

325 피쉬폰드 로드 (325 Fishponds Road)

- 위치: 브리스틀시 이스트빌 동네의 피쉬폰드 로드
- 1980년대부터 비어 있던 학교 건물과 운동장 부지를 브리스틀시에서 브리스틀 공동체토지신탁으로 **자산소유권 이전**
- 325 피쉬폰드로드 개발 프로젝트는 **브리스틀의 첫번째 공동체토지신탁 프로젝트**이며, 12개의 주택으로 구성되었음. 325 피쉬폰드 개발 그룹은 **셀프마감 모델**을 적용하여, 부지를 개발하였음
- 방 3개짜리 코트야드 형식 주택 2세대, 방 3개짜리 공유 소유 테라스 주택 4세대, 공유소유 복층 아파트 1세대, 공공 임대아파트 5세대로 구성 (**총 12세대**)
- 부지 중앙에는 커뮤니티가 공유하는 야생화 정원이 있으며, 주민들이 **공동공간에 대한 디자인, 조경, 관리에 대한 책임을 짐**.

시작

“CLT는 지역의 책임성을 강화하고, 지역사회통합을 이끌어 내고, 또한 주택 시장에 접근하기 힘든 사람들에게 저렴한 주택을 제공할 수 있도록 하는 제도적 장치이다. 중간시장 주택을 통하여 영구적으로 저렴한 주택 가격을 유지하고, 상승된 가치는 지역 커뮤니티의 이익을 위해 재투자될 수 있도록 보장하는 장치이다.

CLT의 가장 두드러진 특징은 바로 영구적으로 이와 같은 저렴한 주택/자산 가격이다. CLT는 비영리 조직이며, CLT의 수익금은 멤버들에게 배당될 수 없으며, 공동체이익에 투자되어야 한다. CLT는 또한 장기적인 주택 관리 역할을 한다.”

- 브리스틀시 내부회의록 <Disposal of 325 Fishponds Road to Bristol Community Land Trust Wards affected: Eastville> 중

브리스틀시는 2008년도부터 시민들에게 저렴한 주택을 제공하기 위하여 공동체토지신탁(CLT) 방식으로 주택을 제공하는 새로운 시범사업 아이디어를 검토하고 추진하였다.¹

이를 위하여, 전문 컨설턴트를 고용하여 CLT 실행가능성 검토를 하였다. 예비조사 결과, 브리스틀시는 CLT 방식을 통하여 재정적으로 지속가능한 주택 계획이 성공하려면, 시소유 토지자산을 명목상의 가격 £1에 제공하는 것이 필요하고, 그 외의 추가 공공자금이 필요하다는 것을 확인하였다.

2010년 9월에 브리스틀시는 주택개발 예산 (Enabling Budget) £100만 중 £300,000²을 CLT 자본금 (CLT Capital Fund)으로 사용할 수 있도록 허가하여, 사전 개발 및 예비 조사를 수행하고, 지역 주민들로 구성된 CLT가 성장할 수 있도록 지원하였다.

¹ 1988년도 주택법 (The Housing Act 1988)은 지방자치단체가 “조력자 (enabler)”로서 지역 주택 니즈에 맞춘 저렴한 주택 개발을 위한 보조금을 제공할 수 있는 권한을 부여하였다. 브리스틀시는 25년동안 주택조합들이 저렴한 주택을 개발할 수 있도록 “주택 개발 보조금 (enabling grant)”을 제공하였다. 그러나, 중앙정부가 지방자치단체와 주택조합이 관할하는 부동산의 임대료를 1% 축소함에 따라, 지자체의 재정능력 유지에 대한 중요성이 더욱 높아졌고, 예전의 보조금 형태 뿐만아니라, 지역 파트너들과 함께 혁신적이고 창의적인 사고를 동원하여, 새로운 방식으로 저렴한 주택 프로젝트를 지원하는 것이 중요해 졌다.

² £67,000은 사전 개발 비용 (부지를 매입하기 전 발생하는 비용) 그리고 £133,000은 부지 개발을 위한 보조금

BCLT 설립과 구성원

공동체토지신탁 (Community Land Trust)이란?

공동체토지신탁은 비영리 조직이 땅을 영구적으로 소유 관리하면서 공동체가 만든 가치를 지역 내에서 저장/공유하는 모델로, 저렴한 주택의 지속적인 공급과 지역공동체의 경제활성화에 기여하고 있다.

CLT는 주택 (또는 커뮤니티기업 또는 사무실 공간 등 공동체에게 유의미한 자산)을 개발하고 경영하기 위하여, 지역 주민들이 설립하고 운영하는 지역 단체이다 CLT의 핵심 의무는 개발되는 주택들이 지역 임금수준에 맞추어, 현 시점과 미래의 주민들의 진정한 주택구입능력을 반영하는 것이다.

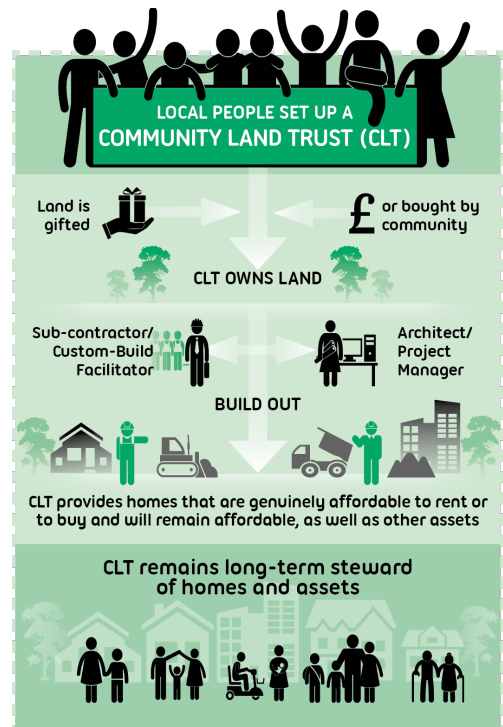
잉글랜드와 웨일즈에는 225개가 넘는 CLT가 존재하며, 지난 6년간 이 섹터는 6배 증가하였다. 가장 큰 CLT는 회원수 1000명을 초과한다. CLT는 현재까지 700개의 영구적으로 저렴한 주택을 개발하였으며, 2020년까지 3,000개의 주택들이 추가 개발될 예정이다

주민들이 CLT를 설립하여 운영하는데는 다양한 목적이 있다. 청년 또는 가족단위를 위한 저렴한 주택이 부재하여, 다른 지역으로 밀어내는 현상을 막기 위하여 주민들이 힘을 모으는 경우도 있고, 건물 토지 등 특정 주요 커뮤니티 자산이 투기개발자들에게로 넘어가는 것을 방지하고, 지역주민들이 살고 있는 지역의 변화에 대한 영향력을 행사하기 위한 목적이 있는 경우도 있다.

CLT는 법인격은 아니지만, 법률에 정의되어 있다.

- CLT는 정의된 커뮤니티의 이익을 위하여 설립되어야 한다.
- 개인이익을 위한 목적을 지니면 아니하며, 커뮤니티 기업으로서의 이윤은 커뮤니티 이익활동으로 이용되어야 한다.
- 커뮤니티에서 일하거나 거주하는 사람들은 CLT 회원이 될 수 있는 기회가 주어져야 한다.
- CLT는 회원들이 조정한다. (주로 회원들이 선출한 이사회를 포함)

CLT는 주로 공동체이익사회로 설립되거나 “2014년 협동조합과 공동체이익사회 법률”에 의하여 등록된다.



브리스톨시의 적극적인 지지를 받아 주민 그룹은 BCLT 프로젝트를 홍보하기 위한 캠페인을 진행하였다. 2011년에 BCLT 개최행사가 열렸을때, 브리스톨시는 행사 포스터 디자인, 인쇄비 및 장소대여비를 지원하였다. 또한, 브리스톨시는 BCLT 시범사업이 진행될 수 있도록, 초기 18개월 동안 파트타임 직원 1인의 급여 금액 £45,000를 BCLT에게 무이자로 대출해 주었다.

2011년 BCLT개최 행사는 CLT 프로젝트에 대한 관심도를 보여주는 행사였다. 250명의 브리스톨 시민들이 참여하였고, 이 중 150명은 1파운드짜리 커뮤니티 셰어를 구매하여 BCLT 회원이 되었다. 그 이후, BCLT는 지속적으로 회원들에게 CLT에 대한 정보를 제공하고, 셀프마무리 과정과 제안된 주택 디자인에 대한 설명을 제공하였다. 또한, 커뮤니티 홍보 행사를 통하여, 주민들이 프로젝트 과정에 참여하

고, CLT 프로젝트에 대한 질문할 수 있는 기회를 제공하였다. BCT의 일반 회원수는 매년 변동하나, 관심도는 증가하는 추세이다.

BCLT는 2011년에 공동체 이익을 위한 산업공제조합으로 등록되었다. BCLT는 브리스톨시에 저렴한 주택을 공급하여, 시작가격의 주택을 구입할 여력은 안 되지만, 사회주택을 얻을 수 있는 조건을 충족하지 못하는 사람들에게 주택을 공급하고자 한다. 저렴한 주택 뿐만 아니라, BCLT는 토지자산과 빌딩을 사무실 공간, 커뮤니티공간, 텃밭, 레저 공간 등 지역공동체가 원하는 목적으로 사용가능케 하는데 관심이 있다.

BCLT 이사회는 지역 주거활동가, 다양한 전문컨설턴트, 입주민, 지역 정치인과 주택조합 대표로 구성되었다. 초기 이사회 멤버는 새로운 주민주도 개발에 관심을 가진 자원봉사자들로 주로 이루어졌다. BCLT 회원들에게 정기적으로 이메일을 보내, 이사회 회의에 참여할 것을 권유하였고, 주민들 중 시간과 재능을 기부할 수 있는 사람들을 이사회 멤버로 추천하였다.

현재는 BCLT 이사회 의장이 구인공고를 내는 공식적인 방식을 취하고 있다. BCLT의 현 이사회 구성원들에게 부족한 특정 역량을 갖추었거나, 다른 분야의 스킬을 가진 주민들, 또는 이미 CLT 프로젝트 경험이 있는 주민들이 이사회에서 역할을 맡을 수 있는 기회를 제공하고 있다. 예를 들어, 325 피쉬폰드 프로젝트에 참여한 한 주민은 CLT모델을 우연히 접하게 된 지역주민으로 시작하여, BCLT 회원이 되어 피쉬폰드로드 프로젝트의 입주자가 되었으며, 그 경험을 기반으로 최근에는 BCLT 이사회 멤버가 되어 새로운 개발사업을 돕는 등 개인역량 성장의 과정을 거쳤다.

BCLT의 이사회 선정과정은 다양한 역량과 배경의 사람들로 구성되는 것에 초점을 두고 있다. 예를 들어, 재정적 스킬을 보유한 사람 뿐만 아니라, 커뮤니티 섹터 경험이 있는 사람들이 골고루 참여하는 것이 중요하였다. 현재까지는 이사회 멤버로서 BCLT에 시간과 전문지식을 기부하고자 하는 지원자들이 항상 부족하였기 때문에, 시간과 열정을 쏟을 수 있는 자원봉사자들은 모두 환영하고 있다.

BCLT 이사회 멤버들은 소그룹으로 나누어 진다. 소그룹은 프로젝트 (피쉬폰드로드 프로젝트와 살돈로드 프로젝트)별로 나누어지기도 하며, 마케팅과 회원관리, 재정, 법률, 새로운 토지개발 기회 포착 등 주제별로 나누어진다. 각 소그룹은 논의 주제가 있는 경우, 이를 이사회 회의 의제로 제안한다. 의사결정은 대부분 합의를 통해 이루어 지며, 토론을 통하여 의견이 일치하지 않는 경우가 생기면, 다수결로 결정한다.

자산 소유권 이전

2011년 말, BCLT팀은 개발가능한 부지를 찾기 시작하였으며, 2012년 초에 피쉬폰드 로드 위에 위치한 학교 건물 부지를 발견하였다. 이 부지는 매년 브리스톨 예산에서 안전관리비로 £3000 비용이 들어가는 유휴공간이었다.

학교 건물 부지는 이미 공개입찰로 비영리 개발업자가 선정되어 있었던 부지였으나, 혼잡한 피쉬폰드 로드 진입로 관련 개발허가절차 문제로 진행이 안되고 있었다. 비영리 개발업자는 피쉬폰드로드 부지개발 결정을 철회하였고, 이 부지는 BCLT에게 더 적합한 프로젝트로 제안되었다.

브리스톨시는 BCLT에게 학교건물 부지 뒤에 있는 시청소유 창고와 차고 공간을 사용할 수 있도록 허가를 내주었으며, 피쉬폰드로드 뒷길, Park Avenue 길을 통하여 새로운 진입로를 내어, 공사가 진행될 수 있었다. 새로운 진입로를 트기 위하여, 창고의 화장실 블록과 차고 공간을 재건축하는 비용 £101,000이 추가되었다.

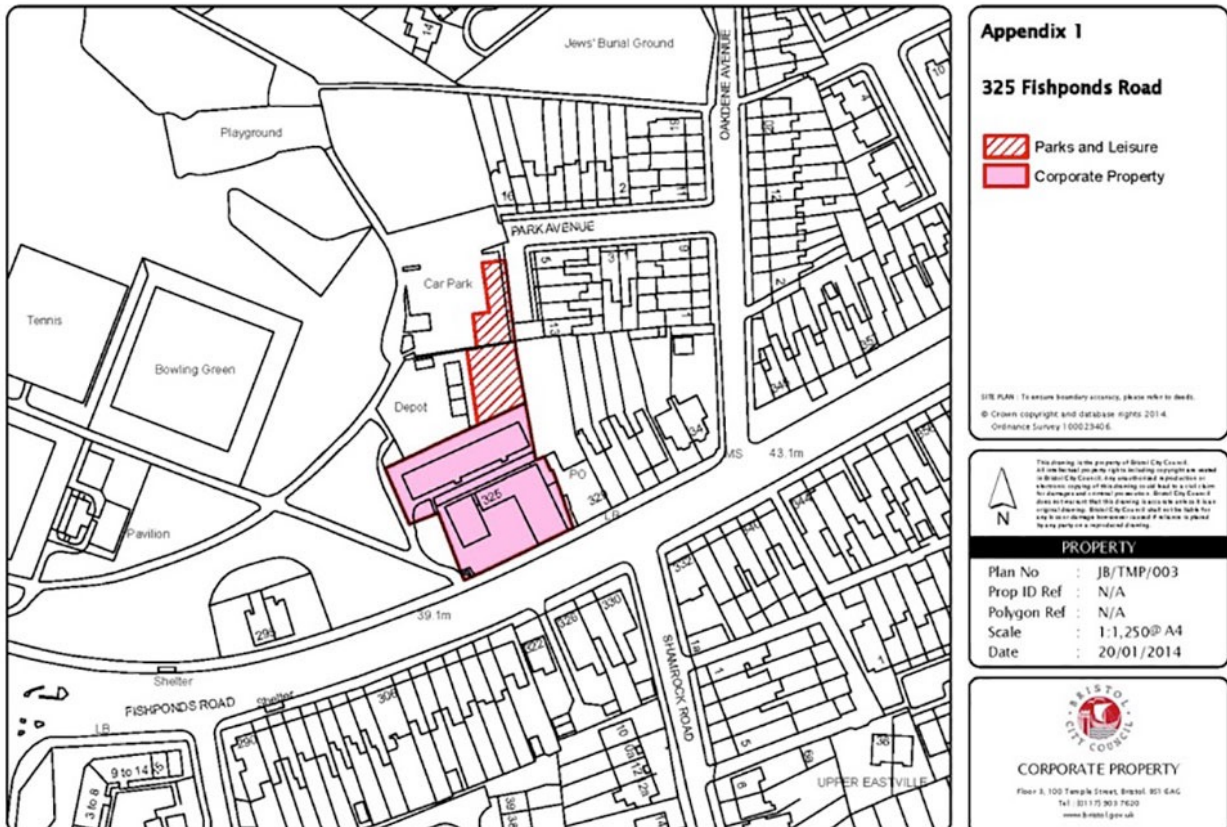
BCLT에게 개발계획 허가가 떨어진 이후, 전체 부지는 공개시장가격으로 £286,000이었다. 카운슬은 셀프마무리 주택들이 지어진다는 조건으로, 이 자본금을 포기하였다. 카운슬은 이와 같은 결정이 공개시장에서 부지를 매각하는 것보다 능가하는 이익을 가져올 수 있다고 주장하였다. 카운슬은 피쉬폰드 프로젝트의 가치를 **사회적, 경제적, 환경적** 측면에서 고려하였으며, 다음과 같은 혜택을 강조하였다.

- 피쉬폰드로드 부지에 건축되는 사회적임대주택 3채에 대한 영구적인 임명권을 보유하는 가치 (저렴한 주택을 개발함으로써 줄어드는 사회주택 대기자 리스트) - £75,000로 추산
- BCLT에게 주택 2채에 대하여 BCLT 회원 대기자 리스트에서 임명할 권리 부여
- 이스트빌 공원에 새로운 차고와 화장실 제공 - £156,000 추산
- 셀프마무리를 하는 주민들이 집을 짓는 과정을 통하여 새로운 스킬을 쌓고, 그에 따른 NVQ 자격증을 딸 수 있음
- 수년 동안 악화되고 브리스틀시에게 관리안전비용 부담을 안겼던 유희공간을 재생할 수 있는 기회 제공 - £3000 정도의 안전관리비 저축
- 새로운 형태의 커뮤니티 주도 주택건축을 도시주택 목표에 맞추어 시범사업으로 진행

브리스틀시는 이와 같은 사회적, 경제적, 환경적 가치는 총 £234,000로 환산될 수 있다고 추산하였고, 이는 부지의 공개시장가격(£286,000)과 비교하여 £52,000 낮은 금액이다.

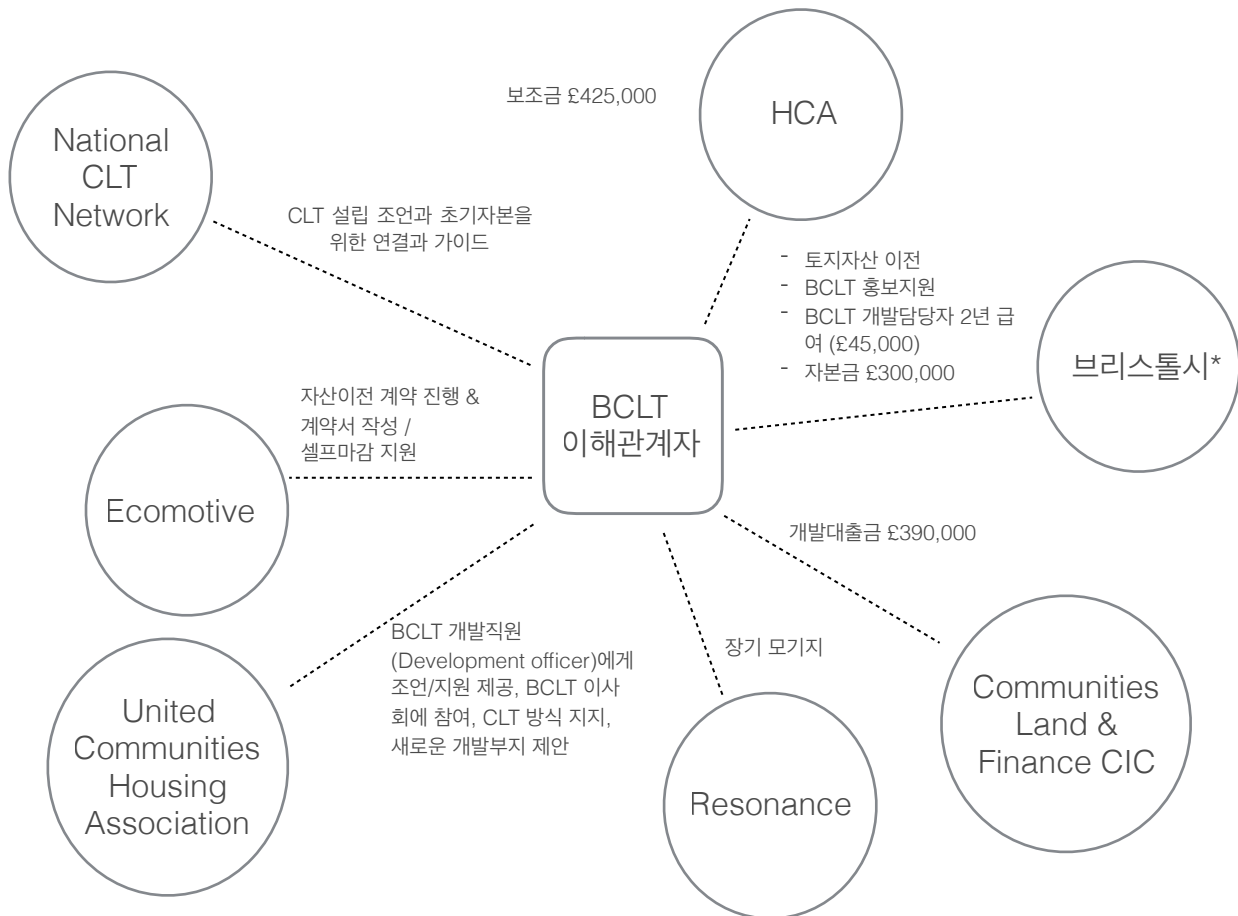
이와 같은 사회적, 경제적, 환경적 비용 편익 검토 후에, 브리스틀시는 BCLT에게 피쉬폰드로드 부지를 명목상의 가격인 £1에 매각하였다. 만약 CLT가 주택이 아닌 다른 목적으로 부지를 사용하거나 팔게 되면, 시장가격을 환불하기로 하는 조건이 붙었다.

또한, 브리스틀시는 CLT가 토지 자산 가치를 활용하여 파이낸싱을 끌어들이는 것을 인정하였다. 이는 미래 부지개발 기회가 생기는 경우, CLT가 추가 금융지원 없이 지속가능한 주택공급 역할을 할 수 있도록 장려하는 장치였다. CLT에게 장기 펀드를 제공함으로써, 주택 형태의 다각화에 기여하여, 궁극적으로 브리스틀시의 전략적인 주택목표를 이루고자 하였다.



이해관계자들과의 관계

피쉬폰드로드 개발프로젝트를 진행하기 위하여 BCLT는 다양한 이해관계자들로부터 지원을 받았다.



* BCLT와 브리스톨시는 복잡한 관계였다. 개발프로젝트를 진행하기 위해서는, 시의 다양한 부서들과 접촉하는 것이 필요했고, 각 부서마다 BCLT와의 관계가 달랐다. CLT모델은 큰 정치적인 지지를 받았으며, 시의 주택공급 부서의 지원을 받기도 하였으나, 도시계획허가를 받기 위하여 많은 관료적인 절차를 밟아야 했다. “피쉬폰드로드 프로젝트는 브리스톨시의 지원 없이는 절대 성공하기 어려웠을 것이다. 그러나, 시의 각종 부서들과의 관계가 통일되지 않아, 관료적인 과정을 거치는데 어려움을 겪었으며, 이러한 절차적인 면은 개선될 수 있는 부분으로 보인다.”³

개발 비용과 파이낸싱

피쉬폰즈 로드 프로젝트 개발 비용은 약 £190만이었다. 총 개발 비용은 약 £130만의 건축비용과 £100,000의 인접한 공원 개조공사와 모든 디자인, 법률, 개발 관련 비용을 포함하였다.

브리스톨 시청은 초기부터 다양한 방식으로 CLT를 지원하였다. “CLT 자본금”이라는 항목으로 시청의 Enabling Budget (주택개발 예산)에서 지원금을 제공하였다.

- CLT를 론칭하기 위한 초기 예비 지원금 (포스터 인쇄, 대관비 등)

³ 잭슨 몰딩 인터뷰

- 2년 동안 파트타임 개발 담당자의 급여를 대기 위한 £45,000 지원금 제공
- 자본금 £300,000 - 예비개발 작업 (£67,000) 개발비용 (£133,000), 제 3자 대출에 대한 보증 (underwriting) (£100,000)
- 토지자산 소유권 이전 (피쉬폰드로드 부지에 대한 자유토지보유권(freehold) 이전 / 부지의 시장가치 £286,000 포기)

CLT는 또한 등록된 주택제공자이기 때문에, HCA으로부터 보조금 £425,000 (finance capital)을 받을 수 있었으며, Community Land & Finance CIC로부터 개발 대출금 £390,000을 받아 태양열 패널을 설치하였고, 임대/공유소유 주택을 제공할 수 있었다.

브리스톨시의 보조금은 약 방 3개짜리 가정집 당 £30,000 정도로 산정되며, 방 1개짜리 아파트 당 £12,500로 산정되었다. 이와 같은 보조금 금액은 브리스톨시의 다른 지역의 주택보조 프로젝트와 비교했을 때 큰 차이가 없다. 토지 가격 £286,000에 대한 공공보조금은 각 주택 당 £35,000로 환산되며, 학교 빌딩 주택 부지 당 £76,000로 계산된다.

CLT는 지분매각을 통하여 £790,000의 수익금을 내었고, 셀프마감으로 누적된 노동력 지분을 통하여 £50,000 수익을 창출하였다. CLT는 또한 태양열 패널 설치를 통하여 재생에너지 생성 수익을 창출할 것으로 예상된다.

개발 프로젝트가 완성되면, CLT는 Resonance로부터 장기 모기지를 받아, CLT가 보유한 지분의 임대료로, 개발대출금을 상환할 예정이다. 이 시점에 자유토지보유권 (freehold)는 CLT로 이전될 것이며, 지분형 주택 보유자들이 모기지를 받을 수 있게 될 것이다.

디자인 및 건축과정

CLT는 공공기금을 지출하는 조직이기 때문에 투명한 절차를 밟아 건축가를 선정하였다. 지역 연결이 있는 건축회사는 건축가 패널에 지원할 수 있었고, 경쟁과정을 통하여 선발되었다. 건축가 패널에는 4개의 건축회사가 선정되었고, 스트라이드 트레글로운 건축회사가 프로젝트 디자이너로 선정되었다.

인접한 피쉬로드 도로를 공사 진입로로 사용하는 것이 불가능하였기 때문에, 시청은 부지 바로 뒤의 시청소유 창고와 차고 공간 사용허가를 내주었다. 창고의 화장실 블록과 차고 공간을 재건축하는 £101,000의 비용이 추가되었다.

2013년에 프로젝트가 지연되면서 건축비용도 증가하였다. 총 건축 비용은 제곱미터 당 £1,800였다. 그러나, CLT는 초기에 제곱미터 당 £1,500을 목표하였다. 프로젝트를 예산에 맞추기 위한 가치공학 (value engineering) 작업이 이루어졌다.

포티스헤드의 존스 빌딩 그룹이 건축시공업자로 선정되었다. 건축 시공업자를 선정할 때, 회사들이 제시한 비용 뿐만 아니라, 셀프마무리에 대한 이해도와 태도도 고려하였다.

건축과정 동안, 프로젝트를 지연하는 여러 요소들이 있었다. 예를 들어, 지역 동물보호그룹이 박쥐를 근처에서 보았다는 제보로 프로젝트가 4-5주 지연되었으나, 박쥐는 발견되지 않았다. 또한 보증 제공업체인 프리미어 게런티가 셀프마무리 요소를 문제제기하여, 절차가 늦어졌다. 이로 인하여, 건축시공업자에게 4-5개월동안 프로젝트 비용을 지불하지 못하여, CLT와 업체 간 갈등이 생겼다.

입주자 선정 과정

공공지원을 받아 진행되는 프로젝트이기 때문에, CLT는 주택 니즈와 회원들의 자격권을 입증할 수 있는 입주자 선정과정이 필요하였다. 입주신청자는 먼저 BCLT의 회원으로 등록해야 하며, CLT회원이 되면 주택을 구매 또는 임대할지에 대한 결정을 할 수 있는 권한이 주어졌다. CLT 프로젝트의 커뮤니티 요소를 강조하기 위하여, 모든 입주신청자들이 BCLT에 가입하도록 강력하게 권장하였다.

임대주택을 원하는 경우

임대를 원하는 입주신청자는 홈초이스 브리스톨4에 등록하여, 브리스톨시의 주택 임대자 리스트에 등록했다. 주거니즈에 따른 등급을 달리 매겼졌으며, 개인 또는 커플이 싱글 베드룸 단위의 주택을 신청할 수 있었다.

주택구입 원하는 경우

주택구입을 원하는 입주신청자는, 홈 초이스 브리스톨과 사우스웨스트 홈스(영국 남서 지역의 지분형주택 구입을 돕는 에이전트)에 등록했다. 주택구입을 원하는 경우, 한개의 여분의 방을 신청할 수 있었다.

입주신청자들을 인터뷰하는 과정을 거쳤으나, 인터뷰는 입주자를 선정하기 위한 테스트라기보다, 입주신청자들이 CLT모델을 설명하고, 셀프마무리에 대한 책임을 이해하고 있는지 확인하는 과정이었다. 또한, 피쉬폰드로드 프로젝트는 브리스톨시의 첫번째 CLT모델이기 때문에, 모든 일에 부딪히면서, 그 과정 속에서 해결책을 찾아가야하는 프로젝트라는 것을 이해시킬 수 있는 기회였다. 셀프마무리를 원하지 않는 입주신청자들은 자연스럽게 입주신청을 취소하였다.

브리스톨시에서 처음으로 CLT모델을 적용한 케이스였기 때문에, 프로젝트에 대한 의구심이 높은 편이었다. 입주신청자 수를 채우기 위하여 적극적인 홍보가 필요하였다. 그러나, 프로젝트가 진행되고, 성공 가능성이 높아짐에 따라, CLT에 대한 관심도와 입주신청을 원하는 사람들 수도 증가하였으나, 그 때는 이미 입주자들이 선정된 이후였다.⁵

이와 같은 과정을 통하여, 다양한 배경의 사람들이 325 피쉬폰드로드 입주자로 선정되었다. 현재 8명의 성인과 11명의 아이들이 325 피쉬폰드에 살고 있다.

입주자 프로파일

테라스 형식의 공유소유 주택은 모두 CLT회원들 중 가족 단위의 가정에게 할당되었다. 예를 들어, 다음은 325 피쉬폰드에 입주한 가족들의 프로파일이다.

- 40대 커플과 2명의 자녀, 2인 공공섹터에서 풀타임근무, 임대 주택조합에서 피쉬폰드로드로 이사
- 40대 커플과 2명의 자녀, 1인 공공섹터에서 풀타임근무, 1인 건축가, 개인 임대주택에서 피쉬폰드로드로 이사
- 자영업의 싱글맘과 어린 자녀, 개인 임대주택에서 피쉬폰드로드로 이사
- 커플과 2명의 자녀, 개인 임대주택에서 피쉬폰드로드로 이사, 1인 풀타임근무
- 커플과 1명의 자녀, 개인 임대주택에서 피쉬폰드로드로 이사, 1인 자영업자, 1인 재교육 및 아이 돌봄

4 홈초이스 브리스톨은 브리스톨시와 주택조합들 간의 파트너십이며, 브리스톨시의 사회주택에 지원하기 위한 등록서비스이다.

홈초이스 브리스톨에 등록되기 위한 기준 - 가족소득이 £60,000 이하, 부동산을 보유하고 있지 않음

5 피쉬폰드로드 프로젝트가 CLT에 대한 관심도를 높이면서, 두번째 BCLT 프로젝트인 살돈 로드 프로젝트는 입주신청을 원하는 주민들이 많기 때문에 입주자 선정과정과 기준이 문제가 될 것으로 예상된다. 그리하여 BCLT는 입주신청자 주민그룹이 입주자 선정 기준을 정할 수 있도록 하였다. 현재 정기적인 주민회의를 통하여 입주자 선정 기준에 대한 논의가 이루어지고 있다.

- 커플과 3명의 자녀, 공유 주택(임대)에서 피쉬폰드로드로 이사, 1인 전기기사, 1인 크리에이티브 섹터
- 공유소유 스튜디오 아파트는 개인 임대주택에서 거주하던 한 커플이 선정됨, 1인 공공섹터에서 풀타임 근무, 1인 파트타임 근무

브리스톨시는 저렴한 가격의 사회적임대주택 중 5세대 중 3세대에 대한 지명권을 지닌다. 홈초이스 브리스톨을 통해 지원자를 받았으며, 모든 지원자는 주택 복지수당을 받으며, 실직상태이며, 2명은 홈리스였다. 지원자들은 CLT회원이 될 것을 요청받았으며, 인터뷰를 통해 선발되었다. CLT는 시청의 주택등록 리스트 팀과 함께 신청자들의 책임성과 셀프마무리에 대한 태도를 검토하였다.

5채의 사회적임대주택 중 둘은 1인가족 CLT 회원 2인에게 제공되었으며, 1인은 풀타임 근무 중이고, 1인은 교사 훈련 중이다.

주택가치 계산

피쉬폰드로드 개발프로젝트는 지분형주택 또는 임대형 사회주택 방식으로 주택을 보급하였다.

지분형주택의 입주자들을 부동산의 공개시장가치의 60.5%를 구입하고, 셀프마무리를 통한 노동력에 대한 지분 (sweat equity)을 얻을 수 있다. 노동력에 대한 지분은 셀프마무리를 한 입주자에게 CLT에 대한 지분으로 주어지거나 주택가격의 할인으로 유보될 수 있었다. 입주자들은 부동산의 100% 지분을 구입할 수 있는 권리가 있으며, 자유토지보유권(freehold)가 주어진다.

임대형 사회주택 입주자들은 노동력 지분 (sweat equity)를 통하여, 주당 £3.5 정도의 임대료를 절감할 수 있다.

주택의 형태, 사이즈에 따른 가치는 다음과 같다.

주택유형	점유형태	가치	노동력	매매 / 임대
테라스 주택 (끝), 방 3개 (99 sq m)	공유 소유 형태 (2)	£200,000	최대 £4,705	60.5% 매매 (£121,073) + 월세 £65 (보유 자산의 1%)
테라스 주택 (중간), 방 3개 (93 sq m)	공유 소유 형태 (4)	£195,000	최대 £4,705	60.5% 매매 (£118,046) + 월세 £64 (보유 자산의 1%)
스튜디오, 방 1개 (48 sq m)	공유 소유 형태 (1)	£115,000	최대 £2,588	60.5% 매매 (£69,617) + 월세 £37.85 (보유 자산의 1%)
스튜디오, 방 1개 (38-40 sq m)	저렴한 임대 (5)	n/a	임대료 감소	주당 £86.22 셀프마무리 포함 (또는 £89.91 셀프마무리 불포함) 서비스 차지 포함

셀프마무리와 노동력 지분 (sweat equity)

노동력 지분 (sweat equity)는 입주인들이 배관작업, 타일깔기, 정원가꾸기, 조경작업, 키친피팅 등 셀프마무리 작업에 들어가는 시간을 기반으로 계산된다. 각 작업당 누적되는 노동력 지분은 다르며, 최대치가 정해져 있다. 예를 들어, 타일작업을 하는데, 각 주택당 최대 500파운드가 누적된다고 하면, 5일이 걸려 작업을 하는 경우 일당 100파운드가 누적된다. 그러나 10일이 걸리면 일당 50파운드가 누적된다.

325 FISHPONDS ROAD : BRISTOL

SELF-FINISH ELEMENTS - COST BREAKDOWN

Location	Plot	New Build Plots						Conversion						Totals	Omissions	
		Plot 1 3 Bed Courtyard House	Plot 2 3 Bed Terraced House	Plot 3 3 Bed Terraced House	Plot 4 3 Bed Terraced House	Plot 5 3 Bed Terraced House	Plot 6 3 Bed Courtyard House	Unit 1 1 Bed Duplex	Unit 2 1 Bed Duplex	Unit 3 1 Bed Duplex	Unit 4 1 Bed Duplex	Unit 5 1 Bed Duplex	Unit 6 1 Bed Duplex		%	£
Plumbing & Heating 2nd Fix	Materials	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	1,722.00	1,722.00	1,722.00	1,722.00	1,722.00	1,722.00	22,932.00	0.00%	0.00
	Labour	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,050.00	2,050.00	2,050.00	2,050.00	2,050.00	2,050.00	27,300.00	Sum	2,280.00
Electrical 2nd Fix	Materials	1,323.84	1,323.84	1,323.84	1,323.84	1,323.84	1,323.84	1,005.33	1,005.33	1,005.33	1,005.33	1,005.33	1,005.33	13,975.02	0.00%	0.00
	Labour	882.56	882.56	882.56	882.56	882.56	882.56	541.34	541.34	541.34	541.34	541.34	541.34	8,543.40	0.00%	0.00
Carpentry 2nd Fix	Materials	1,870.88	1,870.88	1,870.88	1,870.88	1,870.88	1,870.88	991.03	991.03	991.03	991.03	991.03	991.03	17,171.46	0.00%	0.00
	Labour	1,247.26	1,247.26	1,247.26	1,247.26	1,247.26	1,247.26	660.68	660.68	660.68	660.68	660.68	660.68	11,447.64	25.00%	2,861.91
Kitchen Fitting	Materials	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	18,000.00	0.00%	0.00	
	Labour	583.00	583.00	583.00	583.00	583.00	583.00	583.00	583.00	583.00	583.00	583.00	6,996.00	100.00%	6,996.00	
Wall Tiling	Materials	217.80	217.80	217.80	217.80	217.80	217.80	217.80	217.80	217.80	217.80	217.80	217.80	2,613.60	0.00%	0.00
	Labour	277.20	277.20	277.20	277.20	277.20	277.20	277.20	277.20	277.20	277.20	277.20	277.20	3,326.40	Sum	2,970.00
Decorations	Materials	478.02	478.02	478.02	478.02	478.02	478.02	273.81	273.81	273.81	273.81	273.81	273.81	4,510.98	60.00%	2,706.59
	Labour	2,708.76	2,708.76	2,708.76	2,708.76	2,708.76	2,708.76	1,551.59	1,551.59	1,551.59	1,551.59	1,551.59	1,551.59	25,562.10	60.00%	15,337.26
Courtyard Garden	Materials	1,245.00	1,245.00	1,245.00	1,245.00	1,245.00	1,245.00	1,245.00	1,245.00	1,245.00	1,245.00	1,245.00	1,245.00	12,228.00	0.00%	0.00
	Labour	1,245.00	1,245.00	1,245.00	1,245.00	1,245.00	1,245.00	1,245.00	1,245.00	1,245.00	1,245.00	1,245.00	1,245.00	14,940.00	0.00%	0.00
Paving Generally	Materials	858.08	858.08	858.08	858.08	858.08	858.08	858.08	858.08	858.08	858.08	858.08	858.08	10,296.96	0.00%	0.00
	Labour	1,048.75	1,048.75	1,048.75	1,048.75	1,048.75	1,048.75	1,048.75	1,048.75	1,048.75	1,048.75	1,048.75	1,048.75	12,585.00	0.00%	0.00
Soft Landscaping	Materials	337.13	337.13	337.13	337.13	337.13	337.13	337.13	337.13	337.13	337.13	337.13	337.13	4,045.56	0.00%	0.00
	Labour	412.04	412.04	412.04	412.04	412.04	412.04	412.04	412.04	412.04	412.04	412.04	412.04	4,944.48	100.00%	4,944.48
Raised Planters	Materials	302.85	302.85	302.85	302.85	302.85	302.85	302.85	302.85	302.85	302.85	302.85	302.85	3,634.20	100.00%	3,634.20
	Labour	370.15	370.15	370.15	370.15	370.15	370.15	370.15	370.15	370.15	370.15	370.15	370.15	4,441.80	100.00%	4,441.80
Pergolas	Materials	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	1,080.00	100.00%	1,080.00
	Labour	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	1,320.00	100.00%	1,320.00
Waste/Recycling Store	Materials	354.19	354.19	354.19	354.19	354.19	354.19	354.19	354.19	354.19	354.19	354.19	354.19	4,250.28	100.00%	4,250.28
	Labour	432.89	432.89	432.89	432.89	432.89	432.89	432.89	432.89	432.89	432.89	432.89	432.89	5,194.68	100.00%	5,194.68
Cycle Store	Materials	175.19	175.19	175.19	175.19	175.19	175.19	175.19	175.19	175.19	175.19	175.19	175.19	2,102.28	100.00%	2,102.28
	Labour	214.14	214.14	214.14	214.14	214.14	214.14	214.14	214.14	214.14	214.14	214.14	214.14	2,569.68	100.00%	2,569.68
Preliminaries - Saving per week														0.00		
Preliminaries - additional supervision per week														0.00		
Provision of Plant to BCLT		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	2,400.00		
Training Costs		500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	6,000.00		
Any Other Costs/Savings		350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	4,200.00		
Overheads & Profit - Add/Omit		-1,132.94	-1,132.94	-1,132.94	-1,132.94	-1,132.94	-1,132.94	-917.16	-917.16	-917.16	-917.16	-917.16	-917.16	-12,300.60		3,134.46
Dwelling Totals														£ 246,310.92		£ 65,823.62

이와 같은 제한된 예산의 노동력 지분을 제공하여, 입주인들이 서로의 장단점을 보완하며 전체적으로 가장 효율적인 방식으로 작업을 할 수 있도록 유도한다. 전체 노동력지분 예산이 고정되어 있기 때문에, 셀프마무리에 능숙하지 않은 사람을 돕고, 능력과 속도에 따라 각자의 역할분담을 효율적으로 배치하여 전체작업이 빨리 이루어 지게 하는 것이 모두에게 이득이 된다. 그리하여 입주인들 모두 한 그룹이 되어, 최선의 해결책을 찾으려고 노력하게 된다.

셀프마무리를 통하여 노동력 지분을 누적하는 장치는 피쉬폰드로드 공동체만들기의 핵심이라고 볼 수 있다. 주택가격 또는 임대료 할인 효과 때문에 셀프마무리와 노동력지분 장치를 채택한 것이 아니다. 이를 통하여 추구하는 성과는 비용절감이 아니라, 커뮤니티 참여를 통하여 생기는 공간에 대한 가치와 애정, 새로운 스킬향상, 이웃과 상생하는 행복감, 공간에 대한 주인의식이다. 임대주택에 사는 입주자들도 주택을 소유하지 않지만, 공동체 셀프마무리 과정을 통하여 소유의식을 갖게 된다.

비용적 측면으로만 계산한다면, 외부 전문업체들이 들어와 빠른 속도로 작업을 끝내는 것이 훨씬 효율적이다. 셀프마무리 과정 자체를 지원/관리하는 비용도 추가되고, 집을 지어 본 경험이 없는 주민들이 일을 배우며 진행하기 때문에 시간도 많이 들기 때문이다. 외부 전문업체들이 마무리작업을 한다면, 입주인들이 한 마음이 되어 자신들만의 공간을 일구었다는 공동체의식을 잃게 된다. 그리하여, 현재 모든 BCLT 프로젝트에 셀프마무리 요소를 필수적으로 넣고 있다. 이와 같은 공유된 경험과 참여 과정은 주택이 완성되기 전에 공동체를 만든다.

타임라인

- 2008: 브리스톨시청이 처음으로 CLT형성을 지원하기로 약속함.
- 2010.09: 브리스톨시청은 Enabling Budget (저렴한 주거제공 예산)에서 £300,000을 사전개발/사업 타당성 조사 평가를 위하여 CLT 자본금으로 할당함
- 2011.01: 브리스톨 공동체토지신탁 개최 행사 (지역주거활동가들이 개최한 홍보 캠페인을 통하여 성공적인 주민참여를 이끌어내고, CLT에 대한 욕구가 높다는 것을 입증함)
- 2011.04: CLT가 공식적으로 구성되고, CLT 이사회에 지역 주거활동가들도 참여하게 됨.
- 2011.10: CLT는 개발담당자를 임명함
- 2011.10-2012.01: 개발담당자는 이사회와 가깝게 일을 하며, United Communities 의 개발팀과 관계를 만들어 냄. 30개의 개발가능한 부지 검토.
- 2012.07: CLT는 325 피쉬폰즈 로드 개발계획 허가에 지원함. CLT는 셀프빌더들을 모집하기 위한 오픈데이 행사를 진행.
- 2012.09: 시청은 325 피쉬폰즈 로드 부지를 CLT에게 £1에 매각하기로 승인함
- 2012.12 - 2013.12: 시청의 행정권이 바뀌면서 프로젝트가 연기됨 (건축비용은 이 기간동안 증가함.) CLT는 다른
- 2014.03: 프로젝트 재개. 시청은 £200,000지원금과 £100,000의 대출금을 보증하기로함. CLT는 건축 도급업자를 선정하기 위한 입찰과정 시작함
- 2014.12: 입찰과정 완료. 시장의 건축비용 증가로 가치공학 과정 필요.
- 2015.10: 셀프마무리를 위한 훈련시작 - 톨박스 토크, 건강과 안전 교육과 건축회사가 진행하는 다른 프로젝트 사이트에서의 경험 훈련
- 2016.03: 프로젝트 완성. 건축회사가 맡은 부분은 완료. 셀프마무리 시작
- 2016.03 - 현재: 셀프마감 진행 중

참고자료

www.communitylandtrusts.org.uk

<https://bristolclt.wordpress.com>

<http://bristolclt.org.uk/>

<http://customandselfbuildtoolkit.org.uk/case-studies/bristol-clt/#>

Rules of Bristol CLT Limited, <http://bristolclt.org.uk/blog/wp-content/uploads/2015/02/Bristol-CLT-rules-February-2010.pdf>

Shaldon Road Information Pack Bristol Community Land Trust

<http://bristolclt.org.uk/blog/wp-content/uploads/2015/02/Shaldon-Road-Information-Pack-for-members.pdf>

Community-led Design and Development: Case Study — Bristol Community Land Trust, Design Council, Department for Communities and Local Government <http://www.designcouncil.org.uk/sites/default/files/asset/document/Bristol%20Community%20Land%20Trust.pdf>

브리스톨시 회의록, Report title: Funding for Enabling Budget 2015/16, 2016/17, 2017/18 and 2018/19, 3 November 2015

브리스톨시 회의록, Report title: Disposal of 325 Fishponds Road to Bristol Community Land Trust, 4 March 2014

잭슨 몰딩 인터뷰 - 2017년 1월 30일