정부는 예전 소유자들이 그들의 집을 돌려받기로 예정되었던 2002년까지 낮은 임대료와 안정적인 거주를 보장해 주었다.

2008년 1월 1일, 주택협동조합을 아파트 협회로 그 지위를 바꿀 수 있도록 하는 법안이 발효되었다. 에스토니아 국가주택개발계획(the Estonian National Housing D

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

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

velopment Plan for 2008~2013)에 따르면, 아파트 협회는 건물과 그 부속대지의 법적 지분의 공동 관리를 목적으로 하고 아파트 협회 회원의 공동 이익을 대표하는 아파트 소유자에 의해 설립된 비영리 단체이다.

오늘날 오직 300개의 고유한 형태의 주택협동조합만이 남아있다. 나머지 조합들은 모두 아파트 협회로 바뀌어졌다. 주택협동조합과 아파트 협회 사이에는 몇 가지 법적 차이점들이 있으나 모두 영어로는 공동으로 관리되는 유형의 주택을 설명하는 것으로 사용된다.

에스토니아 주택협동조합이 처한 상황

현재 에스토니아 아파트의 96%가 민영화 되었다. 민영화된 아파트들은 대부분 아파트 연합과 주택협동조합으로 조직화되어 있다.

에너지 효율을 높이기 위해 특별한 노력을 쏟았으며, 협동조합주택 운동은 여러 민간 또는 공공 협력자와 함께하고 있다. 어떠한 개보수와 재정비 계획도 개별 조합원의 재정능력만으로 추진되기에는 한계가 있었다. 주택협동조합 조합원에 다양한 사회 경제적 배경을 가진 사람들이 포함되어 있었다.

공식적인 통계에 의하면 에스토니아는 주택이 부족한 상황에 있지 않다. 그러나 대체로 이러한 통계는 현실을 정확히 반영하지 못하는 것으로 이해된다. 한 주택에 여러 가족 세대가 거주하는 경우가 많고, 최근 수년간 새로운 주택공급도 거의 이루어지지 않았다. 이는 당장 입주 가능한 주택이 부족한 문제를 초래했다 특별한 배려가 필요한 사람이나 노인들을 위한 저렴한 주택이 특히 부족했다. 이러한 저렴한 주택의 부족은 고용이 증가해 인구가 늘어난 몇몇 지역에서도 심각한 문제로 나타났다.

정부는 '2007~2013 에스토니아 주택정책 전략(Strategy of Estonian Housing Policy 2007-2013)'을 채택했다. 이러한 정책의 시행은 경제통신부의 책임 하에 있다. 세가지의 주요 정책기조는 다음과 같다.

- 반환이 예정된 주택에 거주하는 임차인들에게 저렴한 주택을 제공한다.
- 새로운 아파트의 공급을 지원한다.
- 삶의 질을 향상하기 위해 도로와 토지이용 등에 대한 도시계획을 개선하고 강화한다.

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

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

주요특징

에스토니아 주택협동조합이나 아파트 연합의 주요 특징은 다음과 같다:

- 공동의 구역을 관리하기 위해 만들어졌다.
- 이사회에 의해 관리되는 비영리 단체이다.
- 필요 시 이사회는 부동산 담당 관리자를 고용할 수도 있다
- 개별 주택은 조합원이 개인적으로 소유한다.
- 개별 주택은 시장에서 매매될 수 있다.
- 소유주는 실제로 발생한 경비를 지불한다.
- 민영화 초기에는 한 동의 건물에 하나의 주택협동조합만 허용되었다. 법령이 변경되어 아파트 협회나 주택협동조합에 다수의 건물이 포함될 수 있게 되었다.
- 소비에트 시대(1960~1980년대)에 건설된 주택은 품질이 낮고 에너지 효율이 낮았다. 다른 유럽 국가들과 비교해서 30%나 많은 에너지 비용이 많이 지출되었다. 대부분은 대폭적인 개보수를 필요로 한다.



타파에 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

주택협동조합이나 아파트 협회는 몇 가지 자금조달 프로그램을 활용할 수 있다. 개보수 대출과 아파트 건물에 대한 대출 보증, 그리고 KredEx가 제공하는 '아파트 건물에 대한 개보수 지원'이라는 녹색 투자계획(the Green Scheme)이 있다. 녹색 투자계획의 목적은 아파트 건물의 재건축과 개보수를 지원하는 것이다. 이를 통해 기존의 아파트 건물도 재생에너지를 사용할 수 있게 될 뿐만 아니라 에너지 성능을 향상시키므로써 실내 환경과 에너지 효율을 개선할 수 있을 것이다. 아파트 연합과 건물 연합, 그리고 아파트 소유자 커뮤니티 등이 재정적 지원을 받을 수 있는 자격이 있다.

녹색 투자계획에 따라 KredEx는 아파트 건물 재건축에 보조금을 제공하고 있다. 재건축의 복잡성 정도에 따라 프로젝트 전체 비용의 15%, 25%, 35% 정도가 지원된다. 보조금은 주로 KredEx의 개보수 대출에 추가적으로 지불하는 것이지만 소유자의 자금과 연계되기도 한다.

KredEx에서 제공된 정보에 의하면, 2010년 9월부터 제공된 재건축 보조금의 도움으로 개보수를 한 아파트 건물의 평균 에너지 절약율이 37%에 달하는 것으로 나타났다. 현재까지 270건의 재건축 보조금 신청이 KredEx에 제출되었는데, 229개의 아파트 건물에 지원이 이루어 졌으며, 금액은 620만 유로에 달한다.

더 많은 정보를 얻으려면 www.kredex.ee 로 가면 된다.

법률체계

주택협동조합과 관련된 법적 구조는 다음과 같다.

- 상법
- 협동조합법 1992-2001, 상업협회법(2001부터)
- 비영리 협회법
- 아파트 협회법
- 아파트 소유주법

아파트 연합 또는 주택협동조합을 위한 가장 중요한 법률은: 아파트 협회법, 아파트

소유자법, 그리고 비영리 협회법이다. 그 외의 법들은 이들을 지원하기 위해 제정되었다.

주택협동조합 운동

1996년 에스토니아 협동조합주택협회 연맹(EKYL)이 에스토니아의 주택협동조합 운동을 위한 전국적인 범위의 상부기구로 지역연맹에 의해 설립되었다. 1999년 주택협동조합 운동은 그 구조를 한 개 층위의 전국조직으로 변화시켰다. 이후 개별 주택협동조합은 전국조직에 직접적으로 소속되었다.

EKYL의 목적은 그 구성원에게 서비스를 제공하고, 그들을 대표하며, 지역·국가·국제적 수준에서 그들의 이익을 옹호하는 것이다. EKYL에서 제공하는 서비스는 정보 제공과 자문, 훈련과 조직적 개발, 홍보와 대표, 변호와 관리 등을 포함한다. EKYL은 ELAMU라는 책자도 발간하고 있다.

EKYL의 훈련센터는 주택협동조합에 포괄적인 교육 프로그램을 제공한다. 국가 교육 연구부의 인가를 받아 운영하고 있는 이 160시간 상당의 교육 프로그램은 협동조합 주택의 관리 이사진에게 제공되고 있다. EKYL은 과정을 이수한 사람에게 부동산 관리인 자격증을 발부할 수 있다

EKYL은 또한 주택협동조합을 위한 인증 프로그램도 운영하고 있었다. '훌륭한 아파트 협회(Good Apartment Association)'라는 인증서는 법률적 재무적 상태와 건물환경에 있어 긍정적 평가를 받은 주택협동조합에 발급된다. 인증자격은 2년간 유효하다.

EKYL의 회원은 1,400개 주택협동조합에 속한 5만 호 주택을 포함하고 있는데, 이는 전체 협동조합주택 재고의 16%를 차지한다.

EKYL은 지역별로 선출된 위원회에 의해 운영된다. 위원회는 회원들의 결정에 따라 운영을 상시적으로 점검할 3명의 관리이사를 선출한다. EKYL은 15명의 직원을 고용하고 있다.

더 많은 정보는 정보를 얻으려면 www.ekyl.ee로 가면 된다.

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

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

수도 탈린에 위치한 발틱 협동조합주택협회 연맹(Baltic Union of Co-operative Housing Associations, BUCHA)은 세계의 발틱 국가 내 주택협동조합들과 그 협회들을 공동으로 대표하고, 이들 사이의 협력을 촉진하기 위해 1999년에 설립되었다. 발틱 국가들의 주택협동조합은 민영화, 상당한 개보수가 필요한 낡은 건물들의 존재, 그리고 정치경제적 배경 등 여러 유사점들을 공유하고 있다. BUCHA는 주택협동운동을 유럽과 전 세계 수준에서 대변하고, 발틱 국가 안에서의 교류와 네트워크를 촉진하며, 주택협동조합의 개발을 지원하는 것을 그 목적으로 한다. 최근의 활동은 훈련, 연구, 홍보, 자금조달 방법의 개발과 대변 활동 등을 포함한다.

더 많은 정보를 얻으려면 www.bucha.ee 로 가면 된다. 

2013년 새사연의 ‘세계주택협동조합’ 목록

2013년 7월 5일 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 |
| 주택협동조합 | 6/19 | 제3의 대안, 독일의 주택협동조합 |
| 주택협동조합 | 6/24 | 정부로부터 완전히 독립한 체코의 주택협동조합 |
| 주택협동조합 | 6/28 | 유럽 경제위기와 싸우고 있는 아일랜드의 주택협동조합 |
| 주택협동조합 | 7/2 | 다양한 종류의 벨기에 주택협동조합 |
| 주택협동조합 | 7/5 | 민영화로 시작 된 에스토니아 주택협동조합 |

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

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