



## 주민들의 건물 공동소유로 높은 임대료 극복하기

2013.02.19 | 이수연 새사연 연구원 | soo@saesayon.org

영국에서는 지방 정부가 소유하고 있는 공간을 마을 주민들이 공동으로 구매하여 활용하는 사례가 늘고 있다. 리즈시의 마을 헤딩리에서는 시의회 소유의 낡은 학교 건물을 지역 주민들이 사들였다. 그리고 주민들을 위한 편의시설을 갖추고 지역의 예술가와 기업을 위해 공간을 제공하는 센터로 만들었다.

동네에서 작은 되살림 가게를 하는 청년과 이야기를 나누는 적이 있다. 되살림 가게란 기증받은 중고물품을 판매하는 곳이다. 우리 동네의 가게는 중고물품 외에도 친환경 제품이나 동네 주민이 직접 만든 제품들을 판매한다. 가게에서 다양한 강좌나 강연도 주최하고, 도움이 필요한 지역 청소년을 후원하기도 한다. 동네의 사랑방으로 자리 잡기를 기대하며 시작했지만 몇 달째 계속 적자를 보고 있다.

가장 큰 부담은 건물 임대료라고 했다. 인건비야 본인이 좀 덜 받으면서라도 줄일 수 있지만 임대료는 그럴 수도 없어서, 한 달 살림을 꾸릴 때 가장 먼저 마련해두어야 할 비용이라고 했다. 이런 사정은 사회적 기업, 협동조합과 같은 사회적 경제 조직뿐만 아니라 시민단체, 소수 정당 등 지역에서 의미 있는 활동을 만들어보고자 하는 많은 이들이 공통적으로 겪고 있는 문제이다. 높은 집값, 땅값, 전세 값이 젊은 세대들의 결혼과 독립만 늦추는 것이 아니라 우리 사회를 변화시킬 수 있는 새로운 씨앗들이 자라나는데도 큰 장벽이 되고 있다.

좋은 해결책이 없을까? 되살림 가게의 청년은 이런 어려움을 겪고 있는 가게나 단체들이 함께 돈을 모아 건물을 사버리는 게 그나마 현실적인 대안 같다고 했다. 이런 고민을 하는 분들에게 참고가 될 수 있을 것 같아 영국의 사례를 소개하고자 한다.

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.

더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.



영국에서는 지방 정부가 소유하고 있는 공간을 마을 주민들이 공동으로 구매하여 활용하는 사례가 늘고 있다. 리즈시의 마을 헤딩리에서는 시의회 소유의 낡은 학교 건물을 지역 주민들이 사들였다. 그리고 주민들을 위한 편의시설을 갖추고 지역의 예술가와 기업을 위해 공간을 제공하는 센터로 만들었다. 1000명의 주민들이 각각 5파운드(약 8400원)씩 출자금을 내어 헤딩리개발신탁을 설립한 후, 이를 바탕으로 사업을 추진하였다.

영국에서는 이를 자산관리 혹은 자산이전이라 부른다. 국가나 지방자치단체 또는 민간이 소유한 토지나 건물을 개발신탁에서 싼 가격에 매입하거나 대여해서 수익사업을 포함한 여러 가지 방법으로 토지나 건물을 활용하고 여기서 창출되는 수익을 지역 주민의 공익을 위해 사용하는 것이다.

지난 정권인 노동당 정부가 ‘자산을 일하게 만들기’ 라는 차원에서 강력하게 지지했던 정책이며, 현 정권인 보수당 정부도 2011년 ‘지역주권법(Localism Act)’ 을 제정하며 이를 뒷받침하고 있다. 지역주권법은 공공소유의 토지나 건물을 매각할 때 지역공동체가 먼저 살 수 있는 기회를 주도록 하고 있다. 또한 영국 사회적 투자사업 펀드 등은 토지나 건물의 공동구매에 필요한 자금을 투자하고 있다.

헤딩리개발신탁의 대표는 주민들의 출자금을 통해 자본 마련을 수월히 할 수 있음은 물론이며, 이 과정을 통해 헤딩리개발신탁은 명실상부한 주민들의 대표조직이 될 수 있었고, 주민들 또한 이렇게 마련된 건물에 더 많은 소속감과 애착을 느낄 수 있다고 말한다.

한편으로 주의할 점도 있는데, 실제로는 주민들을 대표하지 못하는 조직이 이런 제도를 악용하여 건물을 구매하는 경우가 발생할 수 있다는 것이다. 이를 방지하기 위해서는 지방정부의 주의가 필요하다. 그 보다 더 근본적인 어려움은 주민들이 스스로를 건물의 주인이라고 느끼고 책임감을 가져야 한다는 것이며, 운영과정에서 주민들 모두에게 책임과 권리가 동등하게 돌아갈 수 있어야 한다는 것이다.



공공건물의 공동체 소유  
(Community ownership of public buildings)

2013년 1월 17일  
가디언(Guardian)  
앤드류 비비(Andrew Bibby)

많은 도시와 마을에서 공공건물의 관리를 협동조합에 위탁하고, 지방 정부는 운영에 필요한 자금 조달을 돕는 형태가 늘어나고 있다.

지역 의회에서 공동체로의 ‘자산 이전(asset transfer)’은 지난 노동당 정부가 2007년 ‘자산을 일하게 만들기(Making Assets Work)’라는 보고서를 통해 강조했던 정책이며, 현재의 (보수당) 정부로부터도 강력한 지지를 받고 있다. 공동체를 통해 단지돈을 모으는 것뿐 아니라, 공동체의 의지와 창조력을 통해 공공건물에 새로운 활력을 가져올 수 있다.

리즈(Leeds)시의 마을 헤딩리(Headingley)에서 이러한 변화가 뚜렷하게 일어나고 있다. 이곳에서는 지역 주민들의 노력으로 리즈 시 의회에서도 방치해두었던 오래된 학교가 변화했다. 허트(Heart)라는 이름으로 공동체를 위한 편의시설과 카페를 갖춘 현대적이고 산뜻한 예술 및 기업 센터로 거듭난 것이다. 최근 로칼리티(Localcity, 토지와 건물의 공공소유를 주장하는 런던의 시민단체)가 주최한 공동체 소유의 시민 건물에 관한 토론회에서 알려진 바에 의하면, 헵덴 브릿지(Hebden Bridge)의 작은 마을 페닌(Pennine)과 리버풀(Liverpool)의 마을 톡스테스(Toxteth)에서도 공동체가 이러한 일을 하고 있다고 한다. 이 두 마을에서는 버려져있던 빅토리아 여왕 시대의 마을회관을 이제 마을 공동체가 소유하고 관리한다.

허트의 모기업인 헤딩리개발신탁(Headingley Development Trust)의 회장 레슬리 제프리(Lesley Jeffries)는 낡은 학교의 소유권을 시의회로부터 가져오기까지 힘겨운 5년의 시간이 걸렸다고 회고했다. 헤딩리개발신탁은 로칼리티와 코오퍼러티브스 유케이(Cooperatives UK, 영국 최대의 생활협동조합)에 모두 속해 있으며, 활발한 활동을 통해 마을 공동체의 다양한 분야에 도움을 주고 있다. 현재는 1000명의 회원이 있으며 각각 5파운드의 회비를 낸다. 이를 통해 마을 사람들이 허트의 존재를 (더 강하게) 인식할 수 있다고 제프리는 말한다. “회원 조직이 된다는 것은 강력한 소속감이 존재한다는 것이다. 슬프게도 사람들은 지방 정부에게 그런 감정을 느끼지는 않는다.”

또한 그녀는 헤딩리개발신탁이 헤딩리 주민들에게 공동체로서의 자부심을 일깨운다고 말한다. 한 때 헤딩리에서는 다양한 (외부) 사람들이 토지와 건물을 소유했다. 이는 반

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.

더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.



사회적 행태의 증가로 이어졌다. “헤딩리는 고비를 넘어섰다. 아직 위기를 벗어난 것은 아니지만, 마을에 기쁨이 다시 찾아오고 있다. 살기 좋은 곳이 되고 있다.” 라고 그녀는 말한다.

재산세에 부담을 느끼는 일부 지방 의회들에서는 이런 흐름에 우호적이기도 했지만, 대체로 성공적인 자산 이전을 가능하게 했던 힘은 공동체 바닥에서부터 만들어졌다. 이 과정에서의 어려움은, 자원이 부족하지만 신뢰는 돈독한 공동체의 사람들 스스로가 문제가 되는 건물의 관리인이라고 생각하는 것이다.

중요한 문제는 또 있다. 19세기 후반에 발달한 지방 정부는 공공건물의 소유권에 대해 민주주의적인 메커니즘을 제공했다. 헤딩리에서 만들어진 공동체 협동조합을 통한 공동체 소유제도가 (건물에 대한) 민주주의적 책임을 구성원 모두에게 똑같이 적절하게 나눠 줄 수 있을까하는 점이다.

자산 이전과 관련하여 로칼리티의 수석 관리자인 안네마리 네일러(Annemarie Naylor)는 그럴 수 있다고 믿는다. 물론 그녀는 지역에 살고 있는 주민을 대표하지 못하는 일부 세력에 의해 공공 건물이 관리될 때 발생하는 문제를 알고 있다. 때문에 그녀는 의회가 시의 자산을 하나의 이익단체나 종교집단과 같은 조직, 다시 말해 개방성이 떨어지는 단체에 넘겨주지 않도록 주의해야 한다고 지적한다. 그녀는 이 같은 정책적 조건을 명확하게 인지하고 이미 자산 이전 전략을 실행하고 있는 영국 의회의 소수 의원들을 칭찬했다. 그녀는 성공적인 자산 이전이란 결국 공공 이익을 위해 자산을 관리한다는 것을 의미한다고 말한다.

협동조합 컨설턴트이자 코오퍼티브스 유케이의 공동체공유사업단(Community Shares Unit)의 고문인 짐 브라운(Jim Brown)은 자산 이전에 참여하고 싶은 조직이라면 자신들이 공동체를 진정으로 대표할 수 있다는 것을 증명해야만 한다고 말한다. “이것은 권위의 문제이다. 지방 정부가 당신에게 자산을 이전하도록 설득하려면, 당신은 (주민들로 이루어진) 거대한 회원조직을 갖고 있어야 한다.” 그는 또한 지방 선거에서 투표로 의사를 표명할 수 있을만큼 많은 주민들이 회원이 되도록 노력해야 한다고 덧붙인다. 더불어 지방 의원과 관료들은 하루 빨리 이러한 움직임에 관심을 기울여야 한다고 촉구한다.

브라운은 또한 모두에게 열려 있는 회원가입의 개방성이 중요하다는 것을 강조한다. 이는 국제적으로 합의된 협동조합의 일곱 번째 원칙 중 첫 번째이기도 하다. 물론 자산 이전과 관련된 모든 공동체들이 협동조합 운동의 일환이라고 스스로 생각하지는 못하겠지만, 코오퍼티브스 유케이의 보고서에 의하면 자산 이전을 맡은 공동체로 인해 늘어나는 협동조합 조합원의 수가 늘어나고 있다고 한다.

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.  
더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.



공동체를 통한 자산 관리가 가지는 또 하나 장점은 회원들로부터 자본을 거둘 수 있다는 점이다. 실제 헤딩리에서는 이렇게 하고 있다. 낡은 학교를 수리하기 위해서 필요한 돈은 총 100만 파운드였는데, 개발신탁에 참여한 회원들로부터 걷은 자본금이 10만 파운드를 넘었다. 같은 방법으로 리즈 서부의 마을에서는 지역의 수영장 운영을 맡은 브람블리 배스(Bramley Bath)라는 단체가 시의회로부터 자산 이전을 받았다.

공동체가 공유하는 방식을 통해서 지지자들로부터 돈을 모으는 과정은 조직을 진정한 주민의 대표체로 만들어 줌으로써 신뢰를 높인다. 하지만 앞서 제프리가 명확히 지적한 것처럼, 자산 이전이 공공 건물을 장기적으로 보호하기 위한 것이라면 협동조합을 잘 만드는 기술이 확보되어야 한다. 장기적으로 효과를 거둘 수 있는 관리구조와 책임감이 담보되도록 도입 초기부터 노력해야 한다. 그녀는 허트를 이용하는 사람 중에도 이곳이 공동체의 노력으로 만들어지고 보전되고 있다는 사실을 모르는 이들이 있다고 말한다. 그녀는 이제 “우리는 젊은 세대를 위한 일자리를 만들려고 한다.” 고 (다음 목표를) 밝혔다.

\* 원문 게재 사이트:

<http://83.138.163.233/en/articles/social-enterprise-network/2013/jan/17/community-ownership-public-buildings?CMP=>



## 2013년 새사연의 ‘세계의 시선’ 목록

2013년 2월 19일 현재

아젠다	발간일	제목	작성자
세계의 시선	1/11	세계 경제 침체에 가려져 놓쳐서는 안 될 문제들	이수연
세계의 시선	1/28	금융위기와 가계부채, 그리고 신용 협동조합	김병권
세계의 시선	1/25	경제위기와 보건의료정책, 그리고 건강	이은경
세계의 시선	1/27	루비니 교수가 말하는 2013년 경제의 5대 위험	김병권
세계의 시선	2/1	국제노동기구가 제시하는 공정한 성장을 위한 길	김수현
세계의 시선	2/12	소득 불평등에 대한 미국 보수의 반격?	여경훈
세계의 시선	2/14	세계적 불황에 누가 가장 취약한가?	최정은
세계의 시선	2/18	헬리콥터 머니: 선진국 양적완화정책 평가	여경훈

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.

더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.