

2015 네덜란드 사회주택협회
해외연수 결과 보고회

네덜란드 사회주택을 이야기하다

2015. 11

목 차

I . 연수개요	1
II . 개별 사회주택협회	7
1. 사회주택 개요와 주요 내용(Het Ship)	9
2. 스타그노트(Stadgenoot)	17
3. 뒤보(DUWO)	24
III . 사회주택협회연맹	39
1. 암스테르담주택협회연맹(AFWC)	41
2. 에이데스(Aedes)	49
IV . 사회주택 사례지	55
1. CW Delft	57
2. 바하인호프(Bagijnhof)	68
3. 물거미공동체(de Waterspin)	75
4. 톱타호프(Poptahof)	82

2015 네덜란드 사회주택협회
해외연수 결과 보고

I . 연수개요

□ 연수 주제 : 해외 사회주택 및 도시재생 사례 탐방

□ 연수 기간 : 2015년 9월 6일 ~ 15일

□ 연수 국가 : 네덜란드

□ 연수 목적

- 서민주거안정에 대한 문제의식이 고조되면서 사회적 경제조직에 의한 저렴주택을 공급하는 방식으로 그 해법을 찾으려는 시도가 나타나고, 주택부문에서의 사회적 경제조직이 직접 주택을 공급하거나 관리·운영하는 주체들이 등장하고 있으나, 사회적 경제주체에 대한 사회주택의 체계적 교육의 필요성이 제기되어 사회주택이 가장 발달한 네덜란드 사회주택 연수를 통하여 사회적 경제주체의 역량 향상에 기여함
- 기존 주택산업에서 서민들의 주거문제점을 지양하고 긍정적인 요소들을 도입하여 사회주택 공급의 안정성과 경쟁력 제고를 추구할 수 있다는 점에서 사회주택 공급자들의 발굴과 경영지원 방안 마련에 기여함
- 사회적 경제주체에 의해서 공급되는 사회주택 및 도시재생사업에서의 사회적 경제주체에 대한 실질적 탐색을 통하여 우리나라의 새로운 주택형태인 사회주택 공급을 활성화하기 위한 계기가 될 것으로 기대됨

□ 연수 목표

- 사회적 경제조직에 의하여 공급된 사회주택 및 주택협회를 방문 조사하여 보고서의 작성 및 발표, 국제적 사회주택 네트워크 구축

- 연수 참여자의 기관 사이의 협력적인 체계 구축을 통하여 기 설립된 사회주택협회에 대한 효과적인 지원시스템 및 활성화 방안 수립과 실천
- 서울시 및 SH공사 등 관련기관에 대한 사회주택에 관한 정책적 제언

□ 연수 참가자

성 명	소속기관	직 위
김종식	(사)사회주택협회	이사장
김란수	(사)한국협동조합연구소	연구부장
이제원	두꺼비하우징	팀장
임소라	민달팽이주택협동조합	팀장
유정제	WOOZOO	매니저
현승헌	선랩 건축사사무소	대표
임소형	어반플로팅	대표

□ 방문 일정

날짜	시간	방문기관	주소
9.7 (월)	10:00~ 13:00	Het Schip museum	Spaarndammerplantsoen 140, 1013XT Amsterdam
	15:00~ 17:30	AFW	Delflandlaan 4 1062 EB Amsterdam
9.8 (화)	09:30~ 13:00	CW Delft	Vereniging Bagijnhof 13, Bagijnhof, 2611 AN Delft
	14:00~ 16:30	Space Box Roland	Feldmannweg 82 Roland Holstlaan 15
9.9 (수)	09:00~ 12:00	Poptahof	Aar van der Leeuwlaan 8, 2624 LD Delft
	13:30~ 15:00	Professor Boelhouwer	Julianalaan 134, 2628 BL Delft (Meeting room: BG.West.640)
	16:00~ 18:00	DUWO www.duwo.nl	Kanaalweg 4, 2628EB Delft
9.10 (목)	14:00~ 17:00	Aedes	Hague Central Station, 8thFloor
9.11 (금)	08:30~ 11:30	Stadgenoot	Sarphatistraat 370, 1018 GW Amsterdam
	14:00~ 16:00	Bagijnhof	Vereniging Bagijnhof 13
9.12 (토)	10:30~ 12:00	de Waterspin http://www.dewaterspin.nl	Spijermakersstraat 136, 2512 Den Haag

II . 개별 사회주택협회

1. 사회주택 개요와 주요내용(Het Ship)
2. 스타그노트(Stadgenoot)
3. 뒤보(DUWO)

1. 사회주택 개요와 주요 내용: 사회주택박물관(Het Schip¹⁾)

□ 방문 일시 : 2015년 9월 7일(월) 10~1시

□ 방문 면담자 : Alice Roegholt

1) 개요와 조사 대상 선정 이유

- 네덜란드는 사회주택 점유율이 32%로 세계에서 가장 높은 곳으로 약 230만 채의 주택이 사회주택으로 분류되고 있으며, 절대 주택 재고량으로도 세계 3위를 차지하는 등 품질에 대한 만족도도 매우 높은 편임
- 대부분의 복지국가들에서 임대주택에 거주하는 거주자들에 대하여 사회적 낙인이 발생한다는 이유로 공공임대주택 혹은 사회주택은 기피의 대상이 되는 경우가 종종 발생하지만, 네덜란드에서의 사회주택은 학생시절이나 직장 초기 등 중산층의 경우에도 많은 경우 생애 주기에 한번쯤 거쳐 가는 보편적 주거의 일환으로 여겨지고 있음
- 네덜란드의 사회주택은 극소수 도서지방의 지방자치단체 소유의 공공임대주택을 제외하고 모두 비영리단체인 주택협회(housing association)를 통하여 주택을 공급·관리하고 있으며, 사회주택의 운영과 관리에 있어 민간의 자율성을 보장하는 주택협회와 지방자치단체와의 협치를 통한 거버넌스를 보여주는 대표적인 특징을 지니고 있음
- 연수단은 네덜란드의 사회주택의 전체적인 모습과 발전배경을 파악하기 위하여 사회주택박물관(The Het Ship)을 방문하여 전반적인 사

1) Het Schip은 영어로 The Ship을 의미하며, 박물관이 위치하고 있는 사회주택이 배와 비슷한 모양으로 건설되었기 때문에 배와 같다는 의미로 이름을 붙이게 되었음

회주택의 태동과 발전과정에 대하여 학습하는 시간을 가졌음

2) 네덜란드 사회주택의 정의와 위상

□ 사회주택의 정의

- 사회주택은 사회적 경제주체(또는 사회적 경제기업)가 정부로부터 택지지원이나 금융지원, 조세지원 등을 받아 주택문제로 어려움을 겪고 있는 사회적·경제적 약자인 주거취약계층에게 건설·매입하여 공급하는 임대주택으로 비영리 혹은 영리의 극대화를 추구하지 않는 주택으로 정의내릴 수 있음
- 네덜란드에서의 사회주택은 사회임대주택으로 비영리인 주택협회 및 지자체 소유로, 주택협회가 저소득층과 중산층 가구를 대상으로 주택을 공급하기 위해 건설·관리하는 모든 주택을 의미함

3) 사회주택의 역사와 발전과정

□ 사회주택 초기 형성기

- 사회주택은 19세기 말에 산업화로 인하여 도시로의 인구집중에 의한 노동자들의 주거문제를 극복하기 위하여 시작되었음
- 당시 노동자들의 열악한 상황을 살펴보면, 20 m² 내외의 공간에서 7명이 거주하는 등 거주 환경은 매우 열악한 상황이었음
- 1850년경 처음으로 주택조합이 설립되었으며, 초기에는 이윤을 추구를 위하여 노동자용 주택을 짓던 부유한 부르주아지들에 의하여 설립되었음



- 대부분 임대주택으로 주택건설의 선례를 남겼다는 의의가 있으며, 19세기 말 노동계급을 위한 주택건설은 공중보건 즉, 환경에 대한 정책적 현안으로 콜레라와 같은 전염병의 창궐로 부유한 중산층에까지 영향을 미치게 되었기 때문임
- o 1901년 주택법(Housing Act)의 재정으로 정부는 국민들의 주거환경을 개선하는 것을 의무로 규정하여 난개발을 방지하고, 최소주거기준을 제시하였으며 민간사업자인 주택협회의 자금지원을 하게 되었음
- 초기에는 노동조합 등이 ‘초기에는 노동조합 등이 ‘패트리모니움(Patrimonium)’이라는 이름의 주택협회를 많은 곳에서 설립하였으며, 지방정부 소유의 주택협회를 설립함. 지방정부의 정치적 구성형태와 건설조합의 존재 유무에 따라 대규모 사회임대주택을 건설하기도 하였음
- 주택법에 의하여 주택협회와 지방정부가 모두 재정지원을 받게 되었으며, 이런 재정지원은 주택협회에서 추진하는 사업이 전적으로 사회주택 개발 사업에 이해관계를 가지고 있거나 정부에 의해 허가된 사업부문의 경우에만 제공되었음
- 당시 건축사 Michel de Klerk는 노동자를 위한 왕국을 만들고자, ‘모든 집에 벽난로를’이라는 구호와 함께 1913년 민간 투자자들과 사회주택 3동을 공급하였음. 그는 가난한 사람도 예술이 필요하다는 신념으로 건축의 기능뿐 아니라 미적기능을 강조하는 암스테르담 학파로서 이런 점을 건물의 장식물에서도 표현되어 있음

□ 주택협회의 등장

- o 2번의 세계대전 이후 주택난이 지속되면서 정부의 임대료 통제정책과 금융지원 등을 바탕으로 스스로 협동조합을 설립하고 도시 노동자들을 위한 사회주택을 공급하면서 활성화되기 시작함

- 1904년 레이덴에서 ‘노동자주택 건설 증진을 위한 조합’이 처음으로 발족됨.
- 주택협회 수 및 사회임대주택의 증가
 - 주택협회는 1913년에 300개 이하였으나, 1922년 1,350개로 증가하고 총자산은 10배가 증가하여 7만 5,000호 이상의 주택을 소유하게 됨. 보통 주택협회들은 60호 이하의 작은 규모로 소유하였음
 - 1920년대에는 지방정부가 시행하는 주택건설비율이 전국 주택 건설량의 약 30%까지 높아졌으며 주택에 관한 지방정부의 영향력도 높아지게 됨
 - 1922년 당시 사회주택의 90%는 주택협회에 의하여 건설되었으며, 약 10%가 지방정부에 의하여 건설되었음

□ 강한 정부와 약한 주택협회

- 제2차 대전이후 심각한 주택부족현상이 나타나게 되었으며, 1960년대 말까지 사회주택의 절반 이상을 지방정부가 건설함. 지방정부가 건설한 주택은 주택협회에 양도되었음
- 주택협회 내 경영관리 전문지식의 부족과 제한된 전문성은 주택협회 지위약화에 영향을 미치게 됨
- 주택부족으로 정부는 주택의 건설뿐 아니라 주택의 배분까지 책임을 지게 되면서 주택협회와 구성원들 간의 관계 약화에 기여하게 됨

□ 독립적 주택협회 구성과 규모의 발전

- 1960년대의 위상 재정립 : 드 로오스 위원회(De Roos Commission)의 설립
 - 드 로오스 위원회는 주택협회연합, 민간 건설업자, 지방정부, 중앙정

부 등 다양한 이해집단들이 참여하였으며, 중요하고 선도적인 제안을 하게 됨

- 1965년 개정된 주택법에는 지방정부와 지방정부 소유의 주택협회를 통한 건설방식보다는 일반 주택협회를 통한 건설방식을 취하라는 조항이 제정되어 주택협회에 우선권이 주어짐
- 1970년대 중반까지 주택협회는 도시 재개발의 우선권이 주어짐

○ 부루터링(brutering) 조치

- 부루터링은 주택협회가 정부에 갚아야하는 대출금과 정부에서 받고 있던 보조금을 서로 탕감(mutual cancellation)하는 것으로 1990년대 말에 책임과 권한의 재분배가 결정됨

○ 규모의 확대

- 협회의 성장과 브루터링의 시행으로 주택협회는 좀 더 민간조직처럼 변했으며, 정부와의 복잡한 재정적 관계에 얽매이지 않게 됨
- 협력과 합병을 통한 규모의 확대 발생으로 주택협회의 활동영역이 축소되고, 부유한 협회와 합병되기도 하였으며, 위상을 강화하기 위한 협력을 모색하기도 함
- 국가적 수준에서 주택협회는 이윤을 증진하는 압력단체로서 역할을 수행하게 되고, 중산층을 위한 분양주택도 공급하게 되면서 재정적 측면에서도 독립적으로 운영할 수 있게 됨

□ 1990년대 이후

- 2000년 유엔의 정책문서에서 ‘사람들이 바라는 것, 그리고 그들이 살아가는 곳: 21세기의 주택’에서 주택협회의 위상을 폭넓게 논의

하기 시작하게 됨

- 주택협회는 스스로의 경제력으로는 적절한 주거공간을 얻을 수 없는 주민을 사회주택에 입주시키는 일차적 책임성을 지닌 기관으로 유지되고 있음

□ 2005년 이후

- 사업내용과 대상에 관한 주택협회의 위상과 역할의 변화가 발생함
 - 유럽연합의 SGEI(Service of General Economic Interest) 규정에 의하며, 자유경쟁의 원칙이 적용되는 일반 시장원리로 운영되는 영역과 한정된 정책 대상 집단에게 주택을 제공하는 주거복지의 영역을 구분하라는 것임
 - 도르말-마리노 행정서신(2005년 7월)을 통하여 네덜란드 정부는 ‘상대적 고소득층도 입주가 가능한 현재의 운영방식을 폐지하고, 일정 소득 이상의 주택은 사회주택 방식이 아닌 자유 시장에서 경쟁 원리를 도입할 것’을 요구함
 - 이에 따라 네덜란드 정부는 2015년의 경우 38,000유로 이하의 가구만이 사회주택정책의 대상 집단이 되었음. 즉, 2005년을 기점으로 일정한 기준 이하의 대상에게만 제공되는 ‘잔여적 복지’의 성격이 강해지고 있음
- 회전기금(Revolving Fund)의 사용으로 재정적 안정 추구
 - 회전기금은 주택협회의 사업 분야가 다각화되면서 생긴 수익으로 다시 사회임대주택 분야에 재투자되는 것을 조건으로 일부 상업지구 개발이나 분양주택의 판매 등의 영리활동이 허용되는 등 상업성을 일부 지니게 됨
 - 이는 공익적 사업을 위한 재원으로 재투자되어야하며, 어디까지나 주택협회의 사업목적은 이윤이 아닌 공익성의 추구에 있는 것으로

사업에서 발생하는 어떤 이익도 주택협회 구성원이나 기관들에게 분배되지 않도록 함

- 최근에는 분양주택의 판매가 제한되면서 회정기금을 사용할 수 없게 되었음
- o 신자유주의 확산과 EU의 단일통화 사용으로 인하여 자가소유가 급속하게 증가하고 있으며, 40%를 넘었던 사회임대는 현재 31%에 머무르는 등 주택공급방식이 변화하고 있음
- o 최근, 2015년 7월부터 신주택법의 새로운 법제체로 인하여 많은 변화가 예상되고 있음
- 새 법에 의하면 사회주택협회는 700유로 이하의 사회임대주택에 대하여 매년 토지보유세를 지불하여야 함
- EU권고사항에 의하여 회정기금을 통한 재정조달이 불가능해짐. 즉, 신규건설 분양주택은 공급할 수 없으며, 저소득층을 위한 사회임대주택에 집중하도록 하고 있어 사회주택협회의 운영의 어려움이 예상되고 있음



<그림 1> 유럽의 사회주택 분포 현황(2012년)

4) 시사점과 한계

- 네덜란드는 유럽에서도 사회주택이 발전된 나라답게 20세기 초반에 지어진 사회주택을 박물관으로 활용하여 노동자들의 생활모습과 사회주택의 배경 및 그 당시 사람들의 고민까지 파악할 수 있도록 하고 있는 점은 추후 우리나라도 사회주택이 발전하게 된다면 고려해 볼 수 있는 요소라고 판단됨
- 사회주택은 공공임대주택이라는 사회적 편견과 사회주택은 일반 분양주택에 비하여 질적으로 떨어진다는 인식을 개선하기 위해서라도 ‘가난한 사람도 예술이 필요하다’는 건축가 Klerk을 위시한 암스테르담 학파의 미적 우수성을 지닌 주택을 공급하여 보편적 복지를 지향하였다는 점은 임대주택의 미적요소까지 고려할 수 있다는 점에서 의미 있는 점이라고 생각됨
- 사회주택박물관투어는 사회주택에 대한 기본적인 설명뿐 아니라 사회주택과 예술가들의 협업을 통하여 주택을 예술작품으로 승화시키고, 이를 관광 상품화하여 제공하고 있는 점은 사회적 경제요소가 생활 속에 어떻게 작용을 할 수 있는지를 파악할 수 있음
- 다만, 네덜란드의 정치, 경제, 사회적 상황이 우리와 달라 네덜란드 사회주택정책들을 그대로 우리나라에 적용하기는 어려울 것이기 때문에 우리에게 맞는 사회주택정책의 개발이 필요할 것으로 예상됨



<그림 2> 사회주택박물관 전경

2. 스타그노트(Stadgenoot)

□ 방문 일시 : 2015년 9월 11일(금), 10시~12시

□ 방문 면담자 : Gerard Anderiesen

1) 개요와 조사 대상 선정 이유

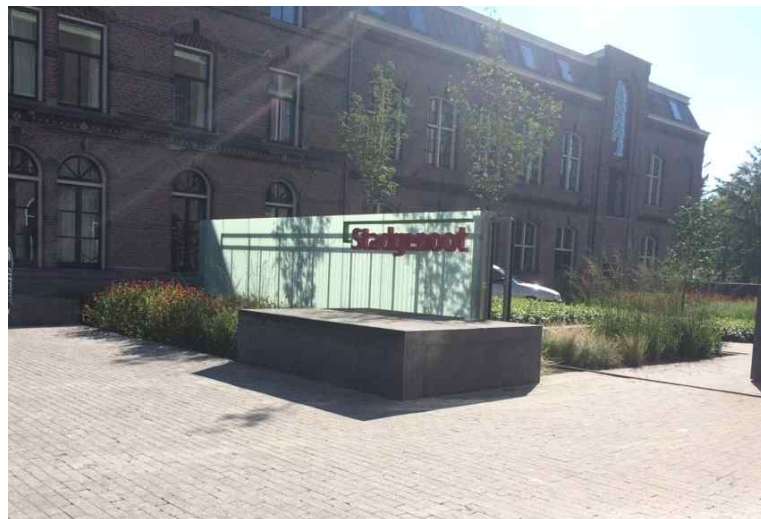
- 스타그노트는 ‘암스테르담 시민을 위한 회사’라는 사명으로 운영되는 암스테르담에 있는 사회주택협회 중의 하나로 규모가 큰 조직으로 암스테르담의 대표적 두 그룹인 사민주의와 오스틴이 통합하여 2008년에 스타그노트로 합병되었음
- 스타그노트는 암스테르담 시내에 사회주택을 31,000가구를 공급하고 있음
- 공급하는 주택은 주로 제2차 세계대전 이후 지어진 건물로 암스테르담지역의 타 협회와 비교할 때 비교적 젊은 층이 주요 입주대상자임. 스타그노트는 입주대상자에 맞추어서 5년의 단기임대를 최초로 시작하였다는 특징이 있음
- 연수단은 이 협회가 어떤 과정과 어려움을 지니면서 발전하여 왔으며, 협회의 공공성을 유지하고 있는지를 확인하기 위하여 방문하였음

2) 조직 형태와 현황

□ 조직 형태

- 스타그노트는 자문위원, 세입자대표, 노사협의회, 감독위원회의 4개 부분으로 나누어져 있음

- 감독위원회는 예·결산 승인 및 연간보고서의 승인과 주요 사업에 대하여 승인하는 역할을 담당하고 있으며, 입주자 및 임대관리에 많은 사람들이 근무하고 있음
- 건물관리원 100명과 주택상담원 150명을 포함하여 340명이 근무하고 있음



<그림 3> 스타그노트 사무실 전경

□ 주택현황

- 암스테르담 시내에 사회주택 31,000가구(2014년 기준)를 공급하고 있으며, 1,901개의 업무공간도 관리하고 있음
- 월세 710유로 이하 주택에 29,916세대, 월세 710유로 이상은 1,485세대가 있으며, 임대료 평균은 480유로임
- 암스테르담에서 사회주택은 계속 줄어들고 있으나, 40% 선을 유지하도록 세입자협회, 사회주택연맹, 시의회가 합의하고 있음



<그림 4> 스타그노트에서 공급하는 사회주택

3) 역사 및 발전과정

- 1901년 주택법(Housing Act) 제정에 따라서, 1910년 주택조합(GHA: General Housing association)이 만들어졌음
- 1911년 오스텐 카톨릭협회(roman catholic housing association het ooseten)을 거쳐, 카톨릭과 사민주의의 통합으로 2008년 스타그노트로 합병되었음
- 주택조합(GHA)은 네덜란드 기동사회 중 사민주의자들이 다수를 차지하고 있었으며, 이들 중 25%는 유대인이었음. 이들은 주로 다이아몬드 가공기술을 지닌 숙련 노동자로서 소득이 높았으며 스스로 뭉치게 되는 기반이 되었음
- 다른 한편인 카톨릭인들은 가스산업에 종사하였음
- 암스테르담 내에서만 보면 20여개의 사회주택협회가 6개로 통폐합하는 과정을 거쳤으며, 이 두 조직은 100여 년 동안 이어져 온 카톨릭과 사민주의의 색채가 엮어지면서 2008년에 합병하게 됨

- 2008년 100여 년 동안 이어진 카톨릭과 사민주의의 색채가 옅어지면서 합병되어 스타그노트가 됨

4) 운영원리와 구조

- 1995년까지는 정부보조금을 받을 수 있었으나, 브루터링 조치이후에는 재정지원을 못 받게 되면서 사회주택의 매각을 통하여 자금을 확보하고 그 자금으로 신규 주택을 공급하였음
- 그러나 2015년 7월부터 새로운 법 적용을 받게 되면서, 현재 신규건설 물량에 대한 분양제한이 있어 자금을 확보하기 어려운 상황에 처해 있으며, 무엇보다도 협회의 부채를 줄이고 신규 주택공급을 지속해야 하는 등 재무구조 및 사업전략을 위한 새로운 해법을 찾아야 하는 어려운 상황에 처해 있음
- 토지 : 토지임대부 방식으로 시장가격의 1/3수준으로 지방정부로부터 임대받고 있음
- 1995년까지는 시 정부가 협회에 토지를 배분하였으나, 1995년 이후 입찰을 통하여 토지를 배분하고 있음
- 스타그노트는 지난 20년간 토지를 임대받았으나, 현재 토지매입은 미미한 상황임
- 재원 : 자본시장으로부터 자본을 조달하고 있음
- 스탠다드 앤 푸어스로부터 AA등급을 받아 국제 자본시장으로부터 자본을 조달하고 있으며, 풍부한 주택 소비자로 인하여 자본조달에는 어려움이 없는 상황임

○ 임대료 산정방식

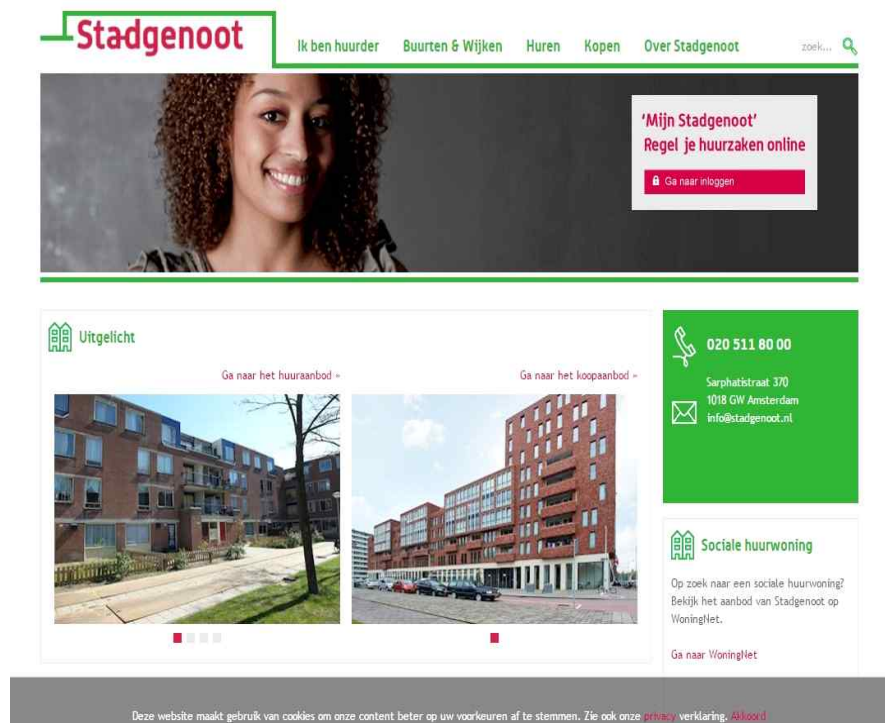
- 임대료 산정은 710유로 이하의 사회주택은 주택점수제와 연동하고 있으며, 주택점수 142점 이상의 고품질 주택은 철저히 자유 시장원리로 운영하고 있음
- 2015년 7월 1일 기준으로 임대료가 상승할 가능성이 높게 나타나고 있음
- 현재, 관리하고 있는 사회주택 중 142점을 넘는 주택은 40% 이상이지만, 이 중에서 10%만이 자유롭게 거래되고 있는 상황임
- 예를 들어, 시내 중심가는 500-600유로를 내게 되는데, 시장가격은 1,200유로 정도이기 때문에 재임대 및 불법임대가 존재하고 있는 것으로 파악하고 있음

○ 주택 분양 시스템

- 주택은 710유로 이하에서는 소득수준, 가구원수 등의 빈집정보가 제시되는 보닝넷²⁾(<https://www.woningnetregioamsterdam.nl>)을 통하여 입주자를 모집하고 있음
- 자격요건에 해당하는 입주예정자는 대기기간이 긴 사람에게 우선권이 주어지고, 평균적으로 한 주택 당 대기자는 180명임. 일반적으로 10년 정도 대기하는 상황이며, 선착순방식으로 주택을 분양하고 있음
- 그러나 의학적 필요 및 난민 등과 같은 긴급 주택수요자와 도시계획상 철거된 주택의 경우를 위해 신규주택 물량의 30%는 확보하도록 하는 예외적 규정을 적용받게 됨

2) 보닝넷에는 사회주택협회가 소유한 사회주택 물량에 대한 주소, 임대료, 개별 건물의 유형 및 면적과 실의 개수, 주택의 사양, 입지 조건 등 주택 외부단지에 대한 정보, 적합성 기준에 따른 배정 우선순위에 대한 안내를 제공하고 있으며, 허수 등록을 막기 위하여 소정의 등록비를 내고 회원에 가입하도록 하고 있음. 개인정보를 등록한 회원의 경우에는 자신의 정보와 연동되어 각 각의 선택 주택마다 자신의 입주신청이 받아들여질 확률을 알려주는 기능 등을 제공하고 있음.

- 대기시간이 길지 않은 학생들을 위해서는 5년 정도의 단기임대를 하고 있음



<그림 5> 스타그노트의 홈페이지

- 주택점수제도
 - 에너지 효율이 낮은 건물일수록 주택 점수에 불리하게 작용되고 있어 2년 단위로 주택의 전체 성능과 페인트 상태 등을 점검하고 있음
 - 주택점수는 기본 필요면적이 가장 중요하며, 발코니, 시설물, 엘리베이터 등 기술적 측면을 평가하고 있음
 - 최근에는 건물 소유주가 내는 세금을 기준으로 높은 세금을 내는 건물일수록 시장가치를 높게 평가하여 주택점수를 높게 평가하기도 함

- 주택유지관리 중의 가장 큰 민원은 소음임
- 대부분의 주택이 전후에 지어지면서 오래되고 낡은 주택으로 빠져거리는 소리가 주를 이루고 있음

5) 시사점과 한계

- 네덜란드 사회주택협회의 미래는 상당부분 정치적 상황에 달려있음
- 정당들이 암스테르담 시내의 구성원들을 어떻게 유지하고 싶은지에 따라 상황이 변화할 것이라고 판단하고 있음. 런던처럼 집값이 비싸서 1~2시간 통근하게 하면서 중산층만 살게 할지 다양한 계층이 어울려 살게 할지 결정을 해야 하는 시점임
- 사회주택협회가 아니면 주택을 공급할 역량이 있는 기관도 없으며, 실제로 학생주택도 실질적으로 민간시장에서 짓고 있지만 매우 비싼편이라 학생들이 임대료를 감당하기는 힘든 상황임
- 사회주택협회에서 분양을 가능하게 하여 시세의 70%로 임대하는 사회주택 공급에 대한 수익 보완을 가능하게 했지만 사회주택협회에서 분양을 통한 수익을 낼 수 없게 막는 상황에서 수익구조 전략을 다시 짜야 하는 것이 과제라고 할 수 있음
- 주택 서비스는 기술적·물리적 측면을 넘어 거주자의 삶 전반을 고려하는 측면까지도 고민해야 함

3. 뒤보(DUWO)

☐ 방문 일시 : 2015년 9월 9일(금), 4시~6시

☐ 방문 면담자 : Frans van der Zon

1) 개요와 조사대상 선정 이유

- 뒤보는 대학도시인 델프트를 기반으로 탄생하고 성장한 학생전문 주택협회로 델프트 주변도시로 사업대상지역을 확장하여 헤이그와 라크하벤지역에도 사회주택을 공급하고 있음
- 뒤보는 약 29,000호의 주택을 보유하고 있으며, 저렴한 임대료로 학생들을 위한 특화된 주택을 공급하고 있음
- 특히, 뒤보에서 공급한 다양한 학생주택과 컨테이너로 건설된 스페이스박스(space box) 등을 직접 방문을 통해 학생을 대상으로 공급된 주택을 파악함으로써 그 활용가능성을 좀 더 면밀히 조사할 수 있을 것으로 예상됨

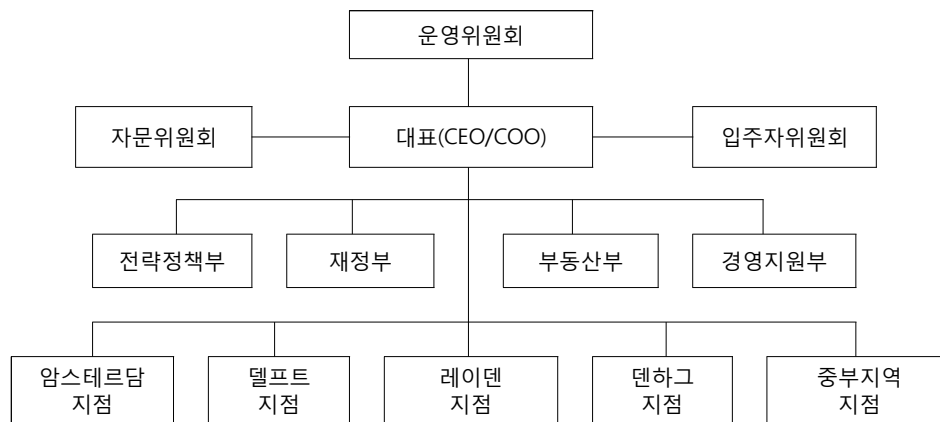
2) 뒤보의 조직 형태와 현황

☐ 뒤보의 조직 형태

- 뒤보는 델프트에 위치한 본사와 5개의 지점으로 구성됨
 - 본사는 4개의 부서로 구성되어 각 지점이 균일하게 업무 수행을 할 수 있도록 지원하며, 각 지점은 임차인관리, 주택관리 및 보수 등의 실질적 임대 업무를 책임지고 있으며, 자산의 소유 권한을 지니고 있음
- 뒤보의 최고 의사 결정기구인 운영위원회는 7명의 위원으로 구성되며

그룹의 경영 관리, 감독의 책임을 맡고 있음

- 대학과 학생조합으로 구성된 학생주택자문위원회는 임대료, 신규 주택 건설을 위한 지역 선정, 국제화 등 듀오의 중요한 정책 결정에 대한 자문기관으로 매년 자문 의견을 제시하고 있음
- 자문 내용과 그에 대한 듀오의 답변은 홈페이지에 공개하고 있음



<그림 6> 뒤보 조직도

□ 그룹 현황

- 뒤보의 총 직원의 수는 180명이며, 풀타임으로 환산했을 때 약 150명 수준임
- 1인당 관리 물량을 고려할 때 효율적으로 운영되고 있다고 볼 수 있음
- 학생주거라는 특성상 입주자 회전이 빠르고, 매년 많은 학생이 입주, 퇴거하기 때문에 일반주거에 비해 임차인 관리 업무가 많은 편임
- 학생들이 스스로 주택을 보여주고 가재 등을 교환하는 등 학생들끼리 일부 업무를 해결할 수 있도록 유도하고, 입주 신청을 디지털화하는 방식으로 임대 관리·운영의 효율화 꾀하고 있음

- 뒤보는 약 29,000호의 재고를 확보하고 있으며, 직접 소유하는 물량과 관리 물량이 있음
- 국제화에 발맞추어 외국인 유학생을 위한 주택 6,000호가 마련되어 있음
- 매년 1,000~1,500호의 신규 물량을 확보하며, 저렴한 비용으로 더 많은 주택을 공급하기 위해 조립식 주택을 활용하고 있음
- 매년 약 15,000명의 신규 입주자가 발생하고, 집을 찾기 위해 뒤보에 등록된 학생 수는 2014년 기준 12만 명에 달하고 있음
- 연매출이 1억2천만유로로 비교적 튼튼한 재정구조를 갖고 있으며 2015년 현재 수익률은 적자이거나 제로인 상황임

<표 1> 뒤보의 주택 재고량 (2014년 12월 31일 기준)

(단위 : 호)

구 분	소유	관리	합계
암스테르담	6,070	2,976	9,046
델프트	8,892	817	9,709
레이덴	5,607	320	5,927
덴하그	1,680	1,499	3,179
합 계	22,249	5,612	27,861

3) 역사와 발전과정

- 1945년 델프트 공과대학 교수들은 2차 세계대전 이후 다시 학업을 이어가려고 몰려든 학생들로 인해 발생한 학생들의 주거난을 해결하기 위해 재단을 설립함
- 1949년 200명의 학생을 수용하는 첫 번째 학생주거단지(Duyvelsgat)를 조성하였음
- 1970년대 초반까지 약 3,400호의 학생주택을 건립하였고, 이 시기 델

프트학생주거재단(SDSH; Stichting Delftse Studentenhuisvesting)으로 단체의 명칭을 새로이 하였음

- 델프트 학생들은 학생주택의 입주자를 학생들이 직접 선정할 수 있는 권리를 획득하게 되었고, 이것은 현재 DUWO의 사회적 관리(관계에 의한 관리)의 한 부분을 이루게 되었음
- o 1990년대에는 네덜란드에 공부하기 위해 유학 온 외국학생이 증가하였고, 델프트에 외국학생을 위한 첫 번째 주거단지(the Sebastiaans Hostel)가 지어지게 됨
- 주거단지 건설에 뒤이어, SDSH는 학업을 위해 단기 체류하는 외국학생들을 위해, 단기체류주택부서를 만들고, 가구가 완비된 주택을 공급하기 시작함
- 이 부서는 네덜란드 교육의 국제화에 대응하는 중요한 부서가 되었고, 현재는 Accommodate으로 칭함
- o 1995년 SDSH는 인증된 주택협회인 호프반델프트(Hof van Delft)와 합병하였고, 학생 이외의 일반 세입자를 위한 서비스를 시작함
- 하지만 여전히 학생주택이 뒤보의 주요 사업 영역임
- o 1990년대 후반, 덴하그 응용과학대학으로부터 학생주택 관리를 위임받고 그 곳에 지점을 만들면서 듀오는 델프트를 넘어서 다른 지역으로 관할 영역을 넓혀가기 시작함
- 2003년에는 암스테르담 대학의 요청으로 고등경제학교의 학생주택을 취득하였고, 암스테르담에도 지점을 설립함
- 이후 암스텔벤 학생주택공사와 합병을 하고 사이언스파크(Sciencepark)에 대규모 학생단지를 건설하는 등 많은 학생주택을 신축하였음
- 이후 레이텐에서 망명자를 위한 주택을 600호의 학생주택으로 리모델링하며, 레이텐까지 사업 지역을 확장하게 됨

- 뒤보는 대학과 협력하여 캠퍼스 주택 건설에 집중하였고 이 시절까지는 이러한 주택건설이 전통적인 건설의 방식으로 이루어짐
- 하지만 학생 수의 빠른 증가와 지속적인 주택부족, 신규 주택 건설을 위한 투자비용 증가로 모듈러 건축에 관심을 갖게 됨
- 2003년 듀오는 최초로 스페이스박스과 컨테이너로 임시학생주택을 건설하게 됨
- 이 프로젝트를 시작으로 듀오는 조립식주택 건설자로 자리매김하게 되었고, 현재 조립식주택은 전통적인 건설방식에 의해 지어진 주택에 견주어 조금도 뒤떨어지지 않은 정도로 발전하게 됨
- 지속적인 학생주택 부족에 대한 해법으로 듀오는 캠퍼스계약(The campus contract) 제도를 도입하게 됨
- 임대차 계약의 항목에 학생 신분으로만 학생주택에 거주할 수 있음을 명기하고 더 이상 학업을 유지하지 않는 학생은 학업이 종료된 시점부터 6개월 이내에 이사하도록 함
- 이것은 입주자 순환을 보장하고 신입생에게 학생주택 거주 기회를 나눠주는 것을 의미하며, 2006년 법으로 제정될 만큼 잘 운영되고 있음
- 뒤보는 기존주택을 학생주택으로 리모델링하고, 민간 소유 주택을 학생에게 임대할 수 있도록 임대관리 업무를 대행함으로써 학생주택 재고를 늘려가고 있음
- 2005년에는 교육기관과 학생조합 등을 주축으로 “학생주택자문위원회”가 설립되었고, 이 위원회는 뒤보의 정책 수립에 관여하게 됨
- 또한 입주자단체를 통해 학생들은 세입자 권리에 대한 영향을 행사할 수 있음
- 뒤보는 2013년에 또 다른 학생주택협회인 레이텐 지역의 SLS Wonen과 합병을 하게 됨

- SLS Wonen의 설립 및 발전 과정은 뒤보와 흡사한 점이 많음
- 1957년 극심한 학생주거난으로 레이덴에서 학생주거재단을 설립하였고, 이후 신축, 유희건물 리모델링 등을 통해 주택공급을 시작함. SLS Wonen은 레이덴 시중심부의 역사적인 건물을 주로 관리하는 업체로 성장하였고, 시장과 사회적자본의 결합을 시도하여 수족관과 결합된 복합단지 내 학생주택을 건설하기도 함.
- o 현재 뒤보는 70년의 학생주택 운영 경험을 바탕으로 암스테르담, 델프트, 덴하그, 레이덴과 더불어 데벤테르에 약 29,000호의 주택을 보유할 만큼 성장하였음
- 2013년 뒤보는 온라인 관리 시스템을 갖추고 계약서 작성을 포함하여 다양한 업무를 온라인으로 처리함으로써 효율적이고 저렴한 비용으로 임대관리를 할 수 있게 되었음
- 2015년 초부터는 외국인 학생도 온라인 서비스를 이용할 수 있게 됨

4) 뒤보의 사회적 미션과 비전

- o 뒤보는 네덜란드에서 학생주거 공급을 위해 특화된 주택협회임
- 주거가 학생들의 삶에 매우 중요한 부분을 차지한다는 철학을 바탕으로 네덜란드 학생은 물론 외국인 유학생을 지원하고, 학생에게 적합한 좋은 주택을 네덜란드 각지에 공급하는 것을 목표로 함
- o 뒤보는 학생들이 안전하고, 품질이 좋고, 지불가능한 주택을 찾기가 어렵다고 여기며, 네덜란드 주택 시장에서 이러한 문제를 해결하는데 선도적인 역할을 하고자 하는 비전을 가지고 있음

5) 뒤보의 학생주택 임대와 운영

- o 임대료

- 뒤보는 학생주택 공급 부문의 낮은 임대료 책정을 위한 가격 관리를 시행하고, 평균 임대료를 400유로로 유지하기 위해 노력하고 있음. 이는 학생들의 평균 처분가능 소득 800~900유로의 50%를 적용한 가격으로 사설 기숙사가 600~700유로에 이르는 것에 비해 저렴한 주택을 공급하고 있음
- 가구가 완비되어 있는 주택은 가구가 없는 주택에 비해 120유로 정도 비싼 편이고, 가구의 감가상각을 반영한 금액임
- 뒤보의 임대료는 순임대료와 관리비(수도요금, 전기요금, 난방요금 포함)가 포함됨. 관리비는 매년 예상 비용을 산출하여 부과하고, 연말에 실제 사용한 비용과의 차이를 정산함.

<표 2> 뒤보의 평균임대료(2014년 기준)

구 분	원룸형		세어형(기숙사형)*	
	순임대료	임대료 (관리비 포함)	순임대료	임대료 (관리비 포함)
암스테르담	€ 235	€ 337	€ 406	€ 506
델프트	€ 260	€ 364	€ 458	€ 547
레이덴	€ 215	€ 305	€ 455	€ 573
덴하그	€ 281	€ 375	€ 397	€ 498

* 세어형(기숙사형) : 방은 독립적으로 사용하고 주방, 욕실과 화장실, 공용거실 등을 함께 쓰는 주택

○ 임대주택 유형

- 뒤보가 임대하는 학생주택은 학업기간 중에만 거주할 수 있는 주택 (Accommodate)과 무기한 계약 방식의 주택 두 가지로 분류되며, 각각 독립적인 주거공간을 제공하는 원룸형과 공용공간을 함께 쓰는 세어형이 있음
- Accommodate 주택은 대학교에 입학하는 동시에 학교를 통해 입주 예약, 신청을 하게 되며, 주로 외국학생을 위해 제공되며 가구가 완

비되어 있음

- 반면에 일반 학생주택은 별도의 개인 가구가 없고, 듀오에 등록한 기간이 입주자 선정에 중요한 고려 요소가 됨. 일반 학생주택 중 세어형은 기존 입주자가 새로운 입주자를 모집하고 선정함
- 뒤보는 외국인 유학생을 위해 6,000호의 가구가 갖추어진 주택 확보하고 있음

<표 3> 뒤보의 임대주택유형

	원룸형 일반학생주택	세어형 일반학생주택 (기숙사형)	원룸형 Accommodate 주택	세어형 공급주택 Accommodate 주택 (기숙사형)
구분 기준	독립적인 현관, 부엌, 위생시설 갖춤	주방, 위생시설, 공용공간을 하우스메이트와 공동 사용	독립적인 현관, 부엌, 위생시설 갖춤	주방, 위생시설, 공용공간을 하우스메이트와 공동 사용
대기 기간	듀오에 등록한 기간 중요함	등록기간 중요하지 않음	즉시 입주 가능, 학교가 보장	즉시 입주 가능, 학교가 보장
입주 신청	offers DUWO	offers DUWO (듀오에 등록한 기간 중요함) upcoming vote-ins (입주자가 새로운 입주자 결정)	학교에 예약 후 Accommodate를 통해 입주신청	학교에 예약 후 Accommodate를 통해 입주신청
가구 유무	가구 없음	가구 없음	가구 있음 (임대료에 가구 비용 포함)	가구 있음 (임대료에 가구 비용 포함)
계약 방식	Campus contract 무기한 계약/1개월 전 퇴거 통보	Campus contract 무기한 계약/1개월 전 퇴거 통보	Tenancy agreement 계약 기한 있음 /계약 해지 불가	Tenancy agreement 계약 기한 있음 /계약 해지 불가

○ 온라인서비스

- 뒤보의 24시간 지원 온라인서비스는 뒤보가 자랑하는 혁신 중에 하나로써 온라인을 통해 학생들은 뒤보가 제공하는 주택을 검색하고, 원하는 주택을 찾고, 입주신청 등록을 할 수 있음. 계약서 작성 및 임대료 납부도 온라인으로 가능함
- 뒤보는 주택에 대한 상세 정보 제공, 주택 사용 규칙 설명, 불만 사항 및 문제 접수도 온라인으로 받고 있음
- 온라인서비스는 외국인 학생이 네덜란드 유학을 위해 주택을 찾을 때 유용한 수단이 되며, 2015년부터 외국인 학생 대상 온라인서비스를 실시하기 시작함



<그림 7> 뒤보 홈페이지

○ 커뮤니티 활동 지원

- 뒤보는 학생들의 커뮤니티 활동을 직접 기획하고 운영하지는 않지만, 학생들의 기획서를 받아 지원을 해주는 제도를 운영하고 있음. 특히 학생들이 직접 하기 어려운 시정부와의 협의 등의 문제 등을 해결해 주고 있음
- 뒤보에는 학생들이 운영하는 행사에 대한 규정을 두고 준수하도록

함

- 하우스파티는 별도의 신청 절차가 없이 자유롭게 운영되고, 40인 이상이 참여하는 대규모 행사나 입장료를 받는 행사, 특별한 시설과 장비가 필요한 행사의 경우 듀오에 행사 개최 신청 및 허가가 필요함

○ 시설 및 유지보수

- 뒤보의 학생주택에는 세탁실, 공용거실, 자전거보관소, 쓰레기 수거 공간, 창고, 정원 등의 공용공간이 포함되어 있음. 세탁실 사용을 위해 세탁카드가 필요하며, 카드 충전 및 세탁시간 예약을 인터넷으로 처리함
- 뒤보는 1년에 한 달 월세 분을 유지보수 비용으로 책정하고 있으며 별도의 주택관리인이 배치되며, 입주자 지원을 위해 입주자 어시스턴트를 배치함

6) 뒤보의 학생주택 공급 방향

- 뒤보는 주택공급 비용 절감을 위해 모듈러주택, 조립식주택 공급하며 기술력을 향상시켜가고 있음
- 초기 도심 옛 주택을 리모델링하여 활용하였고, 이러한 주택 중에는 세어형 주택이 많은 비중을 차지함. 최근에는 주거보조금을 받을 수 있는 원룸형 주택 공급에 주력하고 있음
- 대학교와의 긴밀한 협력을 통해 학생기숙사의 공급량을 조절하며, 대학에서 수요를 보증하기 때문에 공실 부담 없이 운영할 수 있는 구조가 마련되어 있음

○ 기타 서비스

- 뒤보는 학생임대주택, 기숙사 공급 이외에 학생이 아닌 일반인 대상 주택도 임대하고 있음
- 단기 체류(15일에서 12개월까지)를 위한 주택 임대, 주택 매매, 상업용 건물 임대 등의 사업도 진행하고 있음

7) 시사점과 한계

- 네덜란드의 다른 주택협회들과 마찬가지로 뒤보는 주택이 삶의 중요한 조건 중에 하나이며, 보다 안락하고 지불가능한 주택을 공급해야 한다는 철학을 공유하고 있음
- 이러한 철학을 바탕으로 부족한 학생 주택 공급을 확대하고 학생들에게 부담이 적은 임대료 책정을 위해, 비용을 줄이고 공급 및 운영 효율화를 꾀하고 있음
- 뒤보는 사회적 가치를 실현하는 조직인 만큼 독단적인 의사 결정을 제어하고 다양한 이해당사자들이 정책 결정에 참여할 수 있는 조직 구성을 갖추고 있음
- 임원들의 협회 운영을 견제하는 감독기관을 두고 있으며, 협력기관인 대학과 학생단체로 구성된 자문위원회가 매년 정책 결정 사항에 대한 자문을 시행하고 있음. 또한 세입자 단체와의 의사소통 구조를 갖추고 있음
- 네덜란드 주택협회는 초기 커뮤니티 관리에 노력을 많이 기울였지만, 점차 커뮤니티관리에 드는 비용과 노력을 주택 건설과 공급에 주력하는 방향으로 전환하여, 네덜란드의 주요한 전문 주택공급자, 임대주택관리자로 자리 잡고 있음
- 뒤보도 마찬가지로 현재 커뮤니티 활성화를 위한 업무를 하지 않지만, 학생들이 함께 활동할 수 있는 커뮤니티 공간을 주택 내에 배치하여 커뮤니티 활동을 독려하고, 학생들이 주최하는 커뮤니티 활동

을 지원하는 등 커뮤니티에 대한 배려가 유지되고 있음

- 뒤보는 학생주택 공급자로서 독보적인 지위를 확보하고 있으며, 학생주택 공급과 관리에 대한 70년의 노하우를 축적하고 있음
- 1인 거주형태인 학생주택이라는 특성에 따라, 1인 거주에 적합한 원룸의 평면을 모듈화하고, 건설비용을 절약하기 위해 조립식 건축이라는 건설 방식을 택하고 있음
- 또한 단기 거주 비율이 높은 학생임대주택 관리를 효율화하기 위해 기존 입주자가 직접 새로운 입주자의 집 방문을 담당하게 하는 등 학생들이 관리업무에 일부를 담당할 수 있도록 독려하며, 대면업무를 줄이고 온라인으로 임차인관리 업무를 처리할 수 있는 시스템을 마련하는 등 혁신적인 방식을 적극적으로 도입하고 있는 뒤보의 운영 전략에 주목해야 함

ROTTERDAMSEWEG 139 A1 T/M B57, DELFT

준공년도	2010년
총주택수	267호
총층수	4층
전용면적	14~34㎡
주택타입	원룸형, 세어형
시 설	자전거보관소, 세탁실, 공용거실



임대료

	원룸형	세어형
호수	202 호	65 호
순임대료	€ 383.55 - € 522.84	€ 229.80 - € 393.40
임대료	€ 483.20 - € 623.14	€ 346.00 - € 502.83



LEEHWATERSTRAAT 52-354 (EVEN), DELFT

준공년도	2008년
총주택수	186호
총층수	5층
전용면적	13~43㎡
주택타입	원룸형, 세어형
시설	자전거보관소, 세탁실, 공용거실



임대료

	원룸형	세어형
호수	132 호	54 호
순임대료	€ 342.00 - € 485.00	€ 272.51 - € 284.71
임대료	€ 561.01 - € 739.50	€ 479.27 - € 493.47



Balthasar van der Polweg 594 (BalPol3), 2628ZH Delft

준공년도	2011년
총주택수	405호
- 원룸/투룸	235호 / 25호
- 세어형	120호
원룸전용면적	29㎡
시설	자전거보관소, 세탁실



임대료

	원룸형	
호 수	235호	
임대료	€ 387.11	
총주거비	€ 479.12	



III. 사회주택협회연맹

1. 암스테르담주택협회연맹(AFWC)
2. 에이데스(Aedes)

1. 암스테르담주택협회연맹(AFWC)

□ 방문 일시 : 2015년 9월 7일(월), 3시~5시30분

□ 방문 면담자 : Berthilde Lammertink

1) 개요

- 암스테르담은 주택협회에 의한 사회주택의 공급이 전국 평균보다도 높고, 자가 소유는 적으면서도 민간임대주택이 다른 지역보다도 많은 곳으로 사회주택이 도시 전역에 걸쳐서 존재하고 있음
- 암스테르담 주택협회연맹은 1917년에 40개의 사회주택협회가 결성하여 만든 조직으로 합병을 통하여 규모가 확장되었으며, 2015년 10월 현재 9개의 주택협회가 존재하고 있음. 이들은 사업영역을 점점 넓혀가고 있음



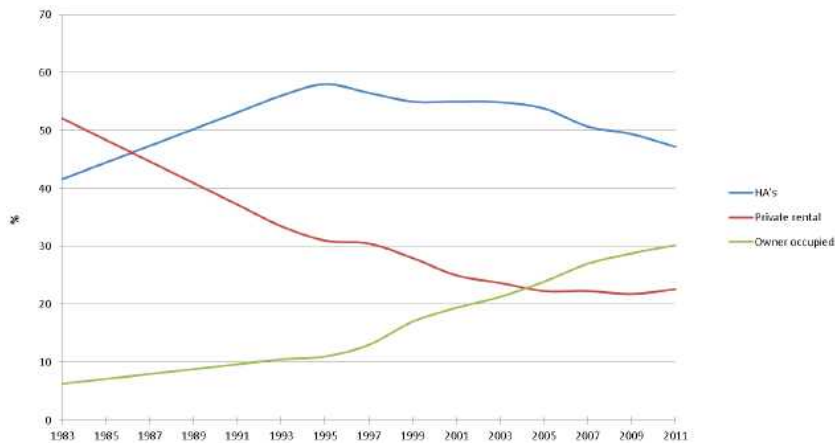
<그림 8> 암스테르담의 사회주택 현황(2013년 기준)

- 최근에는 신자유주의의 기조로 보편적 복지에서 선택적 복지(잔여적 복지)로의 전환을 추구하면서 암스테르담에서도 개인소유가 지속적으로 증가하고 있는 추세임

2) 암스테르담주택협회연맹의 역사

- 암스테르담주택협회연맹은 1917년에 설립되었으며, 초창기에는 40여개 조직이 있었으나 인수·합병을 통하여 현재는 9개만 남아 있음
 - 초기에는 풀뿌리조직으로 자원봉사 등의 주거운동을 중심으로 이루어졌으나 인수와 합병을 통하여 점점 규모화 되면서 훈련된 전문가들이 주택을 공급하게 되고 주택공급의 전문성이 높아졌음
- 1990년대 부르터링조치로 인한 주택정책의 변화로 사회주택의 양적 부족에서 질적 부족의 시대로 넘어가면서 공급자 중심의 지원에서 소비자 중심의 지원 즉, 저소득층에게 직접보조금을 지원하는 방식으로 변경되면서 주거비 보조도 축소하게 되었음. 이후 사회주택협회는 정부 보조금을 전혀 받지 않고 있음
 - 또한, 모기지를 이용한 세액공제방식으로 주택정책이 변경되면서 주택의 자가 소유가 급증하고 있으며, 주택협회의 분양주택 공급이 가능하게 되면서 분양주택을 통하여 일부 영리를 추구할 수 있게 되었음
 - 수익은 사회주택에 재투자하는 방식 즉, 교차보조 방식을 취하고 있음
- 2008년 금융위기 이후 경제적인 이유로 스튜디오(Studio) 또는 원룸과 같은 규모가 작은 주택의 공급이 증가하는 등 1인 가구를 위한 주택공급이 늘어나고 있는 추세임
- 2015년 7월부터 신주택법(New Housing Act)의 시행으로 교차보조가 불가능하는 등 보편적 복지에서 잔여적 복지로의 전환 중에 있음

2015 네덜란드 사회주택협회
해외연수 결과 보고



<그림 9> 유형별 주택점유 비율(암스테르담, 1983-2011)

3) 조직 및 주택현황

- 암스테르담주택협회연맹에는 9개의 주요 회원조직이 있으며, 14명의 직원과 이사로 구성되어 있음
- 회원조직 : The Alliance, DUWO, Housing association Eigen Haard, Woonstichting Key, Housing corporation Rochdale, Housing Stadgenoot, Ymere, Woonzorg Netherlands, Habion



<그림 10> 암스테르담의 9개의 주택협회

- 암스테르담주택협회연맹에 소속된 회원사는 190,000채의 주택을 소유하고 있음
- Ymere의 경우 87,000채의 주택을 소유하고 있으며, 평균 임대료는 503유로, 1억 8,100만유로의 판매수익과 총 10억 유로의 매출, 50억 유로의 부채, 연간 1억 7,500만 유로의 이자를 내고 있음. 직원은 957명이 근무하고 있으며, 8,000만 유로를 직원 월급으로 사용하고 있음



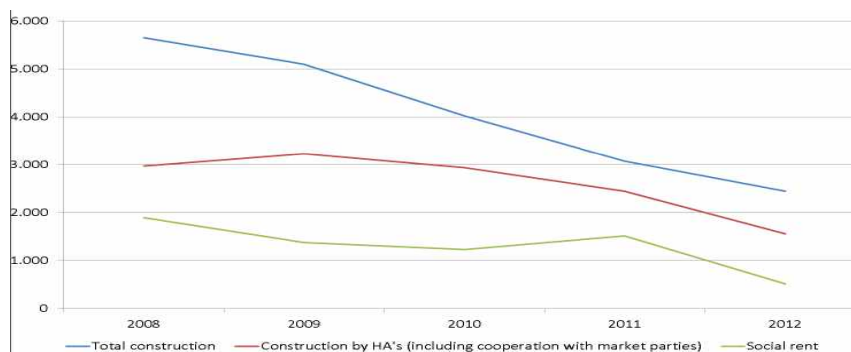
<그림 11> 네덜란드와 암스테르담의 소유별 주택비율(2013년 기준)

4) 주요 활동 및 사업

- 네덜란드사회주택협회연맹의 주요 활동은 다음과 같음
 - 회원사들 간의 네트워크 유지와 암스테르담 지역에 있는 협회들의 데이터 수집 및 지역의 센터로서의 역할을 담당함
 - 주택개발에 대한 관련 지식 수집 및 회원사들과 공유하며, 관련 이해관계자들의 대표로써의 다양한 서비스를 제공하고 있음
 - 지방정부와 주택에 대한 수행협약(PA)을 체결하고, 공공공간에 대한 주택공급 계획 등 중기계획 등을 공공과 함께 수립하는 역할을 담당함
- 연맹은 암스테르담 시 정부와의 거버넌스 체계를 통한 사회주택공급

을 위한 계획 수립에 직접 참여하고 있음

- 중앙정부는 임대료 기준과 폭 등 법적인 프레임워크를 형성하는 거
서이라면, 지방정부는 연맹 및 협회와의 직접적인 협업체계를 만들
고 지역 내의 주택공급계획 등을 함께 수립하는 역할을 담당하고 있
음



<그림 12> 연도별 암스테르담 신규주택 건설 비율

5) 개발되는 사회주택의 조건

- 암스테르담의 사회주택은 일반적으로 토지임대방식을 취하고 있음
- 토지는 민간이 공급받는 가격의 1/3의 가격으로 암스테르담 시정부
로부터 50년 동안 장기적으로 임대하고 있음
- 토지임대료의 기준은 시정부가 결정하고 있으며, 일시불 또는 분할
상환이 가능하며, 이자율 적용은 하지 않고 있음
- 2015년 7월부터 적용되는 새 법에 의하면, 토지를 임대할 시에는 시
장에서의 참여자를 우선적으로 공고를 통하여 찾도록 함. 시장참여
자가 없을 경우에 사회주택협회가 지을 수 있도록 하고 있어 토지임
대에서의 우선권이 줄어들고 있음

- 사회주택에 대한 임대료의 책정은 상한선을 제한하고 있으며, 지방 정부의 권고사항이 아닌 협회차원에서 자체적으로 책정하여 시행하고 있음
- 일반적으로 임대료는 주변시세와 관련이 있으며, 협회 설립취지에 맞추어서 저렴한 임대료를 부과하고 있으나, 신규 임대계약을 체결할 경우에는 100%까지 올리기도 함

6) 주택법 변화에 따른 도전 과제

- 신주택법 개정에 의하여 협회 운영의 어려움이 예상됨
- 새 법에 의하면, 700유로 이하의 사회임대주택(월 임대료 700유로 이하의 주택)에 대한 토지 보유세를 부과할 예정으로 이는 약 17억 유로에 해당될 것으로 예상됨
- 사회주택의 목표계층에 대한 제한의 변화로 인하여 사업의 어려움이 있을 것으로 예상됨
- EU의 권고사항에 의하면, 사회주택협회는 중산층을 위한 신규건설 분양주택은 공급할 수 없으며 저소득층을 위한 사회임대주택에 집중하도록 하고 있어 교차보조방식의 협회운영이 힘들 것으로 예상되고 있음

7) 성공요인 및 한국에의 시사점

- 사회주택건주에 대한 사회적 낙인이 없으며, 보편적 주거모델로의 인정되고 있음
- 네덜란드는 저소득층이나 이민자 등 사회적 소수계층이 공간적으로 분리·밀집되는 사회적 배제현상이나 슬럼화 등의 문제가 적게 나타나고 있으며, 사회주택 거주자들에 대한 사회적 낙인이 없고, 중산층

이상의 경우에도 학생이나 직장 초년의 젊은 시절에 부모로부터 독립하기 위해서는 한번쯤 거쳐가는 곳이라는 보편적 주거모델로 인정받고 있음

- 정부의 주거보조금을 통하여 가구별 복지혜택을 제공하고 있지만, 정부가 설정한 임대료-점수연동제에 의하여 임대료 상한선의 70% 수준에서 임대료를 책정하고 있는 주택협회의 비영리적 활동으로 제공하는 사회적 편익에 대하여 사회적으로 인정하고 있음
- o 합의주의적 전통에 의한 사회주택의 발전
 - 특히, 네덜란드 사회에 존재하는 다양한 민간주체들의 ‘기동사회’ 전통에 따라 각자의 영역에 직접 주택문제를 해결하기 위하여 주택협회가 탄생되었음. 이 기동사회는 부문 내부의 신뢰를 바탕으로 대표들이 모여 협상하고, 구성원들은 그 결과를 수용하는 합의주의의 전통이 내각제와 맞물려 사회주택 협회의 위상이 견고하게 되었음
 - 지방정부도 내각제로 운영되고 있으며 주택협회가 직접 지방정부와 협의하고, 협의들은 사안별로 개별 사업계획의 운신의 폭을 넓혀주고 있으며, 의사결정에 있어서도 시간적, 절차적 정치적인 여유를 만듦
 - 이념과 성향, 이해관계 등에 따른 차이를 생산적 토론을 통하여 타협하고 조정하는 합의문화의 정착과 의사결정구조에서 다양한 사업계획이 시도될 수 있도록 시간적, 절차적, 정치적 융통성을 지닌 상향식의 의사결정구조 및 민관 거버넌스 구조는 서울시의 사회주택정책에도 시사하는 바가 크다고 할 수 있음



<그림 13> 암스테르담주택협회연맹 인터뷰 장면

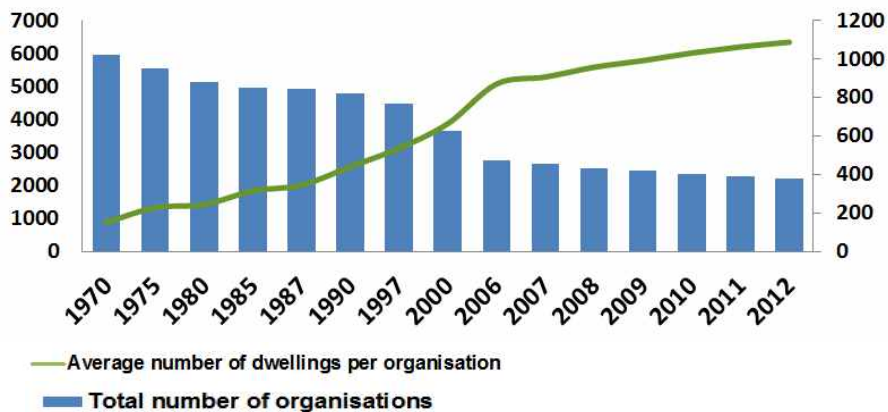
2. 에이데스(Aedes)

□ 방문 일시 : 2015년 9월 10일(목), 2시~4시

□ 방문 면담자 : Sebasitan Garnier, Tonny Dijkhuizen

1) 에이데스 개요

- 에이데스는 전국단위로 모든 주택협회들이 가입되어 있으며 중앙정부를 상대로 주택협회의 이해를 대변하면서 협상과 협의를 진행하는 대표조직이자 협의체(umbrella organization)의 역할을 하고 있음
- 에이데스의 구성원들은 2,400만 채의 주택을 관리하고 있으며, 네덜란드 주택재고의 32%에 달함



<그림 14> 네덜란드 사회주택 현황

2) 에이데스의 주요 역할

- 에이데스는 네트워크 조직, 지식 센터, 두뇌집단으로 900명의 회원이 모여 아이디어를 교환하고 비전을 세워가는 플랫폼의 기능을 하고

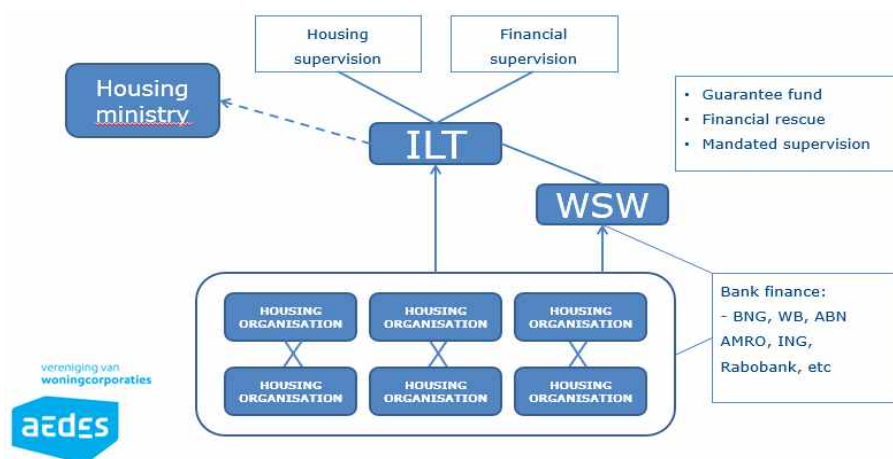
있음

- 주요 활동 분야는 4가지로 세입자 조직을 대표하여 정부에 대한 로비(30%), 주택관련 지식에 대한 노하우를 공유하는 기술 지원활동(60%), 자재에 대한 공동구매사업(10%) 및 산별노조와 협상하는 사측 대표자의 역할을 하고 있음
- 즉, 에이데스는 회원조직들과 함께 주택 수요자들의 욕구를 충족시키기 위한 연구와 제품개발을 하고 있으며, 그 결과 임대구입, 저가보험 및 부동산 중개 서비스와 같은 신상품을 만들기도 함
- 무엇보다도 에이데스는 역동적인 주택분야에서 발전에 관한 정보와 교육을 제공하고 있으며, 정부, 정당, 특수 이익단체 및 유럽위원회(European Committee)와 협력하여 사회주택기구가 효율적으로 운영되고 사회적 기능에 충실하도록 하는데 필요한 전략적 공간을 모색하고 있음
- 에이데스는 도시투자계획에서 주택협회와 연관된 아이디어들을 장려하고 이 목적을 위하여 협력적 관계를 유지하기도 함

3) 운영 구조

- 에이데스는 네덜란드 사회주택 부문의 3만 여명의 고용주들을 대표하며, 750여 사회주택 기관을 위한 고용주들의 기관으로 노동조합과 집단고용협약에 관한 합의를 이끌어내기 위한 노동조합과의 회의석상에서 한 자리를 차지하고 있음
- 에이데스의 이사회에는 380개 회원사 중 12개 주택협회 회장이 참여 중이며 중립적 인사가 대표로 있음. 대표는 재임이 가능하며 임기는 4년임
- 총회는 연 2회 실시하며, 사안에 따라서 1인 1표 주의도 있으며, 어떤 이슈에 대해서는 비중이 다르기도 함

- 에이데스에는 160명의 직원과 감독기관이 있음. 감독기관의 장은 30~40명의 직원을 둔 위원회임
- 회원사들이 내는 회비는 기본 회비와 사업규모에 따라서 다르게 책정되어 있으며, 규모가 큰 회사와 가장 적은 회사 간의 차이는 60배에 이르기도 함. 평균적으로 1,000~5,000유로를 내며 30만 유로까지 차이가 나기도 함
- 에이데스의 재정구조는 연대보증체제로 되어 있음. 1차적으로 협동조합이라는 사고 속에 못 갚으면 파산하여 임대료가 상승하지만 연대체제로 묶여 있다는 것이며, 2차적으로 연대보증기금(WSW)의 대출을 국제통화와 연동시켜 이율을 낮게 책정하고 있음. 중앙정부와 지방정부가 각각 50%씩 책임을 지고 0%의 이자율로 무제한으로 대출하기 때문에 믿고 돈을 빌려주는 구조로 되어 있음
- 1~2%의 낮은 이자율로 자금을 빌릴 수 있기 때문에 임대료를 매월 45유로 절약해 주는 효과를 지니고 있음. 이는 저소득층에게는 큰 돈일 수 있음



<그림 15> 재정과 주택 감독기관

4) 에이데스의 발전 과정

- 1990년대에는 에이데스의 전신인 개신교 배경의 연합조직과 전국주택협회라는 2개 기관이 존재하고 있었으며, 중간지원 조직도 12,000명을 고용하였음. 조직이 너무 비대하여 비효율을 줄이면서 통합하게 되었으며 거버넌스 규칙을 가지는데 모든 회원사들이 지켜야하는 규칙이 있음
- 이 규칙을 지키지 않을 경우 외부 위원회에 탄원을 할 수 있으며, 외부 위원회는 장관이나 교수로 구성되어 있음. 탄원이 들어오면 사안에 대하여 결정하고 결정에 따라 퇴출할 수도 있음
- 현재까지 5개의 회원사가 퇴출되었으며 2개는 다시 정화를 통하여 재입회하였음. 예전에는 회원사로 무조건 받았으나, 현재는 회원사가 입할 때 기준을 정하여 심사를 하고 있음
- 2009년 이후부터 본격적인 개혁이 있었음. 금융위기나 주택부문에서의 위기를 겪으면서 처벌규정을 두게 됨
- 회원사들은 4가지의 의무를 지니게 됨. 즉, 회비를 내는 것, 거버넌스 규칙을 지키는 것, 회원사 대표가 일정금액 이상의 월급을 받지 못하게 하는 것과 감사감독위원회, 회원사 집행위원회를 겸임하지 못하게 하는 것임
- 재입회 의견을 받고 협회에 관한 점검을 실시하고, 규칙을 지키려는 의지가 없는 경우에는 재가입이 불가하다고 강조하고 있음. 모든 사회주택기관은 주택협회를 회원으로 두고자 함이 아니라 규칙을 잘 지키는 회원을 받는 것을 원칙으로 하고 있음

5) 에이데스 회원사의 업무

- 에이데스 회원들은 부동산업과 서비스 공급자로 독립적인 자금을 가지고 리스크를 감수하며 운영하고 있으며, 이들은 고객의 다양한 필

요와 욕구를 채우기 위하여 저렴한 주택서비스의 패키지를 폭넓게 제공하고 있음

- 이런 서비스는 주택뿐 아니라 생활의 안락함, 보안과 질이 높아진 폭넓은 범위의 서비스를 포함함
- 에이데스와 함께 노임 및 정치적·육체적 장애인, 보호시설을 찾는 사람들을 위하여 생활·케어 연계시스템으로 일하고 있음

6) 시사점

- 네덜란드는 정부의 주택영역에 대한 재정지출이 영국 등 유럽 국가들에 비하여 상당히 증가하면서 총량적인 주택양의 문제도 있지만 재생관련 이슈들이 존재하고 있고, 노령화사회에 대비한 주택의 설계변경 등이 반영될 필요성이 제기되고 있음. 이와 함께 에너지 자급력이 부족한 나라 특성상 에너지 중립적이고 친환경적 주택건설에 대한 과제가 있음
- 기존 사회주택은 강제적으로 집만 제공하였으나 이제는 사람을 중심에 두고 교육, 보건 등 입주자들의 구직활동을 돕는 등의 다양한 활동을 추구하고 있음
- 최근 비리 등에 연루되면서 부정적인 모습을 보였던 사회주택협회들이 재정상황을 투명하게 공개하고 홍보할 수 있도록 의무화 시키고 있다는 점은 우리에게도 의미하는 바가 큼

IV. 사회주택 사례지

1. CW Delft
2. 바하인호프(Bagijnhof)
3. 물거미공동체(de Waterspin)
4. 폼타호프(Poptahof)

1. CW Delft

☐ 방문 일시 : 2015년 9월 8일(화), 9시30분~1시

☐ 방문 면담자 : Flip Krabbendam

1) 공동체주택의 개요

- 핵가족화 현상을 해결하기 위하여 커뮤니티 하우스를 목표로 민간부문에서 기획되어 자율적인 워크숍을 통해 확산되었음
- 이를 토대로 지방정부의 지원을 통해 3개의 지역에서 발생한 커뮤니티 하우스의 대표 사례지로 Centraal Wonen Delft는 100명 규모의 공동주거 형태로 구성되어 40년간 운영되고 있음

2) 주택현황 및 공동체 조직 구성

☐ 주거현황

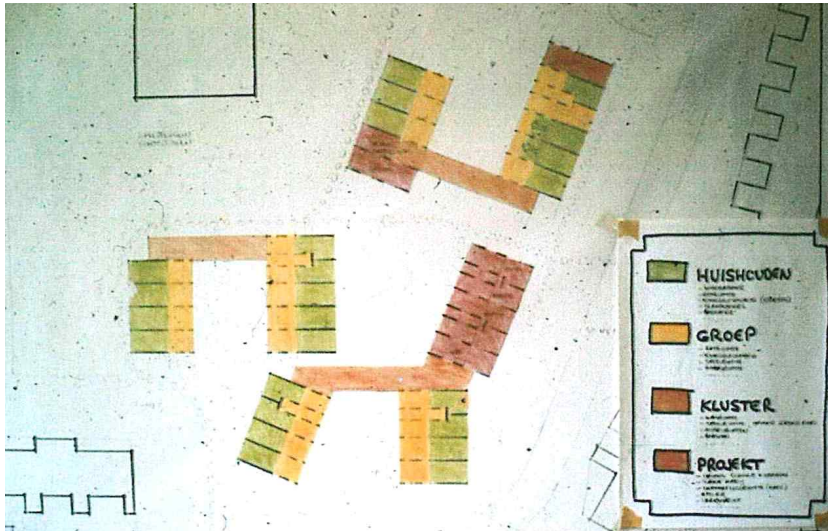
- 건축현황 : 건축가 Ir Ph Krabbendam, 예비 입주자 참여설계 (1975~1979), 건축공사 진행(1980~1981)
- 주택소유자 : 사회주택협회 DUWO
- 거주인원 : 약 100명 (90세대)
- 임대면적 : 면적단위별 타입 - 17m² (150유로/월)/ 30m² (250유로/월)
- 개인전용면적 : 4,700m²/ 공유공용면적 : 1,300m²
- 에너지 및 수도 사용료 : 1인당 약 120 유로/월



<그림 16> Centraal Wonen Delft 위성사진

□ 공동체 조직 구성

- 공동체 조직의 형태
 - 공동체 조직을 위한 초기 Workshop을 통해 기본 단위 Group(그룹), 확장 단위인 Cluster(클러스터), 클러스터 공동체인 Project(프로젝트)를 구성함
 - 공동체 조직을 위한 공간 활용을 기반으로 주방, 거실 등을 공유하는 8~10명 정도 소규모 Group(그룹) 단위의 조직을 구성하고 그룹단위의 배타적인 분리를 막고 그룹 간 연계를 위한 단위 그룹이 2~4개가 모여 Cluster(클러스터)를 구성하여 각 클러스터별로 세탁실, 창고, 정원, 워크숍, 정원 등의 테마를 중심으로 하는 공용 공간 조성
 - 4개의 Cluster(클러스터)를 위한 미팅 룸, 카페(바), 워크숍(요가 및 물리치료 등), 정원 등의 공용 공간을 조성하는 프로젝트 구성으로 공간과 인원 구성별로 단계적인 공동체를 형성하고 있음



<그림 17> 초기계획안

○ 공동체 조직 과정

- 초기 그룹에서 진행한 ‘planning week-end’ 워크숍을 통하여 예비 입주자들의 초기 공간계획을 수립하였으며, 이후 75명의 예비 입주자들을 ‘Cluster’ 형태의 4개의 컬러로 구분하기로 결정하였음. 모든 입주자들이 모여 4개의 색상 깃발을 선정하여 같은 색상의 그룹으로 대화를 나누면서 최종적인 색상을 선정하는 형식으로 진행되었음. 이런 방식으로 서로 선호하는 생각들을 가진 사람들과 같은 클러스터로 결정되었고 이 색상은 추후에 클러스터의 이름이 되고 건물의 입면에도 클러스터 단위 색상이 적용되었음
- 초기 그룹의 4색상의 특성은 녹색은 아나키스트, 붉은색은 커뮤니티, 노란색은 명상가, 파란색은 학생으로 구분하는 방식으로 공동체 클러스터를 형성함
- 핵가족의 문제점을 해결하기 위해 가족단위, 1인 가구, 한 부모가정, 독거노인, 소년소녀가장 등을 통합하는 그룹을 조직하고 그룹별로 프로젝트를 형성하고 있음. 프로젝트의 외부공용 시설은 지역주민과 함께 사용하여 개인들이 단계별로 도시조직에 녹아드는 형태의 공동

체를 구성하고자 함

- 의도적으로 가족단위의 공간구성을 배제하였으며, 부모방과 자녀방, 거실 등으로 구분하였음. 그러나 화장실, 부엌 등의 공동의 사용공간은 가족 외 사람과 같이 사용하는 방식으로 공동체 생활방식을 적용함

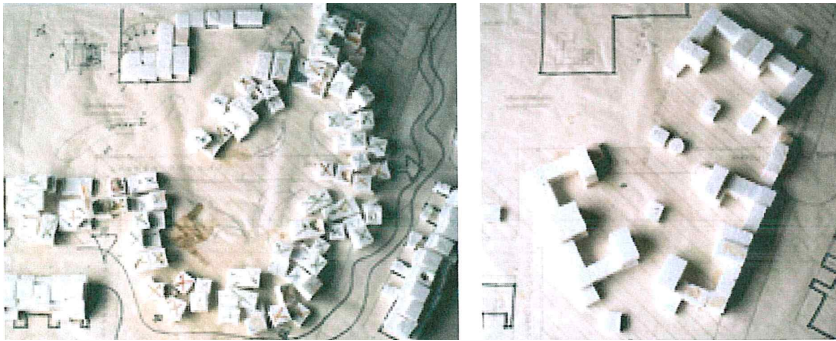
3) 공동체의 역사화 발전 과정

□ 공동체 형성의 배경과 목적

- 1969년의 ‘공동육아 및 공동주방 등의 커뮤니티 하우스’ 모집 기사를 시작으로 핵가족화 현상의 문제점을 해결하기 위한 새로운 라이프 스타일의 공동체를 기획함
- 1975년~1979년까지 초기 공동체 그룹의 참여형 공간계획을 시작으로 1980~1981년 건설공사가 진행되었으며, 이후 약 40년간 다양한 형태의 가족 및 개인단위가 짧게는 2~3년, 길게는 15~30년 이상 거주하고 있음
- 아이, 배우자, 애완동물뿐 아니라, 노년가족, 1인 가구, 무자녀가구 등을 위한 새로운 공동체의 라이프 스타일을 유도하였으며, 남녀노소, 소득 구분 없는 공동체를 기획하였음

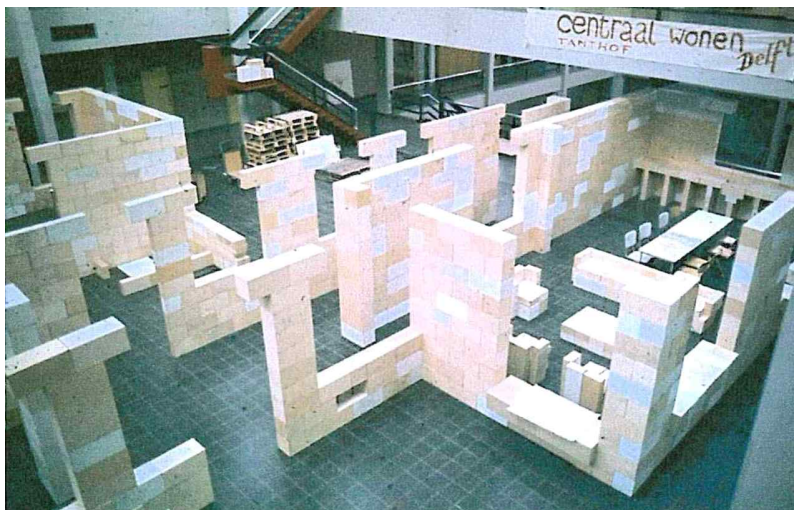
□ 공동체 공간 조성 과정

- 30명 정도의 초기 그룹은 주말마다 모여 워크숍을 통하여 공간계획을 시작하게 됨. 초기에는 100명 규모를 적정 주거형태로 계획하였으며 건물배치를 위한 블록모형을 통하여 스터디를 시작함. 세부적인 공간계획을 이해하기 위하여 델프트 공과대학 건축과 학생들과 우드블럭을 활용한 실제크기의 모형작업을 진행하였으며 공간의 크기와 가능성을 검토하였음



<그림 18> 아나키스트 그룹의 모형계획안과 3개 클러스터/12그룹 모형계획안

- 초기 계획에서는 건축가 Krabbendam이 코데네이터로 활동하였으며, 그는 공동체 그룹의 특성이 반영된 ‘아나키스트’ 그룹의 규칙 없고 무질서한 형태의 공간계획이 제시되기도 하였음. 3개의 클러스터를 기준으로 12개의 소그룹을 형성하는 현재와는 상이하게 다른 형태의 공유 공간 계획이 제안되기도 하였음



<그림 19> 델프트 공과대학 학생들과 진행한 실제 크기 모형사진

□ 공간 참여설계 프로세스

PROCESS	GROUP (CORE)	BUILDING
Initiative	① Vision (motivation)	① Castle in Spain
	② Fellow group members	② Provisional preferences
	③ Information/Orientation	③ Final preferences
	④ Relations to outside world	④ Parties in the realisation
	⑤ Publicity	⑤ Pledges
▼		
provisional design	① Legal personality	① Cooperation agreement
	② Finding involved architect	② Choosing the architect
	③ Publicity	
	④ Design committee	③ Plan team
	⑤ Social Process	④ Approval of the initialdesign
▼		
Developing design	① Design committee	① Specifications
	② Social process	② Call for contractors
	③ Crucial Test	③ Last cutbacks
	④ Housing Grants/Allotment	
▼		
Construction	① Plancommittee	① Plan team
	② Residentcontrol	
	③ Subgroup/Cluster/Project	
	④ Who lives where?	② Completion
▼		
Self Government	① Sharing tasks	① Final delivery
	② Social process	
	③ House Regulations	
	④ Recruitment and Selection	

4) 공간구조와 운영방식

□ 공간구조

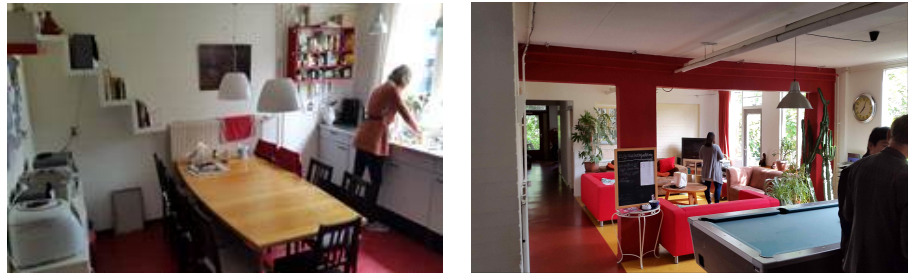
- 2개의 동으로 분리되어 각각의 중정을 중심으로 구성된 매스 형태로 4개의 클러스터별 주방, 세탁실, 거실, 취미실 등을 공유하며 창고, 주차장등과 연결된 별도의 출입 동선이 설치됨
- 클러스터별 소그룹은 수직 동선인 계단으로 연결되어 화장실, 간이 주방, 복도를 공유하는 형태로 구성됨
- 중심부에 위치한 미팅룸, 바, 워크숍 룸은 각 클러스터가 연계되는 중심공간으로 지역주민과 연계되는 공간으로 구성됨



<그림 20> 배치계획 및 평면도

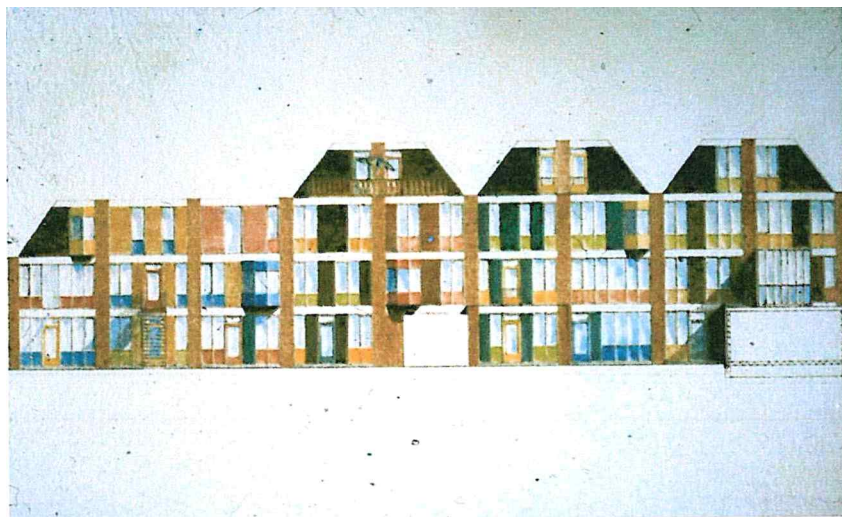
- 공유시설을 사용하는 적정사용인원에 대한 고민을 기본으로 공동주방은 6~8명 정도가 1개의 주방을 사용하고 세탁실, 워크숍룸, 자전거 보관소에 대한 연구결과는 30명 수준이었으나 실제로는 10명, 30명, 40명 단위로 1개소의 시설을 적용하였음. 프로젝트를 구성하는 커뮤니티

터의 적정인원은 100~125명 정도 수준으로 공동체를 구성하고 있음.
 시설사용에 대한 적정인원은 경험적으로 체득하며 결정해야 할 것으로 판단됨



<그림 21> 공동주방, 라운지 및 취미실

- 개별 클러스터의 특성에 맞는 입면계획을 고려하여 클러스터의 초기 재료 색상을 클러스터의 대표 색상으로 적용하고 각각의 재료를 셀 단위로 구분하고 계획하여 입주자가 원하는 색상 혹은 재료로 교체할 수 있도록 적용하였음
- 그러나 임대인 입장에서 외부 재료를 변경하는 등의 적극적인 방식의 행위는 잘 일어나지 않고 있음



<그림 22> 입면계획

□ 운영방식

- 공동공간의 사용에 대한 비용은 클러스터별 면적단위로 나누어 분담하였으나 이후 개별 사용량 측정이 가능한 난방은 별도로 부담하고 전기 및 가스비는 나누어서 부담하고 있음
- 신규 입주자 선발은 공실이 발생한 개별 그룹별로 투표와 면접을 통하여 진행되고 있음
 - 공실이 발생하면 입주희망자의 리스트를 공용공간에 붙여 투표를 진행하고 그 중 3명을 선발하여 식사하며 면접을 진행한 뒤 가장 적합한 1명을 선발함
- 공실이 발생할 경우에 빈방의 임대료를 다른 입주자들과 나누어 분담하여 납부하는 부담은 있으나 좋은 사람을 멤버로 선발하기 위한 최소한의 노력으로 이를 극복하고 있음
- 핵가족 문제를 해결하기 위한 공동체 생활을 위한 주거형태를 만들었으나 입주자들은 개인공간을 갖기를 원하는 부분들이 존재하고 있음
 - 예를 들어 자녀와 함께 아이를 키우는 목적으로 공동체주택을 선택하였으나 아이를 갖고 싶은 사람은 가족만을 위한 공간이 필요하다고 생각하고 개별주택을 선호하는 경향이 있음
- 입주자 총회 및 대관관련 업무는 소유주인 뒤보와 협의하여 진행하며, 클러스터별 관리 책임자가 역할분담으로 운영하고 있음
 - 총회는 1년에 1~2회 정도 진행하며, 입주자의 1/3 정도 참여하여 민주적 의사결정과정으로 진행하고 있음



<그림 23> 레드 클러스터의 외관

5) 시사점 및 한계

- 사회변화 및 구성원 특성에 따른 끊임없는 변화를 시도하고 있음
 - 초기 공동체주택을 표방하여 모인 사람들은 사회서비스 영역에서 일하는 사람들이 주를 이루면서 거주하게 되었으나, 현재는 대부분 녹색산업관련 종사자 즉, 수자원관리, 지속가능 관련 산업에서 일하는 사람들로 구성되어 있음
 - 이들은 업무와 관련하여 직장인근에서 거주하고자 하는 경우 아파트 보다는 공동체주택을 선호하는 경향을 보이고 있음
 - 공동체주택의 의도와는 달리 실제로 공동체주택의 거주자 또한 개인적인 공간을 선호하는 경향을 보이고 있음. 초기에는 홀로 아이를 키우는 가구가 많이 거주하여 공동육아도 진행하였으나, 시간이 지남에 따라 공동육아는 필요하지 않은 것으로 나타나고 있음
 - 다만, 초기 공동육아를 통하여 성장하였던 아이들이 서로 간에 커뮤니티를 형성하고 있고, 아이들이 성장하면서 개인적 공간에 대한 요구가 제기되면서 개별적 동선을 만들어 주기도 하였다는 점은 공동

체주택에서 공간계획을 함에 있어 우선순위를 어떻게 부여해야 하는지에 대한 시사점이 존재하고 있음

- 공동체주택의 계획방향에 대한 세밀한 가치부여의 필요성이 제기됨
 - 공동체주택의 특성상 예비 입주자들의 참여형 설계로 진행되었으나, 이후 입주자들에게는 같은 조건을 적용하는 것에 대한 한계로 계획가의 적정한 판단이 필요하고 공동체가 갖고 있는 가치 등에 대한 이념을 위한 계획방향이 필요할 것으로 판단됨
 - 공동체 주택의 적정규모 및 기준 등은 거주자들의 성향과 변화에 따라 달라지는 부분이나 경험으로 클러스터의 기준 단위는 30명 정도가 적정한 것으로 보여짐. 그럼에도 불구하고 세부적인 시설계획은 마을환경에 따라서 달라질 수 있기 때문에 주변현황과 프로젝트의 규모에 따른 검토가 필요해 보임
- 1세대 공동체주택의 가능성과 한계
 - 1세대 공동체주택으로서 민간의 자발적인 커뮤니티 그룹형성을 통하여 지방정부의 지원을 받고 사회주택협회의 협의를 통하여 만들어진 사례임
 - 미리 형성된 공동체가 적극적 운영관리를 통하여 임대인의 부담을 덜어주고 네덜란드의 사회 문화적인 분위기에 따라 공동주거에 대한 거부감이 상대적으로 적어 장기간에 걸쳐 안정된 구조를 확보한 것으로 판단됨

2. 바하인호프(Bagijnhof)

□ 방문 일시 : 2015년 9월 11일(금), 2시~4시

□ 방문 면담자 : Wim Houben

1) 바하인 호프의 개요

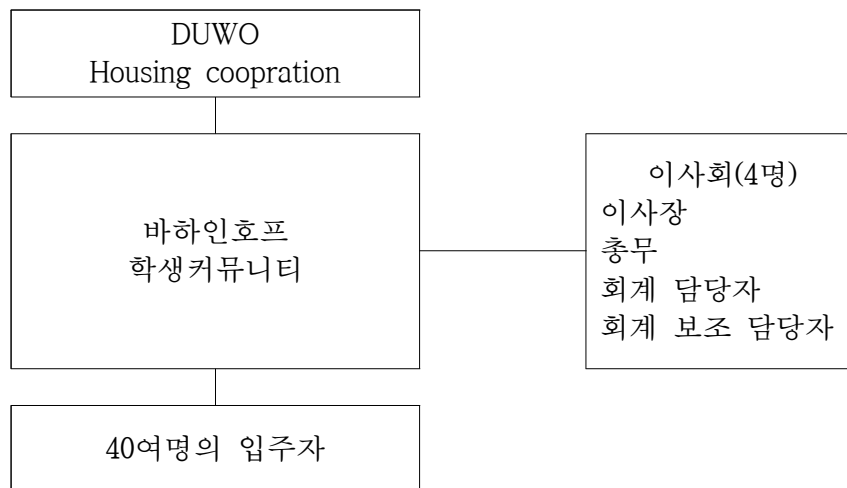
- 바하인호프는 학생커뮤니티 주택으로 델프트를 기반으로 학생들이 자신들의 주거를 해결하고자 설립된 공동체임
- 현재 40여명이 거주중이며, 건물 소유주는 DUWO임



<그림 24> 바하인호프 전경

2) 조직형태와 현황

- 운영진과 입주자로 구성되어 있으며, 전체 입주자는 40여 명임
- 운영진은 건물의 소유주인 뒤보(DUWO)와 건물관리에 관하여 논의하는 역할을 함
- 회계담당자는 공금에 대한 관리 및 월세를 처리함



<그림 25> 바하인호프의 조직형태

3) 역사와 발전과정

- 1953년 병원으로 사용하기 위하여 건축됨
- 1970년 병원운영이 어려워지면서 병원사용이 중단됨
- 1970년 협동조합에 의한 외국인노동자를 위한 거주지가 되기 시작함
- 1980년 빈집 점유운동자들이 건물을 점유하면서 외국인노동자들과 함께 거주하게 되면서 지역주민들로부터 커뮤니티가 있는 거주지를 운영하고자 하는 공감대가 형성되기 시작함
- 1990년대 빈집 점유운동 그룹이 하우징커뮤니티를 염두에 두고 뒤보

에게 건물을 매입해줄 것을 제안하였으며, 뒤보는 제안을 받아들여 현재까지 학생커뮤니티 주택으로 운영하고 있음

4) 사업 구조와 주택 운영방식

□ 사업 구조

- 건물의 소유주는 학생주택을 공급하는 뒤보(DUWO)이며, 바하인호프 공동체는 뒤보와 장기임대계약을 맺음
- 공동체의 운영진은 뒤보에 정해진 월세를 매달 납부함

□ 주택 운영방식

- 월임대료는 월세 및 공과금을 포함하여 평균 340유로임
- 자체적인 규칙을 만들고 민주적인 절차에 의해서 운영되며 커뮤니티를 중시하고 있음
- 정기적인 회의를 진행하고 있으며, 이슈를 논의하고 결정함
- 년 4회의 대청소를 진행하며, 여기에 참여하지 않을 경우에는 벌금을 부과하고 있음. 이를 모아서 공동체 전체가 모이는 파티, 건물의 유지보수, 필요한 가구 및 가전을 구입하는데 사용하고 있음
- 뒤보에서는 주택에 대한 정기적인 점검을 진행하고 있으며 시설상태에 따라 교체를 지시하고 있음. 입주자들이 수리를 하는 경우에는 뒤보에서 수리비를 지급하고 있음
- 다른 학생사회주택과 마찬가지로 방만을 임대하더라도 주거보조비를 지원받을 수 있음
- 공실이 생길 경우에는 면접을 통하여 새로운 입주자를 선발하고 있음

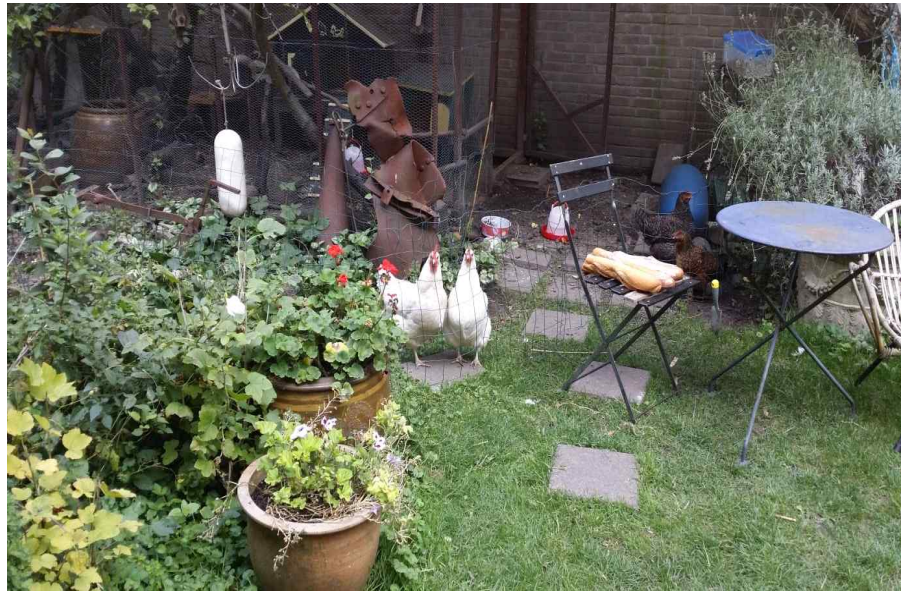
5) 건물의 형태

- 처음부터 병원으로 설계되었기 때문이 방과 화장실 및 샤워실이 분리되어 있으며, 중정 및 아트리움 공간이 존재함
- 방은 총 40개이며, 방의 크기가 달라 같이 사용하는 경우도 있어 입주자는 40명보다 조금 많은 수준임
- 주방은 3개가 있으며, 사용하는 인원 에 따라서 크기가 다름



<그림 26> 주방

- 지하에는 세탁실, 작업실, 자전거 주차장이 있으며, 1층에는 입주자들이 가꾸는 정원이 있음. 옥상에는 휴식을 취할 수 있도록 개방되어 있음



<그림 27> 정원 풍경

6) 시사점과 한계

□ 공간구성

- 공간구성에 있어 개별적으로 방이 있고, 주방과 거실 및 욕실을 공유한다는 점은 한국의 보편적인 셰어하우스와 비슷하였으나, 개인의 생활이 좀 더 보장받을 수 있도록 1인실 위주의 공간이라는 점은 한국 셰어하우스의 발전방향을 보여준 것으로 평가할 수 있음
- 주거 외에 다른 용도로 사용되던 건물을 주거에 맞게 변경하였다는 점은 우리나라도 적용가능성을 검토할 수 있을 것임

□ 공급방식

- 바하인호프는 뒤보와 계약을 통하여 장기임대를 받아서 공동체 관리를 하는 형식이라면 한국은 공급주체와 운영주체가 동일하다는 점임. 이런 방식이 가능한 것은 공동체를 운영하고자 하는 의지가 있

는 시민들이 공급주체의 도움을 받아서 적극적으로 커뮤니티 하우스를 만들 수 있는 환경이라는 점일 것임. 운영주체가 원활하게 자신들의 역할을 수행할 수 있는 것은 기본적으로 사회주택협회로부터 주거의 안정권을 보장받을 수 있기 때문일 것임

- 한국의 경우 세어하우스를 공급하는 공급자 역시 안정적인 공급을 하기 어려운 구조이기 때문에 이는 바로 입주자들의 주거안정성에 부정적인 영향을 미치게 됨
- 커뮤니티가 형성되기 위해서는 입주자의 참여와 책임감이 필요하지만 대규모로 관리하는 조직은 업무효율을 위하여 정해진 매뉴얼에 대한 예외를 두기 어려워 통제를 할 수 밖에 없음. 이런 이유로 뒤보는 최소한의 건물관리만을 진행하고 입주자들이 자발적으로 참여할 수 있는 환경을 만들어 준 부분은 우리에게도 시사하는 바가 있음
- 주체적으로 운영하겠다는 시민조직이 형성되어 있을 경우에만 이런 유형의 공동체 주택은 가능하기 때문에 빠르게 공동체주택을 확산시킬 수 없다는 한계를 지니고 있음

□ 운영방식

- 바하인호프는 입주자들의 적극적인 참여로 주택관리와 공동체를 운영하는 형태이나 한국의 경우 주택의 관리와 공동체운영은 전적인 공급자의 역할이 절대적임. 이는 네덜란드 주택공급의 상향식(bottom-up) 방식의 공급이 기본이 되어 운영되기 때문으로 공동체의 참여의지도 높게 나타날 수밖에 없음
- 입주자들은 자신들 소유의 주택은 아니지만 입주자들이 운영·관리에 대한 책임을 인지하고 일정한 관리비를 자체적으로 모아 주택을 수리하거나 필요한 설비들을 보충하는 것은 매우 인상적이었음
- 이런 커뮤니티를 지속하기 위해서는 가장 중요한 요소는 공동체의

구성원들로 이를 유지하기 위해 이들은 직접 예비입주자들에 대한 면접과 선발권을 갖고 직접 입주자를 선발하고 있다는 점임

- 주택보조금, 공과금 혜택 등 정부에서도 셰어하우스 형태의 주거가 더 많이 보급될 수 있도록 정책적인 지원이 있어야 할 것으로 판단 됨



<그림 28> 바하인호프의 입주자들



<그림 29> 옥상 전경

3. 물거미공동체(de Waterspin)

□ 방문 일시 : 2015년 9월 12일(토), 10시30분~12시

□ 방문 면담자 : Mieke de Boer

1) 물거미 공동체의 개요

- 물거미공동체는 델프트 외곽에 위치하고 있으며, 시유지에 고층건물을 짓기 위하여 계획되었다가 취소된 대지위에 친환경 공동체를 지향하는 주거공동체임
- 물거미공동체는 수변공간과 거미줄과 같은 네트워크가 얹혀 있는 것을 의미하는 용어임
- 현재 분양주택 18세대, 임대주택 21세대 및 작업공간이 2개 있으며, 분양주택과 임대주택이 함께 있으나 운영에 있어서의 차별성은 존재하지 않음



<그림 30> 물거미공동체 주택 외관

2) 발전 과정

- 물거미 공동체가 위치한 대지는 시유지로 고층건물을 짓도록 계획되었으나, 지역 주민들이 고층건물 건설에 반대하였음
- 이에 친환경 단체에서 공동체 주거를 해당부지에 공급하고자 계획하였고, 이에 시와 협의를 통하여 토지임대부방식의 장기 임대계약을 체결하였음
- 주택건설을 하면서 친환경적 건물 목적에 맞게 하수처리시설, 빗물정화장치, 지열 등을 활용하는 건물로 건설하게 됨
- 물거미 공동체는 1998년부터 현재까지 운영 중에 있음
- 이후 시로부터 좋은 커뮤니티라는 인증을 받게 되었음

3) 공동체 운영 원리와 구조

□ 사업 구조

- 시유지를 저렴한 비용으로 장기간 임대하며, 임대받은 토지에 건축을 하고 토지임대료를 지불함
- 일부 주택은 분양하여 초기 투자비용을 회수하였음
- 임대주택은 페스티아 소유의 주택임

□ 운영 방식

- 특별한 목적을 기반으로 한 주택으로 비슷한 가치관을 공유하는 사람들로 구성되어 자체적으로 주택을 관리·운영되고 있음
- 공동체의 자율성과 정체성을 위하여 사회주택협회에 속해 있지 않고 독립적으로 운영되고 있음
- 분양과 임대가 다른 건물로 독립되어 있으나 하나의 공동체로 차별

없이 운영되고 있음

- 자연을 보존하고 가꾸기 위하여 입주자들은 자발적으로 참여하며, 공동체 내에서도 자발적 참여를 가장 중요한 가치로 여기고 있음. 강제적으로 역을 부여하지는 않으며, 입주자들이 스스로 공동체에 도움이 되고 잘 할 수 있는 일을 중심으로 하고 있음
- 공동체 프로그램으로 공동육아, 단체 행사, 교육 등이 자유롭게 운영되고 있으며, 특히, 생태공동체로써 정원 가꾸고 작물을 키워서 재배하는 일은 공동체의 가장 중요한 행사임
- 주택에 공실이 발생하면 공동체에 필요한 사람을 뽑으려고 노력하며, 입주자 선발 시에는 직업, 나이, 가족 구성 등을 구체적으로 검토함



<그림 31> 정원을 가꾸는 입주자들

4) 건축물의 형태

- 4층 규모의 건물 2개 동으로 구성되며, 분양주택과 임대주택은 분리되어 건축되었음
- 분양주택은 18세대이며, 임대주택은 21세대임
- 내부 구성은 분양주택과 임대주택의 큰 차이는 없으며, 공동으로 사용하는 세탁실이 별도로 존재함
- 건물 중앙에는 아트리움이 있어 단체 행사 및 일상적인 커뮤니티 활동이 일어나고 있음
- 단지중앙에는 갈대연못이 있으며 연못은 하수 중 일부를 친환경적으로 정화하는 역할을 하게 됨. 이렇게 정화된 물은 세탁실로 공급되어 세탁물로 사용되며, 일부 세탁기는 시에서 공급하는 상수도로도 사용할 수 있음



<그림 32> 정화된 물을 사용하는 세탁실 내부

- 빗물을 저장하는 저장소에 설치되어 있어 변기에서 재사용됨
- 지열 수집 장치가 있어 지열을 활용하여 난방이 가능함
- 옆 건물과 담장을 하지 않고 자유롭게 드나들 수 있도록 하여, 이웃 주민들과의 교류도 활발히 하고 있음
- 입주자들은 주차장을 대신하여 정원을 만드는 것으로 시와 합의하여 대지 내부에는 주차장이 없음



<그림 33> 정원의 갈대 연못

5) 시사점과 한계

□ 주택공급 방법

- 한국에서도 토지임대부 방식의 임대주택 사업이 도입되어 시범사업을 진행하고 있으나 현실적인 여러 문제들로 인하여 원활하게 진행

되지 못하고 있음. 우선 사업기간이 긴만큼 사업비를 안정적으로 공급받아야 하지만 아직 금융지원이 되지 않고 있음. 토지비 역시 주변시세에 비하여 현저히 저렴하지도 않기 때문에 사업자들의 리스크가 매우 크다고 할 수 있음

- 물거미공동체의 사례는 시유지인 땅을 토지임대부로 빌려주기 때문에 상대적으로 저렴하게 토지를 제공받을 수 있었으며, 단체의 목적이 잘 반영될 수 있도록 시와 건축과정에서 긴밀한 협의를 진행한 점도 긍정적인 요소로 평가할 수 있음
- 집을 단순히 살기 위한 장소로 보지 않았으며 입주자들이 중요하다고 생각하는 것을 지키기 위하여 다양한 방법으로 주택을 관리·운영하는 점을 집을 단순히 자산으로만 보는 우리나라의 상황과는 대조적인 면이 많음을 알 수 있었음

□ 주택 관리·운영방법

- 입주자들의 관심사를 기반으로 정원 가꾸기, 작물 재배와 같은 행사를 진행하여 소속감을 증대시키고 입주자의 만족도를 향상시켰으며, 가족단위의 구성원들로 이루어져 아이들을 기반으로 커뮤니티가 지속되고 있음
- 소속감을 기반으로 주택을 운영하기 때문에 책임의식과 자발적인 참여가 잘 되고 있는 점은 인상적이었으며, 자신이 다른 구성원에게 어떤 도움이 되는지를 고민하고 실제로 도움이 될 수 있는 일들을 자발적으로 맡아서 진행하고 있음
- 공급자와 소비자자 명확하지 않기 때문에 스스로가 건물의 주인이자 관리자라고 생각하게 되며, 이를 통하여 문제가 발생하더라도 자정작용이 활발하게 발생하게 됨
- 우리나라의 경우 공급자와 입주자가 명확히 분리되어 있기 때문에 주택의 관리는 입주자의 일이 아니라는 인식이 강하게 나타나고 있

음. 하지만 기본적인 관리는 입주자들이 하여야 쾌적한 주거환경을 보장받을 수 있기 때문에 이런 인식을 고취시킬 수 있는 방안에 대한 시사점을 찾을 수 있음. 그러나 입주자들의 잦은 교체로 인하여 처음의 취지를 이어나갈 수 없는 한계도 지니고 있음



<그림 34> 입주자 사진



<그림 35> 커뮤니티 활동

4. 폼타호프(Poptahof)

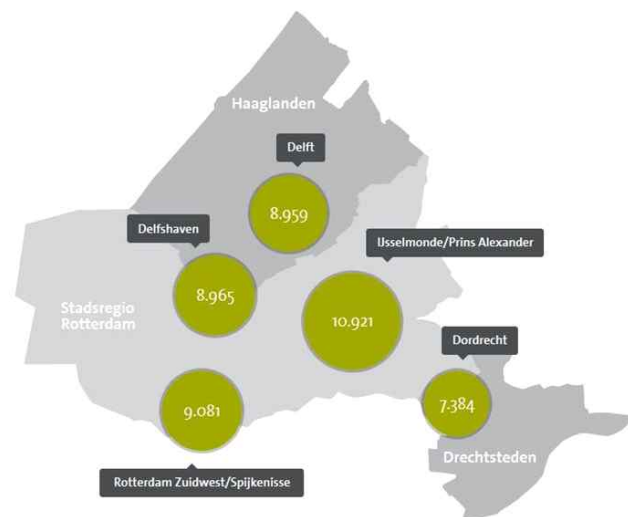
□ 방문 일시 : 2015년 9월 9일(수), 9시~12시

□ 방문 면담자 : Karin Ormel

1) 주택협회의 위상

- 협회 : 본브론(Woonbron)
- 규모
 - 주택 : 45,000호
 - 비주택 : 4,000호(공원 및 상업시설)
 - 사업대상지 : Delft, Spijkenisse, Rotterdam, Dordrecht

Woningbezit



- 협회의 사회적 목적
 - 양질의 주택
 - 저소득층을 위한 집
 - 지불가능하고 품질 좋은 집
 - 다양한 유형의 집
 - 다양한 근린
- 협회의 원칙
 - 비즈니스 친화적, 효과적이어야 함
 - 사회적 양심을 지니자
 - 이웃과 고객 입주자들 상황을 잘 알고 있어야 한다.
 - 집이 화려하지는 않더라도 깨끗하고 안전해야 한다.

2) 조직형태와 현황

☐ 본부 조직

- 본부 체제의 재정, 사회, 기술파트로 구분되어 있다가 최근에 지부별로 기능으로 강화하고 본부는 지원 역할
- 위원회 산하에 전략기획, 재정, 인사 등 기능이 7개 지부를 지원함
- 지부 별 2~3개 팀으로 구성되며, 델프트에 40여명의 직원 근무중임

☐ 델프트 지부 조직

- 입주자 관리 : 6명의 풀타임으로 근무 중이며, 매달 평균 40~50여 가구에서 입주와 퇴거가 이루어지고 있어 이에 대한 관리를 하고 있음. 상시적인 주택입주관련 문의에 처리도 함

- 기술팀 : 5인 근무하며, 일상적으로 주택에 관한 유지·보수·관리함. 페인팅 및 지붕수리 등도 하고 있으며, 9델프트 지역에서 1,000세대의 주택을 관리함
- 소셜워커 : 입주자대표회의와의 일상적 소통 및 중재역할 등을 하고 있음. 자가 소유-임대 섞여있는 주택의 경우 입주자들 간의 이해관계 달리기 때문에 회의에 참석하여 갈등을 조정하는 역할을 담당함

3) 역사와 발전과정

- 20세기 초에 시작되었으며, 100~150채 정도의 주택 임대사업으로 시작함
- 카톨릭, 사회주의, 자유주의가 합쳐서 만들어진 협회로 2003~2004년경 합병되었음

4) 폼타호프 재생사례

☐ 폼타호프 지역 개요

- 1,000세대 거주 중
- 1960년대 판상형 아파트 8동 건설
- 설계 : van Embden 도시계획가
- 상호 교류를 위한 집합주택 건설
- 노동자 거주에 질 고려한 아파트 공급

☐ 주요변화

- 터키인 중심의 타국인들이 먹고 사는데 바빠서 지역이슈에 관심이 없게 되었음

- 처음엔 좋았는데 개인적 여건 좋아지자 정원 있는 집 원해서 이주 높아짐
- 공가가 많아 다른 곳 보다 빠른 입주가 가능한 곳이 되었음.
- 삶의 쾌적성이 압력에 직면함



<그림 36> 포트호프 건설 초기 현황

□ 재생의 필요성 증가

- 물리적 재생
- 사회경제적 재생
- 환경적 재생
- 상업 활성화

□ 전개과정

- 협회가 개입하여 재생플랜을 추진하였음
- 2003년 마스터플랜을 수립함
- 2004년 시티빌딩플랜(기본계획)을 수립함
- 2005년 수행협약체결(텔프트시-본브론 협회)
- 2005년 시행사인 GEM 설립 : 2번째 건물 첫 시행, 주택용지, 공공용지 소유문제 등 사업을 원만하게 추진하기 위해 민관협력조직(GEM) 설립
- 2012년 경제위기, 공사비 증가 등 외부상황 나빠져서 협약 파기
- 조직구성, 현실인식, 역할분담 등에 변화 가져옴



<그림 37> 2012년 포트호프 전경

□ 세부 사업내용

구분	기존	사업
사회주택비율	99%	30%(중산층 매입용. 소득상한) 30%(사회임대+환매조건분양) 40%(민간임대)
세대수	1000세대	1400세대(300세대 주상복합)
학교시설	초등학교	Brede School(이민자 여성 교육기관) >> 다시 초등학교
기타	주차장	주차장 지하화
		에너지효율주택 사회적 프로그램 추진

□ 향후 계획

- 점진적 계획추진으로 기존 거주자 주거안정성 유지
- 일부 지역은 민간에 매각 예정(2018년 이후)이며, 보차교조 수단으로 활용할 예정임
- 주민 참여형 재생사업을 추진하려고 하였으며, 사회적 프로그램을 도입하였음



5) 시사점과 한계

- 사회주택이 주택공급을 통한 지역사회 재생에 기여하는 점에서 도시 재생사업과 연계한 사회주택 공급방안에 시사점을 제공해 줌
- 기존에는 규모 있게 주택만 공급했던 협회들이 지역주민과 거주자들과의 소통, 사회적 활동에 대한 중요성을 인식해 가고 있으며, 주민 참여 프로그램 등에 지원하고 있는 점은 서울시의 공동체 활성화 프로그램 도입 등에 시사하는 바가 매우 크다고 할 수 있음
- 사회주택의 안정적이고 지속가능한 성장을 위하여 교차보조의 수준을 지자체와 협의하며 추진하고 있음(99% 사회주택이 30% 수준으로 낮추고 나머지는 환매조건부 분양, 민간임대, 매각 등으로 활용)
- 소셜믹스가 공간적으로 완벽히 구현되고 있지는 못하나, 주거의 질적 차이는 그리 크지 않음
- 시대변화와 지역의 특성, 세입자의 유형에 따라 유연하게 대응할 수 있는 공급시스템을 갖추고 있는 것은 유의미함

