

공동체은행 빈고 | 온라인 활동가워크숍 1차

빈고의 ^{남는} 예치금,



어떻게 할 것인가?

일시 : 2020년 9월 26일 오후 3시~5시

장소 : ZOOM 온라인 화상채팅 참여

참가 : 빈고조합원과 미래조합원 누구나

빈고의 예치금 어떻게 할 것인가?

20200926 공동체은행 빈고 활동가워크숍 1

Zoom 회의 참가

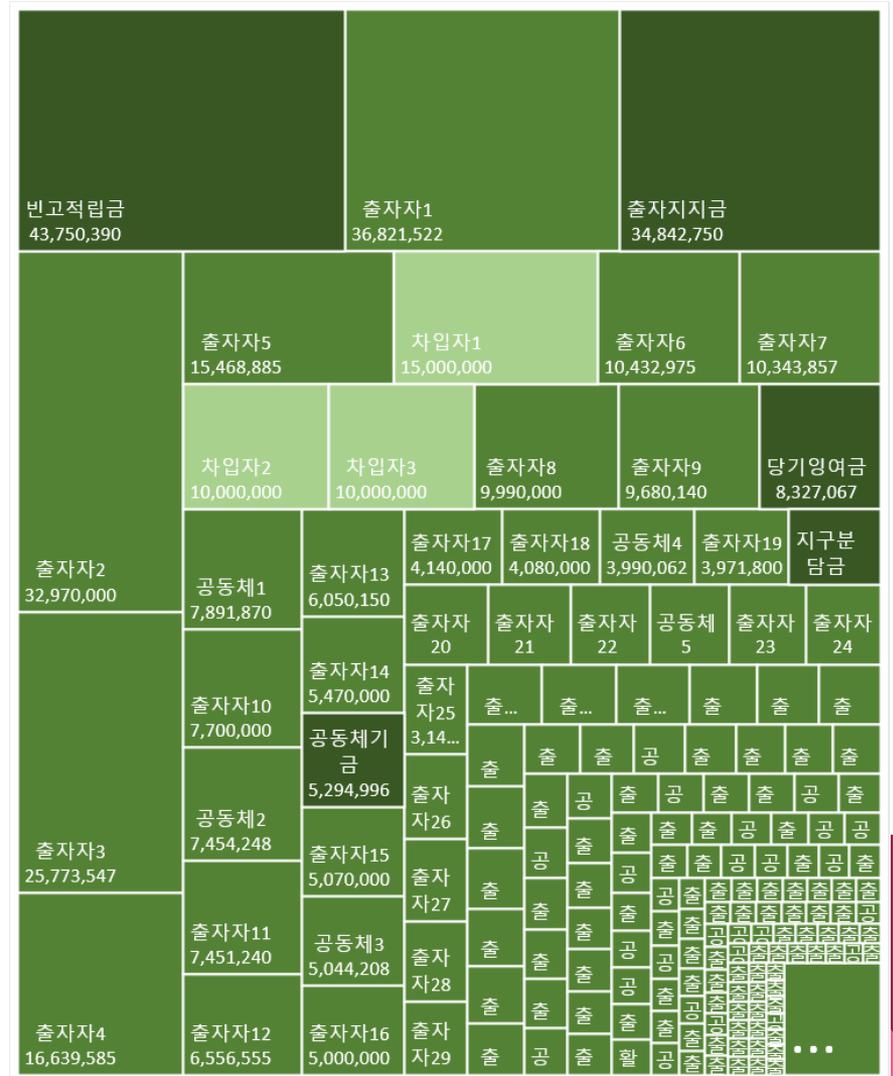
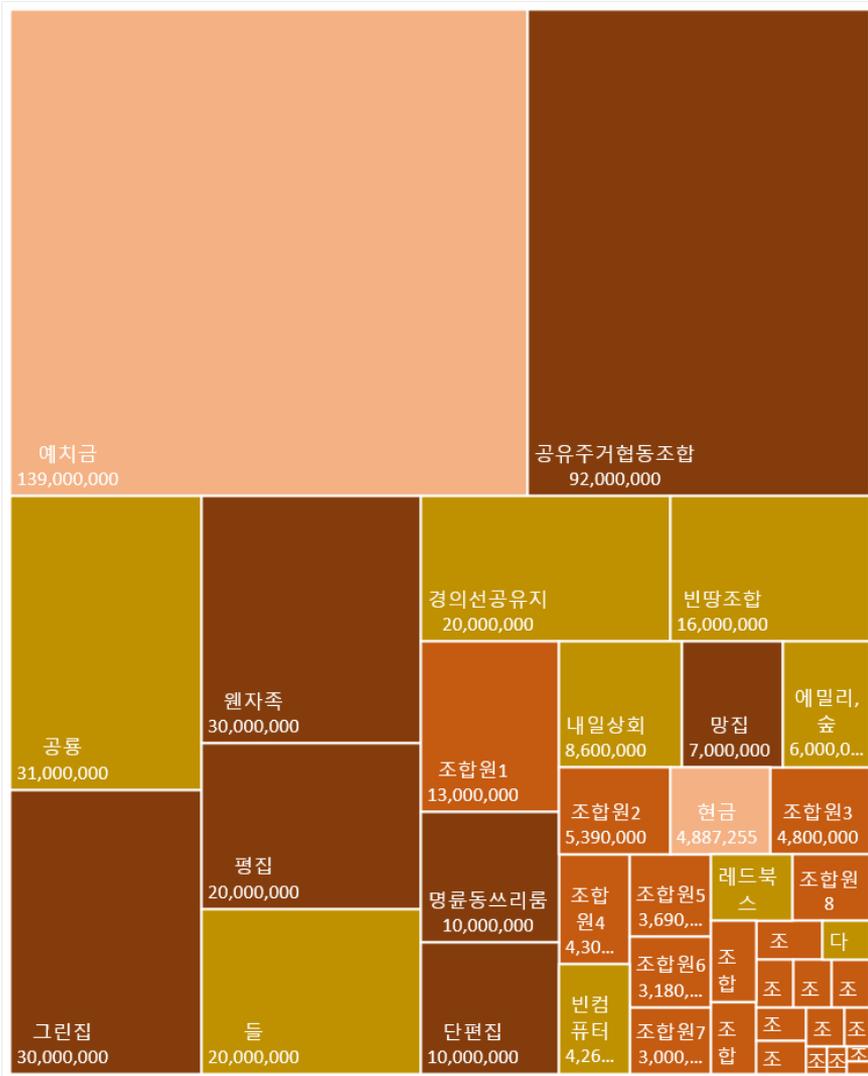
<https://snu-ac-kr.zoom.us/j/95598894609>

(회의 ID: 955 9889 4609)

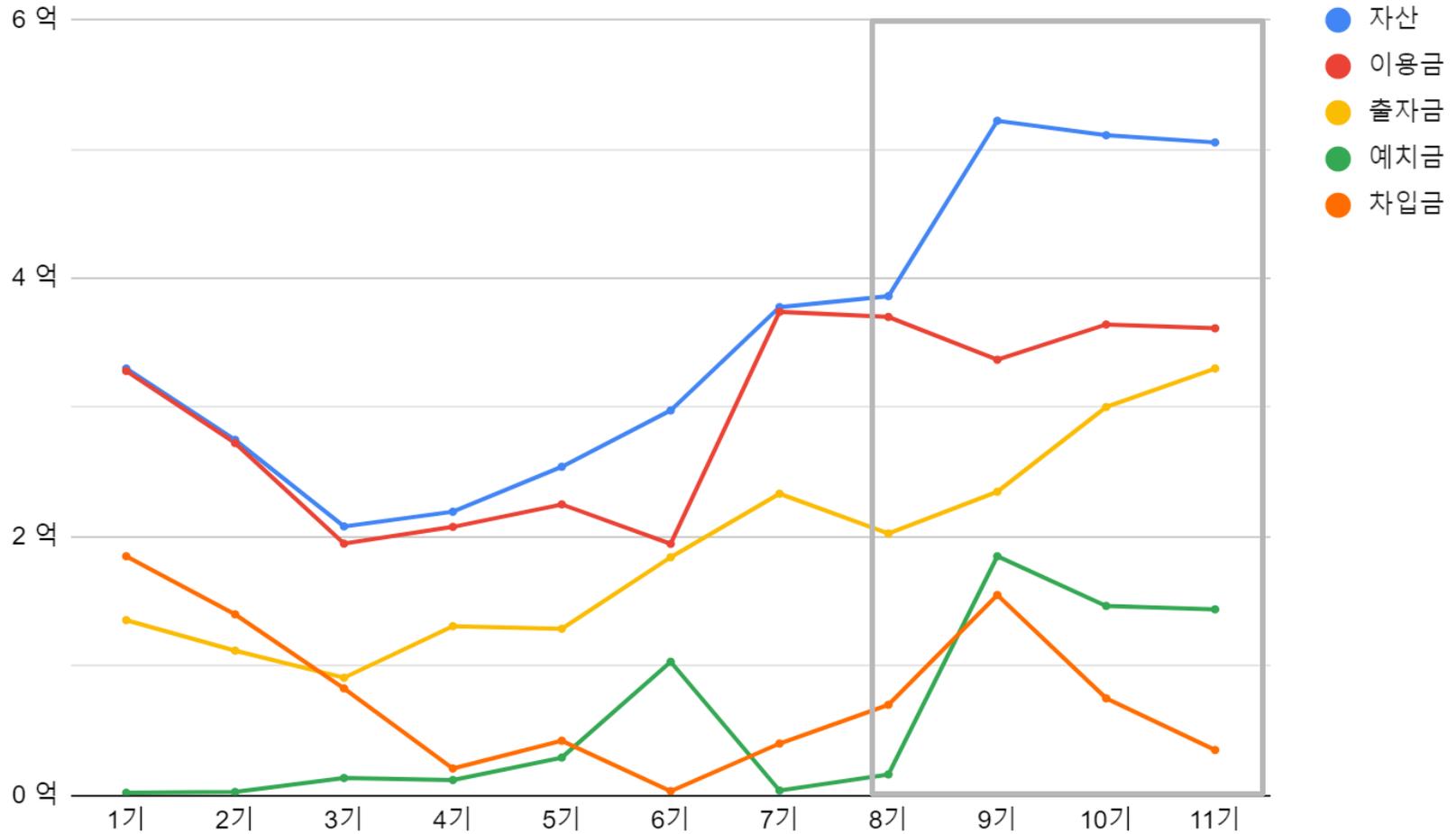
진행순서

1. 인사나누기
 2. 발제 :
 - a. 지음 (책임활동가, 홍성)
 3. 이야기손님
 - a. 정훈(운영위원, 마포)
 - b. 우중산책(대표, 청주)
 - c. 살구(키키, 홍성)
 4. 참여자토론
-

빈고 공유상태표 (20/09/21)



빈고 예치금 비율 변화



예치금 현황

- 6기의 잠시 예외적인 시기를 제외하면, 예치금이 거의 없는 구조로 운영해왔음. (유동적인 차입금 활용)
- 마지막 전세집(9기 우정국) 종료와 서울 사회적주택 매입 계획(빈둥) 무산으로부터 시작된 1억 이상의 예치금이 현재까지 유지되는 중.
- 현재 자산 약 5억의 10%를 예비금으로 생각한다면, 약 5천만이 적정수준.
- 현재 예치금은 약 1억4천 (20년 7월 최대 1억7천)
- 예치금은 현재 주거은행 수시입출금식 MMF 계좌에 예치중 (연 수익율 0.8%)
- 현재 차입금 3천5백만 유지중. (연이율 3%)
- 돈은 있지만, 공동체와 공유지가 늘지 않는 낯선 상황의 지속
- 월세만으로는 돈이 남고, 매입을 하기에는 부족한 금액

예치금 비율이 높다?

● 출자금/차입금이 많다

○ 차입금 반환해야 한다

- 향후에 활용할 가능성이 있는 우호적인 차입금까지 반환해야 하는가?
- 차입할 수 있으나 대기하고 있는 차입자 및 차입자금

○ 출자금 줄여야 한다??

- 출자가 늘었다는 긍정적 소식
- 동시에 적극적인 출자활동의 의미와 동력 감소
- 기존 출자금도 반환하는 사례. "현재는 출자하지 않는 것이 빈고를 도와주는 것이다?"

● 이용금이 적다

○ 이용활동 늘려야 한다

- 신규 공동체/공유지 설립이 원활하지 않다
- 신규 공동체/공유지 설립에 큰 돈이 필요하지 않다
- 저금리시대와 전세소멸

○ 이용수입/이용분담금도 적다

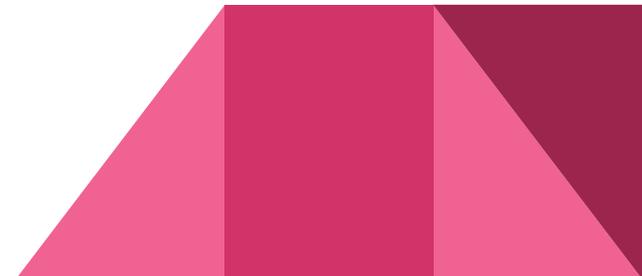
- 수지 상태 악화
- 예치금 이자를 늘려야 한다
- 또는 투자라도 늘려야 한다??

관련된 고민

- 공동체/공유지 어떻게 늘릴 것인가?
 - 공동체/공유지 저절로 늘어나지 않는다면, 빈고가 적극적으로 주도/개입이 필요한가?
 - 대출이 아닌 출자, 직접 운영에 참여하거나 운영을 주도하는 모델이 가능한가?
 - 공동체/공유지 활동가들의 중요성 : 발굴, 지지, 교육
- 주거공동체의 축소+제도화
 - 빈집의 축소, 모두들의 제도화
 - 주거복지, 사회적주택, 기본주택의 흐름 속에서 주거공동체의 입지는?
 - 빈고 공유지 중 단체, 사무공간, 상업공간의 상대적 확대
- 금융환경 변화
 - 모바일은행과 핀테크 등 저금리 개인신용대출 상품의 증가
 - 청년, 직장인 저금리 전세보증금 대출 확대
 - 저금리에 따른 전세 물건의 감소
- 다음 공유지의 전략은?
 - 부동산추세와 부동산정책, 그 사이에서 공유지의 전략은?
 - 주거공간, 비주거공간, 사업체?

해결방안

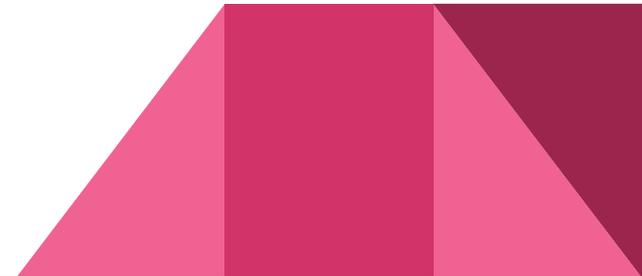
- 역시 전세?
 - 서울 / 타지역
- 이번엔 매입?
 - 서울 : 매입 + 전세
 - 수도권 : 부천?
 - 충청권 : 청주, 홍성
 - 경상권 : 대구, 부산
 - 전라권 : 해남, 장흥, 순천
 - 강원권 : 강릉
 - 제주권 : 제주
- 다른 단체와 연계해서 공동매입 추진?
 - 지역자산화 단체
 - 운동단체
 - 해외진출 : 일본, 미얀마
- 다른 방안?
 - 자금운용
 - 차입반환
 - 출자반환?



시뮬레이션1 - 서울에서 전세구하기

- 공동체 : ?
- 자금 : 1억 + 전세대출
- 위치 :
 - 은평, 마포, 서대문, 영등포, 중랑, 해방촌?

- 장점 : 익숙함. 안전함.
- 단점 : 새로운 실험으로서의 가치가 낮다.



시뮬레이션2 - 지역에서 매입하기

● 매입 시세?

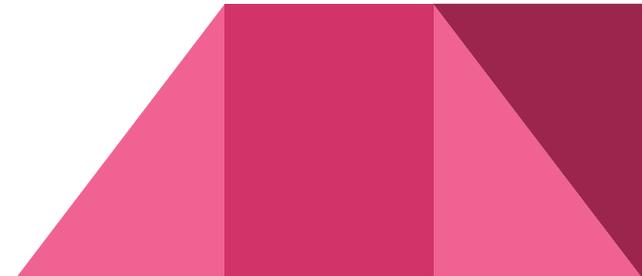
- 충청권 : 청주(사직동 40평빌라 1억5천), 홍성(홍동 30평 빌라 9천)
- 경상권 : 대구, 부산
- 전라권 : 해남, 장흥, 순천(저전동 30평/14평 단독 9천)
- 강원권 : 강릉(포남동 20평 빌라 6500)
- 제주권 : 제주(고산 100평/20평 단독 2억)

● 장점 :

- 안정적인 거점 공간 확보.
- 전세가 상승과 안녕

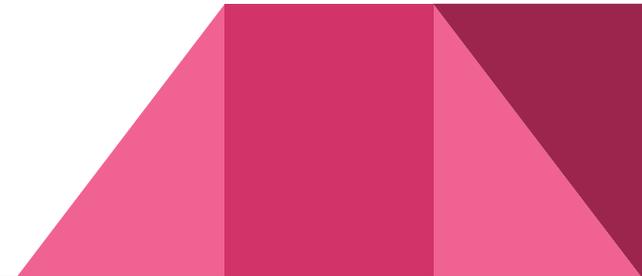
● 단점 :

- 전세만 하는 것에 비해서 번거롭고 추가 비용 발생
- 안정적 공간의 분명한 장점이 있는가?



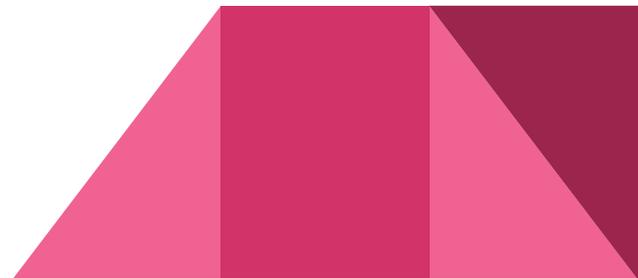
시뮬레이션3 - 서울에서 매입 + 전세

- 매입 + 전세 거주 (매입비용 + 빈고이용 + 전세자금대출)
 - 예) 망원동 2억8천 25평 3룸
 - 빈고가 전세2억 끼고 8천에 매입
 - 전세 종료 후 빈고의 공동체가 전세자금대출 계약 빈고 5천 + 전세자금 1억5천
 - 결과적으로 빈고 8천 부담 : 기회비용 월 20만
 - 공동체 비용은 월 21만(빈고분담금) + 20만(전세대출 이자) = 41만
- 장점 :
 - 안정적인 거점 공간확보.
 - 전세가 상승과 안녕
- 단점 :
 - 전세만 하는 것에 비해서 번거롭고 추가 비용 발생
 - 안정적 공간의 분명한 장점이 있는가?



시뮬레이션4 - 기타

- 추가 아이디어 주세요



남는 빈고의 예치금 어떻게 할 것인가?



- 일시 : 2020년 9월 26일 오후 3시~5시
- 장소 : ZOOM 온라인 화상채팅 참여
- 참가 : 빈고조합원과 미래조합원 누구나
- 참가자 준비
 - 발제 자료 사전 검토
 - 다과 각자 준비 (다과비 2000빈 지급)
- 순서
 - 인사나누기
 - 발제 : 지음 (책임활동가)
 - 이야기손님 : 정훈(운영위원), 섭외중
 - 참여자토론