

HOMES FOR

Community
Land Trust

PEOPLE

NOT

A model for
an affordable
future

FOR PROFIT

**Affordability: Mid rent
model vs. CLT model**
**Betaalbaarheid:
Middeldure huur
model vs. CLT model**

We need to build more homes and we need to do it now. Short-term thinking that is inherent in the current process of urban development has huge social and environmental impacts. In the short and long term. Our project, the long-term business model of a Community Land Trust, demystifies the financial part of an urban development and assures community engagement and affordability. To show the challenges and long-term benefits of this model, we compared it here with the popular Dutch mid rent model which similarly aims for affordability, but only succeeds in the short term.

We moeten meer huizen bouwen en wel zo snel mogelijk. Korte termijn denken dat inherent is aan het huidige proces van stadsontwikkeling heeft enorme sociale en milieugevolgen. Op korte en lange termijn. Ons project, een lange termijn business model van een Community Land Trust, ontrafelt het financiële deel van een gebiedsontwikkeling en waarborgt buurtbetrokkenheid en betaalbaarheid. Om de uitdagingen en langetermijnvoordelen van dit model te laten zien, hebben wij het hier vergeleken met het populaire middeldure huur model, dat op een vergelijkbare wijze naar betaalbaarheid streeft, maar daar alleen op de korte termijn in slaagt.

Concept

space&matter

And The People 
 **common city
development**

Find out more
communitylandtrust.nl

Partners

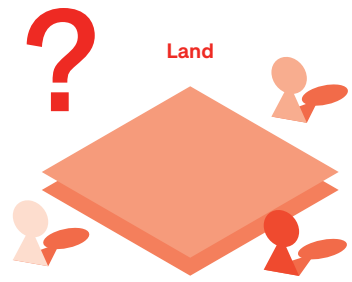
Eddo van der Meulen
Projectleider gebiedsontwikkeling,
financieel adviseur

IABR—

**stimuleringsfonds
creatieve industrie**

Community Land Trust (CLT) model

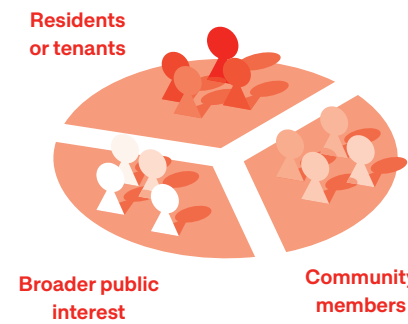
Municipality seeks dialogue with neighbourhood and initiatives
De gemeente zoekt dialoog met buurt en initiatieven



ENG The municipality wants to guarantee affordability and have a say in the development of a piece of land. Hence, it decides to start a Community Land Trust together with the neighbourhood. In doing so, it chooses not to pursue a commercial land policy.

NL De gemeente wil betaalbaarheid en zeggenschap borgen bij het ontwikkelen van een stuk grond. Zij kiest ervoor om samen met de buurt een Community Land Trust te starten. Zij besluit hierbij geen commercieel grondbeleid te voeren.

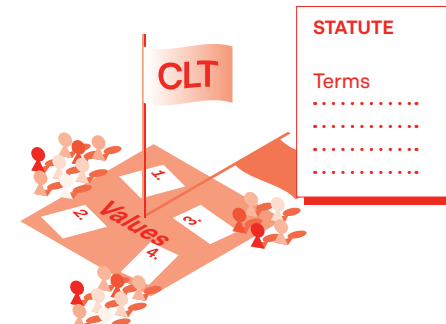
Residents, neighbourhood and the municipality form a CLT
Bewoners, buurt en de gemeente vormen een CLT



A Community Land Trust is set up so that control is democratically divided among three groups: the residents, the neighbourhood and a party with the public interest (i.e. the municipality). The articles of association stipulate that the organisation is not for profit and has an anti-speculation clause built in. CLT stands for long-term affordable quality housing as a fundamental right.

Er wordt een CLT opgezet waarin de zeggenschap democratisch is verdeeld over drie gelijke groepen: de bewoners, de buurt en het algemene belang (i.c. de gemeente). In de statuten is vastgelegd dat de organisatie geen winstogmerk heeft en waarbij anti-speculatie is ingebouwd. CLT staat voor langjarige betaalbare kwalitatieve huisvesting als een grondrecht.

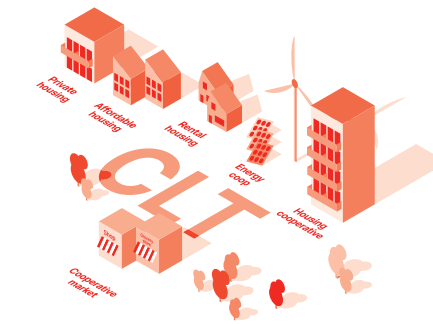
CLT collectively develops the plot according to shared values
De kavel wordt volgens gedeelde waarden door de CLT ontwikkeld



The CLT collectively looks for shared values in the neighbourhood. Members can bring up what they think the neighbourhood (residents) needs. They formulate long-term goals together. This results in a programme with housing types that are desired. Talks can also be held at an early stage about having shared facilities.

Gezamenlijk wordt gezocht naar gedeelde waarden in een buurt. Leden kunnen behoeftes aandragen en lange termijn doelen worden opgesteld. Hierdoor ontstaat een programma met woningtypologieën waar vraag naar is en kan er in een vroegtijdig stadium gepraat worden over gemeenschappelijke voorzieningen.

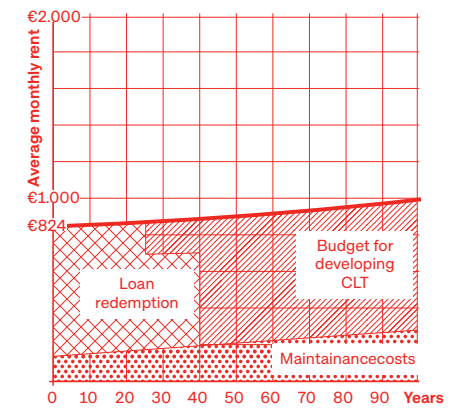
Basic requirements of tenders are exceeded thanks to co-creation
De randvoorwaarden van tenders worden overstegeen door co-creatie



The three-partite organisation develops a concept that addresses the needs of the municipality, the residents and the neighbourhood. They consolidate their commitments legally, by enacting statutes. Land is owned by the CLT in perpetuity, thus preventing land speculation.

De driedelige organisatie werkt een concept uit dat voldoet aan de behoeften van de gemeente, de bewoners en de buurt. Zij leggen hun verbintenissen juridisch vast door statuten op te stellen. De grond is voor altijd eigendom van de CLT, waardoor grondspeculatie wordt voorkomen.

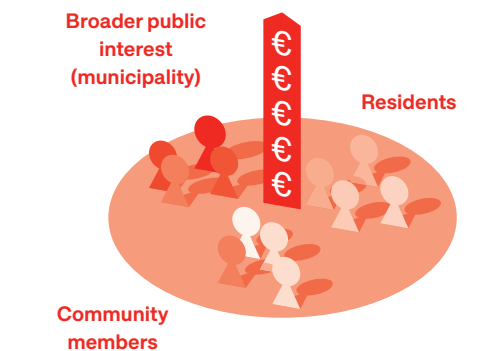
Affordability is ensured
Betaalbaarheid is gegarandeerd



Rents are set at a lower rate (€824 in the above graph)* than is currently the norm in policy (€935 in 2022). After the loans are repaid, the rent (made up of management and maintenance costs plus loan instalments) can be used to finance the goals declared by a CLT. * The lower rent is made possible by CLT members' own contributions.

De huren worden vastgesteld op een lager niveau (in bovenstaande grafiek €824)* dan nu de norm is (prijsspeil 2020: €935). De huurprijs, die opgebouwd is uit beheer/onderhoud en aflossing, kan na aflossing van leningen grotendeels gebruikt worden voor financiering van gestelde doelen van de CLT. * De lagere huur wordt mogelijk gemaakt door eigen inleg van de CLT leden.

Profits go back to the neighbourhood
De winst gaat terug naar de buurt



Once the loans are paid off, the wealth accumulation serves to attain CLT's goals. They can use the money to carry on improving the neighbourhood, by working towards an inclusive community with strong social relations, where residents feel safe and comfortable and can afford their homes in the long run.

Zodra de leningen zijn afbetaald komt de vermogensopbouw ten goede aan de doelen van de CLT. Op deze manier kunnen zij zich blijven inzetten voor het verbeteren van de buurt, door te werken aan een inclusieve buurt met sterke sociale relaties, waar bewoners zich veilig en prettig voelen en langjarig betaalbaar kunnen wonen.

CLT finances future CLTs
CLT financiert toekomstige CLT's

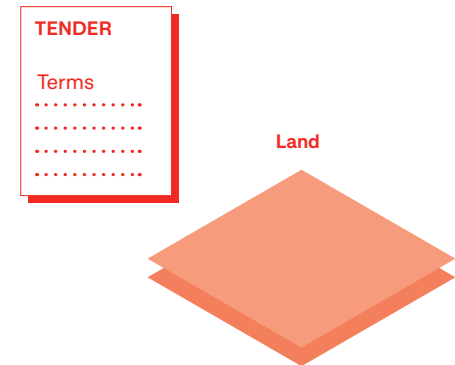


One of the fundamental long-term goals of a CLT is to use the accumulated capital to finance other CLTs. This creates a network of CLTs that can mutually support and learn from each other.

Een van de lange termijn basisdoelen van een CLT is dat de vermogensopbouw ingezet kan worden om andere CLT's te financieren. Hiermee kan een netwerk aan CLT's ontstaan die van elkaar leren en elkaar ondersteunen.

Mid rent model

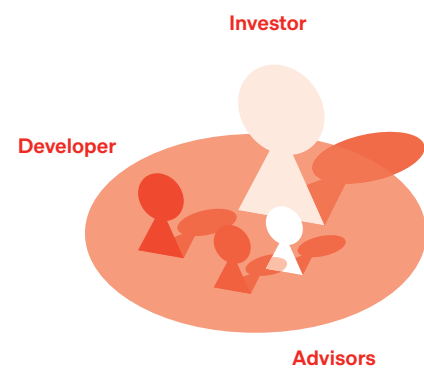
Municipality releases tender and seeks a team
Gemeente schrijft een tender uit en zoekt een team



ENG The municipality wants to realise affordable housing and decides that mid rent houses should be built. They set forth tender terms which include programme requirements, circular ambitions and the plot price.

NL De gemeente wil betaalbare woningen realiseren en besluit dat woningen in het middensegment gerealiseerd moeten worden. In de voorwaarden van de prijsvraag worden eisen over het programma, circulaire ambities en prijs voor de kavel vastgelegd.

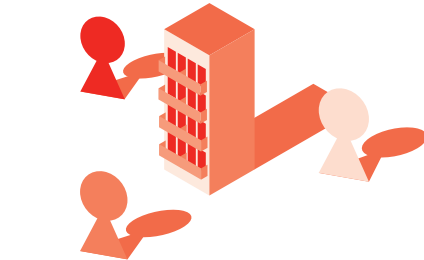
Investor and developer form a team
Belegger en ontwikkelaar vormen een team



A team of professional parties decides if the potential return on investment or the exposure is of interest. Together with the municipality, they are in charge of the development.

Een team van professionele partijen schrijft zich in wanneer het te verwachten rendement of de aandachtswaarde interessant is. Samen met de gemeente worden zij de bepalende partijen.

Team designs a concept within the terms of tender
Team ontwerpt een concept binnen de voorwaarden van de tender



A team of professionals develops a concept in accordance with the tender requirements. The team whose concept is the best match with municipality's expectations, wins the competition and gets to realise the project.

Het team van professionele partijen ontwikkelt een concept volgens de eisen die de gemeente in het aanbestedingsdocument stelt. Het team waarvan het concept het beste aansluit bij de verwachtingen van de gemeente, wint de wedstrijd en mag het project realiseren.

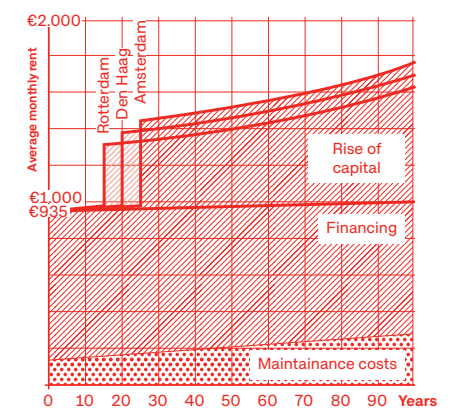
Result meets boundary requirements of the tender
Resultaat voldoet aan randvoorwaarden tender



The municipality signs a contract with the winning consortium. The contract contains further agreements for elaboration and realisation of the project in order to safeguard interests and keep promises.

De gemeente sluit een contract met het winnende consortium. In deze overeenkomst worden nadere afspraken voor de uitwerking en realisatie vastgelegd om zo belangen te borgen en beloften vast te leggen.

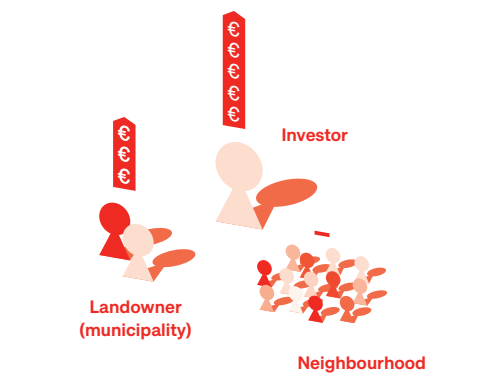
Affordability is not ensured
Betaalbaarheid is niet gegarandeerd



The average mid rent is fixed in various cities for a period ranging from 15 to 25 years. After that time, the owner can decide and often chooses to sell. This means affordability is not guaranteed in the long term.

De gemiddelde middeldure huur is in verschillende steden vastgelegd voor een periode variërend tussen de 15 en 25 jaar. Na die tijd mag de eigenaar zelf beslissen en kiest vaak voor verkoop. Hierdoor is betaalbaarheid op de langere termijn niet gegarandeerd.

Neighbourhood does not benefit from profits
Buurt profiteert niet van de winst



Profits are for the investors. Generally, they do not need to take out any loans because they own sufficient capital. This means that their capital grows from day one after completion.

De winst is voor de investeerders. Regelmatig hoeven zij geen leningen aan te gaan omdat zij over voldoende kapitaal beschikken. Waardoor ze vanaf dag één na de oplevering hun kapitaal nog verder vergroten.

Generated profit is spent by the investor
Gemaakte winst wordt uitgegeven door de investeerder



The investor may settle for less profit by keeping the rent affordable for a longer period of time. Alternatively, the investor can put the returns into new developments to make further profit.

De investeerder kan genoegen nemen met minder winst door de huren langer betaalbaar te houden. Een andere mogelijkheid is dat de investeerder het rendement in nieuwe ontwikkelingen steekt om nog meer winst te maken.