

Staci Horwitz - Transcription

[ENGLISH:](#)

[FRANÇAIS:](#)

ENGLISH:

Hello, thank you. Thank you for the opportunity to be here today. My name is Staci Horwitz. I'm the Operations Director at the City of Lakes Community Land Trust in Minneapolis, Minnesota. A few months ago, Geert and the Community Land Trust of Brussels reached out and wanted to have a conversation about the challenges and opportunities our organization has faced with bringing existing homeowners into our community land trust.

The City of Lakes Community Land Trust started in 2002 in Minneapolis. We have now grown to nine staff members, and we have over 400 homes in the trust. Over that same time period, we've also served a total of over 525 homeowners, the difference being the resales of existing homes. Similar to what was shared around CLTB, we have a standard appraisal-based formula. Existing homeowners or homeowners in our land trust get 25 percent of any change in market equity at the time of sale.

Within our organization, we have single-family homes, condos, townhomes, duplexes, and what we refer to as multi-generational homes. Essentially, a multi-generational home is a single-family home with an accessory dwelling unit that is either attached or maybe a separate building but still on the same parcel of land.

We are able to bring homes into the land trust through our own construction and rehabilitation of those homes, and we also work with several developer partners. We have a buyer-initiated program and a seller-leveraged program. We also have a subsidiary that acts as a real estate agency for us.

The program we are going to focus on today is called Project Sustained Legacy. Before going into the details of Project Sustained Legacy, I wanted to touch on a few key terms that you'll hear me mention throughout the presentation. One of those is property tax, which is essentially a charge levied by a local government and paid by real estate owners within that jurisdiction. When property tax is not paid, the real estate can end up in property tax forfeiture, where the state takes ownership of the property if taxes aren't paid.

Other jurisdictions will do code enforcement, essentially penalizing property owners for violations of building standards or conditions, such as siding falling off or a building that's leaning. Fees from code enforcement are added to property taxes, which can push low-income and vulnerable households toward forfeiture or result in a lot of deferred maintenance.

The next term is affordability investment, which refers to the amount of funding a land trust invests in a property to create a perpetually affordable home. The last term is mortgage refinance, which is when an existing mortgage is refinanced into a new mortgage.

Project Sustained Legacy began about 14 or 15 years ago and focuses on long-time, lower-income homeowners who have typically encountered hardships due to significant life events. As a result, they often face housing-related financial challenges such as property tax forfeiture, mortgage foreclosure, or significant home repairs or deferred maintenance. Through Project Sustained Legacy, CLCLT addresses these financial challenges or necessary rehabs through affordability investments. In exchange for this investment, homeowners transfer the title of their land to CLCLT, and the home becomes a resale-restricted, perpetually affordable home.

The process for bringing a home into the land trust through Project Sustained Legacy begins with an initial conversation with the homeowner, followed by a meeting to better understand their financial challenges or debts. We aim to get a full picture of the homeowner's situation. Similar to our first-time buyers, the homeowner is asked to complete an application and go through our program orientation. Once we confirm that the homeowner is income-eligible, they must meet our income thresholds. We also conduct a walkthrough of the property to assess its rehabilitation needs.

Once the homeowner is approved for the program, we address any financial challenges they may face or determine the extent of the needed rehabilitation. After everything is addressed, the homeowner transfers the land to the land trust. We establish an escrow where the homeowner pays property taxes, insurance, and a monthly lease fee directly to the land trust. This allows us to monitor whether the homeowner may face future financial challenges and intervene early to help keep them in the home.

Once the home is part of the land trust, we complete the agreed-upon rehabilitation. On average, we've spent around \$90,000 to \$100,000 on each home's rehab. In addition to that, we also make an affordability investment.

One of the key lessons we've learned from Project Sustained Legacy is that it is relationship-intensive. This program happens at what I call "the speed of trust." Building trust between the homeowner and the organization is essential because you are asking someone to make changes to one of the largest investments they've made in their lifetime. In most cases, individuals or families have been in their homes for 40 years or more, so it takes time to build that trust.

Our organization and our funding partners need to be patient. This process doesn't happen overnight. In some cases, we've been in conversations with homeowners for two or three years before their home becomes part of the land trust. That requires patient funding sources as well. We need funders to understand that while they may have deadlines for spending money, when working with existing homeowners, we must ensure the homeowner is respected and that trust remains intact.

Strong partnerships have been critical. Our city and county government jurisdictions have been key partners, along with low-cost or no-cost legal services to ensure homeowners fully understand the agreements they're entering into. It's essential to have various elements in place to ensure there is a clear understanding of the process from both the homeowner and the organization.

Another lesson we've learned is that things change for households. While we do a deep review of their circumstances—financial, maintenance-wise, and any additional resources they may need—there are often changes in income or household dynamics after they join the land trust. Our goal is to keep them in their homes, so we need to determine our role in supporting them throughout their journey.

To date, we've assisted 14 or 15 households through Project Sustained Legacy. All of the homeowners who wanted to stay in their homes have been able to do so, and 99% are still living in their homes. In one situation, it was best for the homeowner to sell the home to the land trust, and everyone involved agreed.

One final lesson we've learned is that rehabilitation is essential. Initially, Project Sustained Legacy focused on addressing housing-related financial challenges, but we've realized that if we don't address deferred maintenance, energy efficiency, code violations, and safety concerns, we are not helping the homeowner holistically. In some cases, we had the financial means to step in, but without the necessary resources for rehabilitation, we couldn't fully assist the homeowner or bring the home into the land trust.

When working with existing homeowners, it's important to manage all elements of the relationship and situation effectively.

Thank you very much.

FRANÇAIS:

Bonjour, merci. Merci de m'offrir l'opportunité d'être ici aujourd'hui. Je m'appelle Staci Horwitz. Je suis la directrice des opérations au City of Lakes Community Land Trust à Minneapolis, Minnesota. Il y a quelques mois, Geert et le Community Land Trust de Bruxelles ont pris contact avec nous pour discuter des défis et des opportunités que notre organisation a rencontrés en intégrant des propriétaires existants dans notre Community Land Trust.

Le City of Lakes Community Land Trust a été fondé en 2002 à Minneapolis. Nous comptons maintenant neuf employés et plus de 400 maisons dans le trust. Pendant cette même période, nous avons également servi plus de 525 propriétaires, la différence étant due à la revente des maisons existantes. Comme cela a été mentionné concernant le CLTB, nous utilisons une formule basée sur l'évaluation standard. Les propriétaires existants ou les propriétaires dans notre trust reçoivent 25 % de tout changement dans l'équité du marché au moment de la vente.

Au sein de notre organisation, nous avons des maisons unifamiliales, des condos, des maisons en rangée, des duplexes, et ce que nous appelons des maisons multigénérationnelles. Essentiellement, une maison multigénérationnelle est une maison unifamiliale avec une unité de logement accessoire qui est soit attachée, soit un bâtiment séparé, mais sur le même terrain.

Nous sommes capables d'intégrer des maisons dans le trust grâce à notre propre construction et réhabilitation de ces maisons, et nous travaillons également avec plusieurs partenaires promoteurs. Nous avons un programme d'initiatives d'acheteurs et un programme de vente motivée par les vendeurs. Nous avons également une filiale qui agit comme une agence immobilière pour nous.

Le programme sur lequel nous allons nous concentrer aujourd'hui s'appelle "Project Sustained Legacy". Avant d'entrer dans les détails de Project Sustained Legacy, je voulais aborder quelques termes clés que vous m'entendrez mentionner tout au long de la présentation. L'un de ces termes est la "taxe foncière", qui est essentiellement une charge imposée par un gouvernement local et payée par les propriétaires fonciers dans cette juridiction. Lorsque cette taxe n'est pas payée, la propriété foncière peut être saisie pour cause de défaut de paiement des taxes, ce qui signifie que l'État devient propriétaire du bien immobilier.

D'autres juridictions appliquent l'exécution du code, qui est une pénalité imposée à un propriétaire lorsqu'il ne respecte pas certaines normes de condition du bâtiment, comme un revêtement qui se détache ou un bâtiment qui penche. Ces frais sont ajoutés aux taxes foncières, ce qui peut pousser les ménages à faibles revenus et vulnérables vers la saisie ou entraîner de nombreux travaux d'entretien différés.

Le terme suivant est "investissement abordable", qui désigne le montant de financement qu'un Community Land Trust investit dans une propriété pour créer un logement perpétuellement abordable. Le dernier terme est "refinancement hypothécaire", qui est le processus de remplacement d'une hypothèque existante par une nouvelle.

Project Sustained Legacy a commencé il y a environ 14 ou 15 ans et se concentre sur les propriétaires à faible revenu de longue date qui ont généralement connu des difficultés à la suite d'événements majeurs dans leur vie. En conséquence, ils se retrouvent souvent confrontés à des défis financiers liés au logement, tels que la saisie pour défaut de paiement des taxes foncières, la forclusion hypothécaire, ou des réparations importantes ou de l'entretien différé. À travers Project Sustained Legacy, le CLCLT s'attaque à ces défis financiers ou réhabilite le logement en effectuant un investissement abordable. En échange de cet investissement, les propriétaires transfèrent le titre de leur terrain au CLCLT, et la maison devient un logement perpétuellement abordable avec une restriction de revente.

Le processus pour intégrer une maison dans le trust à travers Project Sustained Legacy commence par une conversation initiale avec le propriétaire, suivie d'une réunion pour mieux comprendre ses défis financiers ou ses dettes. Nous cherchons à avoir une vision complète de la situation du propriétaire. Tout comme nos premiers acheteurs, le propriétaire est invité à remplir une demande et à participer à une orientation du programme. Une fois que nous avons

confirmé que le propriétaire est éligible en termes de revenu, il doit satisfaire nos seuils de revenu. Nous effectuons également une visite de la propriété pour évaluer les besoins en matière de réhabilitation.

Une fois que le propriétaire est approuvé pour le programme, nous traitons ses défis financiers ou déterminons l'ampleur des travaux de réhabilitation nécessaires. Une fois ces étapes franchies, le propriétaire transfère le terrain au land trust. Nous établissons un compte séquestre où le propriétaire paie les taxes foncières, l'assurance et un loyer mensuel directement au trust. Cela nous permet de surveiller si le propriétaire pourrait être confronté à d'autres défis financiers et d'intervenir rapidement pour l'aider à rester dans son logement.

Une fois que la maison fait partie du land trust, nous réalisons les travaux de réhabilitation convenus avec le propriétaire. En moyenne, nous avons dépensé environ 90 000 à 100 000 dollars pour la réhabilitation de chaque maison. En plus de cela, nous réalisons également un investissement abordable.

L'une des principales leçons que nous avons tirées de Project Sustained Legacy est que cela repose sur la relation. Ce programme se déroule à ce que j'appelle "la vitesse de la confiance". La construction de la confiance entre le propriétaire et l'organisation est essentielle, car vous demandez à quelqu'un de changer l'un des investissements les plus importants de sa vie. Dans la plupart des cas, les individus ou les familles que nous avons aidés à travers Project Sustained Legacy sont dans leurs maisons depuis plus de 40 ans, donc cela prend du temps de bâtir cette confiance.

Notre organisation et nos partenaires financiers doivent être patients. Ce processus ne se fait pas du jour au lendemain. Dans certains cas, nous avons été en conversation avec des propriétaires pendant deux ou trois ans avant que leur maison ne fasse partie du land trust. Cela nécessite des sources de financement patientes. Nous devons faire comprendre à nos financeurs que, bien qu'ils aient des échéances pour dépenser l'argent, lorsque nous travaillons avec des propriétaires existants, nous devons nous assurer que le propriétaire est respecté et que la confiance reste intacte.

Les partenariats solides ont été cruciaux. Nos partenaires municipaux et de comté, ainsi que des services juridiques à faible coût ou gratuits, ont été des partenaires clés pour s'assurer que les propriétaires comprennent pleinement les accords dans lesquels ils s'engagent. Il est essentiel de réunir plusieurs éléments pour garantir une compréhension claire du processus, aussi bien du côté des propriétaires que de l'organisation.

Une autre leçon que nous avons apprise est que les circonstances des ménages évoluent. Bien que nous examinions en profondeur leurs finances, leurs besoins en matière de maintenance, et d'autres ressources dont ils pourraient avoir besoin, il arrive souvent que des changements surviennent après leur intégration dans le land trust. Notre objectif est de les maintenir dans leur maison, donc nous devons comprendre notre rôle pour les soutenir tout au long de leur parcours.

À ce jour, nous avons aidé 14 ou 15 ménages à travers Project Sustained Legacy. Tous les propriétaires qui voulaient rester dans leur maison ont pu le faire, et 99 % y vivent encore. Dans un cas, il était préférable pour la propriétaire de vendre sa maison au land trust, et tout le monde était d'accord.

Une dernière leçon est que la réhabilitation est essentielle. Initialement, Project Sustained Legacy était axé sur les défis financiers liés au logement, mais nous avons réalisé que si nous ne nous attaquons pas à l'entretien différé, à l'efficacité énergétique, aux violations des codes et aux problèmes de sécurité, nous n'aidons pas vraiment les propriétaires de manière globale. Dans certains cas, nous avons eu les moyens financiers d'intervenir, mais sans les ressources nécessaires pour effectuer les travaux de réhabilitation, nous n'avons pas pu pleinement aider les propriétaires ni intégrer leur maison dans le land trust.

Lorsque vous travaillez avec des propriétaires existants, d'après notre expérience, il est important de pouvoir gérer tous les aspects de cette relation et de la situation.

Merci beaucoup.