

협동조합 뉴스테이의 모든 것...Q&A로 풀어드립니다!

입주인이 직접 아파트 시설과 커뮤니티를 기획·운영하고 마을공동체를 조성하는 혁신적인 주거 모델이 나타났다. '협동조합 뉴스테이' 이야기다. 공동육아, 생협, 공동 의료·법률·재무·심리 서비스, 공유 자동차 등 입주자가 원하는 서비스를 직접 운영하고 주민들의 다양한 문제를 함께 해결하는 모델이다. 소셜 비즈니스를 통한 일자리 창출까지 가능하다. 지난 9일 한국토지주택공사(LH)의 7차 뉴스테이 민간사업자 공모 심사 결과, 우선협상대상자로 선정된 사회적기업 '더함(대표 양동수)'은 경기도 고양시 지축 B-7(전용면적 60~85㎡ 539가구)와 남양주 별내 A1-5(60~85㎡ 규모 491세대)에서 국내 최초 협동조합 뉴스테이를 시도하게 됐다. 임대료와 보증금이 매년 5% 이내로 상승하는 기존 뉴스테이와 달리 인근 시세 대비 70~80% 주거비가 저렴하고, 임대료와 보증금 상승률도 연 3% 수준으로 제한된다. 8년 뒤 최장 20년까지 장기임대 혹은 완전한 거주권도 획득할 수 있는 장점이 있다. 입주자(조합원) 공개모집은 2017년 5월부터 진행되며, 남양주 별내 지구는 2019년 9~11월, 지축 지구는 2020년 4~6월에 입주가 이뤄질 예정이다. 화두로 떠오른 '협동조합 뉴스테이의 모든 것'을 Q&A 형식으로 풀어봤다.



Q1. '협동조합 뉴스테이'와 일반 뉴스테이의 차이점은 무엇인가요?

A: 기존 뉴스테이가 '건설사' 주도의 민간임대아파트의 '공급'에 초점을 맞췄다면, '협동조합 뉴스테이'는 협동조합 조합원이 입주자이자 아파트 공급자, 운영자가 됩니다. 협동조합이 아파트 개발 및 운영 전과정에 참여하게 되죠. 입주자(조합원)에게 가장 이익이 되는 방향으로 임대료와 보증금을 책정할 수 있기 때문에, 시세보다 최대한 저렴하게 유지할 수 있습니다. 운영 방식도 기존 아파트와는 다릅니다. 공동체 협동조합 뉴스테이는 협동조합이라는 공동체가 주거, 보육, 교육, 의료, 취미, 먹거리, 아파트 자주관리 등 커뮤니티 비즈니스와 다양한 활동을 통해 주민들의 필요를 해결하고, 일자리를 창출하게 됩니다. 협동조합 방식이 아파트 공동체 조성 및 운영에 적절한 모델일 수 있는 이유죠.

Q2. 아파트 공동체를 함께 만들어가면 어떤 점이 좋을까요?

A: 우리나라 국민의 95.8%가 '내 집 마련이 꼭 필요한 이유'로 '주거안정'을 꼽았습니다(2014 주거실태보고서, 국토부). 40세 미만의 경우 최근 2년 이내 이사한 비율이 70.3%에 달하고, 전국적으로 전체 가구의 71.7%가 임대료 및 대출금 상환에 부담을 느끼고 있습니다. 특히 반전세 또는 월세가구의 82~84%가 임대료에 부담을 느낍니다. 주거 안정을 위한 패러다임 전환이 필요한 시점이지요. 국내외 연구 결과 가족 및 이웃과의 우호적인 관계가 형성되면, 주거환경 및 사회적 관계에 대한 만족도가 높아진다고 합니다. 협동조합 뉴스테이는 입주자들로 구성된 신뢰받는 협동조합을 통해 직접 아파트 마을 공동체를 조성하고, 안정적인 주거 모델을 만들어갈 수 있습니다. '모두'를 위한 삶, 새로운 아파트 공동체 모델을 함께 만들어가고 싶은 분들께 추천하고 싶습니다.

Q3. 협동조합 뉴스테이는 인근 시세 대비 얼마나 저렴한가요?

A: 별내 협동조합 뉴스테이는 주변의 주요 단지 임대료 대비 약 20~30% 저렴하며, 지축은 10~20% 저렴한 수준입니다. 일반 뉴스테이는 보증금 및 월세 인상률이 연 5% 미만으로 제한되었지만, 협동조합 뉴스테이는 연 2.5% 수준으로 더 낮출 수 있습니다. 협동조합 뉴스테이는 조합원의 거주권이 최우선이기 때문입니다. 또한 지축의 경우 기본적으로 보증금은 8년 동안 고정적이고, 월세에 대해서만 5% 미만의 범위에서 인상할 수 있도록 했기 때문에 임차인이 보증금 상승에 따라 목돈을 마련해야하는 부담을 경감시킬 수 있습니다.



협동조합 뉴스테이로 시도되는 경기도 남양주시 별내 A1-5 단지 전경(왼쪽)과 경기도 고양시 지축 B-7 단지 전경.

Q3. 일반 아파트 입주 방식과 동일한가요? 별내, 지축 지구의 보증금 및 월세는 어떻게 구성되나요?

*별내지구 임대 조건(안)

구분		출자금	출자금	보증금	합계	월세
		(가입시)	(입주시)	(입주시)		
기준	60m ²	2,500	1,000	8,500	12,000	32
	74m ²	2,500	1,500	10,000	14,000	42
	84m ²	2,500	1,500	11,000	15,000	45

*지축지구 임대 조건(안)

구분		출자금	출자금	보증금	합계	월세
		(가입시)	(입주시)	(입주시)		
기준	74m ²	3,000	0	16,000	19,000	42
	84m ²	3,000	0	17,000	20,000	45

•임대료는 동 호수에 따라 달라질 수 있음

•별내지구는 보증금/월세가 2년에 5%씩 상승, 지축지구는 기준, 전환1의 경우 월세만 연 4.3%씩 상승함

•위 금액은 주택도시보증기금 등과 최종사업약정에 따라 달라질 수 있음

A: 협동조합 뉴스테이의 특성상 입주자는 조합 출자금과 임대 보증금, 월세를 내야합니다. 우선 가입시 협동조합에 일정 금액의 조합 출자금을 내야하는데요, 사업 초기(별내의 경우 2017년 상반기 내, 지축의 경우 2017년 말)에 초기 출자금을 내고 입주시에 잔금(추가 출자금 및 보증금)을 내야합니다. 보증금 및 월세는 아파트 평형에 따라 기준이 다르며, 보증금을 높이는 대신 월세를 낮추거나 반대로 월세를 높이고 보증금을 낮추는 등 임대 조건을 선택할 수 있습니다. 이 경우 전월세 전환율을 조정해 조합원들의 부담을 최대한 낮추려고 합니다. 물론 이사갈 때 출자금과 보증금은 모두 전액 환급됩니다. 또한 '더함'이 업무협약을 체결한 신용협동조합을 통해서 이러한 출자금 및 보증금에 대한 특별 대출 프로그램을 운영할 예정이기 때문에 조합원의 초기 출자금(3000만원 내외) 마련에 대한 부담도 낮출 수 있습니다. 다만 별내, 지축 지구의 임대조건은 뉴스테이 주무기관과 협의 후 최종 확정될 예정임을 유의하시기 바랍니다.

Q4. 그렇다면 입주민 모두 조합원이 되는 구조인가요? 조합원이 되면 어떤 일을 함께 하게 되나요?

A: 네, 그렇습니다. 별내의 경우 491세대, 지축은 539세대의 조합원으로 구성된 협동조합이 됩니다. 통상의 협동조합과 같은 권한과 의무를 가집니다. 조합원 총회를 거쳐서 1년간 협동조합 뉴스테이 운영을 평가하고 주요 의

건을 제시합니다. 별내와 지축은 협동조합 뉴스테이 운영을 전담할 전문 운영기구를 별도로 설립할 예정입니다. 이 운영기구에서 공동체 프로그램 기획과 운영, 커뮤니티 비즈니스 활성화, 아파트 및 상가 관리, 입퇴거 관리 등 다양한 업무를 할 예정입니다. 또한 별내·지축 협동조합은 '사회적협동조합'으로 설립될 예정인데, 협동조합기본법상 사회적협동조합에 낸 출자금은 조합원에게 100% 환급됩니다. 이러한 점을 고려할 때 건설사 주도의 일반 개발 및 분양 아파트보다 협동조합 뉴스테이가 안전하다고 할 수 있습니다. 또한 다양한 커뮤니티 활동과 비즈니스를 통해 주거 관리 비용을 절감하거나, 각종 생활 비용이 공동체적인 삶을 통해 절감될 수 있습니다.

Q5. 별내, 지축 지구에 설립될 특별한 시설 및 서비스는 어떤 것이 있나요?

A: 보육, 교육, 의료와 건강, 취미와 놀이, 먹거리 등 종합 서비스를 계획하고 있습니다. 커뮤니티 시설 규모는 지축의 경우 800평, 별내는 1000평 정도가 됩니다. 이러한 공간에서 다양한 서비스 개발이 가능합니다. 초기 계획으로는 공동 육아, 입주인이 강사로 참여하는 방과 후 학교, 협동조합 어린이집, 공유 부엌 및 공유 서가, 카셰어링(car sharing), 의료·법률·재무 서비스를 제공하는 '나만의 주치의', 도서관, 목공방 등이 있습니다. 중장기적으로 특별한 시설 및 서비스를 만드는 것은 조합원으로서 입주자의 역할이 되겠죠.

Q6. 한국에서 최초로 시행되는 모델이라고 들었습니다. 실제 해외에서 비슷한 모델로 성공한 사례가 있는지 궁금한데요.

A: 사실 아파트 수요자가 공급자인 동시에 운영자가 되는 것은 새로운 방식은 아닙니다. 미국, 유럽, 한국의 많은 협동조합이 채택하고 있는 주택관리협동조합 방식(주택의 건설·공급에 직접 참여하고 분양 이후 주택의 유지 보수 업무를 담당하는 방식, 주택의 소유권은 개인이 아닌 조합에게 있으며 조합원은 지분만을 보유함)입니다. 다만 현재 더함에서 추진 중인 프로젝트는 국내에서 시도된 협동조합 방식의 주택 프로젝트 중 가장 큰 규모(약 1000세대)라는 특징이 있습니다.

미국, 독일, 일본, 캐나다 등 많은 나라에서 협동조합 또는 공동체 기반의 대규모 주거 사업을 통해 중산층과 서민의 주거문제를 해결해왔습니다. 1926년 미국 뉴욕 맨해튼에는 중산층 및 노동자 계층에게 적정 주택을 공급하기 위해 협동조합 주택인 'Cooperative Village'를 건설했습니다. 현재 4개 협동조합이 12개 건물에 4500개 방을 운영하고 있죠. 1970년 일본의 대표적 실버 타운 브랜드인 선시티(sun city)는 '새로운 고향만들기'를 목표로 총 14개동에 1900호 규모 주택을 설립했습니다. 쾌적한 자연환경과 안정된 커뮤니티 덕분에 자산가치가 떨어지지 않고 매매가 활발히 일어나고 있죠. 독일에선 전체 주택의 5%, 임대주택의 10%가 주택협동조합으로 이뤄져 있습니다. 2010년 기준 1850여개 주택협동조합이 218만호의 주택을 제공했습니다. 캐나다 역시 주택협동조합이 활발합니다. 2012년 현재 2339개 주택협동조합이 9만6742호 주택을 공급해, 총 25만명이 이곳에 거주하고 있습니다.

Q7. 임대기간은 몇 년인가요?

A: 의무임대기간은 8년입니다. 8년 후 협동조합 총회에서 임대를 지속할 것인지, 조합원의 추가 출자를 통해 협동조합이 500세대 아파트를 매입할 것인지 결정하게 됩니다. 협동조합 뉴스테이는 조합원들의 주거권 확보가 가장 중요하기 때문에 부담없이 안정적으로 거주할 수 있는 여건을 보장하는 형태로 결정하게 될 가능성이 높지 않을까 합니다.

Q8. 입주 후 타인에게 임대할 수 있나요?

A: 8년간 반드시 본인이 거주해야합니다. 뉴스테이에서 전대는 원칙적으로 불가합니다.

Q9. 만약 협동조합이 수익을 내게 되면, 이를 어떻게 사용하게 되나요?

A: 발생한 수익을 어떻게 처리할 것인지는 협동조합이 자체적으로 결정하면 됩니다. 임대료를 낮추는데 사용될 수도 있고, 공동체 일자리를 만드는데 사용할 수도 있고, 지역 사회공헌 사업을 하거나 커뮤니티 프로그램 운영비로 쓸 수도 있습니다. 협동조합에 적립할 수도 있겠죠. 다양한 방식이 가능할 것 같습니다. 다만 사회적협동조합 방식으로 운영되기 때문에, 원칙적으로 조합원에 대한 배당은 금지됩니다. 다만 다양한 커뮤니티 활동과 비즈니스를 통해 주거 관리 비용을 절감하거나, 각종 생활 비용이 공동체적인 삶을 통해 절감될 수 있습니다.

Q10. 일반 협동조합처럼 초기출자자로서 발기인으로 참여할 수 있나요?

A: 현재 발기인(초기출자자)을 모집 중입니다. 별내와 지축 모두 최대 120~130명 정도로 예상됩니다. 초기 발기인이 된다는 것은 입주자 협동조합의 설립 초기 단계부터 함께 협동조합을 만들어가는데 참여하게 된다는 의미입니다. 사전에 초기 출자금을 납부해야하는 의무도 있습니다. 다만 초기 발기인에겐 향후 입주자 모집시 특별공급 형태로 우선 거주권을 가질 수 있으나, 이 부분은 주무관청과 최종 협의를 거쳐 확정됩니다.

(더함 문의: westay.help@gmail.com)