

주택협동조합의 유형과 사례

진 남 영

(사)새로운사회를여는연구원



🏠 목 차

- 이야기를 시작하며
- 주택협동조합 정의, 유형
- 주택협동조합 해외사례
- 임대형(비영리) 주택협동조합의 특징
- 한국 주택협동조합 공급현황과 사례
- 주택협동조합 활성화 방안



이야기를 시작하며

주택협동조합은 공동체주택?

서울특별시 공동체주택 활성화 지원 등에 관한 조례

<공동체주택 정의와 사업주체>

1. 공동체주택 : 「주택법」 제2조에 따른 주택 및 준주택으로서 입주자들이 **공동체공간과 공동체규약**을 갖추고, 입주자간 **공동 관심사를 상시적으로 해결하여 공동체 활동을 생활화하는 주택**
4. "공동체주택사업주체: 공동체주택을 건설 또는 리모델링하여 임대·분양하는 비영리법인과 영리법인공익법인, **협동조합, 협동조합연합회, 사회적협동조합, 사회적협동조합연합회, 사회적기업**, 그 밖에 공동체주택의 분양 또는 자가소유를 목적으로 하는 사업자

<공동체주택 유형>

1. 임대형 공동체주택

- 가. 공공임대형 공동체주택 : 서울시장, 서울주택도시공사사장이 건설 또는 리모델링하여 임대하는 공동체주택
- 나. 민관협력 임대형 공동체주택 : 사업주체가 서울시장이나 서울주택도시공사사장으로부터 토지, 건물 임차 등의 지원을 받아 건설 또는 리모델링하여 임대하는 공동체주택
- 다. 민간임대형 공동체주택 : 사업주체가 건설 또는 리모델링하여 임대하는 공동체주택

2. 자가소유형 공동체주택

사업주체가 공동체주택을 입주자에게 분양하거나, 입주자가 공동체주택을 건설, 매입 또는 리모델링하여 소유하는 주택

공동체주택 금융상품(사업비90%, 이차지원) 대출기간

- ① 민간임대형: 준공후 최대8년
- ② 자가소유형: 등기 후 최대 10개월

*** 협동조합 명의로 등기시 준공후 최대 8년**



이야기를 시작하며

1

- 연세대학교 민자기숙사
 - BTL 방식, 20년 상환
 - 총사업비: 500억(건축비300억, 이자200억)
 - 학교(100억) + 학생(400억)
- 민달팽이유니온의 질문?

2

- 협동조합형 공공주택
 - 가양동 육아, 만리동 예술인, 홍은동·화곡동·신정동·북가좌동 청년, 노원구 에너지제로 행복주택
- 민달팽이주택협동조합, 하우징쿠퍼협동조합, 새로운사회를여는주택(주)



이야기를 시작하며

3 "Profiles of a movement Co-operative Housing around the World 번역(22개국)

국외 주택협동조합 운영구조의 유형화에 관한 연구(국토계획,
49권제2호, 2014)

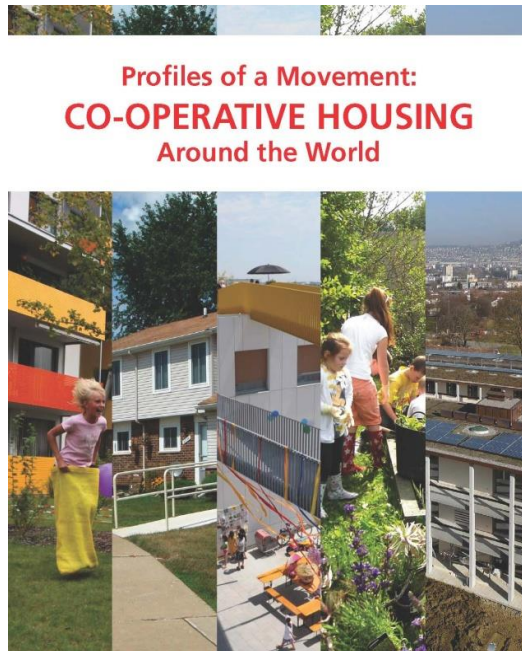


TABLE OF CONTENT	
Introduction	6
Austria	9
Belgium	12
Canada	15
Czech Republic	18
Egypt	22
Estonia	26
France	29
Germany	33
Hungary	36
India	39
Ireland	42
Italy	46
Norway	51
Pakistan	54
Poland	58
Portugal	62
Spain	66
Sweden	70
Switzerland	73
Turkey	76
United Kingdom	80
United States of America	85
Conclusions	91

출처: www.icahousing.coop

이야기를 시작하며

Housing Co-operatives - comparative statistics:

Housing co-operatives represent:

- **In Turkey:** 8% of the total housing stock with 1,601,603 units
- **In Sweden:** 22% of the total housing stock with 998,000 units
- **In Norway:** 15% of the total housing stock with 320,000 units
- **In Germany:** 10% of the total rental housing stock with 2,200,000 units
- **In Austria:** 8% of the total housing stock with 334,000 units
- **In Portugal:** 1/3 of the social housing portfolio with 180,000 units
- **On average 10% of Europeans - 27 million people - live in housing co-operatives**
- **In UK:** only 0.6% live in co-operatives
- **In Canada:** less than 1% of housing stock with 96,742 units



이야기를 시작하며

Types of housing co-operatives



Three types of housing co-operatives:

- Rental
- Limited equity
- Market value
 - but – some are a combination of all 3

출처: www.icahousing.coop



이야기를 시작하며

■ 주택시장의 변화에 대응

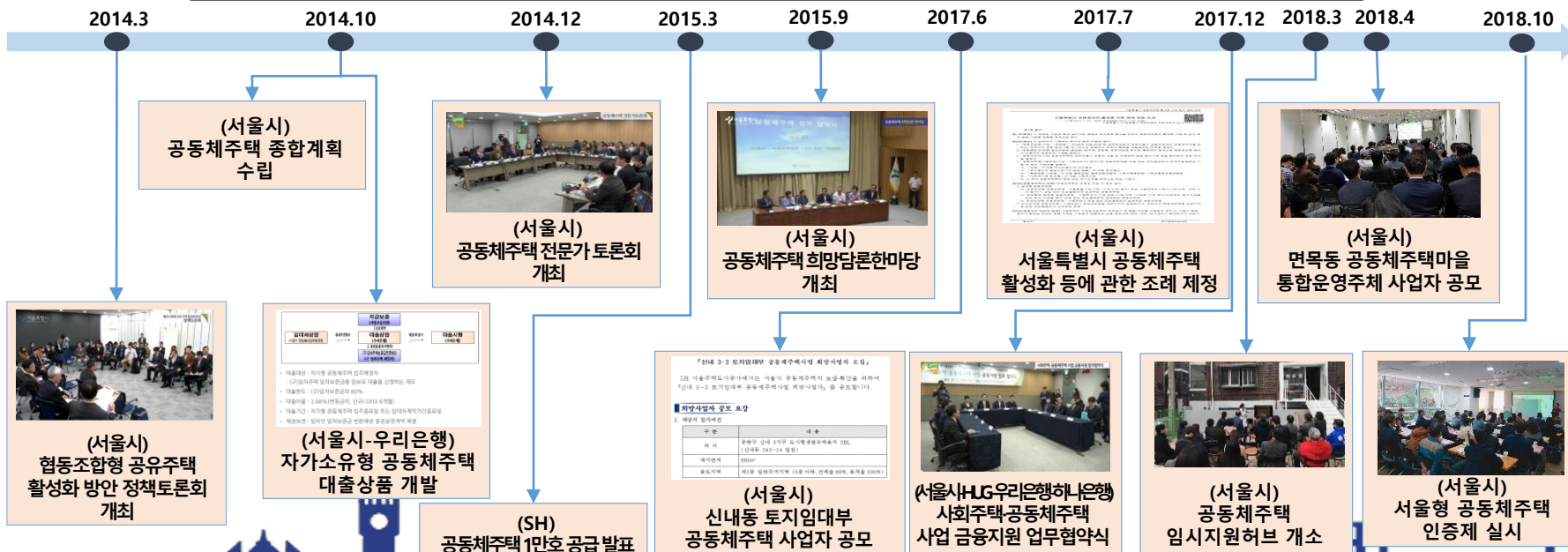
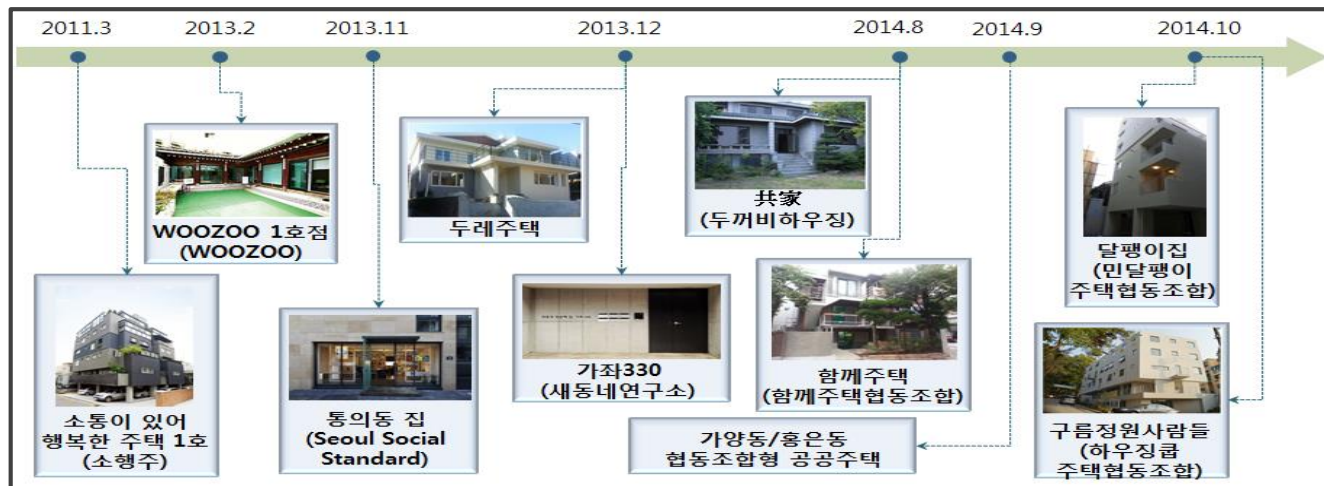
- 고령화, 저출산, 생산가능인구 축소 등 인구변화, 12인 가구의 증가, 저성장,
- 청년, 신혼부부, 노인 등 신주거취약계층의 주거비 부담가중, 주택에 대한 인식 변화로 임대주택수요 증가
- 월세비중 증가로 인한 주거비 부담 증가 및 저렴한 임대주택부족으로 저소득층 주거불안
- 직주근접 주거 선호, 수요자 특성에 맞는 소단위 개발,
- 공동체 해체: 잦은 이사, 기존 공동체 파괴, 층간 소음

■ 기존 임대주택 공급방식의 한계 보완

- **나등 공공 의존의 한계**: 재정부담 가중, 자원부족에 따른 공급량 제한, 물량 위주 공급정책으로 인한 사회적(1~2분위에 대한 공급비중축소) 공간적 수급 불균형, 집단공급에 따른 사회적 편견과 저항, 공공시행자의 거대 독점화로 인한 고비용화 획일화, 관리문제
- **민간의존의 한계**: 민간시장은 영리추구가 우선(높은 임대료), 사회경제적 취약계층의 주택문제 상존
 - ⇒ **새로운 대안으로서의 주택협동조합 (민간주도)**



이야기를 시작하며



협동조합 정의

협동조합의 사전적 정의

- **공동으로 소유되고 민주적으로 운영되는 사업체를 통하여 공통의 경제적, 사회적, 문화적 필요와 욕구를 충족시키고자 하는 사람들이 자발적으로 결성한 자율적인 조직**

A co-operative is an autonomous association of persons united voluntarily to meet their common economic, social, and cultural needs and aspirations through a jointly-owned and democratically-controlled enterprise.

- ICA(국제협동조합연맹)

경제적으로 약소한 처지에 있는 농민이나 중·소 상공업자, 일반 소비대중들이 상부상조(相扶相助)의 정신으로 경제적 이익을 추구하기 위하여, 물자 등의 구매·생산·판매·소비 등의 일부 또는 전부를 협동으로 영위하는 조직단체

-두산백과사전

경제적으로 약소한 처지에 있는 소비자, 농·어민, 중소기업가 등이 각자의 생활이나 사업의 개선을 위하여 만든 협력 조직

-국어사전



협동조합 정의

협동조합 7대 원칙

Principle 1. 자발적이고 개방적인 조합원 제도

Principle 2. 조합원에 의한 민주적 관리

Principle 3. 조합원의 경제적 참여

Principle 4. 자율과 독립

Principle 5. 교육, 훈련 및 정보제공

Principle 6. 협동조합간 협동

Principle 7. 지역사회에 대한 기여



7

협동조합과 주식회사의 차이

	구분	주식회사	협동조합
통제 (control)	투표권	일반주주: 투자자	조합원: 투자자이며 이용자
	자격	주식소유자	조합원 자격기준 가입자유
	투표권	주식수에 비례 소수의 기업지배	1인1표의 민주적 관리 다수의 공평한 기업지배
	경영	주주에 의해 선출된 이사회 이사회가 선발한 최고경영자	조합원에 의해 선출된 이사회 이사회가 선발한 최고 경영자
출자상환 (ownership)	소유자	주주 개인의 소유제한이 없음	조합원 조합원의 개인소유 제한
	최소의 소유자격	자격제한 없음	자격제한: 가입비, 최소출자, 이용고 비례 출자 등
	소유권 이전	지분거래 가능(2차 시장)	극히 제한적임 (2차 시장 미존재)
	출자상환	상환 책임 없음	상환 책임 있음
수익 및 배당	발생	주주에 대한 투자수익 제공	이용고배당(실비주의)
	출자배당	투자에 비례하여 실시 제한 없음	법적 제한 (최소배당) 일부 미 실시
	이용고 배당	거의 없음	협동조합의 독특한 특성 법적 규정, 매우 일반적임
	공동지분	매우 광범위하게 허용 수익을 공동지분과 배당으로 분할	제한적 허용(비조합원 사업수익) 상대적으로 적음



주택협동조합 정의

주택협동조합도 주택점유(tenure)의 한 형태

- tenant ownership co-operative (스웨덴)
- The member is entitled to an ownership right to the dwelling, based on a lease which can vary from 27 to 99 years (벨기에)
- We're all landlords and tenants(남아프리카공화국)



주택협동조합 정의

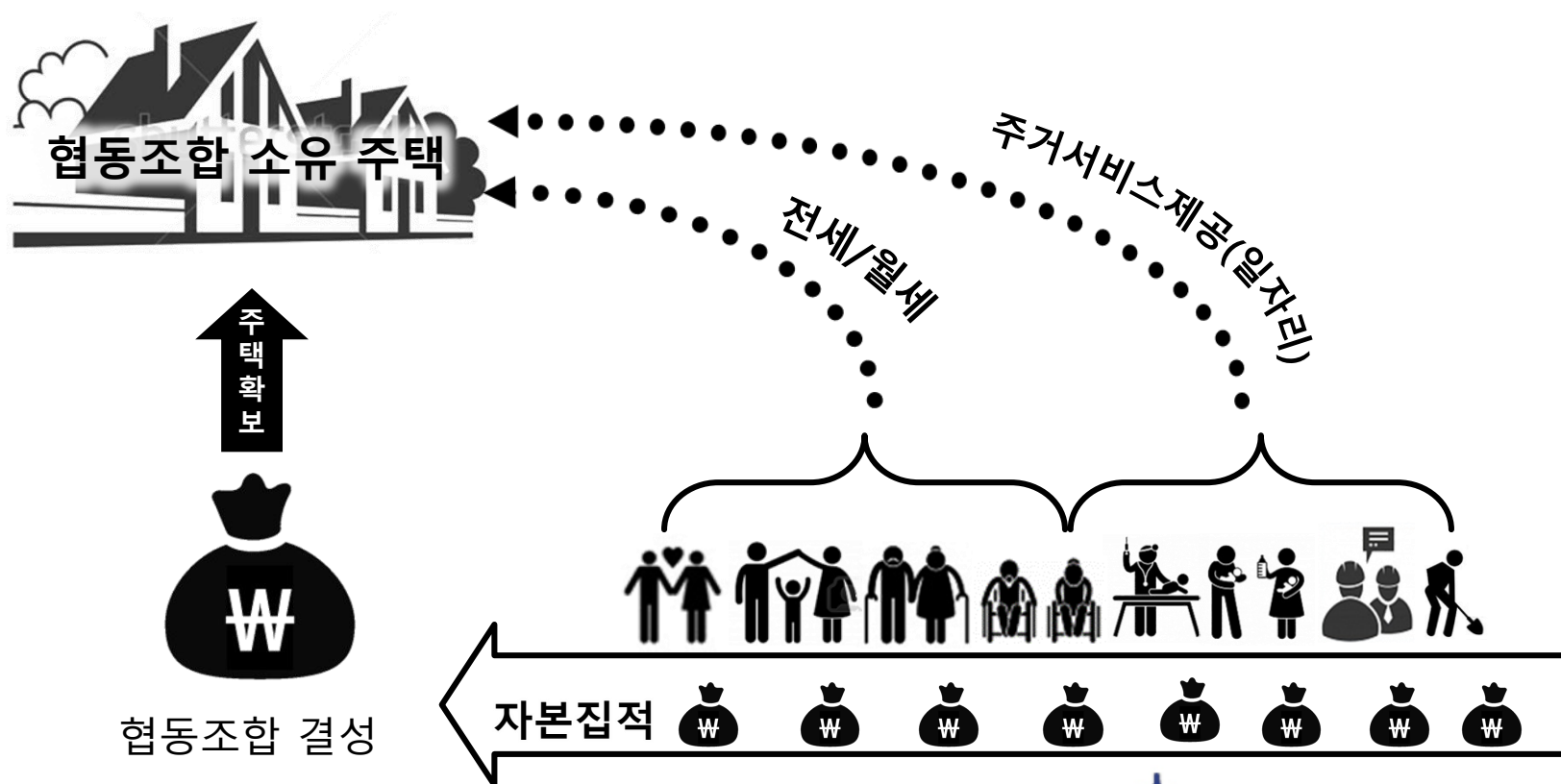
주택협동조합

- 국제협동조합연맹 (International Co-operative Alliance; ICA)의 원칙과 가치에 맞게 운영되는 소비자 협동조합.
- 주택협동조합은 다양한 형태를 취할 수 있지만, 공동으로 소유 하고, '1인 1표' 원칙에 따라 조합원에 의해 민주적으로 운영.
- 주택을 필요로 하는 사람들 의 욕구를 충족시키기 위해 자발적으로 결성한 법인체.



주택협동조합 정의

주택공유 = 소유 + 임차 + 주거서비스(관리, 돌봄, 의료...)



주택협동조합 유형

<1> 임대형(소유형)

1. 비영리형(사회적 협동조합) : 정부보조 有
 - ownership housing cooperative (영국)
 - rental housing cooperative (캐나다, 아일랜드, 독일, 이태리)
 - tenant housing co-operative (벨기에)
 - membership housing co-operative (스위스)

2. 영리형(일반 협동조합, 지분형)
 - ① Full equity type (정부보조 無)
 - tenant ownership co-operative (스웨덴)
 - market rate co-operative (미국)
 - ownership housing cooperative (노르웨이)
 - ② Limited equity type
 - limited equity co-operative (미국)
 - 제주오시기름협동조합 (한국)



주택협동조합 유형

<2> 분양형 (일종의 건축협동조합, 한시적 주택금융공제조합)

- 이탈리아, 터키 등
- 한국 지역조합 방식

<3> 관리형

① 공공 등 제3자 주택소유

Leasing housing co-operatives (미국),

tenant management housing cooperative (영국)

가양동 육아형 협동조합, 만리동예술인 협동조합형 임대주택(한국)

민달팽이주택협동조합(우리나라)

② 분양형 → (분양후) 관리형

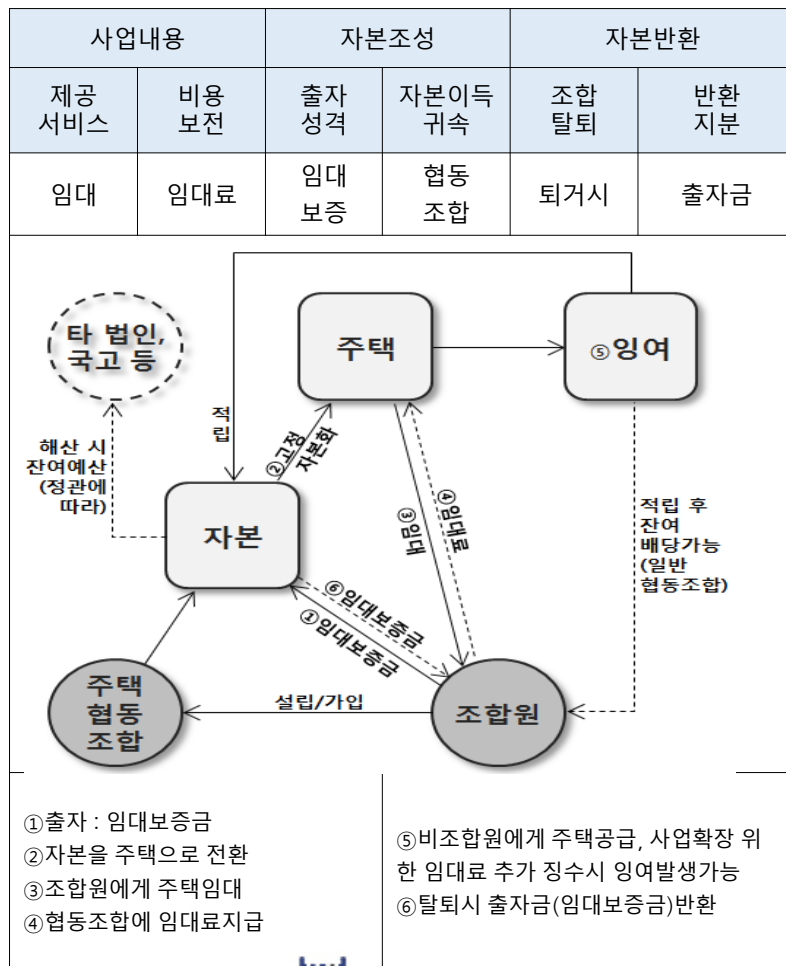
에스토니아, 스페인, 헝가리, 이태리, 폴란드 등

하우징쿱주택협동조합등 대부분의 민간 협동조합

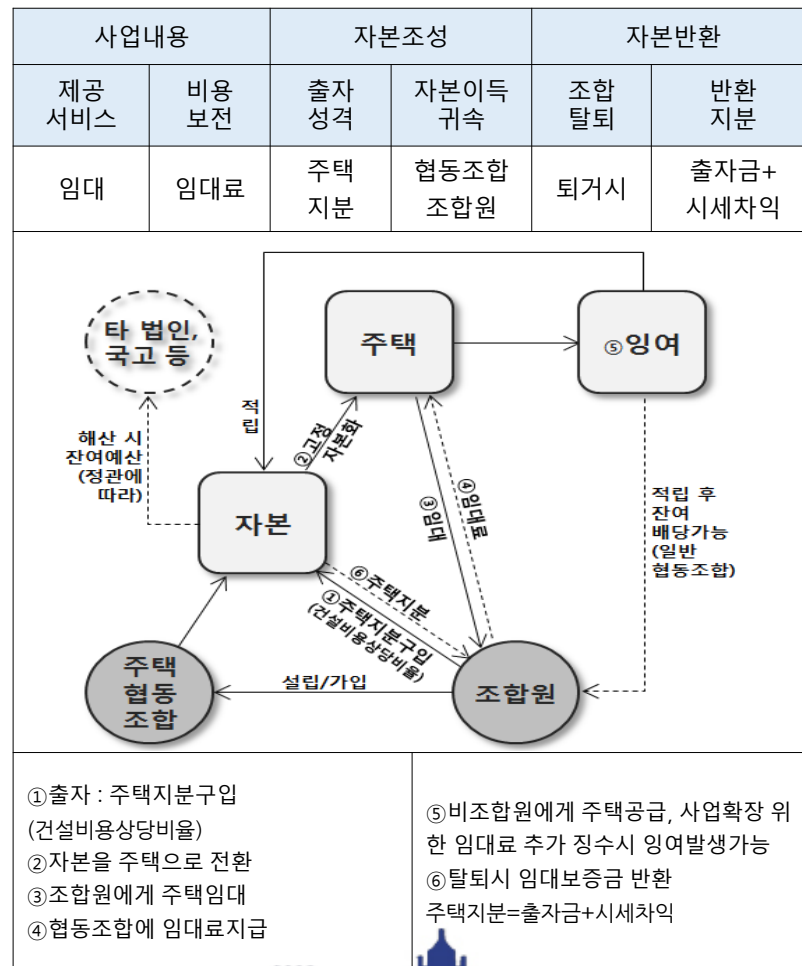


주택협동조합 유형

임대형 주택협동조합(기본형)



임대형 주택협동조합(지분형)



출처 : 강세진 외, 2014, 경기 5형 공동체 주거모델 방안 연구

주택협동조합 유형 (종합)

임대형(소유형)

- 1) 비영리형
 - 사회적 협동조합, 비지분형
- 2) 영리형 * 정관에 따름
 - 일반 협동조합, 지분형
 - ① Full equity cooperative
 - ② 제한지분형(limited equity cooperative)

분양형

지역주택조합과 유사
분양전까지 협동조합 유지

자금조달 용이
개인거래나 자본이득제한합
의를 강제하기 어려움

관리형

- ① 주택 소유권 → 공공 등 제3자 (조합은 관리권만)
- ② [분양형 → (분양후) 관리형]의 형태도 가능

협동조합기본법

[일반협동조합의 회계 특성]

제26조(지분환급청구권과 환급정지) ① 탈퇴 조합원은 탈퇴 당시 회계연도의 다음 회계연도부터 정관으로 정하는 바에 따라 그 **지분의 환급**을 청구할 수 있다.

[사회적협동조합의 회계 특성]

제89조(출자금환급청구권과 환급정지) ① 탈퇴 조합원은 탈퇴 당시 회계연도의 다음 회계연도부터 정관으로 정하는 바에 따라 그 **출자금의 환급**을 청구할 수 있다.



해외사례1. 캐나다

캐나다의 주택협동조합



관련 통계

총 인구: 34,605,300 명(2011년 10월 현재)

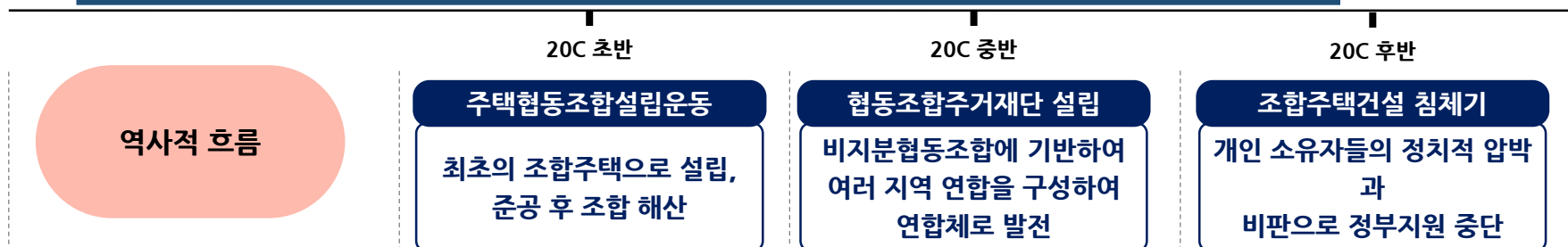
총 주택 수: 12,437,470 호 자가 주택: 8,509,780 호, 임대 주택: 3,878,500 호, 원주민 주택: 49,180 호) (Canadian Housing Observer 2010)

총 사회 임대 주택 수: 613,500 호(전체 주택 수의 약 5%) (Canadian Housing Observer 2010)

총 협동조합주택 수: 96,742 호(2,339개의 조합이 건설, 캐나다 총 주택 수의 약 0.7%) (CHF Canada and CQCH-QC 2012)

협동조합주택에 거주하는 총 인구: 250,000 명

해외사례1. 캐나다



조합의 주요 특징

- 1930년대 토론토 시작되어 비지분협동조합 모델 중심으로 촉진
- 협동조합주택재단 설립 후 23개 지역 연합을 조합원으로 연합체 구성
- 협동조합주택재단은 신설 협동조합을 위한 자금지원과 정부의 모기지 자금조달을 위한 법제화 추진
- 다양한 형태와 규모: 단독주택, 타운하우스, 대규모 아파트 등 다양한 형태, 5인가구에서 770가구까지(평균 60가구)
- 거주자인 조합원이 직접 자신들의 조합비(출자금, 임대료 등)를 결정
- 주택의 일정비율을 저소득층에게 제공하는 조합에게는 대출 보조 지원, 저소득층에게 직접 임대료도 지원 (계층 혼합정책)
- 다원화된 가구 구성; 주로 일반 가족 가구와 노년층 가구에 적합하다. 이민자 가구 등 특수한 요구를 갖고 있는 가구들을 위해 설립된 경우도 많다.
- 그러나, 개인 소유자의 정치적 압력 등으로 1990년대 정부지원이 중단되고 이후 정체기 지속, 기존 주택노후화



해외사례1. 캐나다(조합운영)

1) 협동조합이 주택 소유 → 조합원에게 저렴하게 영구 임대, 개별주택소유권 불인정

2) 비영리 운영이 공공지원 필수조건

- 임대료 = 장단기 비용 + 자본적립금, 無배당(잉여 이익금 없음)

3) 조합원재정분담(=조합자본형성)

- 분담금(추가출자) + 예치금(한 달 임대료 수준 : 임대차 법정 규정)

- 탈퇴(퇴거) 시 정관 및 내규에 따라 **명목가치**로 환급

4) 공공지원프로그램

- 토지 저렴 임대, 운영보조금, 구입(건축)자금 **장기(35년~50년)**저리융자, 건축비 대출 보증, 저소득층에 대한 주거보조금 등

5) 안정적 거주기간, 민주적 운영: 조합원 의무 준수 → 거주권 보호

- 각종 위원회 활동 참여, 공동시설 (정원 등) 관리를 위해 일정 시간 봉사, 1인1표제

6) 조합원이자 세입자 (이중적 지위)

- 조합원 = 입주자격

7) 주택관리

- 조합원의 자발적 봉사에 의존하는 경우도 있으나, 대부분 전문 직원을 고용하거나 관리업체와 계약

해외사례1. 캐나다(사례)

사례1.

‘로어 크릴’ (Lore Krill) 주택협동조합

- 캐나다 밴쿠버 도심에 위치, 102가구 거주
- 2002년 노숙자를 위한 엔지오 활동가 로어 크릴과 지역 주민 15명이 결성
- 당시 공공기관의 주택지원 프로그램에 따라 시 정부는 주차공간인 땅을 60년간 빌려줌.
- 주 정부는 건축비용 대출을 보증.
- 비시 주택협동조합연합회는 조합모델과 사람 모집을 지원.
- 주민들은 연합회의 지원을 받아 조합을 구성해 집을 짓고 운영조직을 만듦.

사례2.

‘스테이션 넘버 원’ (Cooperative Station No. 1) 주택협동조합

- 주택협동조합을 통해 지역재생작업이 이뤄지는 흥미로운 사례
- 몬트리올 지역의 버려진 주물공장(1903년 설립)을 주택으로 리모델링.
- 2010년 이 공장 근로자가 중심이 된 12명이 주택협동조합을 결성
- 방치된 공장을 놓고 골치를 앓던 몬트리올 시도 적극 협조
- 공장 구조물의 90%를 그대로 재활용, 74명거주 1인 가구부터 대가족까지 어울려 살 수 있는 아파트로 변신한 가족형 협동조합



해외사례2. 스웨덴

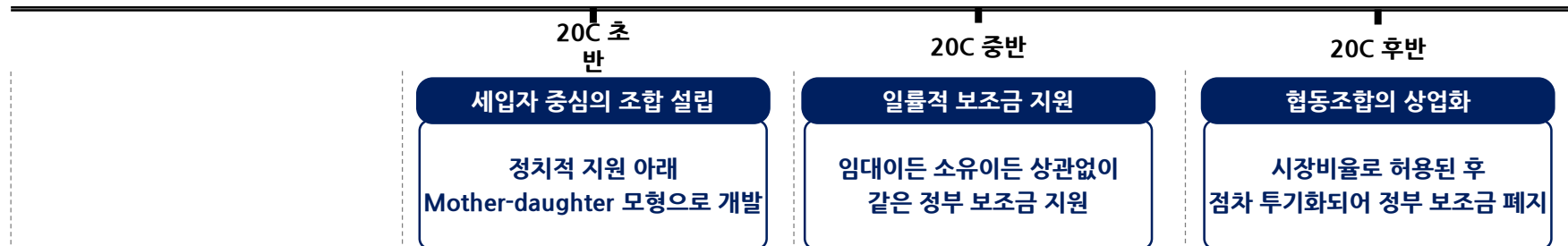
스웨덴의 주택협동조합



관련 통계
총 인구: 9,482,855 명 (SCB, Statistics Sweden, 2011)
총 주택 수: 4,508,000 호 (CECODHAS 2012 Housing Europe Review)
총 임대 주택 수: 1,667,960 호 (전체 주택의 37%) (SCB, Statistics Sweden 2011)
총 사회 (임대) 주택 수: 766,360 호 (전체 주택 수의 약 17%) (SCB, Statistics Sweden 2011)
총 협동조합주택 수: 997,969 호 (전체 주택 수의 22%) (SCB, Statistics Sweden) (주택협동조합들의 연합조직인 HSB와 Riksbyggen에는 6,500개의 조합들이 속해있고, 이들 조합들이 건설한 협동조합주택은 스웨덴 전체 협동조합주택 수의 절반을 차지함)
협동조합주택에 거주하는 총 인구: 1,599,000 명 (SCB, Statistics Sweden 2011)

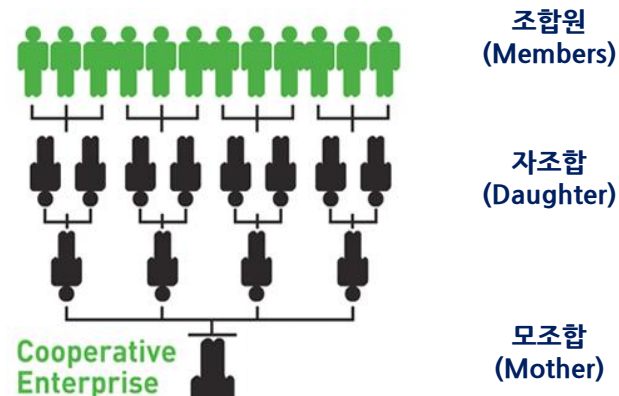
해외사례2. 스웨덴

역사적 흐름



주요 현황

구분	현황	모조합	규모
스웨덴	전체공급의 22%	HSB	54만명 중 36만명 입주하여 거주(나머지는 청약 대기중), 33개의 지역조합, 3,845개의 협동조합
		릭스비겐	17만명 세입자 조합원, 1,700개 협동조합



해외사례2. 스웨덴

HSB의 주요 특징

- 1923년 세입자주거권운동단체의 성격으로 출발(저축은행과 주택협동조합 개발자가 결합된 형태)
- 소비자조합이 건설회사를 운영하는 것(소비자가 정책과 시장에 영향을 주는 방식)
- 주택건축을 포함하여 합리적 조세정책과 주거환경에 대한 정책적 제안을 하는 정부의 주택관련 파트너
- **비영리 성격을 가진 건설회사**, 친환경아파트 공급업체, 가장 큰 주택건설회사 중 하나
- 가난한 사람을 포함한 모든 사람이 살 수 있는 집을 건설하는 것을 목표로 함.
- 싼 가격에, 좋은 질, 아름다운 집을 짓는 것이 원칙, 세계최초 벽장침대생산보급
- 자조합을 설립을 지원하고 경영서비스제공 및 자조합에 대한 모조합의 역할 수행
- 입주자와 주택적금가입자인 예비입주자가 회원, 주택적금 창구를 통해 회원모집하고 판매
- 다양한 소모임과 동아리 활동
- 주택협동조합은 주로 도시지역에 편중되어 있고, 평균 80호 규모(1,033호가 최대)



해외사례2. 스웨덴

Riksbyggen의 주요 특징

- 1945년 건설노동조합을 중심으로 설립
- 호에스베의 법률적 주인이 회원인 것에 비해 릭스뷔겐은 조합이 주인
- 자산의 90%를 스웨덴의 여러 비영리단체(건설노동조합 혹은 협동조합)가 차지



해외사례2. 스웨덴(조합운영)

- 1) 건물과 토지는 주택협동조합의 소유→ 입주자는 조합원(필수), 지역연합(모조합) 가입도 필수
- 2) 조합원은 지분을 구입해야 하며, 구입한 지분은 다시 시장가격으로 판매 가능.
개별주택소유권 불인정
- 3) 입주순서는 조합비 규모가 아니라 적립기간으로 결정
(스톡홀름 인근지역은 30년정도의 가입기간과 회비적립(5만원/월)이 필요)
- 4) 조합원의 의무를 다하는 이상 영구 거주권이 보장
- 5) 이사회가 조합가입과 주택전대 등을 승인
- 6) 조합원들은 매달 회비(대출원리금상환, 운영비, 장기수선충당금 등)를 낸다.
회비는 조합원이 거주하는 주택의 크기에 따라 다름
- 7) 정부의 재정지원은 없음. 조합원이 개발비용의 75~80%를 부담하고 나머지는 민간에서 대출 받아 충당함. 조합원은 조합을 통해 출자비용의 상당부분을 대출받을 수 있음
- 8) HSB와 Riksbyggen은 새롭게 건설된 협동조합주택이 다 팔리지 않는 경우 주택을 임대하거나 팔 수 있는 권리를 가지고 있다.
- 9) 전국연합은 국가나 주택 정책 당사자들을 상대로 조합의 이익을 대변하거나 지역연합을 지원, 지역연합은 주택개발을 계획하고 건설

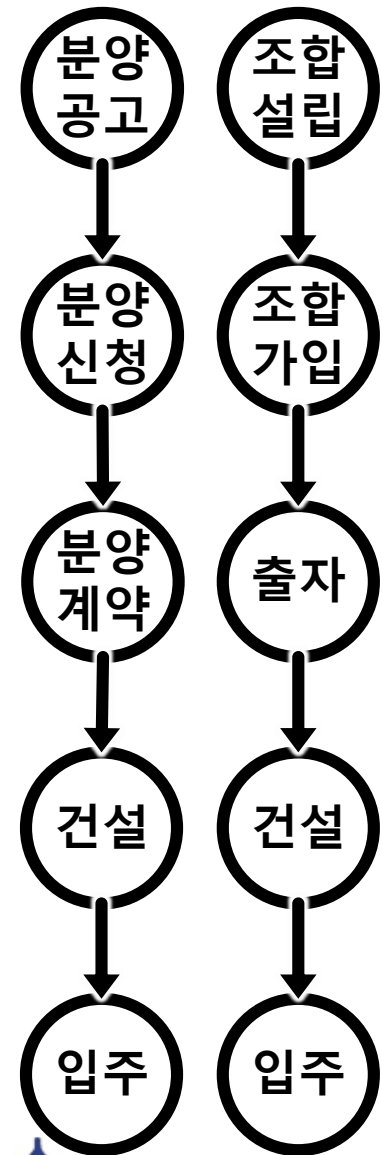
해외사례: 캐나다, 스웨덴 비교

	캐나다	스웨덴
자가주택재고		41퍼센트
민간임대재고		20퍼센트
사회주택재고	5퍼센트	17퍼센트
협동조합주택재고	0.7퍼센트	22퍼센트
사회주택비중	적음	높음
사회주택과의 관계	사회주택범주내	사회주택과 분리
목적	저렴주택의 공급	모든 사람을 위한 질 좋은 집
유형	비지분형	지분형
소유권	조합	조합
거주형태	임대	임대
조합원자격	출자금납부자(회원풀없음)	출자금납부자(회원풀)
소득계층	저소득층 중심	제한없이 운영
정부지원	있음(현재는 중단)	없거나 적음
재원조달	공공의 대출지원 등	거주자 개인 대출과 조합금융대출
조합운영전문성	낮음	높음
이중 멤버십	해당없음, 당사자조직	모조합가입필수
주택공급주체	당사자	모조합(지역연합조직)
지역연합조직	교육 및 운영지원	교육및 운영지원, 건설포함

임대형(비영리) 주택협동조합 특징

착한 건설회사(시행사) : 비영리

- 이윤극대화를 목적으로 하지 않아 저렴하게 주택공급가능. 저소득층을 대상으로 공급할 경우 정부지원도 받을 수 있음
- 주택이 건설되기 전에 입주자를 모으고 자본을 형성(선분양제도와 유사한 구조)
- 경기불황 등의 영향을 비교적 적게 받음(실수요자 중심)
일반분양 : 주택가격이 오르지 않을 경우 수요감소로 경기침체 초래 실수요자 중심 저비용 구조 가능



임대형(비영리) 주택협동조합 특징

[입주자 부담]

착한 전세집! (가격상승 적고 장기거주 보장)

- 주택은 조합이 소유하고 관리함
- 임대료는 이윤을 배제한 실비수준에서 조합 스스로 결정
- 건설비용에 근접한 출자를 한 경우에는 관리비를 분담하는 수준의 낮은 임대료 부담(전세와 유사)

전세금
(퇴거 시
반환)

출자금
(퇴거 시
반환)

관리비

사용료
(관리비, 조합운영비)

임대형(비영리) 주택협동조합 특징

착한 민자유치!

- 공공임대주택은 **공공**이 공급하고 **관리**함
- 협동조합주택은 **조합**이 공급하고 **관리**함
- 임대형 주택협동조합이 공공임대입주대상을 포함해서 주택을 공급할 경우 막대한 **공공지출**을 **절약**하면서 **양질**의 **주거서비스**를 시민에게 제공
- 주택에 대한 관여수준이 높아져 관리비 절감효과

(비영리)주택**협동**조합은

착한 시행사(건설회사)! 착한 **전세집**! 착한 **민자유치**!



임대형(비영리) 주택협동조합 특징

주택협동조합은 일종의 **공동소유** 형태로서
자가주택 및 민간**영리** 임대주택에 비해
다양한 **경제적·사회적 이점**을
가지고 있다.

- 저렴한 공급가격(이윤이 아닌 가치추구/정부, 비영리단체 지원/ 원가절감)
- 위험의 분산(자금조달시 조합책임, 제한된 법적 책임)
- 주거안정보장(관리비용절감, 장기거주보장)
- 공동체적 생활방식. 지역커뮤니티 활성화, 다양한 주거소요에 대응
- 민주주의 의식 고양, 리더쉽 함양
- 지속가능한 개발추구(친환경, 에너지절약)



한국의 협동조합주택 공급현황

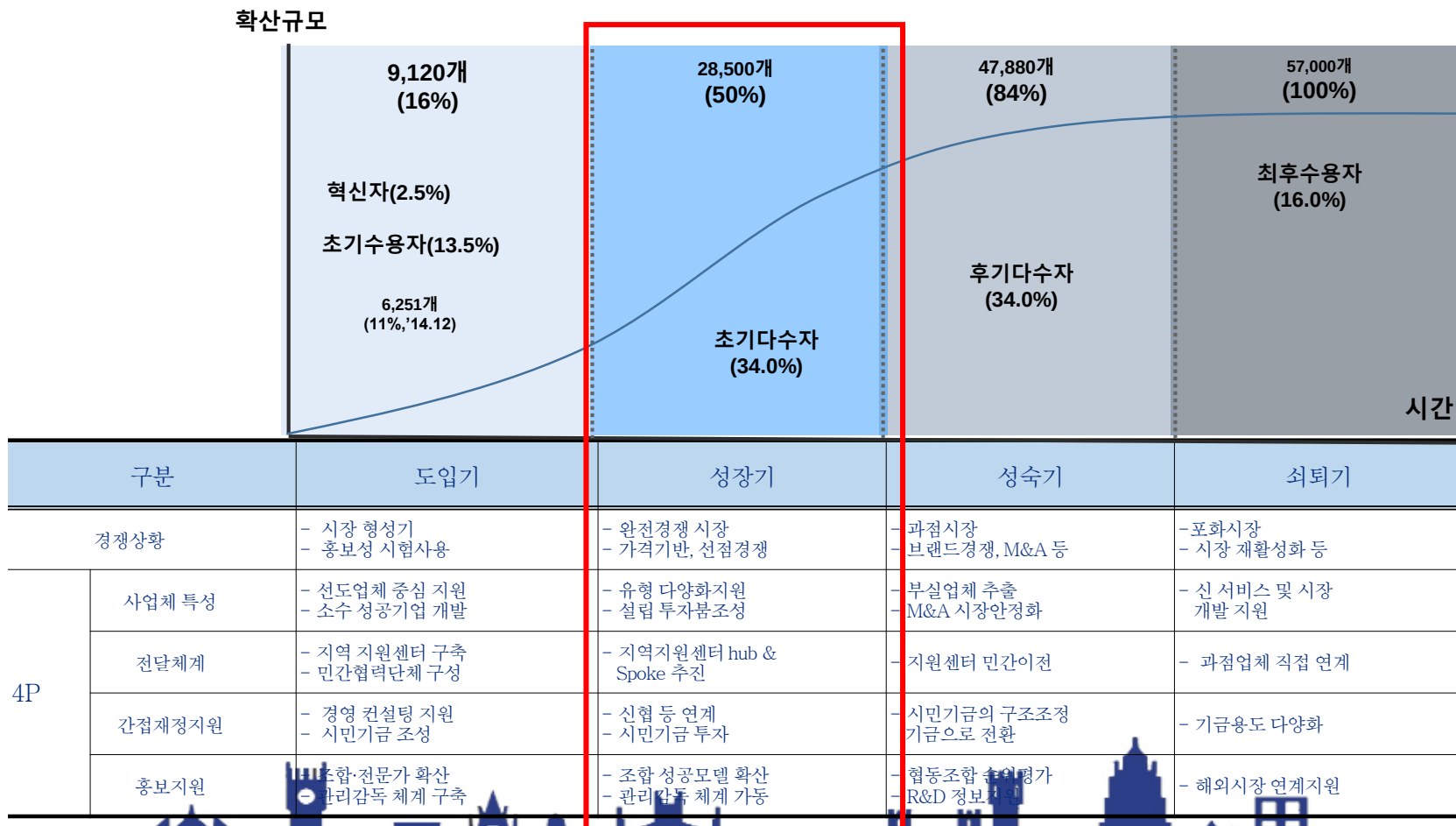
주택협동조합에
거주하고 있는
가구수; 392가구
(2016년)

2018년내
1000가구 이상

		토지소유	건물소유	조합명	가구수
임대형 (소유형)	영리형	조합	조합	함께	20
	영리형 (민관협력형)	공공	조합	잔다리	8
	영리형 (제한영리형)	조합	조합	오시기름	16
		조합	조합	서대문	8
비영리		조합	조합	은혜	13
		조합	조합	푸른	11
분양형		개인	개인	구름정원	8
		개인	개인	여백	10
		개인	개인	오우가	5
		개인	개인	홍은	7
관리형		공공	공공	가양동	24
		공공	공공	만리동	29
		공공	공공	홍은동	31
		공공	공공	화곡동	15
		공공	공공	신정동	50
		공공	공공	북가좌동	17
비영리		민간(일부공공)	민간(일부공공)	민달팽이	120
					392

협동조합 현황

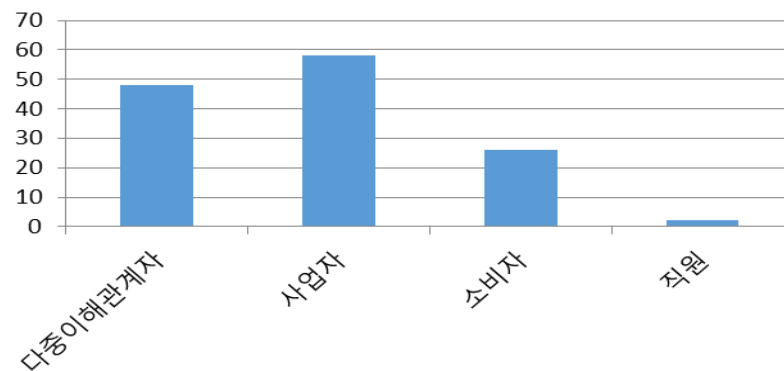
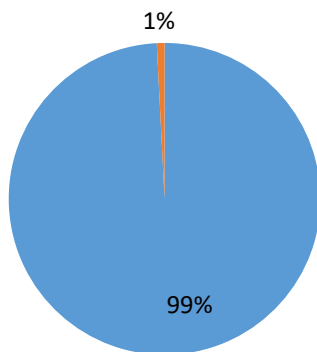
- 2016년 10월 현재, 약 1만 200여 개 협동조합 설립, 활동 중
- 발전단계 상 도입기에서 성장기로 진입



출처 : 한국보전사회연구원, 협동조합기본법 관련현황조사 연구

주택협동조합 현황

- 2019년 3월 현재, 주택/주거관련 협동조합 134개 → 0.98% 비율
- 다중이해관계자 48개, 사업자 58개, 소비자 26개, 직원 2개



	서울	경기도	강원도	경남	경북	광주	대구	대전	부산	울산	인천	세종	전북	제주	충남	충북	합계
2013	5	3			1		2	1						2			14
2014	7	2			1		1							2			13
2015	10	4	2							1			1	1		1	20
2016	15	5		1					1		1		1	1			25
2017	5	4		1							1		1		1		13
2018	13	10	3	5	1	1		1	3			1	1	1	3	1	44
2019	4		1														5
계	59	28	6	7	3	1	3	2	4	1	2	1	4	8	4	2	134

주택협동조합 유형별 사례

임대형주택협동조합(영리형,민관협력주택) _ 잔다리주택협동조합(토지임차주택협동조합, 거주자)

일반 사항	
단체 형태 및 자본금	설립연도 : 2016년 2월, 형식 : 협동조합(소비자영리)
	출자금 : 152만원
사업방식	1. 토지임차 주택관리협동조합 2. 공동텃밭 운영 및 조합원 필요 물품 공동구매 사업
사업관련 소유 면허	특별한 면허 없음. 업종 : 부동산업 및 임대업
조합 구성	1. 조합원 : 거주자로, 성미산을 배경으로 활동하는 활동가로 구성
주택 소유 및 운영	1. 토지 소유권 : 서울주택도시공사 2. 주택 소유권 : (현)소행주, (추후)협동조합 3. 조합원은 소행주와 임대차 계약에 의해 주택 거주 4. 토지임대는 30년 + 10년 까지 가능
성과와 한계	1. 토지임대부방식의 최초 협동조합 2. 성미산 활동가들로 조합원이 구성되어 활발한 공동체 활동 3. 토지임대료 10년 마다 재감정평가를 통해 조정하여 임대료 상승요인 존재

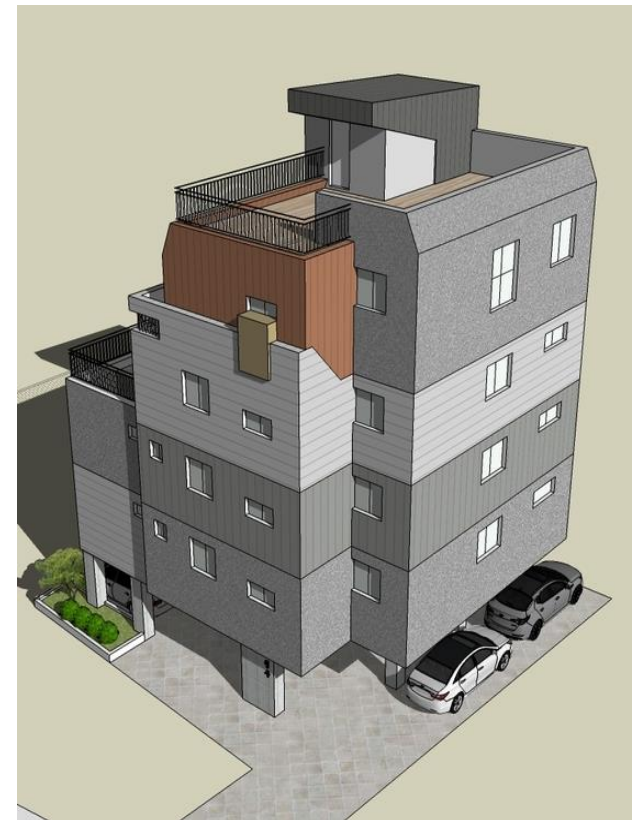


주택협동조합 유형별 사례

임대형주택협동조합(영리형,민관협력주택) _ 잔다리주택협동조합(토지임차주택협동조합, 거주자)

대지 위치	서울특별시 마포구 서교동 247-49
지역·지구	제2종일반주거지역
대지면적	290.0㎡
건축면적	165.45㎡
연 면 적	498.93㎡
건 폐 율	57.05%
용 적 율	172.04%
용 도	근린생활시설, 다세대주택(도시형생활주택, 8세대)
규 모	지상5층
구 조	철근콘크리트구조
기 타	주차대수 6대

자료 : 소행주 내부자료



자료 : 소행주 내부자료

<살면서주택 조감도>

주택협동조합 유형별 사례

임대형주택협동조합(영리형,민관협력주택) _ 잔다리주택협동조합(토지임차주택협동조합, 거주자)



<살면서주택 사업구조>

주택협동조합 유형별 사례

임대형주택협동조합(영리형,민관협력주택) _ 잔다리주택협동조합(토지임차주택협동조합, 거주자)



<살면서주택 사업추진절차>

주택협동조합 유형별 사례

임대형주택협동조합(영리형,민관협력주택) _ 잔다리주택협동조합(토지임차주택협동조합, 거주자)

<살면서주택 사업비용>

(단위 : 천 원)

직접 공사비	간접 공사비	일반관리비	토지사용료	입주 후 관리	총 사업비
730,000	190,000			10,000	930,000

자료 : 소행주 내부자료

<살면서주택 세대별 면적 및 입주자 부담금>

(단위 : m², 원)

호수	전용면적	공용면적	커뮤니티실	공급면적	월 토지임대료	입주자 부담금
502	38.79	11.73	3.56	54.08	235,185.30	96,000,000
501	37.38	11.31	3.56	52.25	226,636.42	96,000,000
402	33.08	10.01	3.56	46.65	200,565.35	92,000,000
401	56.26	17.02	3.56	76.83	341,045.97	144,000,000
302	70.18	15.10	3.56	88.84	425,504.12	148,000,000
301	72.45	21.92	3.56	97.93	439,267.22	138,000,000
202	67.71	20.48	3.56	91.75	410,528.41	106,000,000
201	72.45	21.92	3.56	97.93	439,267.22	132,500,000
계	448.29	129.49	28.48	606.26	2,718,00.00	

자료 : 소행주 내부자료



주택협동조합 유형별 사례

임대형주택협동조합(영리형,민관협력주택) _ 잔다리주택협동조합(토지임차주택협동조합)

To do - Not to do

두 팀으로 나누어져서 각자의 팀끼리 먼저 할 것과 하지 말 것을 정했습니다.

첫 번째 팀

- to do :
1. 내부 많이 설치(과장수)
 2. 종간 소음 니그합에 이해시켜
 3. 공용 공간 뒷정리는 꼭 하자
 4. 제사만 할성다

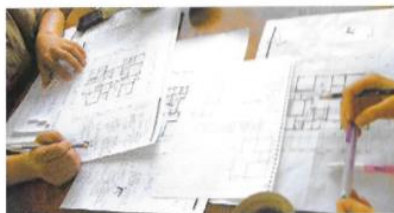
not to do : 1. 차차원 간섭

두 번째 팀

- to do :
1. 일 년에 한번 놀이 여행
 2. 상표, 계 만다
 3. 일정기간을 정하고 친제모임
 4. 청소(소변), 독상생원, 뒷변 양변 가꾸기
 5. 내 예기를 하지

not to do : 1. 남의 예기를 하지 말자

2. 말 옮기기 하지 말자
3. 장교하지 말자
4. 주차장에서 담배피지 말자
(주차장은 금연구역)



<개별 평면설계>



<착공식>

<입주자 교육>

주택협동조합 유형별 사례

임대형주택협동조합(영리형)_ 함께주택협동조합(기금융자, 사업시행자+거주자)

일반 사항	
단체 형태 및 자본금	설립연도 : 2013년 10월, 형식 : 협동조합(영리)
	자본금 출자처(출자금과 융자금) : 50만원 / 17억 8천 700만원
사업방식 및 사업실적	1. 주택 소유하여 리모델링 또는 신축 2. 2015년 빈집 리모델링 10호
사업관련 소유 면허	특별한 면허 없음. 임대사업자 등록
조합 구성	1. 조합원 : 거주조합원 및 비거주 조합원으로 구성, 약 50명 2. 이사회 : 이사 4명 3. 조합 업무 : 조직, 재정 및 홍보, 정규(상근) 직원 2명 4. 입주자 회의 : 입주자 대표는 당연직 이사로 참여
주택 소유 및 운영	1. 주택 소유권은 협동조합이 가짐 2. 조합원 입주자는 임대차 계약에 의한 보증금 1천만원/월세 30만원 납입 3. 월 임대료는 이자 및 원금상환을 위해 적립(20~30년간 분할 부담) 4. 조합 운영비는 기타 사업을 통해 조달
성과와 한계	1. 조합이 주택을 소유하여 공급한 최초의 사례 2. 과세, 자금조달 및 사회투자기금 상환의 문제

주택협동조합 유형별 사례

임대형주택협동조합(영리형)_ 함께주택협동조합(기금융자, 사업시행자+거주자)

공급 주택의 특성		
위치	1호 : 마포구 성산동	2호 : 마포구 망원동
규모	1호 : 3층, 10명(1인 가구 10명 거주 중)	2호 : 15명(1인 가구 5명, 2인 가구 5명)
주택유형	1호 : 다가구주택	2호 : 다세대주택
주택면적	1호 : 178㎡(연면적)	2호 : 80평
점유 형태	1인 가구 : 부엌, 화장실, 거실 공용 사용 2인 가구 : 주방, 거실, 욕실 분리 단독세대	
임대료(만원)	임대료	주거 유지비
	1호 : 보증금 천만원, 월세 30만원 2호 : 보증금 집마다 다르며, 총액 7억 8천만원 12인 가구 상관없이 25만원	공과금 별도 세금 및 유지관리비 월사용료 안에 포함 전기, 가스는 개별 부담

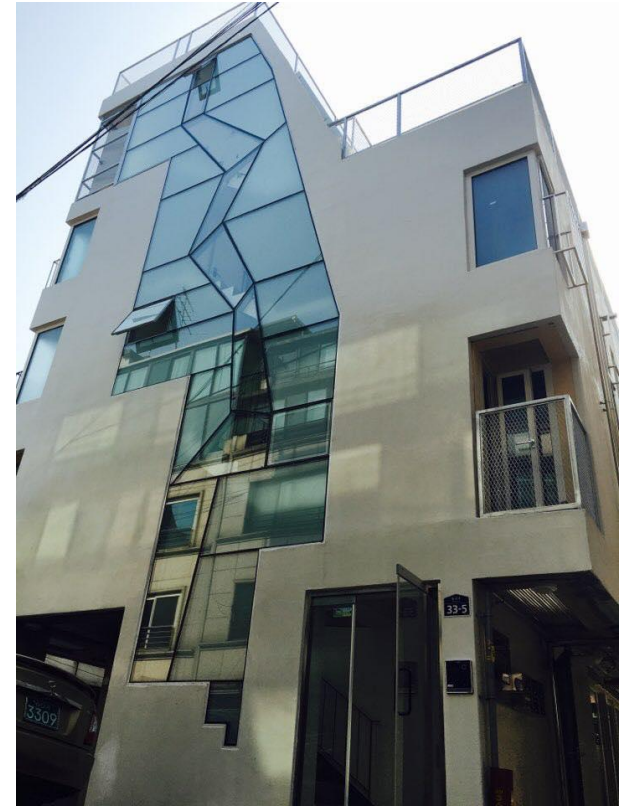


주택협동조합 유형별 사례

임대형주택협동조합(영리형)_ 함께주택협동조합(기금융자, 사업시행자+거주자)



<함께주택 1호>



<함께주택 2호>



주택협동조합 유형별 사례

분양형주택협동조합_ 여백주택(주택관리협동조합, 거주자)

대지 위치	경기도 고양시 지축동 167-38, 167-2
지역·지구	제1종일반주거지역
대지면적	375.00㎡, 310.00㎡
건축면적	193.71㎡, 175.93㎡
연 면 적	498.76㎡, 455.24㎡
건 폐 율	51.66%, 56.75%
용 적 율	133.00%, 146.85%
용 도	다세대주택(2개동, 1동당 5세대씩 총 10세대)
규 모	지상 4층
구 조	철근콘크리트구조
기 타	각동당 CCTV 4대설치, 엘리베이터(A동), 커뮤니티 시설, 위성안테나설치, 인터넷전용선, 완강기 및 소화기 설치 허가: 2015.11.13/10. 착공: 2016.1.15. 설계변경: 2016.5.18



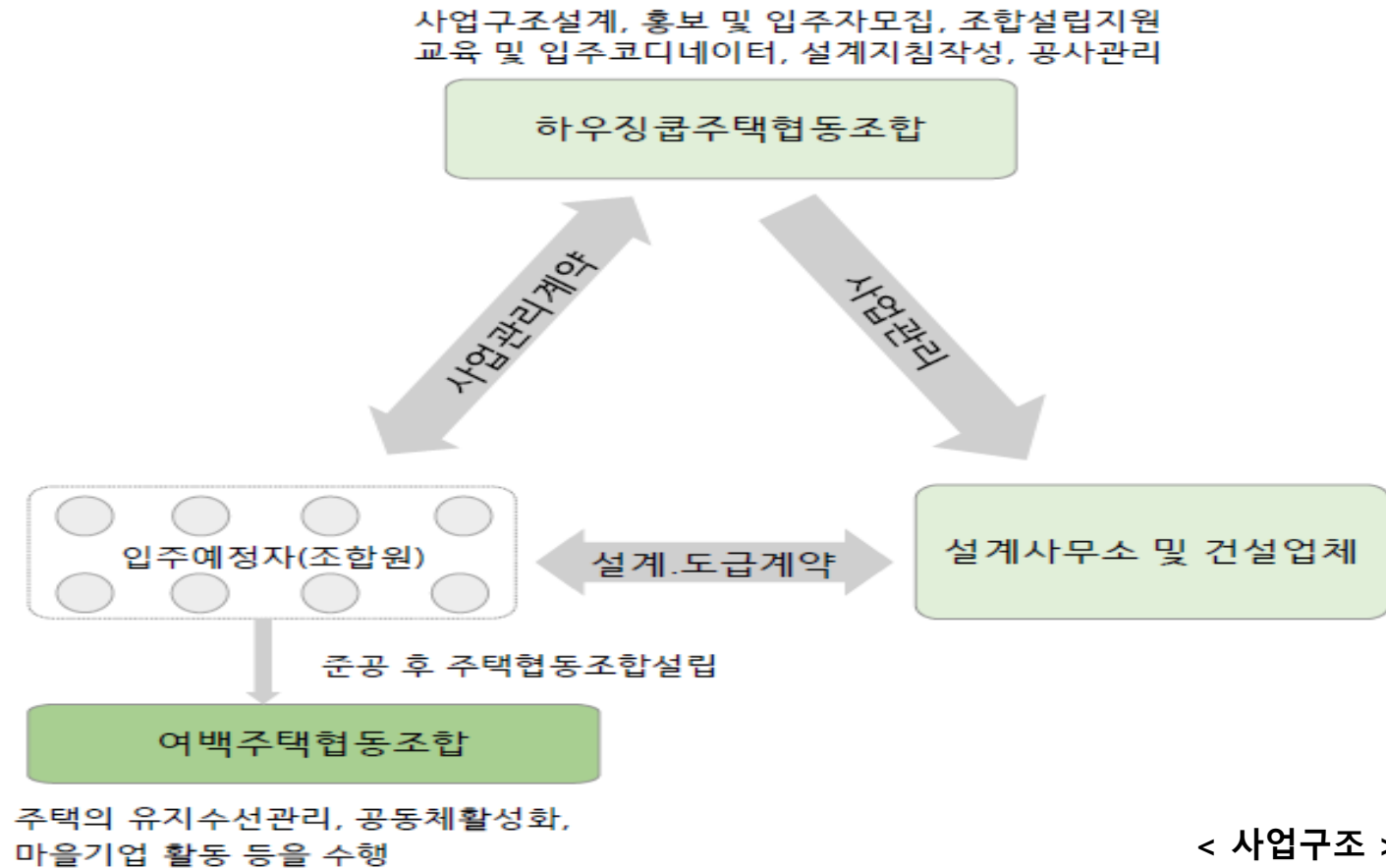
자료 : 하우징쿱주택협동조합 내부자료

<여백주택 전경>

자료 : 하우징쿱주택협동조합 내부자료

주택협동조합 유형별 사례

분양형주택협동조합_ 여백주택(주택관리협동조합, 거주자)



주택협동조합 유형별 사례

분양형주택협동조합_ 여백주택(주택관리협동조합, 거주자)

<여백주택 사업추진절차>



주택협동조합 유형별 사례

분양형주택협동조합_ 여백주택(주택관리협동조합, 거주자)

< 사업비 >

구 분			단위	물량	단가	금액	비고
토지비	매입비용	토지매입비용	평	251.0	3,439,044	863,200,000	토지보상비제외
		취득세 및 부대비용	식	251.0		76,434,698	
	계			251.0	3,743,565	939,634,698	
공사비	공사비	건축공사비(A동)	평	195.1	4,433,111	864,900,000	건설표면에 필로티는 1/2로 계산
		건축공사비(B동)	평	175.2	4,283,676	750,500,000	
		소계		370.3	4,362,409	1,615,400,000	
	설계감리	설계비	식	1	60,890,000	60,890,000	VAT포함
		감리비	식	1	7,326,000	7,326,000	비상주법정감리
		소계				68,216,000	
	인입비	수도인입비용	세대	10	660,000	6,340,000	
		전기인입비용	세대	10	242,500	2,900,000	
		소계				9,240,000	
	계					1,692,856,000	
경비	기타비용	하우징쿠폰건설당비	세대	10	3,300,000	33,000,000	
		마을행사 경비	식	1		3,000,000	
	계					36,000,000	
총 계				10	266,849,070	2,668,490,698	

주택협동조합 유형별 사례

분양형주택협동조합_ 여백주택(주택관리협동조합, 거주자)



<착공식>



<입주행사>



<협동조합 교육>



주택협동조합 유형별 사례

관리형 주택협동조합(민간형)_ 민달팽이주택협동조합(청년주택협동조합, 사업시행자+거주자)

일반 사항	
단체 형태 및 자본금	설립연도 : 2014년 2월, 형식 : 협동조합(영리)
	출자금 : 9,725만원
사업방식 및 사업실적	1. 민간주택 임차 후 재임대 사업 5곳 56명 거주 2. LH 사회적주택 임대사업 2곳 58명 거주
사업관련 소유 면허	특별한 면허 없음. 임대사업자 등록
조합 구성	1. 조합원 205명 2. 임원 : 이사 9명, 감사 1명
주택 소유 및 운영	1. 주택 전세 후 임대사업 - 1호 : 조합원 출자 8,200만원 - 2호 : 사회투자자금 5억원 대출, 조합원 2억원 2. LH 사회적주택 임대사업
성과와 한계	1. 청년 대상의 주택운동으로 시작하여 주택협동조합을 통해 직접 주택공급 2. 만 39세 이하 청년대상의 주택공급 3. 민간주택 임차 시 전세권 설정의 문제 4. 서울시 사회투자자금 상환의 부담



주택협동조합 유형별 사례

관리형 주택협동조합(민간형)_ 민달팽이주택협동조합(청년주택협동조합, 사업시행자+거주자)

구분		달팽이집 2호			달팽이집 3호			달팽이집 4호			달팽이집 5호			달팽이집 6호		
위치		서대문구 남가작동 330-28			성북구 동선로 1가 85-62			은평구 신사동 30-3			은평구 은평로 205-3			마포구 신촌로 28가길 32-4		
규모		129㎡			182.64㎡			118.8㎡			162㎡			80.3㎡		
총수	방 인원	5	8	14	2	10	14	2	9	13	2	6	9	3	5	9
가구특성		2인1실(거실, 화장실, 부엌 공유)			1,2,3인실(거실, 화장실, 부엌공유), 커뮤니티실			1,2,3인실(거실, 화장실, 부엌공유), 옥상텃밭			1,2인실(거실, 화장실, 부엌 공유)			1,2,3인실, 게스트하우스, 공간 대여		
입주대상		만39세 이하 민달팽이주택협동조합 조합원			만39세 이하 민달팽이주택협동조합 조합원			만39세 이하 민달팽이주택협동조합 조합원			만39세 이하 민달팽이주택협동조합 조합원			만39세 이하 민달팽이주택협동조합 조합원		
임대료	보증금	630,000			600,000~820,000			670,000~880,000			700,000~850,000			-		
	월세	230,000			230,000~330,000			265,000~350,000						300,000		
	사업방식	임차 후 재임대			임자 후 재임대			임자 후 재임대			임자 후 재임대			임자 후 재임대		
	공급유형	쉐어하우스			쉐어하우스			쉐어하우스			쉐어하우스			쉐어하우스		
최초공급		2014년			2015년			2016년			2016년			2016년		

주택협동조합 유형별 사례

관리형 주택협동조합(민간형)_ 민달팽이주택협동조합(청년주택협동조합, 사업시행자+거주자)



주택협동조합 유형별 사례

관리형 주택협동조합(협동조합형 공공임대주택) _ 만리동 예술인협동조합(임차인관리협동조합)

대지 위치	서울특별시 중구 만리동 2가 218-105외 1필지
지역·지구	제2종일반주거지역, 최고고도지구, 제1종지구단위계획구역
대지면적	1,327.40㎡
건축면적	493.75㎡
연 면 적	2,577.921㎡
건 폐 율	37.2%
용 적 율	145.84%
용 도	다세대주택(도시형생활주택, 제1종 근린생활시설), 29세대
규 모	지하1층, 지상5층
구 조	철근콘크리트구조
기 타	허가:2013.12.31., 착공:2014.4.21., 사용승인:2015.3.30

자료 : 서울부동산정보광장(<http://land.seoul.go.kr>)



주택협동조합 유형별 사례

관리형 주택협동조합(협동조합형 공공임대주택) _ 만리동 예술인협동조합(임차인관리협동조합)



주택협동조합 유형별 사례

관리형 주택협동조합(협동조합형 공공임대주택) _ 만리동 예술인협동조합(임차인관리협동조합)

■ 사업추진 절차

<임대료>

(단위 : 만원)

전용면적	임대보증금	월 임대료	가구타입
24㎡	4,773	1.5	스튜디오형(1인 주거)
51㎡	10,142	2.4	가족형
59㎡	11,733	3	

- 입주자 : 도시근로자 월평균 소득 100%, 예술인
- 임대기간 : 20년
- 임대료 : 주변시세의 80% 수준
- 성과와 한계
 - 입주 대표단체를 선정하고, 예비조합원 1.5배수 추가 모집, 교육을 통한 최종 입주자 선정
 - 예술인들의 지역사회 기여 및 만족도 높음
 - 커뮤니티 공간의 사용 및 관리 권한이 명확하지 않아 어려움을 겪고 있음

주택협동조합 유형별 사례

관리형 주택협동조합(협동조합형 공공임대주택) _ 만리동 예술인협동조합(임차인관리협동조합)



그림 6. 만리동에술인협동조합 전경



그림 7. 오픈닝쇼(입주파티)



그림 8. 오픈닝쇼(입주파티)



그림 9. 서울의 달, 동네 패션쇼

자료 : 만리동 예술인협동조합 페이스북 페이지(<https://www.facebook.com/macoop.kr>)

주택협동조합관련 이슈

- 거주출자금 보장요구: (거주)출자금인지 임대보증금인지?
- 출자금과 보증금비율
 - 출자금>보증금:
자기자본비율 증가 vs 출자금에 비례한 등록세, 출자금 반환 총회의결(퇴거시 다소 불편), 배당 및 지분 문제 발생 가능
 - 출자금<보증금:
퇴거 용이 vs 부채비율 증가(조합원 지분 감소)
- 조합명의대출상환금 처리
 - 주장) 월사용료 일부로 원리금(시설취득가격) 상환시 원금은 출자금으로 처리
 - 반론) 월사용료(원리금 + 관리비 + 인건비 등) = 소모성 경비 + 시설의 감가상각
 - 법리+회계원리) 원금 상환 → 부채 감소 → 정관에 따라 (출자금이 아닌) 지분변동 → 탈퇴시 정관에 따라 지분 환급
- 퇴거시 지분환급의 문제(영리형만)
 - 이론 : 기본법 26조1항 지분환급청구권 → 출자금 + a(부동산가격 상승분 등) 요구 가능
 - 현실 : 조합 자산 대부분이 출자금으로 구성되지 않으면 이슈 발생 어려움. 같은 맥락에서 손실시 감자 이슈도 발생 어려움
 - 원칙적으로 정관에 명확한 규정 필요 : 자산평가, 현금화되었을 때만 인정, 시세에 따른 당사자 거래(지분양도) 인정여부 등
 - 예) 출자배당율, 이용배당, 분배불가 적립금 비율/ 반환시기(보증금은 퇴거시, 출자금은 회계연도가 지난후 지불)
- 세금관련
 - 과밀억제권내 신생법인 취득세 중과세(3배정도)
- 자금조달 관련
 - 협동조합명의 대출 곤란, 신탁, 공동체주택인증후 자금조달
- 운영관련
 - 조합원 갈등, 민주적 운영, 무임승차의 문제

주택협동조합의 소유구조 및 운영에 관한 연구 요약(2016 사회
적경제 연구지원사업 결과보고
서)

주택협동조합 활성화 방안

주택협동조합이 저렴주택으로 활용되기 위한 조건

- 한국 실정에 맞는 비영리형 모델개발
- 거주형태의 하나로 부상하고 있는 주택협동조합의 제도화
- 주체형성: 당사자 조직이던, 전문가와 결합된 조직이던
비영리주택공급업체 육성시급(토지구입, 건축, 관리, 자금조달관련 전문성)
- 공공의 지원:
 1. 토지; 행복주택대상부지 중 소규모 필지부터 (임대, 할인매각, 현물출자)
 2. 자금조달지원
(장기저리융자, 보조금, 대출보증, **사회투자기금**, 각종세금 감면 및 면제)
 3. 경영지원

주택협동조합 활성화 방안

이미 패러다임 변화는 시작되었다.....

- 공급자 중심의 주택공급에서 수요자 중심으로...
- 투기의 수단에서 안정적 거주환경을 제공하는 수단으로....
- 주택 소유 방식의 변화
- 소셜믹스를 통하여 공동체 활동 강화
- 주거공동체를 통하여 자율, 호혜, 소통의 사회적 경제구조 완성
- 거주민의 자발적이고 다양한 참여
- 주민참여를 조직화하고 공동체 형성(동시에 이루어지도록 함)



감사합니다.

