

공동체 토지 신탁과

마을만들기

Community Land Trust
& Community Building

전 은 호

unochun@gmail.com

[Facebook.com/unochun](https://www.facebook.com/unochun)

Created By ICTL 공동체토지신탁연구회

공동체/공유경제 전성시대

이제부터 '주거' 는 '인권' 입니다

전면 철거를 통한 주택공급 중심의 정책에서
사람 중심의 주거지관리와 공동체 회복에 역점

투자자 중심
경제적 관점



거주자 중심
사람 관점

《사업성, 전면철거》

《공동체, 마음만들기》



- 민간토지 임차 -> 임대주택
- 공유를 통한 청년 주거문제 해소
- 한지붕 세대공감
- 협동조합형 임대주택
-

Community Ownership

Sustainability

Co-Housing

소행주



Social Enterprise

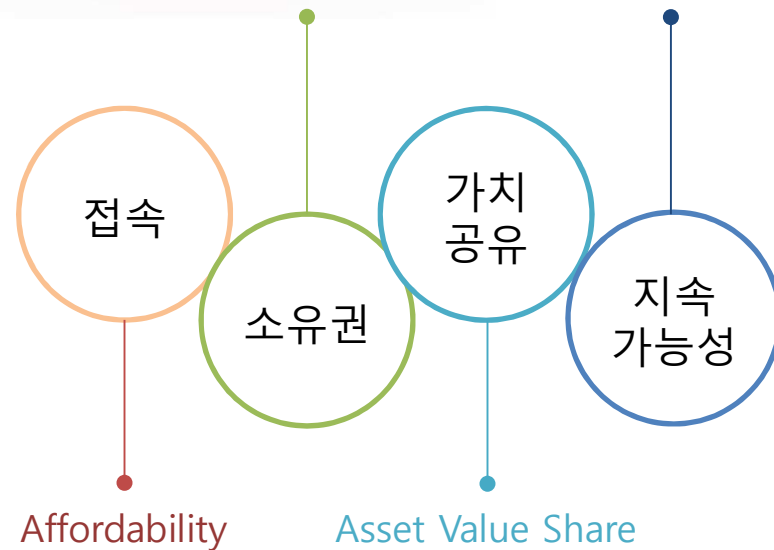


녹색친구들
동네목수
loadhousing Inc.
(주)두꺼비하우징

Co-op Housing

새동네
주택협동조합...

Share House



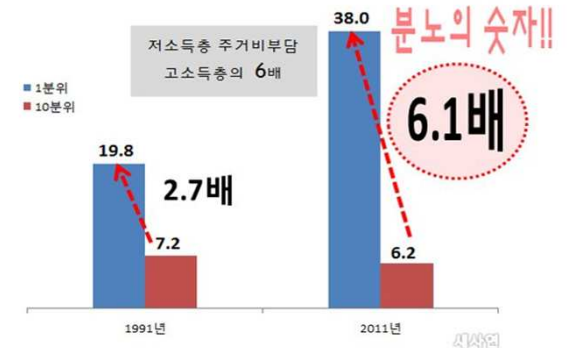
집속의 불안정성

- 살고 싶은 곳(live) vs 살수 있는 곳(buy/rent)
- 자발적 이동 vs 불가항력적 이동
- 서울시 이동인구 매년 180만명(2010)
(서울시 보급률 100%육박, 가구 60% 세입자)
- 올라도 걱정 vs 내려도 걱정

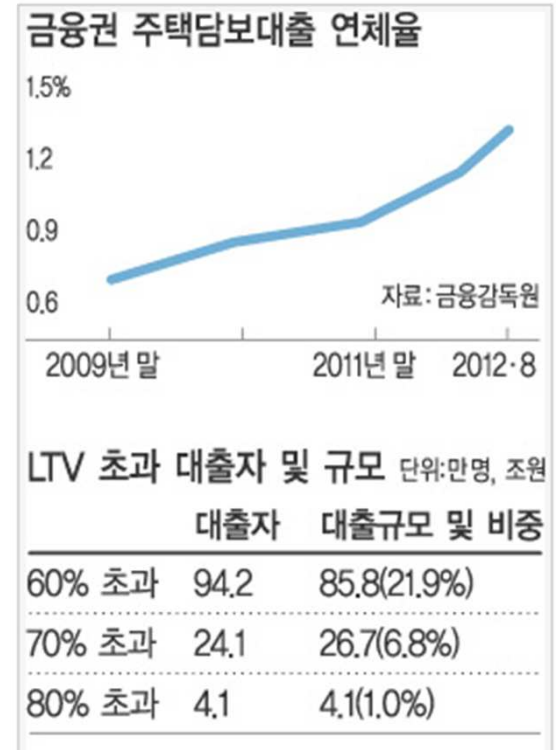
110V



220V

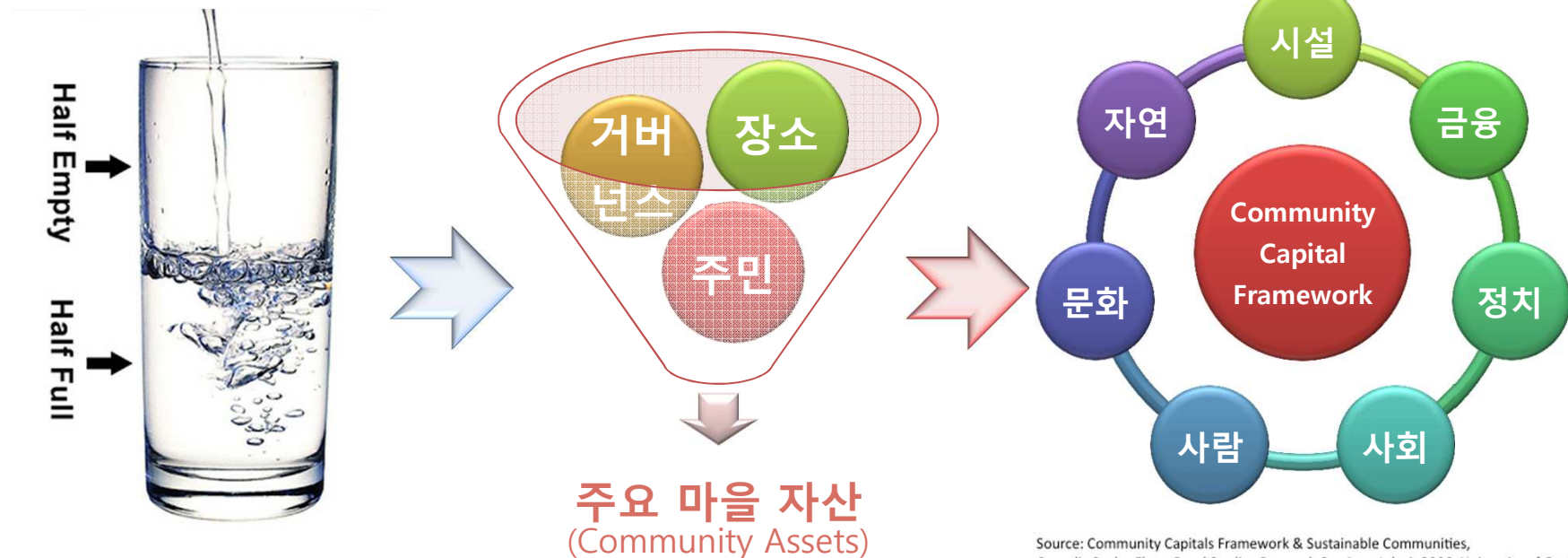


한국사회분노의 숫자(15): 소득대비 주거비 소득분위별 격차



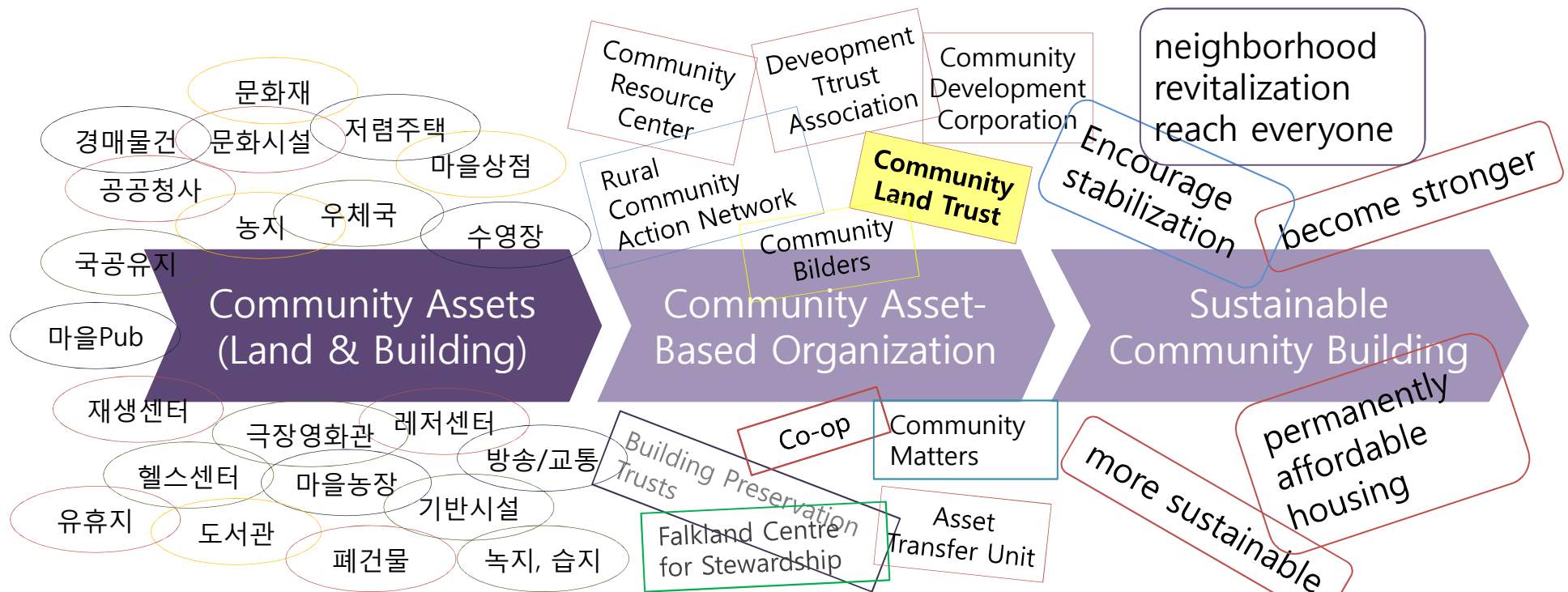
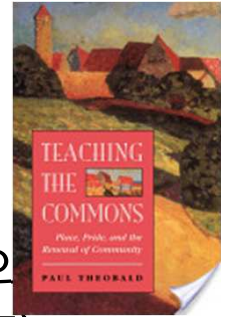
장소자산과 마을공동체

- 공동체 자산 기반의 마을만들기 : 마을자본(Community Capital)을 발굴/형성하는 일
- 자산중심의 패러다임은 공공서비스와 마을만들기 사이의 균형을 이루려는 목적이 있다(Foot Jones(2010))
- 마을공동체는 장소자산에 대한 재인식을 요청

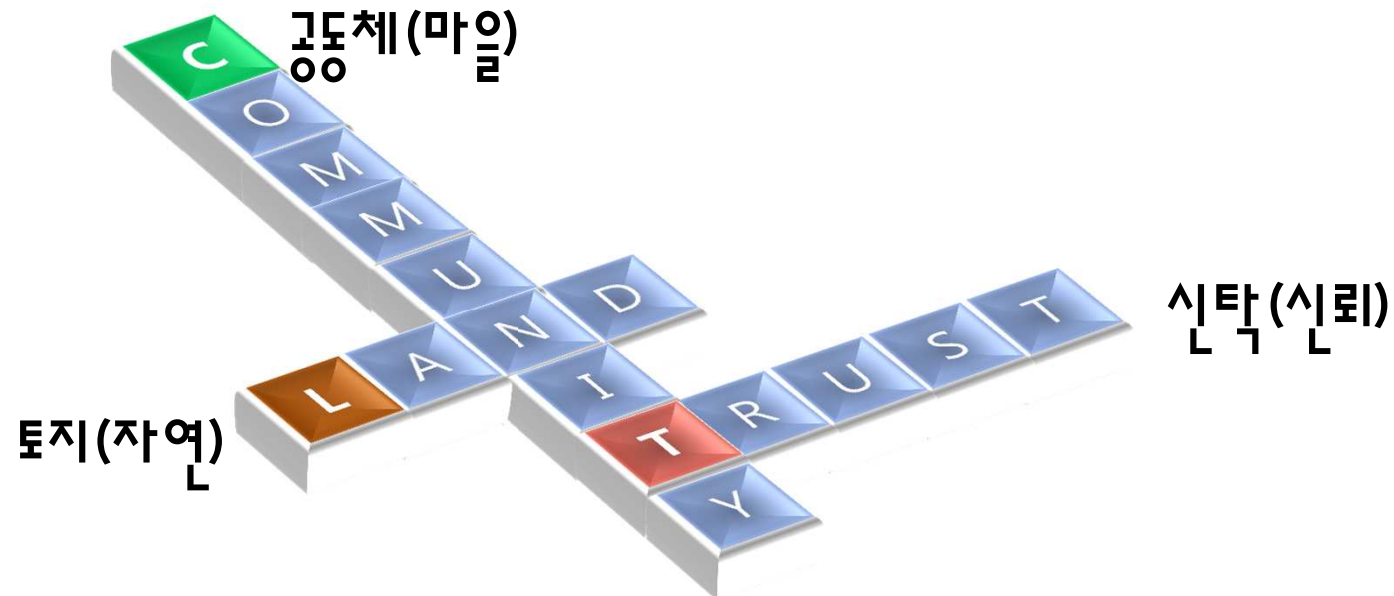


지역/자산 기반의 정책

- 공동체 장소에 대한 인식 부재는 타인에 대한 배려, 상호의무, 커뮤니티에 대한 충성이 없는 사회를 낳는다.(Paul Theobald)
- 공동체 (장소)자산을 기반으로 한 정책 : 개발이익 사유화, 투자의 도구로 전락하여 사회적으로 짐이 되어버린 부동산 문제의 해결과 장소자산을 활용한 지속가능한 공동체 구상에 도움



공동체토지신탁이란?



공동체토지신탁은 비영리 조직이 땅을 영구적으로 소유·관리하면서 공동체가 만든 가치를 지역 내에서 저장/공유하는 모델로, 저렴한 주택의 지속적인 공급과 지역공동체의 경제 활성화에 기여하고 있음

공동체토지신택의 역사



진보와 빈곤

Henry George(1839~1887)

CLT의 original founder
부의 불평등한 분배에 대한
유일한 해결책은 토지(가치) 공유



전원도시

Ebenezer Howard(1850~1928)

공동체의 이익을 위해 영구적으로 개발 이익을
환수하는 시스템으로 전원도시(래치워스) 제안



Mahatma Gandhi(1869~1948)



스와라지



그림단운동

Moshav communities(1921~)



Ralph Borsodi
(1886 - 1977) 지역화폐, Sol



E.F. Schumacher(1911~1977)
small is beautiful, 적정기술, 대중생산

Vinoba Bhave
(1895~1982)

토지/마을헌납운동을 통해 인도의 토지
개혁과 지속가능한 마을공동체 구현

땅은 국가 소유/정부로부터 임대.
공동체 내의 상호협조와 공동의 이익 추구



Robert Swann(1918~2003)
최초 CLT New Communities
CLT Handbook, ICE, Schumacher Society 설립





미국

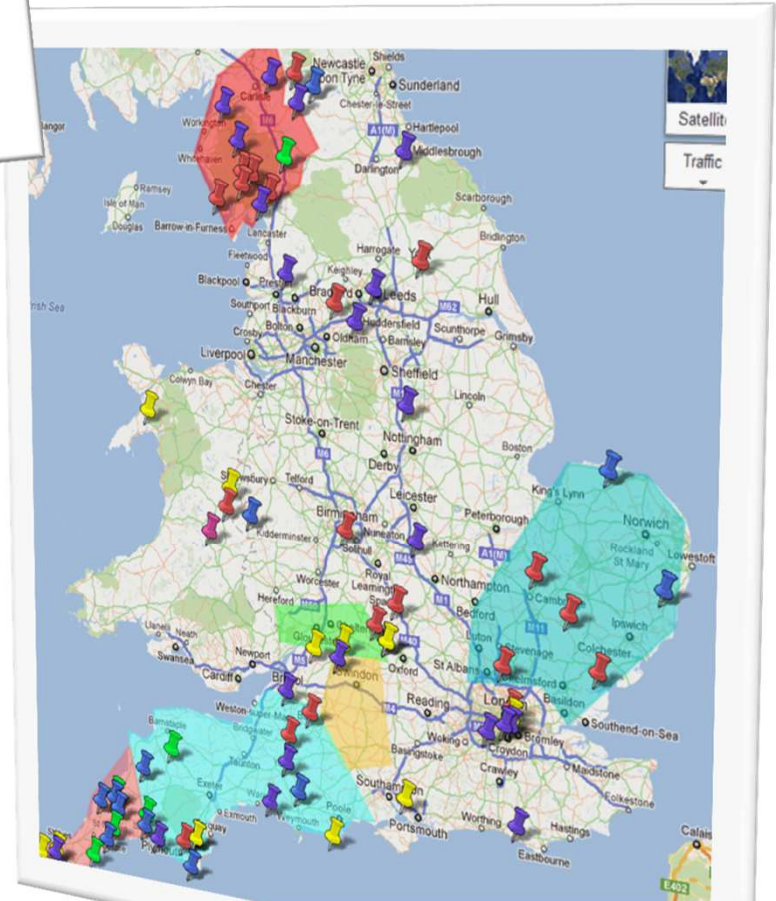
250여개 CLT



Section 213, Housing and Community Development Act of 1992



영국
80여개 CLT



Section 79 of the Housing and Regeneration Act 2008

법적 정의



2008년 주택 & 도시재생법(Housing and Regeneration Act 2008), 2부, 1장, 79조

CLT는 법인으로서, 토지 및 기타 자산을 매입하여 관리함으로써, 지역공동체의 사회, 경제, 환경적 이익을 증진하기 위한 목적으로 설립되어,

- 지역공동체에 이익을 제공하고
- 신탁 위원들은 지역공동체에 이익하다고 판단하는 방식에 어긋나게 팔리거나 개발되지 않도록 보장한다

다음은 보장할 수 있도록 명백히 설계된 협의에 따라 설립된다.

- 운영 중 거둔 수익은 지역공동체이익을 위해 쓴다 (직접 그 회원들에게 지급하기 보다는)
- 지정된 지역 내에 살거나 일하는 개인은 누구나 신탁회원이 될 수 있는 기회를 갖는다
- 신탁 회원들이 신탁을 운영한다.



National Community Land Trust Network

주택 & 지역개발법 SEC. 213., HOUSING AND COMMUNITY DEVELOPMENT ACT OF 1992

CLT는 지역주택개발조직(CHDO)의 한 방식으로 영리를 추구하는 조직이 아니며

- 토지를 확보하여 영구적으로 소유하고 장기간 양도한다.
- 임대된 토지 위의 개량물에 대해서는 소유권을 이전한다.
- 저소득층에게 영구적인 지불가능주택을 공급하기 위하여 자체적으로 선매권과 재판매가격 결정 방식을 보유한다

CLT 멤버는 조례로 정한 CLT주변지역의 성인이면 누구나 가능하며, 위원회 구성은

- CLT 멤버들에 의해 선출된다
- 위원회는 다음 3 카테고리에서 동등한 수로 구성된다 (i) CLT 주택에 거주하는 사람, (ii) 주민이지만 CLT 주택에 거주하지 않는 사람 (iii) 조례로 정한 특정 분야의 사람

공동체토지신탁의 특징(original)

- 비영리 법인(지역기반의 사회적 기업)
- 소유권 분리(토지 vs 건물)
- 토지의 임대/ 사용권 보장(99년)
- 지속적인 Affordability(저렴한 토지 임대료/재판매 규제)
- 지역/자산 기반의 공동체를 담보로 한 운영 및 책임
- 의사결정 거버넌스(거주자, 지역주민 및 전문가, 공공기관 대표자)
- 토지의 공동체 소유를 통한 유연한 개발



공동체토지신탁의 강점



- 토지가치환수로 공공자원의 청지기적 사용(재정투자 유지/순환)
- 주거사다리 : 중간 계층 주거권 보장 및 영구적인 적정성 보장
- 안정적인 주거 보장 : 개발이익 추구 차단, 원주민 재정착 보장
- 재정건전성 확보 : 주택구매자에 대한 교육, 재정 컨설팅 등
- 토지 활용의 유연성 : 지역특성 및 개발목적에 맞게 변화가능
- 행정비용 감소 : 주거복지, 지역개발 비용, 기타 관련 비용
- 경제성 없는 낙후지역, 슬럼화지역 개선 활용
- 주민 참여 기반의 지역개발, 환경보호 등 자원 컨트롤 가능
- 공동체 소유를 기반으로 견고한 자치규범적용 가능

Cost: housing for sale	CLT housing
Land	CLT Equity
Build	Land
Other	Build
Developer Profit	Other
	Fees/prelims

공동체토지신탁의 약점

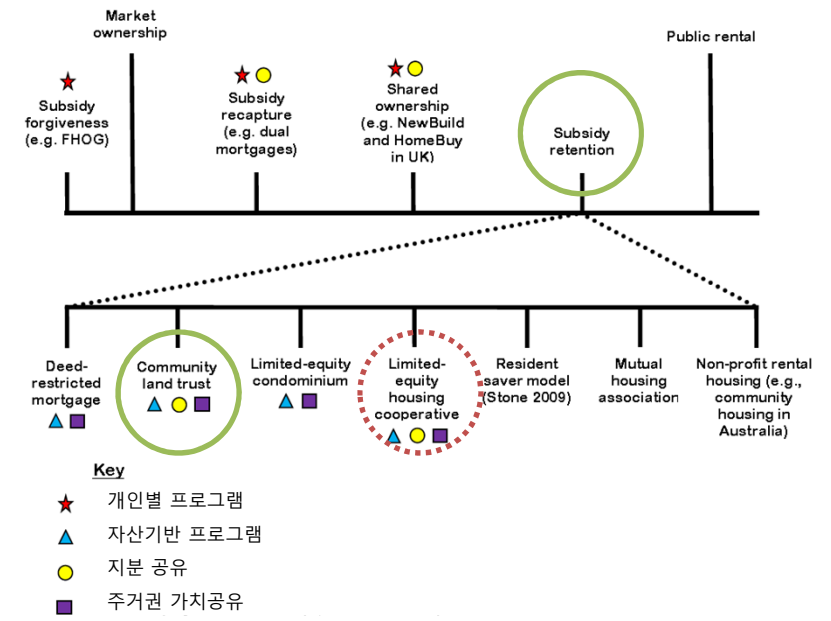
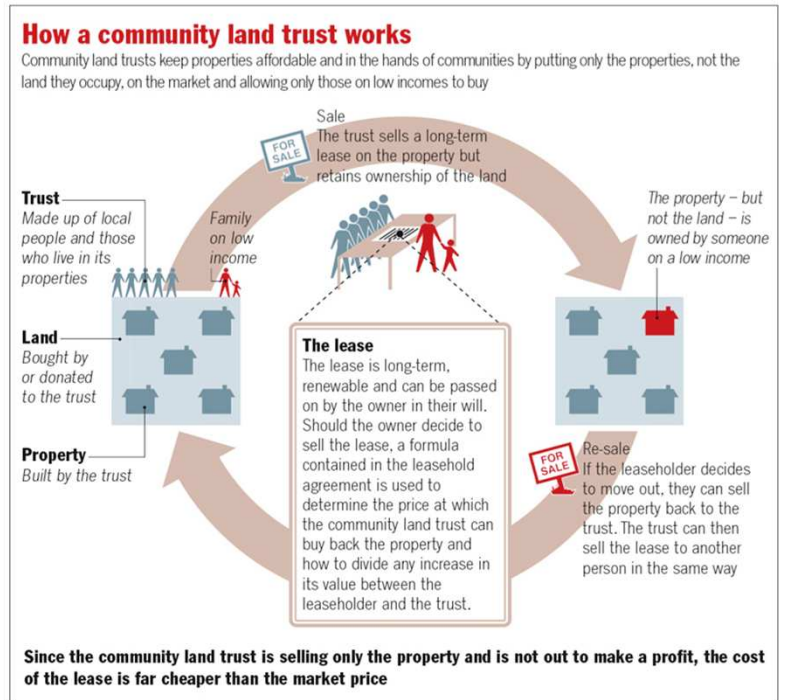
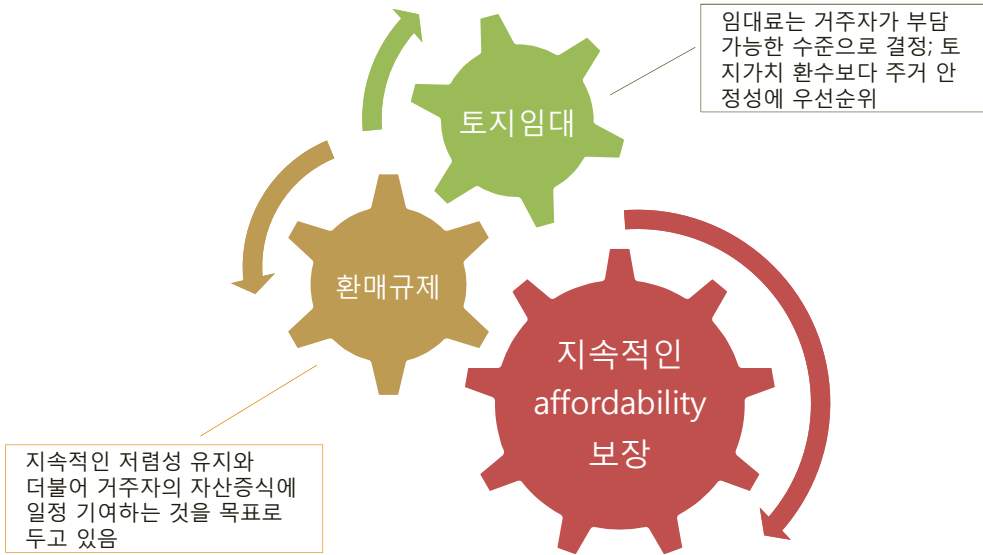
- 토지에 대한 관점의 차이 : 사유제에 익숙함, 적용 부정적
- 재산증식 제한 : 수요자들의 선택 망설임(재산증식 vs 저렴주택)
- 시장과의 경쟁 : 장기적/저수익(CLT) vs 단기적/고수익 관점(Market)
- 세금 회피의 수단 오용 : 소득수준이 높은 지역의 오용 가능성
- 정치적 수단으로의 변질 가능성 : 한 개인 및 특정 목적을 가진 주체에 의하여 본래 목적을 저해할 우려
- 구성원 간의 의사소통 및 갈등 가능성 : 설립자들과 거주자들간의 의견충돌, 다양한 주체들의 의사결정과정의 갈등관리 어려움

공동체토지신탁의 기능_주거행정

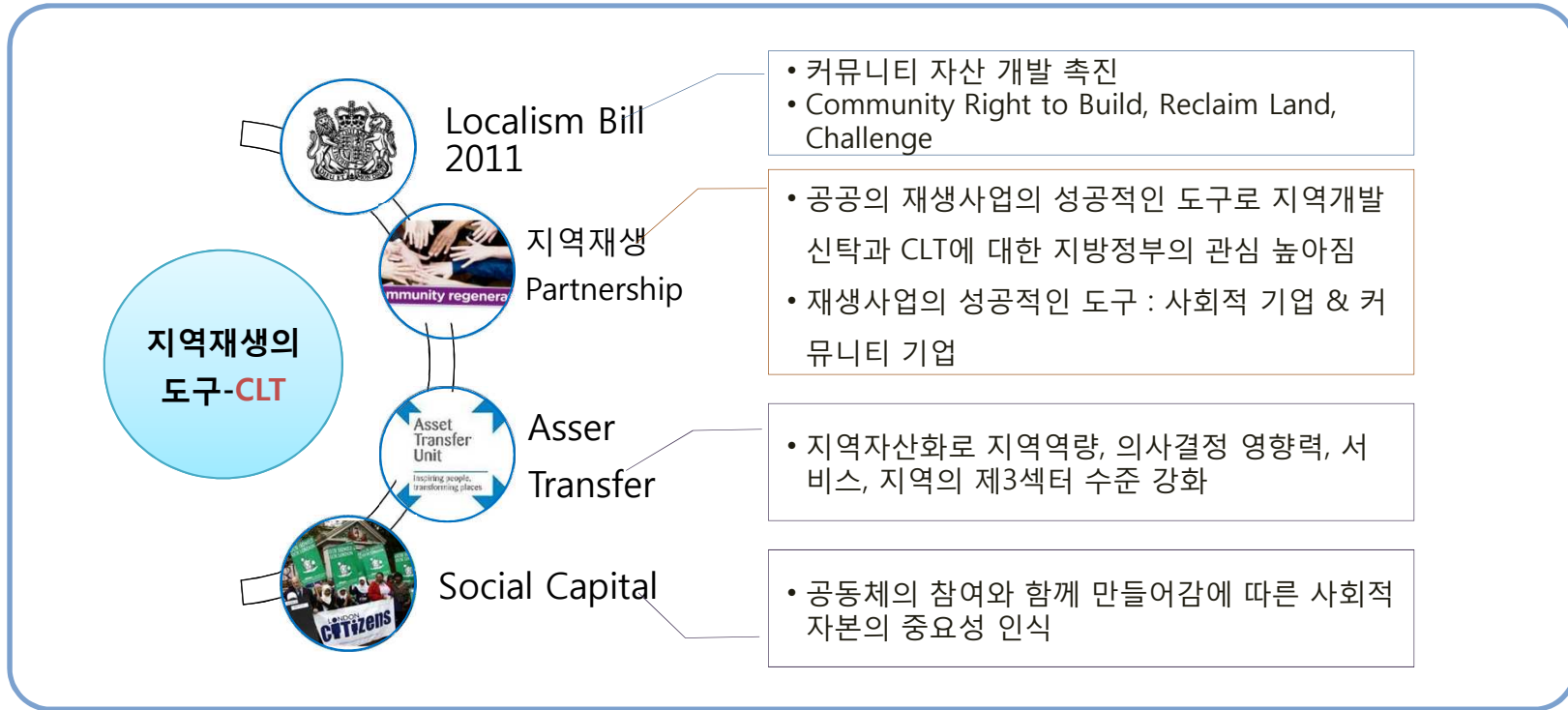
- **가격책정** : 거주자의 수준에 따라 토지 임대료 조정
- **마케팅** : 주택판매를 위한 광고
- **재판매** : 저렴성 유지를 위한 재판매가격 설정 및 관련 비용 징수
- **구매자교육** : 대출상환상담 및 교육
- **구매자 선정** : 일반적으로 AMI 60~80%
- **선매** : 재판매 및 담보부실 상황에 집을 구매
- **자금확보** : 주택공급 및 개선사업을 위한
- **모니터링** : 지속적인 거주자 관리 및 관계형성
- **불법행위에 대한 처리** : 자체 규정을 어긴 행위에 대한 처리



CLT의 역할_주거



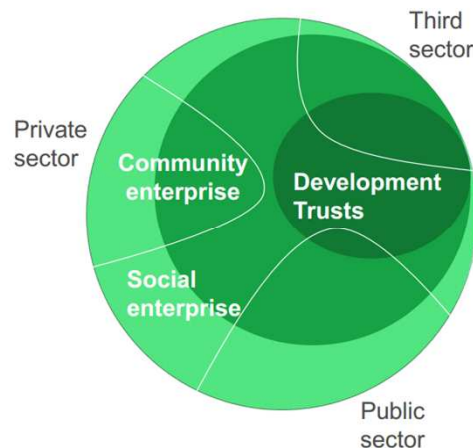
CLT의 역할 - Asset Based Policy



- 커뮤니티가 주도하는 재생과 지역개발에 대한 전략적 접근방법
- John McKnight and Jody Kretzmann에 의해 제시된 개념으로 커뮤니티가 가지고 있는 유무형의 자산에 기반한 지역개발 방식
- 영국은 공동체앵커조직(Community Anchor Organization)이라는 커뮤니티기업 형태와 공동체 소유 방식을 접목하여 물리적 자산에 포커스를 두고 있음

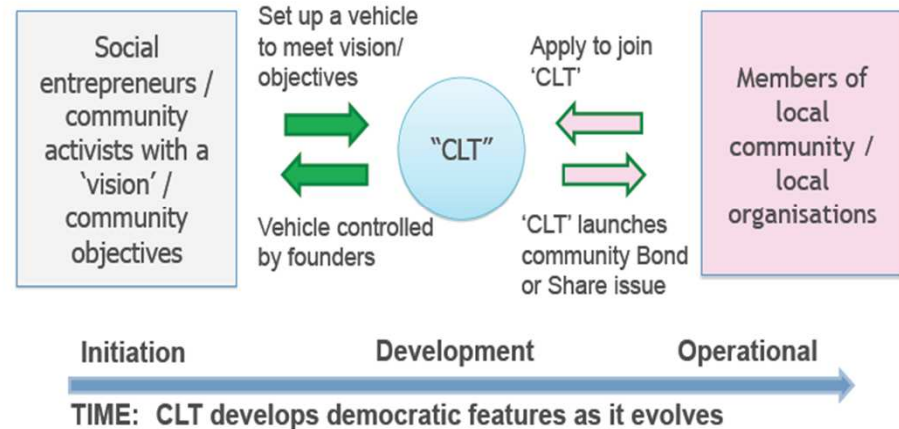
CLT의 역할 - Community Anchor 조직

- 공동체적 목표를 달성하기 위한 커뮤니티 조직
- 모든 주민들에게 오픈된 회원제도
- 지역공동체의 사회, 경제, 환경적 재생을 실현
- 공동체의 유익을 위한 활동
- 지역, 자원단체, 시장, 정부 섹터 사이의 파트너십에 활발히 참여



Four underlying principles:

- Engaged in the economic, environmental and social regeneration of a defined area
- Independent, aiming for self-sufficiency and not for private profit
- Community-based, owned and managed
- Actively involved in partnerships between the community, voluntary, private and public sector



소요 비용 및 자금 유형

- 토지, 건물 획득
- 환경평가비용
- 타당성 분석비용
- 건축설계 및 엔지니어링 비용
- 용도변경 및 계획 검토/승인비용
- 부지조성비
- 기반시설공사비
- 건물개선비용
- 건축비
- 첫 구매자를 위한 계약금 지원
- 지속적인 금융지원
- 교육 및 상담프로그램운영비

외부지원

- 개인/정부의 부동산 기부
- 주택 및 지역개발기금
- 장기저리 대출
- 지방정부와의 매칭펀드 등
- 정책적 지원제도

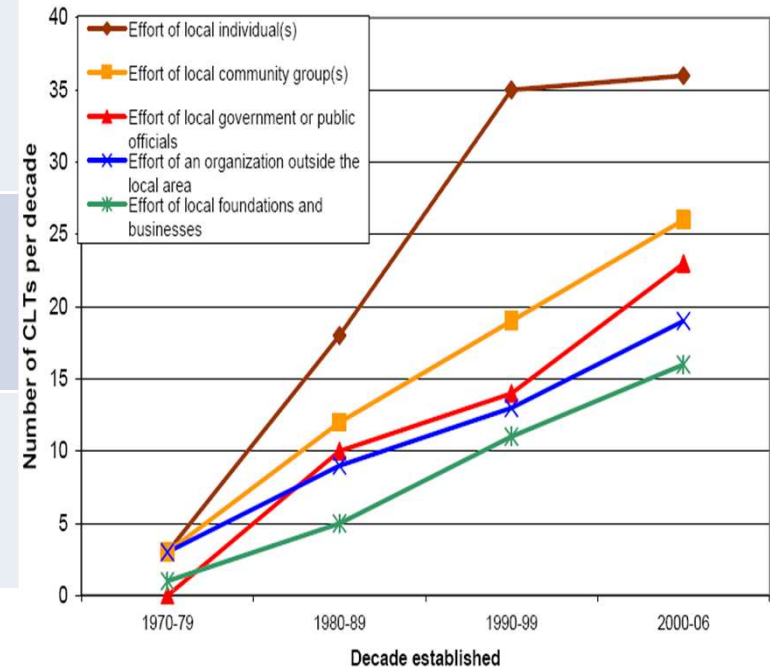
자체수익

- 토지사용 및 건물임대료
- 개발이익금
- 재판매 수수료
- 각종 교육, 상담 수익
- 수수료 및 프로그램 운영수익 등

공동체투자지신탁의 유형

- 주민주도, 지역조직, 지방정부 주도, 종교단체, 기업 등 다양한 유형들이 있으며, 최근 지방정부 지원유형이 활발해지는 추세

유형	장점	단점	사례
풀뿌리형	신뢰기반 상호협조 적극적참여 투명한운영	자금부족 역량미비 다양성부족	Durham LT Woodlands CLT New columbia CLT
정부주도형	정부자금 지원 직원파견 규제완화 조직적 후원	리더쉽에따른변화 하향식 개발 정부주도의사결정 상호간불신	Champlain HT Portland CLT Irvine CLT Jubilee LT
비영리기구	기존역량활용 친화력 다양성 생산력 높음	지역공동체성부족 주민관계 어려움 느슨한 관리 정치적 부담	Dudley Neighbors Inc. Sawmill CLT Orange CHLT
기업주도형	초기역량 신용보장 노동자주택공급 자금투자원활	민주적절차미비 비영리운영미숙 저소득층혜택미비	First Homes CLT Mackinac Island CLT



정부와 CLT 파트너십 변화 - 미국

- 후원자 -> 추동자
- 참가자 -> 운영자

연방주택정책 (Federal Housing Policy)	지방주택정책 (State and Local Housing Policy)	도시와 CLT의 파트너십 (City-CLT Partnerships)
저렴주택(affordable housing)과 커뮤니티 개발에 대한 연방재정 지원의 축소	연방기금 외의 재원으로 출자한 지방주택트러스트펀드(state and local housing trust funds) 개설	지방정부의 계획과 정책에 반대하는 대신 지방정부와 파트너십을 맺어 함께 일하는 CLT의 수 증가
주택과 커뮤니티 개발프로그램에 대한 권한과 책임을 연방정부에서 지방정부로 이양	저렴주택을 건설하기 위해 개발업자들에게 요구되는 성장관리규제(growth management controls)와 계층혼합형 용도지역제(inclusionary zoning)와 같은 규제권한(regulatory mandates) 강화	새로운 CLT가 지역커뮤니티에서 시작하도록 기다리는 대신 CLT 출범을 이끄는 역할을 하는 도시 증가
저렴주택의 지원수단으로 보조금 대신 세금공제 강화	행정간소화(streamlining), 용적률 추가제공(density bonuses), 각종 수수료 면제(fee waivers) 등 저렴한 주택을 건설하는 개발업자들에게 보상하는 규제인센티브 강화	CLT 운영에 더욱 주도적인 역할을 하는 도시 증가
CLT를 포함한 커뮤니티 주택개발 조직에 대한 기술적·재정적 지원 강화	공공기금의 투자와 공공의 권한을 통해 만들어진 자가소유 주택의 저렴성을 보존해야 할 의무	주택저렴성을 유지하기 위한 장기적인 관리 및 감시를 지방정부를 대신하여 CLT가 맡는 관리형 CLT 증가

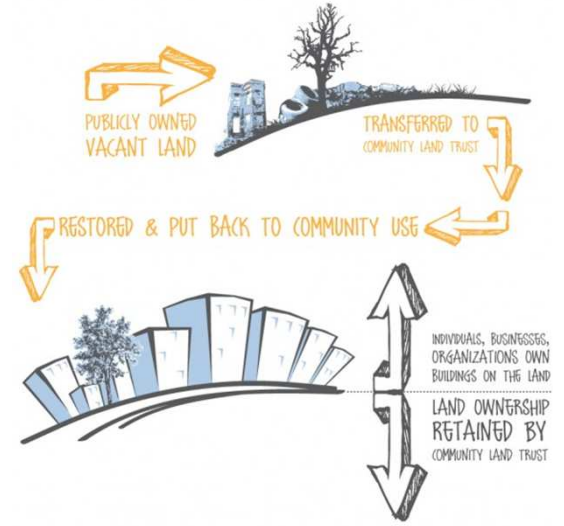
주거권 확보해주는 방법

구매자는 집과 모든 개량물을 소유



99년간 토지사용권 양도, 갱신
및 상속 보장

CLT는 영구적으로 토지 소유



토지임대/건물소유권/CLT 구
성원으로서의 규정에 동의
및 증서에 서명

지속적으로 저리스크성을 확보하는 방법



토지임대 + 저렴한 사용료
저이윤 대량
각종 기금 및 보조금

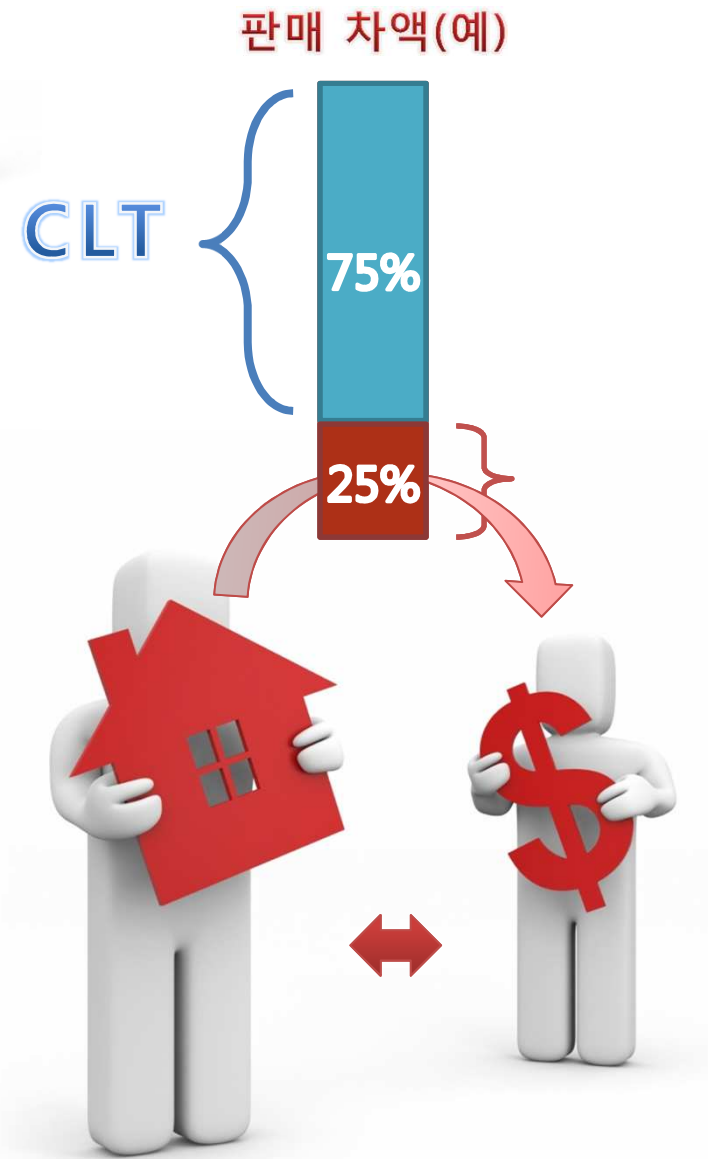
첫 구매자가 누린 저렴한 가격의 혜택
다음 구매자에게도

그리기 위해 마련된 장치

Resale formula

공동체가 만든 가치는
다음세대와 함께 공유해요

Resale 방식 이해하기

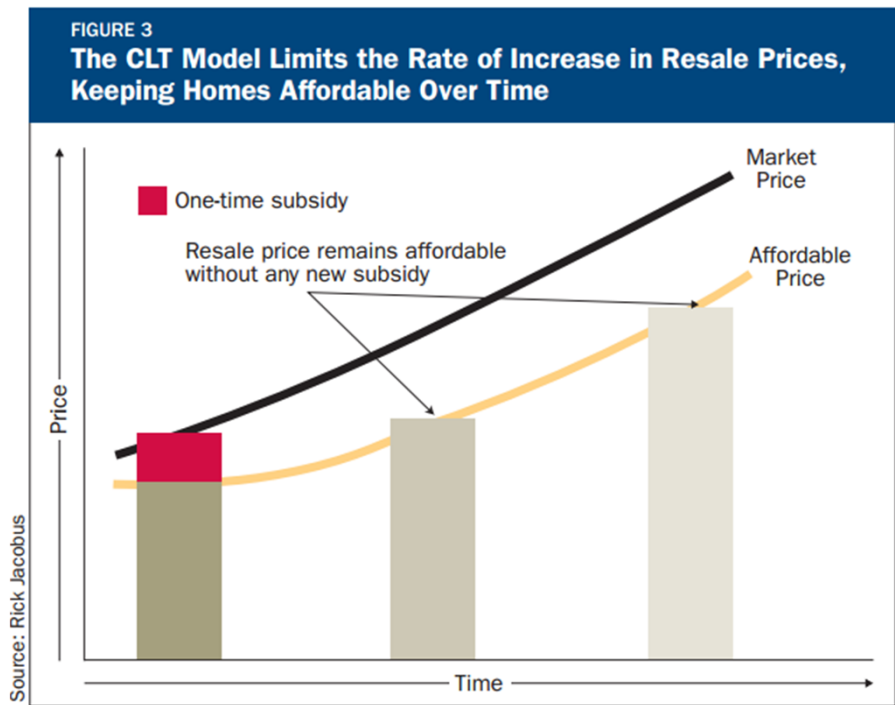
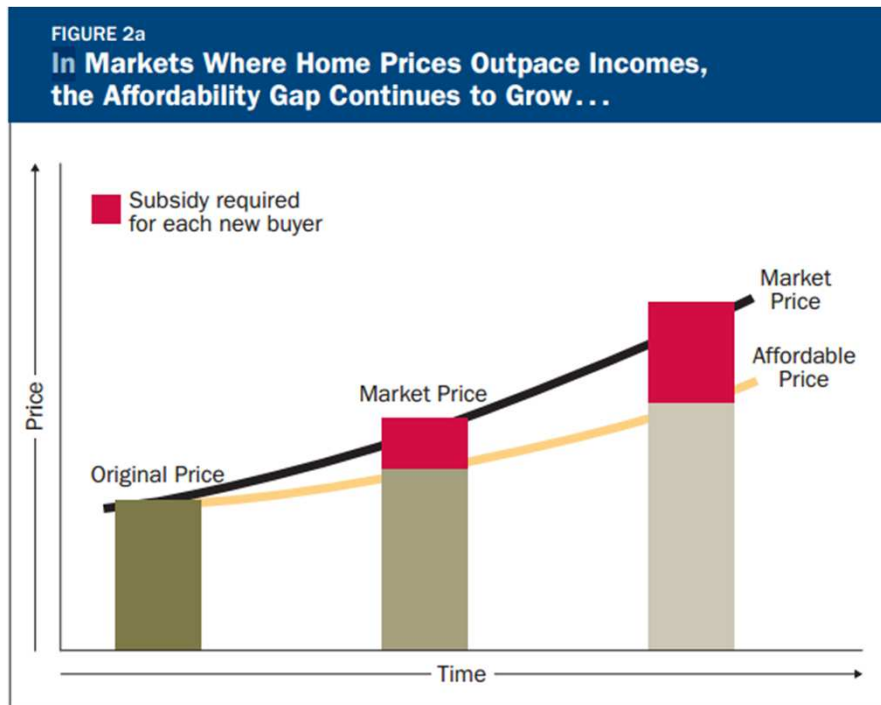


Resale formula 적용 사례

내용	CLT	Market	비고
토지비용	4,000	4,000	
건물비용	8,000	8,000	
초기 개발비	12,000	12,000	
토지비용보조	4,000	0	토지비용 제외
대출보조		4,000	
첫 구매자 소요비용	8,000	12,000	구매자 기준
건물 상승분	6,300		10년 후, 매년 6% 상승 가정
토지+건물상승분		9,500	
재판매율	25%	100%	평균 25% 적용
상승액	1,600	9,500	
대출보조금 반환	0	4,000	
첫 구매자 소득	1,600	5,500	
두번째구매자 지불액	9,600	21,500	

보조금 vs CLT 지원

시장가격과 저렴주택가격 간의 차이를 지원
가격 상승기의 정부의 부담은 지속적으로 증가
CLT는 한번 지원으로 효과 지속



보조금 비교

30년간 시뮬레이션

- 주택가격 증가율 : 6%
- 소득증가율 : 3%
- 재판매 간격 : 7년

보조금 지출(16배)

\$820,000 vs \$50,000

주거안전성 측면에서
공공자금 지원의 이유

TABLE 1
Performance of Alternative Subsidies Over Time

Initial Sale	Homebuyer Loan (No Interest)	CLT Model (AMI Index)
Initial market value	\$250,000	\$250,000
Subsidy	50,000	50,000
Initial sale price	250,000	200,000
Resale in Year 7		
Sale price	375,000	245,000
Repay first mortgage	(174,051)	(174,051)
Repay public subsidy	(50,000)	0
Sales costs (6%)	(22,500)	(14,700)
Seller's net proceeds	128,449	56,249
Affordable price to next buyer	245,000	245,000
Recaptured subsidy	50,000	0
Additional subsidy required	80,000	0
Total subsidy for next buyer	130,000	0
Resale in Year 14		
Sale price	565,000	303,000
Additional subsidy required	132,000	0
Resale in Year 21		
Sale price	850,000	372,000
Additional subsidy required	216,000	0
Resale in Year 28		
Sale price	1,278,000	458,000
Additional subsidy required	342,000	0
Total subsidy invested over 30 years for 5 families		
	\$820,000	\$50,000

사건 1 - 미국

Champlain Housing Trust(Burlington, Vermont) + Video

Dudley Neighbors, Incorporated(Boston, Massachusetts)

Durham community land trust(Durham, NC)

Champlain Housing Trust

Burlington, Vermont



- 설립년도 : 1984년 설립(BCLT, LCHDC) 2006년 합병
- 조직특징: 비영리, 시민단체+주,지방정부 지원
- 서비스지역: 3개 카운티(Chittenden, Franklin and Grand Isle), 39개 타운,
- 주택형태: 1,500 아파트, 475 자가주택, 15개 상가/업무시설 공급, 5개 협동조합 (115가구), 120호 아파트 건설 중
- 직원 수: 70여명
- 특징: 미국 최대 CLT, 지방정부주도형, 2008년 World Habitat Award 수상
- Fund : HUD 기금, Champlain Valley Loan Fund(건물수선), 연기금 등 지원받음
- 토지사용료 : 25\$ 수준, 환매율 : 25%

Round Barn Senior Housing - Grand Isle, VT



Park Place Apartments- Burlington, VT



Champlain Housing Trust

Burlington, Vermont

- 1982년 Burlington시에 지역경제개발과(CEDO)가 만들어지면서 CLT설립에 관여하게 됨
- 주택가격의 상승과 주거환경의 노후를 동시에 겪으면서 대안마련에 고심
- Sanders 시장(현, 버몬트 주 상원의원)은 거주자들이 쫓겨나지 않고 지속적으로 저렴한 주택을 공급하기위한 방안을 찾고자 했으며, 그의 강한 리더십은 공동체경제학회(ICE)의 기술적 도움과 지역조직과 연대로 CLT를 설립, 초기 자금 20만\$ 지원
- 현재 CHT는 다른 CLT에 비해 지역재생을 위한 자산들을 지속적으로 확보해가고 있음
 - 환경보호기금, 세금면제혜택, CLT에서 나온 재산세의 재투자 외에 시 차원의 자본 펀딩 등으로 충당하고 있음
- Burlington이 성공적인 CLT사례가 된 이유 중 주요한 부분은 시정부의 적극적인 의지가 있었기에 가능했음
 - 전 시장 Peter Clavelle도 투기적 시장에서 주택을 배제시켜야 한다는 것과, 정부의 재정지원이 장기적인 효과를 내야 한다는 데에 강한 의지를 갖고 있음



Champlain Housing Trust

Burlington, Vermont

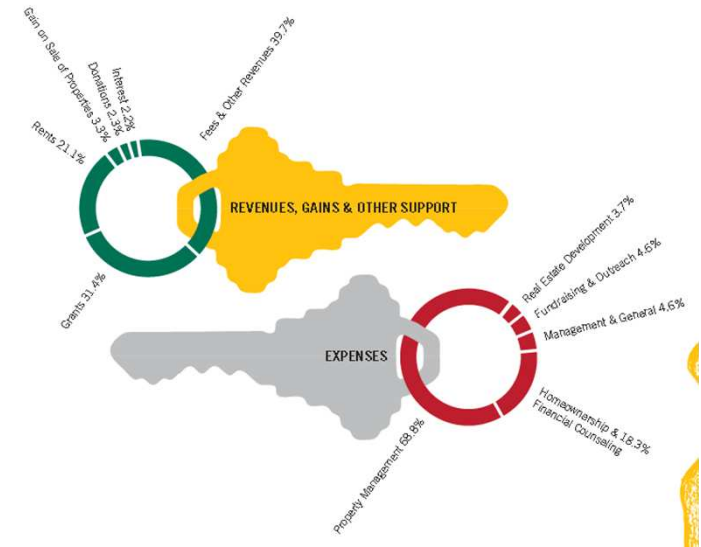
- CLT가 보유한 땅 중 주택으로 공급하기 적합하지 않은 곳은 커뮤니티 시설을 공급
 - Good News Garage : 기부받은 차를 수리하는 곳으로 저소득층에게 일자리 제공
 - Multi-generational centre and Food Shelf : 어린이와 노인들을 위한 커뮤니티센터 공급 및 홈리스와 형편이 어려운 이들에게 식재료 및 음식 제공
- 커뮤니티가 장소와 시설을 보유함으로써 지역 자활프로그램 등 어려운 계층을 위한 프로그램들을 손쉽게 진행할 수 있는 기반이 되고 있음
- CHT 는 social mix를 위해 고급주택지에도 저렴한 주택을 제공하고 있음(호숫가 주변 40호 임대주택을 Green Building으로 공급)



Champlain Housing Trust

Burlington, Vermont

- 초기 시로부터 20만\$과 토지를 지원받아 시작한 CHT는 최근에는 연방, 주, 시 정부 등에서 이용 가능한 자금들을 모두 받고 있으며, 개인 및 기업의 기부금, 재단의 기금 등을 지원받고 있음
- 2011년의 경우, 수익은 기금에서 31%, 임대료로부터 21%, 이자수익 2%, 기부 3%, 판매시 수수료 3%, 그리고 판매수익, 각종 이용료 등으로부터 40%를 벌어들여 **100억원의 수익 발생**
- 지출은 개발비용 4%, 모금 및 공익사업 4%, 일반 관리비 5%, 금융컨설팅 18%, 자산관리에 60% 등 약 **80억원을 지출**
- 보유자산규모는 2천5백억 상당이며, 한해 시에 지불하는 재산세 10억원 이상



\$246,000,000	Approximate value of land and rental property under stewardship
\$41,000,000	Amount of economic activity generated through development, lending and property management
\$1,100,000	Amount of property tax CHT and our partners pay each year
\$357,138	Spent in new rental that year
112,600	Square feet of commercial space CHT manages
35,000	Units processed annually
4,008	Construction permits, permits and EIRs issued
2,991	Families in CHT's rental housing
1,255	Rental applications processed in this year
1,175	Homesites provided with counseling and education services
933	Under review in FY11
524	Number of donors, businesses, foundations and agencies that supported CHT
258	Buildings now available for rental housing
150	People who volunteered with us this year
104	Homesites provided with free closure preparation counseling
70	Starts CHT (60% and 10% partners)
45	New CHT homeowners in FY11
34.9%	Increase from FY2010 of homesites served with counseling and education services
26.7%	Not-within limits of homesites in CHT's rental housing
17.8%	Families housed through CHT with children in CHT or rental housing
16	Attainable loans completed
7	CHT rental units purchased in 2011
0%	Starts in 2011 in the last year

Champlain Housing Trust

Burlington, Vermont

- CHT가 미친 주요 영향
 - 주택 구입 및 **거주 비용을 낮춤**, CHT의 경우 중간소득의 60%에 해당하는 계층이 평균적으로 거주하고 있음
 - 주거이동성 측면에서 75%가 일반 주택시장의 주택을 구입하며 이동하였고, 5%가 다른 CHT 주택으로 이주하는 등 **주거사다리 제역할** 감당
 - CHT의 성과로 인해, **시와 주정부의 주택정책들이 수정**되고 있으며 영구적인 저렴한주택 공급을 최우선 목표로 삼고 있음
 - 세입자 보호 등 취약계층 보호를 위한 다양한 입법로비활동을 가장 활발히 하는 단체가 됨
 - 저렴한 주택의 지속가능한 공급을 확대하기 위하여 Burlington Housing Trust Fund를 만들어 재산세의 1%를 추가 부가하여 **지속적인 자금창구** 마련
 - CHT의 훌륭한 성과로 다른 CLT도 HUD의 **연방기금을 지원받을 수 있는 자격**을 갖게 하는데 큰 역할을 함

Champlain Housing Trust

Burlington, Vermont

• 환경적 지속가능성

- CHT는 환경적 지속가능성 유지를 위해 노력 : 에너지효율 주택을 짓고, 스마트 시티를 지향하며, 자동차의 사용을 최대한 줄이기 위한 토지이용을 함
- 주택공급 시 환경 고려 : 첫번째 그린하우징은 워터프론트 주변에 40가구의 아파트이고, 앞으로 1600개의 가구를 에너지효율적으로 만들려고 노력
- 버몬트의 환경보호단체와 연대하여 지역의 역사적 건물을 재사용하고, 저렴한 주택을 공급하는데 어떻게 이용할 수 있을지에 대해서 협력

• 경제적 지속가능성

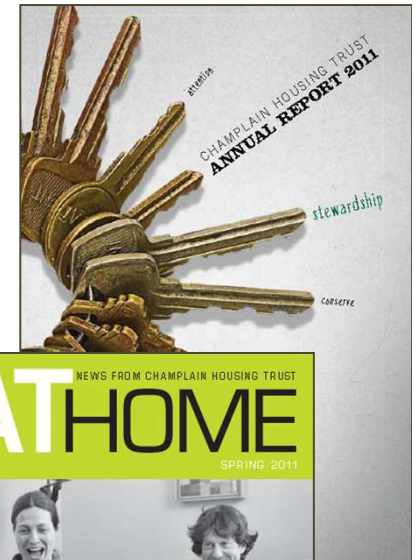
- 각종 기부 등을 통하여 200만\$의 지속적인 펀드 확보
- 재판매 시 6%의 재판매 수수료를 청구하여 행정비용 충당
- 중간소득의 30% 이하의 사람들에게도 임대주택을 공급할 수 있는 프로그램
- CHT 설립 이후 재판매 된 주택 97건을 조사한 결과 지속적으로 Affordability가 유지되는 것을 확인(평균 소득 62->57%)
- 2010년 4분기 미국 모기지의 담보부실율은 4.63%였으나, CLT 내 주택은 0.46%로 경제상황이 어려울 때에도 안정적인 주거를 보장해 줌을 보여줌
- 주택구입자를 대상으로 8시간의 사전교육을 통해 CLT 시스템에 대한 정보 제공

Champlain Housing Trust

Burlington, Vermont

- 사회적 지속가능성

- 주민들의 참여기회 확대 : CHT 거주자 및 주변 커뮤니티와 함께 마을만들기 활동, 오픈하우스, 환경의 날 행사 등 각종 이벤트 개최
- 의사결정 조직 : CLT 위원회에 누구나 참여할 수 있으며, 매년 투표를 통해 위원회 임원 선출(거주자, 주민, 지역대표)
- 행정의 투명성 : 재정보고서 및 뉴스레터를 제공
- 함께하는 의사결정 : 다양한 마을사업 및 지역계획, 기타 현안들에 대한 의사결정에 회원 참여
- 입주자 선정 시 계층 간 사회적 통합을 고려
- 커뮤니티와 주민 간의 소통을 통해 님비현상 줄여감



Champlain Housing Trust

Burlington, Vermont

- 저렴성을 유지하기 위해 유연하게 규정을 적용
 - 우선적으로 고려하는 것은 거주자의 소득 수준에 적합한 주거비용을 부담하게 하는 것
- CHT는 미국의 CLT네트워크의 주요 역할을 하고 있으며, 캐나다, 미국, 호주 등의 CLT 확장에 기여
 - 기술적인 운영방식, 사례를 알리는 데 적극적 동참
- 주변도시에
 - ✓ Cicago Irvine시는 2025년까지 5000가구를 CLT방식으로 공급
 - ✓ Washington시도 1,000 가구를 공급할 계획을 세움
 - ✓ Nebraska는 주정부 차원에서 CLT지원 의사를 밝힘

	Price to buyer	Appraised value
1 st Sale 1992	\$85,000	\$105,000
2 nd Sale 1999	\$95,000	\$130,000
3 rd Sale 2004	\$111,000	\$180,000



Dudley Neighbors, Incorporated

Boston, Massachusetts (USA)

- 설립년도 : 1988년 설립
- 조직특징: Dudley 지역 지역기반의 자발적 마을기구인 DSNI(1984년 설립) 내에 있는 CLT
- 서비스지역 The Roxbury/North Dorchester
- 회원은 3,000명, 커뮤니티 인구 24,000명 정도
- 주택형태: 임대아파트, 협동조합주택, 단독주택 등
- 1980년대 DSNI는 지역재생을 위한 종합계획을 수립하면서 토지이용의 컨트롤과 저렴한 주택개발을 위하여 CLT형태의 DNI 설립
- 지역 내 방치된 토지(21%, 1300개 필지)를 포드재단의 투자와 보스톤 시의 지원으로 확보(보스톤 시는 시유지를 1\$에 매각함), 현재 4만5천평 규모
- 현재, 1300 필지 중 절반 정도를 400개의 주택, 2개 커뮤니티 센터, 소규모 정원, 유원지, 도시농장, 온실, 쇼핑센터 등으로 공급



Dudley Neighbors, Incorporated

Boston, Massachusetts (USA)

- 1995년 EPA 기금 2억여원을 2년간 지원받았으며, 주정부로부터 8억여원의 기금을 지원받는 등 다양한 자금 지원
- 단순히 주택공급을 뛰어넘어 도시농업을 위한 공간을 만들고, 1000m² 크기의 온실, 쇼핑센터 등도 공급
- 지역주민들은 이제 자발적으로 그들의 비전과 미래를 결정짓는 계획과정에 관심을 가지고 참여하고 있으며, 개발사업 전반을 컨트롤하는 주체적인 역할들을 하고 있음
- 초기에 비전을 공유하고, 거주민이 배제되지 않는 커뮤니티를 만들려는 노력이 결실을 맺고 있음



durham community land trust

Durham, NC (USA)

- 설립년도 : 1987년 설립
- 조직특징: 주민주도의 풀뿌리 기구
- West End, Burch Avenue and Lyon Park 등 6개 마을
- 주택형태: 임대아파트, 단독주택 등 200호
- 직원 수: 6명
- 특징: 노후된 주택 및 부재지주로 방치된 주택 재건축
- 월 토지 임대료 : \$25 수준
- 현재 프로젝트는 주로 녹색 건축 계획에 따라 만들어지고 있으며, 임대주택 및 상업시설도 공급
- 커뮤니티 센터, 버스정류장, 배수시설문제 해결, 가로등 보수, 마을가꾸기 사업 진행



사례 2 - 영국

Headingley Development Trust and Headingley Homes CLT

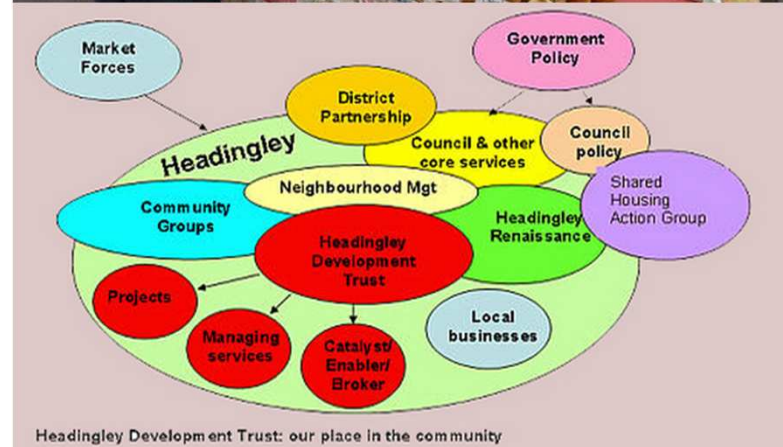
Cornwall CLT + Video

East London CLT



Headingley Development Trust and Headingley Homes CLT

- 주민주도로 지역의 경제, 주택 문제를 해결 하기위해 설립
- 지역서비스/시설들을 공급하는 사회적 기업
- 자산의 공동소유를 통한 지역개발
- 저렴한주택을 공급하는 CLT 역할
- 지역주민들이 10만 파운드 상당의 푸드마켓을 매입해서 협동조합으로 운영
- 또다른 프로그램(HEART)을 위해 10만 파운드를 모금해서 이전에 초등학교였던 건물을 이용해 문화센터 준비중
- 이 외에도 주민주도로 Neighbourhood Design Statement(마을계획)을 수립
- Farmers' Market, 마을농장, 카페 등 운영





Cornwall CLT

- Cornwall Council의 전폭적인 지원 : 착수 보조금 및 부지 제공
- Tudor Trust 및 DEFRA 보조금 지원
- 노하우 공유 및 시너지 위해 CRHA과 협력 (혼합개발)
- 지역상위CLT기구 – 주택수요 및 필요 파악, 개별 CLT설립지원
- 법적구조: 공동체이익사회(자선기관 규칙 적용), 12명으로 구성된 이사회





Cornwall CLT

- 지방정부 부지 싼 값에 제공 & 무이자 revolving fund 운용
- 통상 시장주택가격의 50-70%에 판매
- 재판매는 통상, 초기 시장주택가격 대비 주택분양가격, 고정환매공식 근거
- 주택구매자는 BSA 등에서 주택담보대출을 받음

CLT	Unrestricted occupation values	Price paid for land per home	Cost of build (structure and externals)	Other costs (fees, interest etc) as % build cost	Total cost per house	Cost as a % of value	Other factors
St Just, Cornwall	£290,000	£3,750 per plot (but subsidy from LA reduces price to £1)	£95,000	13%	£107,500 (3-bed, self-build)	37%	Self-build
St Minver, Cornwall	£320,000	Around £10,000 (incl planning)	£63,000 - £70,750	5% (interest free loan)	£77,000 (2-bed) £85,000 (3-bed)	26%	Self-build
St Ewe, Cornwall	£167,000	Around £7,500	£99,950	19%	£92,500 (2 bed) £110,936 (3 bed)	63%	Joint CLT/HA scheme. Subsidy of £23,367 per home from HCA.
Nancledr, Cornwall	£160,000	£1 (donated by Council)	£90,000	21%	£109,000 (2 bed)	68%	Infill site with section 106 agreement



Cornwall CLT





East London CLT

- 2012년 올림픽경기 유치로 계기로, London Citizens에서 캠페인 전개
 - "올림픽경기장이 들어서는데, Stratford" 낙후된 지역 주민들에게도 유익을!
 - 'CLT'를 위한 땅을 확보해달라!
- East London CLT 결성, 부지로 St Clement 병원(전, NHS소유) 선택
 - 부지확보의 전략, asset transfer, 참조: <http://www.homesandcommunities.co.uk/ourwork/brownfield-and-public-land> (공공부지 개발 및 처분계획)





East London CLT

- HCA(주택청) 공개입찰에 참여
 - 개발시행사: Galliford Try, 223채 중 35% CLT저렴주택
 - ELCLT가 주택관리 (임대 및 지분공유주택)
 - CLT주택배분기준, 시정부와 함께 협약
- 자금조달: Section 106 계획의무 및 500만 파운드 보조금





East London CLT

- 현재 1,000명 넘는 회원 + 전통적인 삼자구성 이사회 모델 (미국)
- 그 중 지역공동체대표는 지역시민사회기관에서 파견: Central Foundation Girls School; East London Mosque; Mile End Residents Association; Queen Mary, University of London; Epainos Ministries, Mile End and The East London Communities Organisation (TELCO)





East London CLT

- ✓ 올림픽을 기회로 삼은 효과적인 시민단결캠페인 - 8년 여 지속
- ✓ 정치적인 기회 활용 (시장 Boris Johnson의 공약)
- ✓ Dave Smith, 프로젝트 디렉터의 리더십
- ✓ 향후 도전 - 늘어나는 도시 CLT!





영국 CLT 시사점

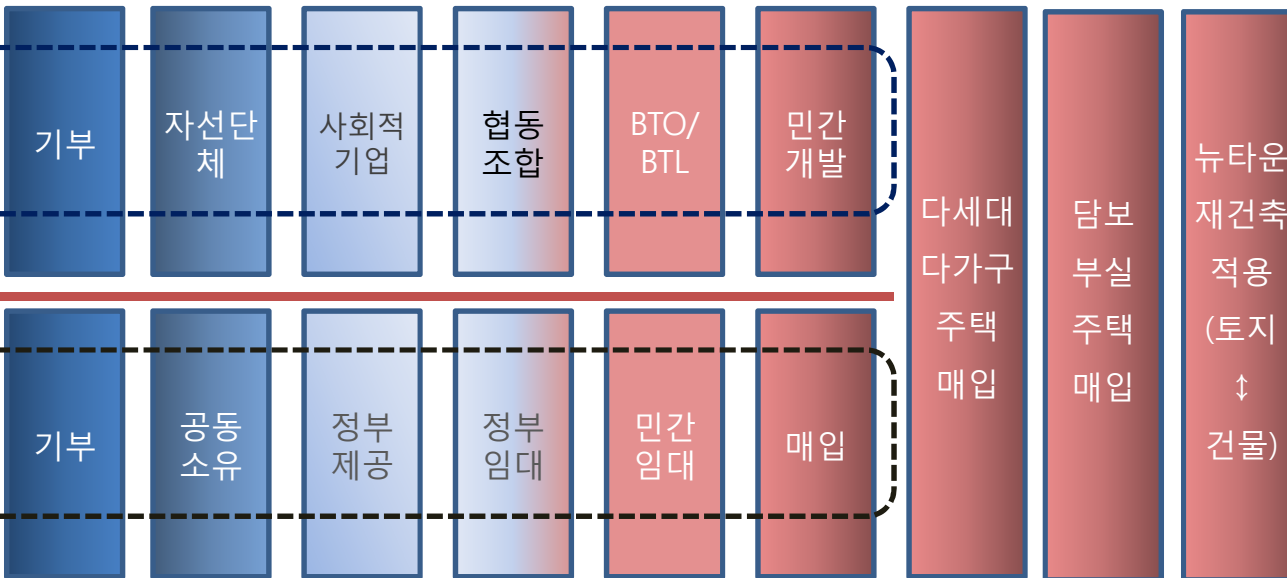
- CLT의 브랜딩
 - 여타 주택협회, 개발신탁과 차별되는 역할 및 정체성 정립
 - '지역공동체의 필요(주택난)를 지역주민들의 자발성과 조직력으로 해결한다!'
 - 사회운동으로서의 메시지를 담음 (Big Society! Localism!)
- 중요한 것은, 장을 만들어주고, 도구를 갖추어 주는 것
 - 지방정부의 역할 (부지확보를 가능하게 만드는 핵심파트너, 철학이 필요!)
 - CLT네트워크의 역할: 법률 및 금융자문, 단체로비 및 훈련 제공
 - 지역상위CLT의 산파역할
 - 준비(법률 분석 및 개정/ 시범사업 전개) + 정치적 기회 → 전국적 확산으로

도입방안 구상(안)

거주자

토지 확보 및 주택 비용 수준과 거주자의 지불여건에 따라
토지임대료와 재판매율을 개별 CLT별로 적용

건물



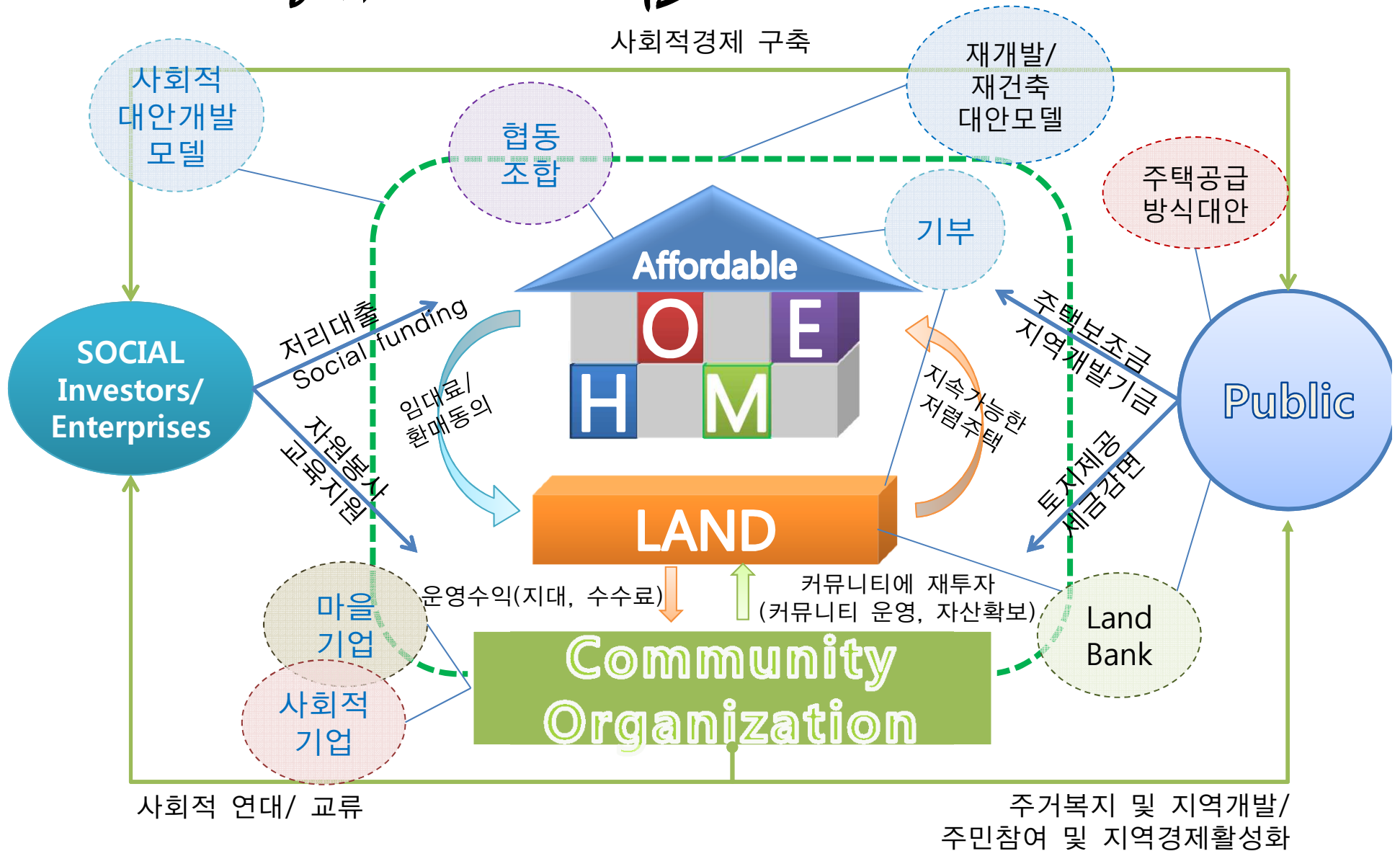
- SIB(Social Impact Bond)
- SRI(Social Responsible Investing)
- 지역개발기금
- 국민주택기금
- 민간금융 (장기저리대출)
- 등 각종 펀딩 활용

제도

주택공급, 지역개발, 재생사업, 협동조합, 사회적기업 관련 제도 및 정책과의 연계

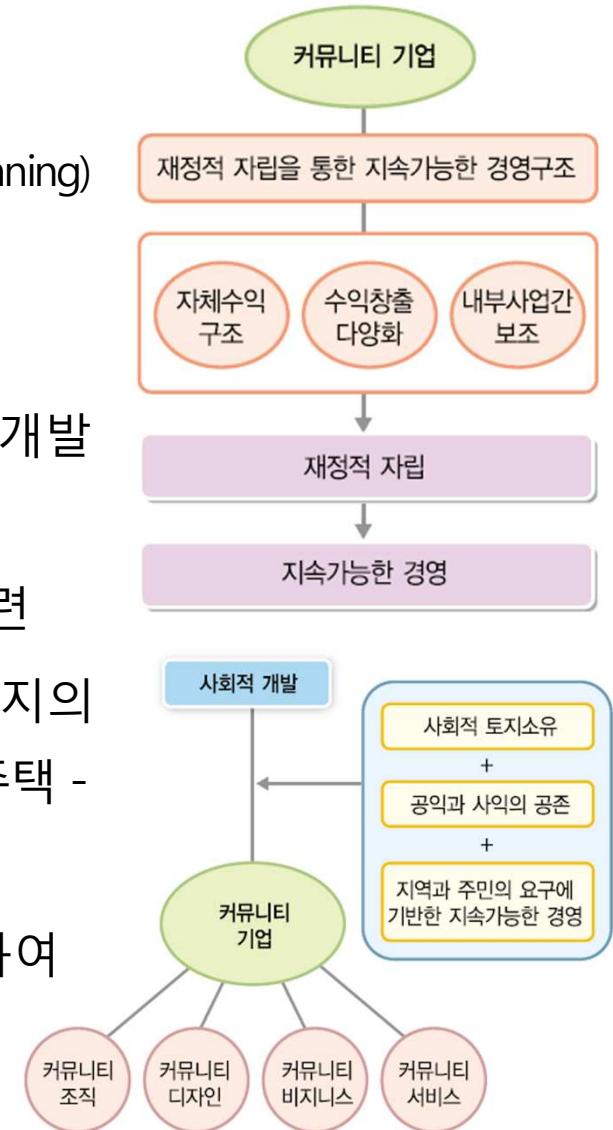
가치 공유 메커니즘

사회적경제 구축



적용가능성 모색

- 마을 단위에서 소유/계획/개발 할 수 있는 시스템 구축
 - 예) Localism act 2011 (Community Right to Bid, Build, Neighborhood planning)
- 토지의 공유를 통한 마을재생 시범모델 도입/적용
 - 노후 저층 주거지, 저소득 밀집지역, 공유지 비율 많은 곳
- CLT를 이용한 마을재생(경제, 사회, 물리적 재생)에 지역개발 기금, 지역개발채권 활용, 국민주택기금 지원방안 마련
- 토지의 사회적 공유를 이끌어내기 위한 다양한 정책 마련
 - 지속가능한 저렴주택 보장 차원에서 정부의 수용 후 토지의 저렴한 임대방식 도입(노후된 부동산의 토지 <-> 신규 주택 - > 토지의 마을자산화)
 - **토지은행제도를** 활용한 마을재생용 토지비축을 확대 하여 정부의 국공유지 무상/저비용 임대로 CLT 위탁관리
 - 기업의 사회적 책임 차원에서 토지기부/개발 참여유도



CLT 방식 유사 사례 도입 흐름

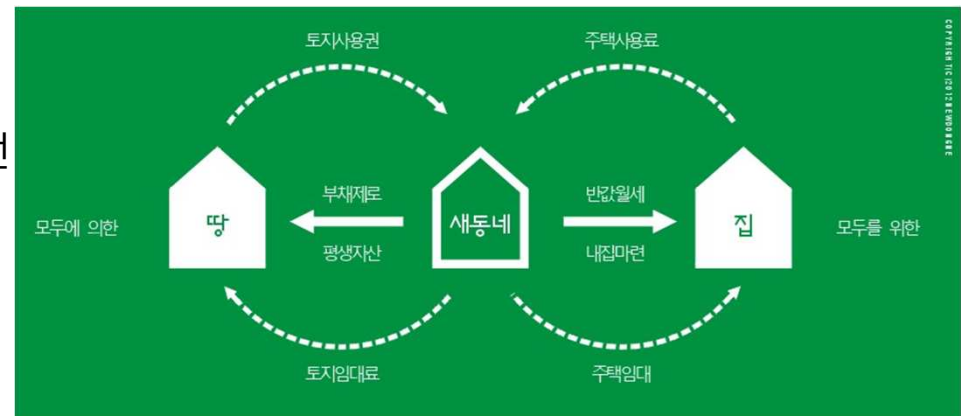
- 민간투자방식을 활용한 방안(녹색친구들 사례)

- 민간사업자가 건설해서(Build) 소유권을 이전하고(Transfer) 관리운영권을 부여 받아 민간사업자가 직접 운영하여(Operate) 사업자로부터 이용료(임대료)를 받는 방식; (평균 보증금 2천300여만 원에 월세 31만 5천 원 수준으로 설계)
- 성북구 30년간 토지 무상 제공. 사업비 56억, 이익률 6% 예상. 시민공모주



- 토지가치의 사회적 활용 가능성을 모색하고 있는 "새동네" 프로젝트

- 주택공급 방식(안)
 - 계약기간 6년기준. 10년거주 5년 무상, 20년 거주 20년 무상
- 개인의 토지신탁
 - 토지가 신탁되면 새동네에서 주택 건축.
 - 일정기간 임대사용 후 집 소유권 토지주에게 이전
- 현재 협동주택조합원 모집 중
- 주택자산조합 계획 중
- <http://newdongne.kr>

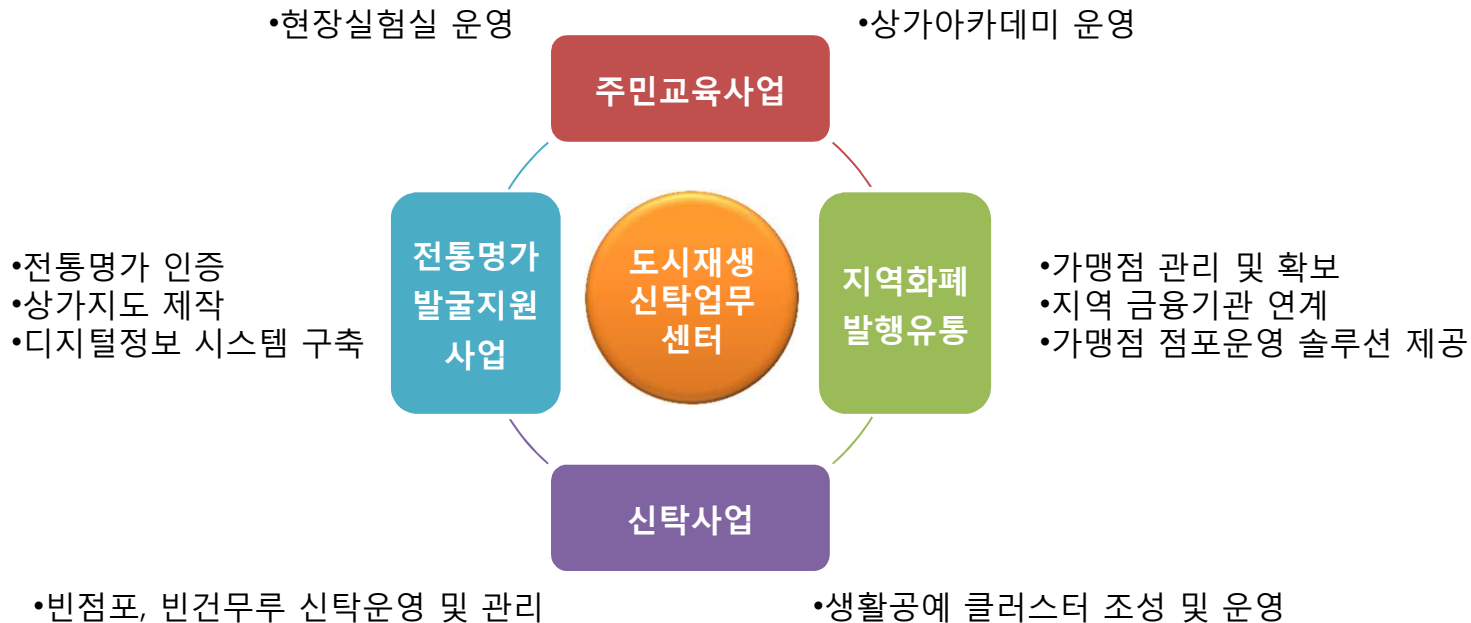


CLT 방식 유사 사례~

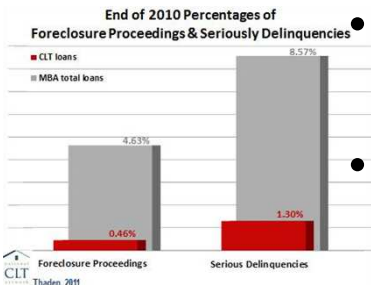
- 도시재생신탁 사례(창원)

- 개념 : 상가지구 도시재생사업을 주관하는 사회적기업 형태의 도시재생추진기구로 지역주민을 중심으로 공공기관과 연계한 지역상점 재생신탁
- 비영리법인 등록, 창원시로부터 12년 예산 1억2천만원 지원(운영비)
- 부림시장(예) : 임대료 2년간 무상 10년간 평당 1~2만원(물가상승률 반영), 창원시 8억원 지원(건물 리모델링)

지역	건물명	진행상황
부림시장	부림시장 A동(지상3층, 지하1층)	50개점포 신탁확정



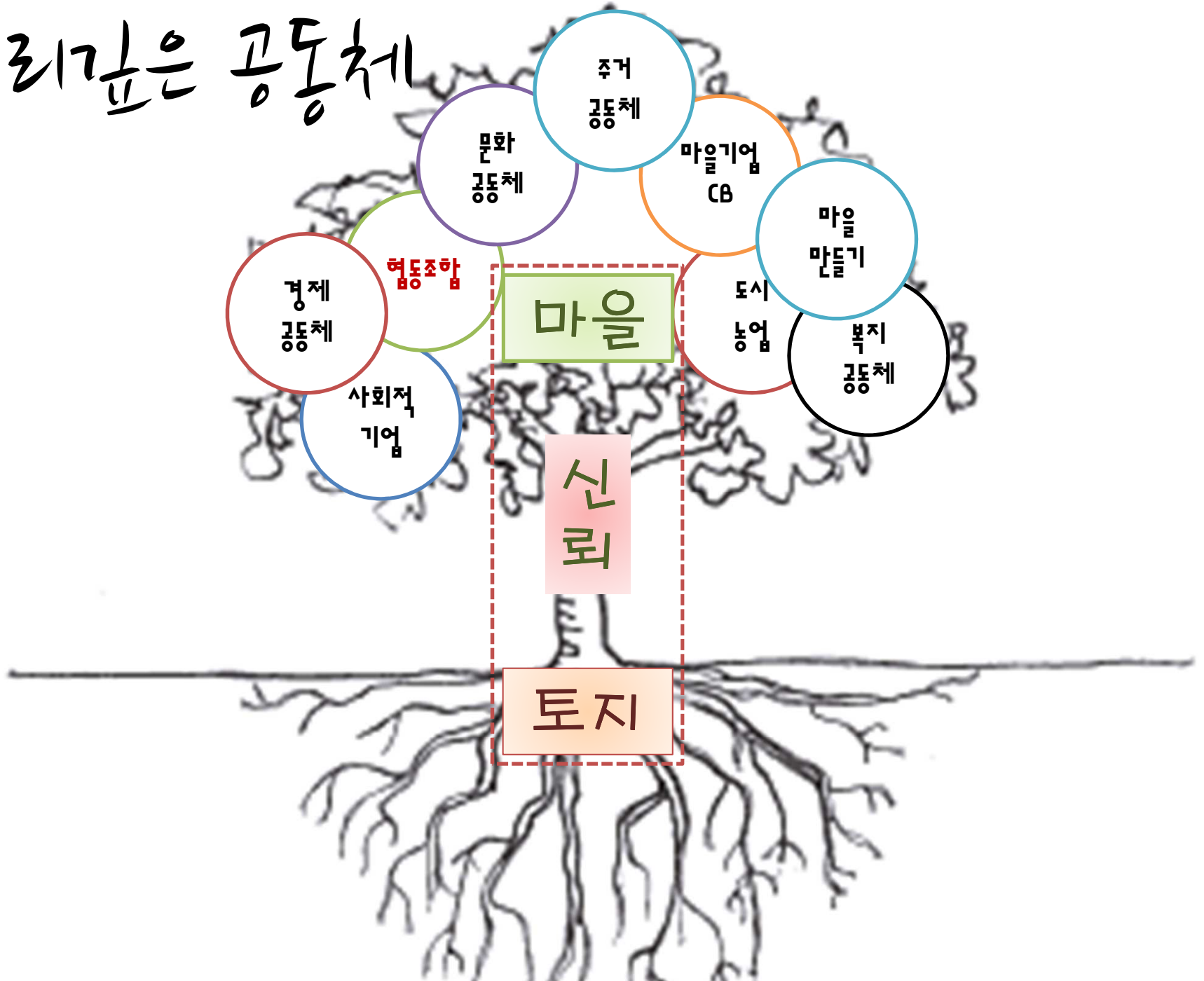
민중의 권리.. (Occupy Land for Community)



- 투기의 수단에서 안정적인 거주환경을 제공해주는 수단으로
- 삶에 부담이 되던 것이 부담을 덜어주는 주체로
- 박탈감이 소속감으로
- 밀빠진 독에 물붓던 재정이 지속가능한 공동체의 마중물로
- 미래의 가치를 부끄러움 없이 끌어다 쓴 무책임함에서 미래세대에게 풍부한 자산으로 책임지며 떳떳하게 물려주도록
- 남이 아파야 내가 행복했던 시대에서, 서로가 함께 웃고, 우는 공동체로
- 땅의 본래 생명적 가치를 제대로 인식하고 컨비비얼리티를 위한 도구로 제대로 사용하기
- 공동체의 토지자산을 공유함으로 호혜, 교환, 재분배의 사회적 경제구조 완성



백리기반은 공동체



감사합니다. ^^*

참고_자금 유형

- **CDF(uk) – Grassroots Grants**: 지역개발재단에서 제공하는 기금으로 £250 - £5,000 지역공동체를 위한 이익사업에 지원
- **National Lottery funding programme** : 마을정원, 공원, 마을공간, 보호지역, 스포츠시설 등 커뮤니티의 환경 및 주민들의 활동을 증진시키는 사업에 £50,000 상당 기금 지원
- **Community Builders Fund** : 지역경제 활성화, 저렴한 주택 공급 등 지역을 위한 다양한 목적을 지닌 커뮤니티 조직들 지원
- **Parish councils Public Works Loans Board (PWLB)** : 장기간(40년) 저리(4.5%)로 자금의 대출을 지원해줌
- **National Affordable Housing Programme(NAHP)** : HCA부터의 지원금으로 High Bickington CLT, Worth Matravers CLT, Buckland Newton CLT and Holy Island Community Development Trust 등이 지원을 받음

참고_자금 유형

- **HOME** : 연방정부가 Affordable housing 공급을 위해 주택도시개발부(HUD)가 지원하는 기금으로 연간 2조원 규모, CLT는 지역주택개발조직(CHDO)으로 인정받아 HOME 펀드를 받을 수 있음(Section 213, Housing and Community Development Act)
- **CDBG** : 지역의 저소득층을 위한 주택을 공급하는 비영리기구에게 지원하는 연방정부의 포괄보조금을 지원받음
- **NSP** : 지역안정화프로그램(NSP)은 2008-2009년 모기지사태에 대응하기 위하여 HUD가 만든 프로그램으로 담보부실 물건이 많은 지역에 affordable 주택 관련 조직에 긴급자금을 지원해주었다. 2010년도 CLT 조사 당시 응답한 CLT 중 28%가 이 기금을 받고 있는 것으로 나타났으며, 79%가 기술적 지원을 받고 있다고 함(오클랜드 CLT는 200여개의 부실주택을 되살리기위해 시로부터 60억원의 NSP자금을 지원받음)
- **세금감면** : 저렴주택공급 비영리기구로 세금감면혜택을 받음
- **지방정부의 부동산 자산 직접지원** : 자금지원이 아닌 지방정부가 보유하고 있는 토지 또는 건물을 저렴주택 공급을 목적으로, 무료 또는 저렴한 가격으로 제공

참고_자금 유형

- **개발사업자가 기부채납한 토지/건물 제공** : 용적률 인센티브, 각종 규제완화, Inclusionary zoning 등으로 교환된 토지나 건물 등을 지방정부가 CLT에게 무상 또는 저렴하게 제공
- **Housing Trust fund** : 주, 지방정부 차원에서 지원하는 기금으로 CLT 토지를 개발비로 지원되어, 주택의 저렴성을 지속적으로 유지하는 역할을 하게 해줌
- **Tax Increment Financing** : 지역개발로 인해 발생할 미래의 세수를 담보로 개발기금을 지원하는 것으로, First homes, Bahama Conch CLT, Portland CLT 등에 지원되고 있음
- **Federal Home Loan Banks (FHLB)** : 저렴한 비용으로 모기지 및 개발사업 대출을 받을 수 있는 저렴주택 공급 프로그램으로 많은 CLT가 지원을 받고 있음
- **Revolving Loan Fund** : 1979년 ICE가 CLT를 시작할 때 토지확보 및 건물을 짓기 위해서 저렴한 대출이 필요하다고 인식하여 직접 펀드를 설립, 지금까지 30개 주에 500억원 가량 445건을 빌려주었으며, 4500개의 주택 개발에 사용되었다. 현재는 NHT에서 운영

참고_자금 유형

- **State Housing Finance Agency(SHFA)** : CLT 주택을 위한 지속적인 자금지원 톨로 10여개 이상의 주에서 지원하고 있음
- **Pension Funds(연기금)** : 잠재적으로 주요한 기금이 될 수 있으며, 현재는 Champlain Housing Trust에 시정부의 노후연금을 지원
- **Tax Increment Financing** : 지역개발로 인해 발생할 미래의 세수를 담보로 개발기금을 지원하는 것으로, First homes, Bahama Conch CLT, Portland CLT 등에 지원되고 있음
- **개발이익** : CLT 운영에서 발생하는 개발이익은 다시 토지확보 및 개발자금으로 투자
- **임대 수익** : 1대부분의 CLT가 시장임대료보다 저렴한 50~100\$ 수준으로 받고 있으며, 주로 운영자금으로 사용
- **양도소득** : 재판매 시 1~7% 정도로 resale fee를 받는 곳도 있음

외부 Fund 유형별 지원현황

Table 16. Number and percentage of CLTs by 2010 sources of funding.

Sources of Funding	Start-ups	Established CLTs	Total Number	Total Percentage
No funding received in 2010	7	4	11	11%
HOME	6	27	33	34%
CDBG	4	27	31	32%
NSP 1	8	16	24	25%
NSP 2	2	6	8	8%
NSP 3	1	2	3	3%
CDFI	1	2	3	3%
Low Income Housing Tax Credit	0	2	2	2%
National intermediaries	3	11	14	15%
National foundations	3	8	11	11%
FHLB	0	16	16	17%
State Housing Trust Fund	0	12	12	13%
Other state government source	2	14	16	17%
Local Housing Trust Fund	1	10	11	11%
Other local government source	5	23	28	29%
Inclusionary Zoning	0	9	9	9%
CRA	3	6	9	9%
Local foundations	9	27	36	38%
Individual or corporate donations	8	38	46	48%

자취수입 유형별 비중

Table 18. Number and percentage of CLTs by source of internally-generated income (n=78).

Sources of Income	Number	Percentage
Ground lease or program fee	71	91%
Developer's fee when adding resale-restricted homes to portfolio	46	59%
Transfer fee or lease reissuance fee during resales	37	47%
Membership dues paid by others (not your homeowners)	27	35%
Application fee from prospective homebuyers	22	28%
Monthly or annual repair/reserve fund fee paid by homeowners	15	19%
Marketing fee during initial sale of a resale-restricted home	12	15%
Other	12	15%
In-house realtor fee	10	13%
Homebuyer counseling fees	9	12%
Interest on loans to the owners of resale-restricted homes	5	6%
Refinancing fee	3	4%
Loss mitigation or foreclosure prevention counseling	2	3%