



세계의 주택협동조합을 찾아서(17)

다양한 계층을 위한 오스트리아 주택협동조합



2013.07.16 | 새사연 부동산 정책모임 번역

주택에 대한 정부의 장기적 지원의 결과로 현재 오스트리아에 거주하는 사람 여섯 명 중 한 명은 비영리 주택협회에 의해 지어졌거나 혹은 그에 의해 관리되는 아파트에 살고 있다. 오스트리아 주택정책에서 가장 핵심적인 두 가지 요소는 국가의 재정지원과 능력 있고 헌신적인 비영리 영역이다.

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.

오스트리아 주택협동조합 역사 요약

오스트리아에서는 19세기 중반, 열악한 주거환경과 급격한 인구증가를 우려한 개혁가들이 비영리 주택협회의 탄생을 위한 길을 열었다. 이후 주거문제와 사회문제는 서로 연계되어서 이해되었고, 협동조합적 시도들이 근접한 국가에서 오스트리아로 전파되었다.

주택에 대한 정부의 장기적 지원의 결과로 현재 오스트리아에 거주하는 사람 여섯 명 중 한 명은 비영리 주택협회에 의해 지어졌거나 혹은 그에 의해 관리되는 아파트에 살고 있다. 오스트리아 주택정책에서 가장 핵심적인 두 가지 요소는 국가의 재정지원과 능력 있고 헌신적인 비영리 영역이다.

오스트리아에서 주택 분야에 대한 지속적인 정부개입은 필수적이었다. 괜찮은 일자리와 높은 임금을 가진 가구들도 주택을 구입할 수 있는 금전적 여력을 가지지 못했다. 이러한 이유에서 오스트리아 정부는 주거권을 보장하고, 임대료를 통제하는 법들을 입안하였다. 정부의 개입은 저소득층을 뛰어넘는 넓은 범주에 속하는 가구들의 주택수요를 해결하는데 도움을 주었다.

비영리 주거 영역은 그것이 주택협동조합이든 비영리 회사든 상관없이 모두 ‘오스트리아 비영리주택연합 - 감사연합(the Austrian Federation of Limited-Profit Housing Associations - Auditing Federation, GBV)’이라는 하나의 조직에 포함된다. 이 조직에 대한 등록은 의무적이다. GBV는 총 193개의 회원 조직들을 가지고 있고, 795,000 호의 주택을 포함하고 있다.



오스트리아 주택협동조합

관련 통계
총 인구: 8,390,000명 (2010년)
총 주택 수: 4,200,000호 (Eva Bauer 추정)
총 사회 (임대)주택 수: 966,000호 (CECODHAS 2012 Housing Europe Review) (전체 주택 수의 23%)
총 협동조합주택 수: 368,000호 (2010년) (전체 주택 수의 8%, 전체 공동 주택 수의 15%) (임대형 협동조합주택: 255,000 호 (전체 임대 주택 수의 15%), 소유형 협동조합주택: 113,000 호 (전체 자가소유 주택의 21%))
주택협동조합 조합원 수: 461,000명 (2010년)
기타: 비영리 주택 회사가 보유한 주택도 오스트리아 주택협동조합 연맹에 속함, 2010년까지 94개 비영리 주택 회사는 전체 주택 수의 10%, 전체 공동 주택 수의 18%에 해당하는 427,000 호의 주택을 공급함 (비영리 주택 회사는 임대주택 293,000 호 (전체 임대주택 수의 16%)와 자가 소유 주택 133,000호 (전체 자가 소유 주택의 25%)를 건설)

역사

19세기 중반, 열악한 주거환경과 급격한 인구증가를 우려한 개혁가들이 비영리 주택 협회의 탄생을 위한 길을 열었다. 이후 주거문제와 사회문제는 서로 연계되어 이해되었고, 협동조합적 시도들이 근접한 국가에서 오스트리아로 전파되었다. 현재 활동하고 있는 주택협동조합 중 가장 오랜 역사를 가지고 있는 곳은 1895년에 설립되었다. 당시에는 주택협동조합에 대한 어떠한 정부지원도 존재하지 않았다.

주택협동조합은 주택수요를 충족시키기 위한 개별적 노력에서 발전하였다. 첫 번째 비영리 주택개발회사는 1907년에 세워졌고, 이 회사는 지금까지도 운영되고 있다. 1908년에 왕실의 재가에 의해 설립된 "Kaiser Franz Joseph 1. Regierungs-Jubiläumsfonds"라는 기금은 오스트리아 최초의 주거를 위한 공공 기금 시스템이었다. 2년 뒤 "Wohnungs-Fürsorgefonds"라는 주거 복지 기금은 수익제한, 합리적인 임대료, 자산과 정부감독의 연계(tying-up of assets and government auditing) 등 실제 주거정책에 있어서 필수적인 요소들을 구비하게 되었다. 그 이후 오스트리아의 사회 이익을 위한 국가개입이 시작되었다.

오스트리아 주택협동조합이 처한 상황

주택에 대한 정부의 장기적 지원의 결과로 현재 오스트리아에 거주하는 사람 여섯 명 중 한 명은 비영리 주거협회에 의해 지어졌거나, 관리되는 아파트에 살고 있다. 오스트리아 주택정책에서 가장 핵심적인 두 가지 요소들을 주목할 필요가 있다. 하나는 국가의 재정지원이고, 둘째는 능력 있고 헌신적인 비영리 영역이다.

오스트리아에서 주택 분야에 대한 지속적인 정부개입은 필수적이었다. 괜찮은 일자리와 높은 임금을 가진 가구들도 주택을 구입할 수 있는 금전적 여력을 가지지 못했다. 이러한 이유에서 오스트리아 정부는 주거권을 보장하고, 임대료를 통제하는 법들을 입안하였다. 정부의 개입은 저소득층을 뛰어넘는 넓은 인구 범주에 속하는 가구들의 주택수요를 해결하는데 도움을 주었다.

다른 한편, 오스트리아 정부는 1945년 이후 오스트리아 주택의 5분의 1 가량을 공급해 온 경쟁력 있는 비영리 영역의 도움을 받았다.

현재 오스트리아에서의 주택개발은 몇 가지 변화를 겪고 있다. 주택개발을 위해 구체적이고 명확한 방식으로 자금을 배분하던 중앙정부가 향후 주택개발과 관련하여 불확실성을 증가시키는 방향으로 현재의 정책을 바꾼 것이다. 특정한 주택 예산은 이제 지방 주들(provinces)의 일반 예산으로 편입되었고, 이는 지방 주들로 하여금 주택에 대한 예산배정을 어느 수준으로 할 것인지 스스로 결정하도록 하였다. 이에 더하여 지방 주들은 지난 금융 위기 이후로 자금 부족에 직면하고 있다. 2010년에 배정된 공공 기금은 지난해에 비해 25% 감소하였다. 오스트리아는 높은 수준의 이민자 인구를 가지고 있고, 이는 주택문제를 야기 시키고 있다. 이를 볼 때 오스트리아의 주택개발 체계는 새로운 현실에 적응할 필요가 있다.

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

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

주요 특징

오스트리아 주택협동조합의 특징들을 정리하면 다음과 같다.

- 주택협동조합은 조합원에게 임대해주거나, 자가 소유용으로 제공하기 위해 주택을 짓는다. 주택 프로젝트에 속한 자산과 조합의 기금은 반드시 주택 부문에 재투자 되어야 한다.
- 주택협동조합은 그 운영의 성과, 재정, 그리고 유용성에 대한 정기적 감사를 받아야 한다.
- 비영리 주택협동조합은 비영리 주택법의 규제를 따라야 한다. 그것의 내용은 다음과 같다.
- 임대료는 토지, 건축, 관리, 그리고 자금조달에 드는 적절한 비용을 보전하는 정도에서 고정되어야 한다. 임대료는 건물의 수리에 들어가는 비용을 포함한다. 임대료는 객관적으로 합당한 수준에서 책정되어야 하고, 조합원들이 임대료 수준의 적절성에 의문을 가질 경우, 이에 대한 평가를 요구할 수 있다. 대출의 상황이 끝나면 임대료는 적절한 수준으로 규제된다.
- 조합원 소유 주택의 판매가격은 규제된다.
- 퇴거나 청산 시 애초 조합원의 기여분은 명목상 가치로 상환된다.
- 주택협동조합은 주택을 건설해야 할 의무를 가지고 있다. 이러한 건설 활동에 대한 자신의 의무에 반하는 활동을 할 때에는 주(provincial) 정부로부터 명확한 허가를 받아야 한다.
- 주택협동조합은 재무적 성과, 수익성, 경영상태 그리고 의무 준수를 평가하는 감사 절차를 따라야 한다. 연방의 주들은 매년 감사 보고서를 승인하고, 의무 위반의 경우 제재의 수준을 정한다.
- 주택협동조합은 구체적인 프로젝트를 위한 공적 자금에 대한 접근권을 가진다. 주택협동조합이 맡은 프로젝트의 90%가량은 공적인 지원을 받는다. 이러한 프로젝트를 통해 지원받은 주택세대들은 주택촉진계획(the Housing Promotion Schemes)에 의

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

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

해 규정된 의무들을 반드시 지켜야 한다. 그 의무들은 다음과 같다.

- 조합원에 대한 소득 제한의 적용(application of income limits)
- 공공 당국에 대한 세대 배정(몇몇 주택협동조합의 경우)
- 비영리 주택협동조합들은 법인세를 면제 받는다.



비엔나에 위치한 협동조합주택

자금조달

오스트리아의 주택 개발에 있어 국가는 중요한 역할을 한다. 정부는 양질의 주택을 저렴한 가격에 공급하기 위해 "주택촉진계획"을 세우고, 이를 통해 공적자금을 제공하고 있다. 이러한 금융 지원은 주택협동조합에 직접적으로 주어지고, 주택건설 비용으로 사용된다. 금융 지원은 다음과 같다.

- 주택건설 비용의 20%~60% 정도를 충당할 수 있는 장기, 저금리의 공적 보조금 또는 주택담보대출
- 건설비용을 충당하기 위한 대출을 대신할 수 있고, 그러한 대출에 더하여 주택담보대출의 상환금을 줄일 수 있는 보조금 및 대출(annuity grants/loans) 그 밖의 지원

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

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

들은 다음을 포함한다.

- 가계의 수입과 가구원수에 기초한 주거 수당(오스트리아 가계의 6% 정도만 이 수당을 받음, 이는 다른 유럽 국가들과 비교 시 매우 낮은 수준)
- 어떤 종류의 주택을 구입하는가와 상관없이 모든 개인들이 이용할 수 있는 주택구매 프로그램

법률 체계

주택협동조합과 관련된 법적 도구들은 다음과 같다.

- 협동조합법(the Co-operative Act)과 협동조합 감사를 위한 법률(the Act of Co-operatives' Auditing)은 협동조합 운영 및 조직에 대한 규칙을 정함
- 비영리 주택법(the Limited Profit Housing Act)은 비영리 주택으로 등록된 주택협동조합들의 사업행위에 관한 규정들을 정함. 이러한 법적 틀은 연방정부의 사법권 하에 존재하고, 이에 대한 집행은 주 정부가 책임을 짐
- 주택촉진계획(the housing promotion schemes)은 정부 지원을 받은 주택협동조합들에 특정 규칙들을 부과함

주택협동조합 운동

비영리 주거 영역은 그것이 주택협동조합이든 비영리 회사든 상관없이 모두 오스트리아 비영리주택연합 - 감사연합(the Austrian Federation of Limited-Profit Housing Associations - Auditing Federation, GBV)이라는 하나의 조직에 포함된다. 이 조직에 대한 등록은 의무적인데, GBV는 총 193개의 회원을 가지고 있고, 795,000호의 주택을 포함한다(회원으로 등록된 주택의 수는 오스트리아 전체 주택 수의 18%와 전체 공동 주택의 33%를 차지한다).

이 조직은 자문 기능을 가지고 있는 주 단체(provincial groups), 4인으로 구성되고, 일상적 사업 활동을 관할하는 행정 이사회, 각 주 단체의 대표자들이 모인 감독 이사

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

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

회, 53인 대표회의, 그리고 연례 연방 회의 등으로 구성된다. 그리고 이 조직은 정부로부터 독립적인 조직이고, 구성원 대표 그리고 감사와 같은 역할들을 수행한다.

더 많은 정보를 얻으려면 www.gbv.at으로 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.

2013년 새사연의 ‘세계주택협동조합’ 목록

2013년 7월 16일 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
주택협동조합	7/9	특수한 소유구조의 헝가리 주택협동조합
주택협동조합	7/16	다양한 계층을 위한 오스트리아 주택협동조합

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

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