

Board of Trustees

Pamela Wright
Board President

Joe Gillach
Vice President

Bob Houghteling
Treasurer

Cathleen Dorinson
Secretary

Steve Antonaros
Jonathan Barajas
Jelani Bertoni
Daniel Cordrey
Stephen Horvat
Jorge Martinez
Sarah Myers
Elvira Xaxni

Staff

Pam Dorr
Executive Director

Laura J. Giacomini
Development and
Communications Director

Don Lewis
Communications Manager

Tom McCafferty
Project Manager

Yesenia Martinez
Office Manager

**Community Land Trust
of West Marin**

P.O. Box 273
Point Reyes Station
CA 94956

info@clam-ptreyes.org

(415) 663-1005

A Note of Gratitude

When I first saw the flier 14 years ago that CLAM was accepting applications for tenants in its newly purchased house, I never thought that by taking that application my life would change. I went home that night and talked to my husband, Oliverio, and asked him if it was a good idea to fill out the application and he said "What's the worst that could happen? They say no?"

I received a call from CLAM saying that we were second in line and that for some odd reason the person that was first picked ended up not wanting the house. CLAM said that if we were still interested, the house was ours. I couldn't believe my ears. In a million years, we never thought we would be picked.

As the years have passed, I'm thankful every day for being part of CLAM as a resident. My family has been so lucky to live "at the blue house," as everyone knows it, because it's close to the school and walking distance from my job. I'm thankful for what CLAM represents, helping and being part of the community and doing all they can to help people and families find affordable housing.

Our girls have grown up in this house. Our oldest, Dulce, moved in when she was 5 years old and now she's 19 years old and off to college. Now that she's not home, I look around the house and see her room or any other part of the house and I smile and say "I remember when this happened there..." Victoria is 8 years old and Ximena is 6 years old and in their case, it is the only home they have ever known. To us, it's special because CLAM has made this possible by making the house affordable for the middle working class. In any other place they may not care about your situation.

I'm thankful for being part of such a wonderful and amazing organization that my family and I have benefited from. I'm also thankful for the staff that works there and is part of CLAM because without them, the organization wouldn't be what it is today. My family and I just want to thank you for everything and for continuing to work hard to help others to one day have affordable housing that one day they can call it home—a place you feel safe and glad to live in.

- Esmeralda



Sisters Ximena, Victoria and Dulce

CLAM's Member Appreciation Event

In late October, CLAM held our annual Member Appreciation Event at our 60 Third Street property and it was a rousing success! More than 75 members gathered in the afternoon on a lovely autumn day to mix and mingle as well as enjoy delicious tacos and refreshments. We also heard about all the different CLAM properties and what stage of development they are currently at.



Kathy Hunting and Cathleen Dorinson

as we expressed our appreciation to our CLAM members for their generosity and showed them the impact of their support. A big thanks to our business sponsor Palace Market for donating the drinks to the event again this year.

It was so nice to see CLAM members at large visiting with CLAM staff, members from our Board of Trustees past and present as well as several CLAM residents, from the newest member of our CLAM family baby Nico to our older members. District Supervisor Dennis Rodoni also stopped by to visit. It was truly a day of community celebration



Pam Dorr and Mark Switzer



Susan Brayton, Dennis Rodoni and Corey Ohama



Jane Curtis and Maureen Cornelia



CLAM Board President Pamela Wright addresses the members

What Is The "CLT" Model?

The community land trust (CLT) movement has emerged from a long and fascinating international conversation about the intersection between land ownership and social equity.

When a community land trust acquires a home, it has the option to either rent or sell the house while continuing to own the ground. When a family buys a CLT home, they purchase only the house and enter into a long-term agreement – usually a 99-year ground lease – with the CLT to lease the land. By taking the cost of the land out of the real estate transaction, CLTs greatly decrease the cost of homeownership, which is often otherwise prohibitive for lower-income people seeking to buy a home.



CLAM's new ADU for Third Street - a "tiny home" with huge style.

When the family that has bought a CLT house chooses to sell, they work with the CLT to ensure the home is sold at an affordable price to the next qualifying homebuyer. By the CLT holding the land "in trust," the home stays affordable for future generations.

What's Happening At CLAM In 2024

Affordable housing continues to be a pressing topic in Marin as well as across California. CLAM has had a busy year as we welcomed new residents at 35 Third Street and began work to renovate the long-neglected home at 60 Third Street with hopes that new residents can move in later in 2024. As we start a new year, we have so much to celebrate.

In Fall 2023, Governor Newsom signed 60+ bills aimed at fast-tracking affordable housing throughout California. Many of the bills are designed to help expand affordable housing in the state, such as making it easier for homeowners to add an ADU to an existing property. Several bills were designed to expedite the approval process for building sorely needed new affordable housing. This is great news for CLAM as well as for affordable housing in California.

The Coast Guard project is continuing as scheduled and is on-track with breaking ground planned for 2025 and the lease up in 2027. We are anticipating completing the environmental review phase that started in July of 2023 and moving into the planning approval process by July of 2024. This chart shows how far we've come and how close we are to having 54 new homes in Point Reyes Station. There will be a few opportunities to volunteer for CLAM in 2024 for the Coast Guard project. Please watch CLAMbites for information about these opportunities to build our community resources together.

We know there can be feelings of frustration when it comes to the topic of affordable housing in West Marin. While it may sometimes seem like things are moving too slowly or worse, not at all, we want to reassure you that things are actually moving forward in extremely positive ways. We feel hopeful about the coming year and appreciate your support as we all work together to create community for everyone in West Marin.



Coast Guard Neighborhood Renewal



Got a question? Curious about a program?
Contact us! (415) 663-1005
or info@clam-ptreyes.org

Temporary Housing Needed

Winter is here and the rental housing market in West Marin is so tight that some of our neighbors are living in substandard housing to remain in the community. CLAM is one of many community organizations volunteering with the Committee for Housing Agricultural Workers and their families. In working with this committee, we realize that creating 20 temporary housing sites may be needed. CLAM will work with the County of Marin, West Marin Fund, Marin Community Foundation and a large group of community service organizations to identify existing properties in West Marin that could provide a site for one of 20 temporary RV rentals we want to make available for housing from 2024-2027 for ag workers and their families.

The ideal site will have room for a few RVs. Each one measures about 10' x 28' and we are also open to one site that has room for 20 RV's. The site should have safe drinking water, electric, and septic capacity. If we don't have sites with all three utilities, we can consider putting these in. CLAM will install all utility connections, create pads, and set up the temporary RV trailers. The host property owner will be paid a monthly lot fee.

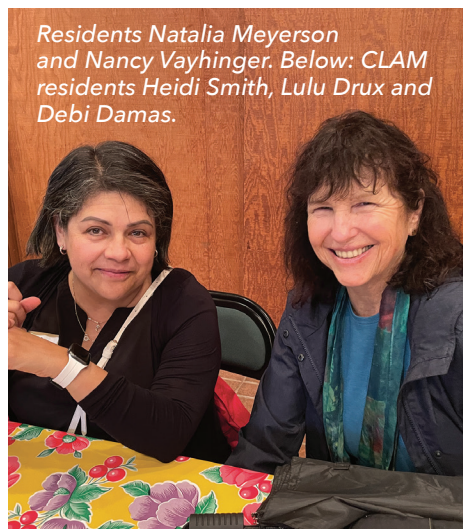
Residents for the new rentals will be identified through the Committee for Housing Agricultural Workers and their Families. Call CLAM at (415) 663-1005 or email pam.d@clam-ptreyes.com for more information.

Work Is Underway At 60 Third Street

"The Torch", a volunteer group that helps local nonprofits with various projects, joined CLAM for a work day in September. They got right down to business taking care of some much-needed yard work in the back and side yards at the 60 Third Street property. It was clear these guys love being around one another as the warm day of hard labor was punctuated by a lot of laughs. Special thanks to CLAM supporter Bill Watson for getting us connected to The Torch.

Later in the fall, Pacific Slope Tree Company, a CLAM business sponsor, removed some trees that were causing structural damage to the main house. The removal also created space for additional housing as well as a new septic tank.

If your business or organization is interested in doing a team work day or you are interested in other volunteer opportunities, please contact Project Manager Tom McCafferty at (415) 663-1005 or email tom@clam-ptreyes.com



Residents Natalia Meyerson and Nancy Vayhinger. Below: CLAM residents Heidi Smith, Lulu Drux and Debi Damas.

Resident Gathering at Audubon Canyon Ranch

In November, CLAM residents joined with CLAM staff for a semi-informal resident gathering at the Audubon Canyon Ranch in Stinson Beach. This was the first in a series of tenant engagement opportunities to include tenants in the work CLAM does. Eventually, having people with lived experiences as renters in CLAM properties or in the community would be an asset on the board.



Project Manager Tom McCafferty spoke to the attendees about our upcoming projects as well as a new website for paying rent and submitting work requests. Tom also noted CLAM's equity program which allows residents to receive a reduction in their rent for volunteering and/or attending meetings with CLAM. It was nice to gather, enjoy a meal, and check-in with our diverse and growing group of residents. Shout out to resident Catie Clune for securing the Audubon Canyon Ranch space for us!

Members of "The Torch" and Pacific Slope Tree Company working hard to refurbish 60 Third Street.

CLAM's Business Sponsor Circle

- Black Heron Inn
- Black Mountain Ranch
- Brickmaiden Breads
- Cabaline Country Emporium & Saddlery
- Center for Global Consciousness
- Cheda's Garage
- Coastal Health Alliance
- Heidrun Meadery
- Hog Island Oyster
- Horizon Cable
- Inverness Gardening Service
- Klein & Roth Consulting
- Levin & Friends Window Cleaning
- Mechanics Bank
- Monk Estate
- Pacific Slope Tree Cooperative
- Palace Market
- Point Reyes Books
- Point Reyes Farmstead Cheese Co.
- Point Reyes Light
- Route One Bakery & Kitchen
- Seadrift Realty Inc.
- Side Street Kitchen
- Station House Cafe
- Toby's Coffee Bar
- Tomales Bay Oyster Company
- Vita Collage
- West Marin Pharmacy
- West Marin Real Estate
- William Barrett, Vanguard Properties

Junta Directiva

Pamela Wright
Presidenta

Joe Gillach
Vice Peresidente

Bob Houghteling
Tesorero

Cathleen Dorinson
Secretaria

Steve Antonaros
Jonathan Barajas
Jelani Bertoni
Daniel Cordrey
Stephen Horvat
Jorge Martinez
Sarah Myers
Elvira Xaxni

Staff

Pam Dorr
Directora ejecutiva

Laura J. Giacomini
Directora de Desarrollo y
Comunicaciones

Don Lewis
Gerente de Comunicaciones

Tom McCafferty
Gerente de Proyectos

Yesenia Martinez
Gerenta de oficina

Community Land Trust of West Marin

P.O. Box 273
Point Reyes Station
CA 94956

info@clam-ptreyes.org

(415) 663-1005

Una Nota De Gratitud

Cuando vi por primera vez el volante hace 14 años en el que CLAM estaba aceptando solicitudes para inquilinos en su casa recién comprada, nunca pensé que al aceptar esa solicitud mi vida cambiaría. Fui a casa esa noche y hablé con mi esposo, Oliverio, y le pregunté si era buena idea llenar la solicitud y me dijo: "¿Qué es lo peor que podría pasar? ¿Que nos digan que no?"

Recibí una llamada de CLAM diciendo que éramos segundos en la fila y que por alguna extraña razón la persona que fue elegida primero terminó no queriendo la casa. CLAM dijo que si todavía estábamos interesados, la casa era nuestra. No podía creer lo que oía. Ni en un millón de años pensamos que nos elegirían.

Con el paso de los años agradezco cada día por ser parte de CLAM como residente. Mi familia ha tenido mucha suerte de vivir "en la casa azul", como todos la conocen, porque está cerca de la escuela y a poca distancia de mi trabajo. Agradezco lo que representa CLAM, ayudando y siendo parte de la comunidad para hacer todo lo posible para ayudar a las personas y familias a encontrar una vivienda asequible.

Nuestras niñas han crecido en esta casa. Nuestra hija mayor, Dulce, se mudó aquí cuando tenía 5 años y ahora tiene 19 años y va a la universidad. Ahora que ella no está en casa, miro alrededor de la casa y veo su habitación o cualquier otra parte de la casa y sonrío y digo "Recuerdo cuando pasó esto allí..." Victoria tiene 8 años y Ximena tiene 6 años y en el caso de ellas, es el único hogar que han conocido. Para nosotros, es especial porque CLAM hace todo lo posible para que las casas sean asequibles para la clase trabajadora media. En cualquier otro lugar puede que no les importe tu situación.

Estoy agradecido por ser parte de una organización tan maravillosa e increíble de la que mi familia y yo nos hemos beneficiado. También agradezco al personal de CLAM porque sin ellos la organización no sería lo que es hoy. Mi familia y yo solo queremos agradecerles por todo y por continuar trabajando duro para ayudar a otros a tener algún día una vivienda asequible que puedan llamar hogar, un lugar en el que se sientan seguros y felices.

- Esmeralda



Hermanas Ximena, Victoria and Dulce

Evento de agradecimiento a los miembros de CLAM

A finales de Octubre, CLAM celebró nuestro evento anual de agradecimiento a los miembros en nuestra casa situada en el 60 de la Calle 3 en Point Reyes Station y ¡fue un gran éxito! Más de 75 miembros se reunieron por la tarde en un hermoso día de otoño para socializar y disfrutar de deliciosos tacos y refrigerios. También escuchamos sobre las diferentes propiedades de CLAM y en qué etapa de desarrollo se encuentran actualmente.



Kathy Hunting y Cathleen Dorinson

Fue muy agradable ver a los miembros reunirse con el personal de CLAM, los miembros de la Junta Directiva de CLAM, pasados y presentes, así como con algunos de los residentes de CLAM, desde el miembro más nuevo de nuestra familia de CLAM, el bebé Nico, hasta incluso los miembros mayores. El supervisor del distrito Dennis Rodoni también asistió al evento. Fue verdaderamente un día de celebración comunitaria ya que expresamos nuestro agradecimiento a nuestros miembros de CLAM por su generosidad y les mostramos el impacto de su apoyo. Un gran agradecimiento a nuestro patrocinador Palace Market por donar las bebidas para el evento.



Pam Dorr y Mark Switzer



Susan Brayton, Dennis Rodoni y Corey Ohama



Jane Curtis y Maureen Cornelia



La presidenta de la junta directiva de CLAM, Pamela Wright, se dirige a los miembros

¿Qué Es El "Modelo Clt"?

El movimiento de fideicomisos de tierras comunitarias (CLT) surgió de una larga y fascinante conversación internacional sobre la intersección entre propiedad de la tierra y equidad social. Cuando un fideicomiso de tierras comunitarias adquiere una casa, tiene la opción de alquilarla o venderla sin dejar de ser propietario del terreno. Cuando una familia compra una casa de un fideicomiso de tierras comunitarias, compra solo la casa y celebra un acuerdo a largo plazo (normalmente un contrato de arrendamiento del terreno por 99 años) con el fideicomiso de tierras comunitarias para arrendar el terreno. Al eliminar el costo del terreno de la transacción, los fideicomisos de tierras comunitarias reducen en gran medida el costo de ser propietario de una vivienda, que a menudo resulta prohibitivo para las personas de bajos ingresos que buscan comprar una casa. Cuando la familia que compró una casa de un fideicomiso de tierras comunitarias decide venderla, trabaja con el fideicomiso de tierras comunitarias para garantizar que la casa se venda a un precio asequible para el próximo comprador calificado. Si el fideicomiso de tierras comunitarias mantiene la tierra "en fideicomiso", la casa sigue siendo asequible para las generaciones futuras.



La nueva ADU de CLAM para Third Street - una "pequeña casa" con gran estilo.

Qué Pasará En Clam En 2024

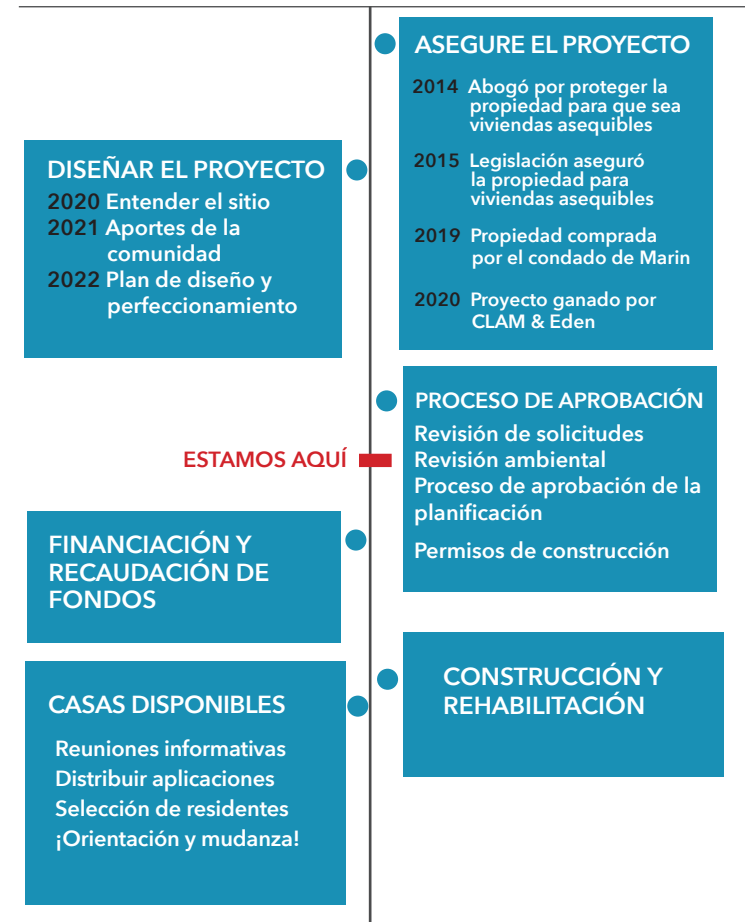
La vivienda asequible sigue siendo un tema importante en Marin y en todo California. CLAM ha tenido un año muy ocupado ya que dimos la bienvenida a nuevos residentes en la vivienda situado en la calle 3 de la casa número 30 en Point Reyes Station y comenzamos a trabajar para renovar la casa abandonada durante mucho tiempo situado en la calle 3 de la casa número 60 con la esperanza de que nuevos residentes puedan mudarse más adelante en el 2024. Al comenzar un nuevo año, hay mucho que celebrar.

En el otoño de 2023, el gobernador Newsom firmó más de 60 proyectos de ley destinados a acelerar la vivienda asequible en todo California. Muchos de los proyectos de ley están diseñados para ayudar a expandir las viviendas asequibles en el estado, así como para facilitar a los propietarios la adición de una vivienda accesoria a su propiedad. Se diseñaron varios proyectos de ley para acelerar el proceso de aprobación para la construcción de nuevas viviendas asequibles que tanto se necesitan. Esta es una gran noticia para CLAM y para las viviendas asequibles en California.

El proyecto del Guarda Costas continúa según lo programado y va por buen camino con las actividades previstas para 2025 y el arrendamiento en 2027. Anticipamos completar la fase de revisión ambiental que comenzó en julio de 2023 y pasar al proceso de aprobación de planificación en julio de 2024. Este gráfico muestra lo lejos que hemos llegado y lo cerca que estamos de tener 54 casas nuevas en Point Reyes Station. Habrá algunas oportunidades para ser voluntario en CLAM en 2024 para el proyecto de la Guardia Costera. Mire CLAMbites para obtener información sobre estas oportunidades para construir juntos los recursos de nuestra comunidad.

Sabemos que puede haber sentimientos de frustración cuando se trata del tema de viviendas asequibles en West Marin. A veces puede parecer que las cosas van demasiado lentas o peores, en absoluto, queremos asegurarle que las cosas en realidad están avanzando de manera extremadamente positiva. Tenemos esperanzas sobre el próximo año y apreciamos su apoyo mientras todos trabajamos juntos para crear una comunidad para todos en West Marin.

Renovación del Vecindario del Guarda Costas



¿Tiene alguna pregunta? ¿Tienes curiosidad por un programa? ¡Contáctenos! (415) 663-1005 o info@clam-ptreyes.org

Se Necesita Vivienda Temporal

La vivienda en West Marin está en un punto crítico y el invierno ya está aquí. El mercado de viviendas de alquiler es tan limitado que algunos de nuestros vecinos viven en viviendas deficientes para poder permanecer en la comunidad. Se necesita una solución temporal hasta que se puedan identificar viviendas más permanentes.

CLAM es una de las muchas organizaciones comunitarias que colaboran como voluntarios con el Comité para la Vivienda de los Trabajadores Agrícolas y sus familias. Al trabajar con este comité, nos damos cuenta de que puede ser necesario crear 20 sitios de vivienda temporal. CLAM trabajará con el condado de Marin, West Marin Fund, Marin Community Foundation y un gran grupo de organizaciones de servicio comunitario para identificar propiedades existentes en West Marin que podrían proporcionar un sitio para uno de los 20 alquileres temporarios de casas rodantes (RV) que queremos poner a disposición para

vivienda de 2024 a 2027 para los trabajadores agrícolas y sus familias. El sitio ideal tendrá espacio para algunas casas rodantes. Cada uno mide aproximadamente 10' x 28' y también estaremos dispuestos a considerar a un sitio que tiene espacio para 20 casas rodantes (RV). El sitio debe tener agua potable, electricidad y capacidad séptica. Si no tenemos sitios con los tres servicios públicos, podemos considerar instalarlos. CLAM instalará todas las conexiones de servicios públicos, creará plataformas e instalará los remolques temporales para las casas rodantes (RV). El propietario que proporcione su propiedad recibirá una tarifa mensual por el lote.

Los residentes de los nuevos alquileres serán identificados a través del Comité de Vivienda para los Trabajadores Agrícolas y sus Familias. Llame a CLAM al (415) 663-1005 o envíe un correo electrónico a pam.d@clam-ptreyes.com para obtener más información.

El Trabajo Está En Marcha En La Propiedad De La Calle Tres Casa #60

The Torch, un grupo de voluntarios que ayuda a organizaciones locales sin fines de lucro con varios proyectos, se unió a CLAM para un día de trabajo en septiembre. Pusieron manos a la obra y ocuparon de algunos trabajos de jardinería muy necesarios en los patios trasero y lateral de la propiedad situada en la calle Tres casa número 60. Estaba claro que a estos muchachos les encanta estar juntos, ya que el día de trabajo duro estuvo marcado por muchas risas. Un agradecimiento especial al partidario de CLAM, Bill Watson, por conectarnos con The Torch.



Más adelante en el otoño, Pacific Slope Tree Company, un patrocinador de CLAM, quitó algunos árboles que estaban causando daños estructurales a la casa principal. La remoción también creó espacio para viviendas adicionales, así como un nuevo tanque séptico.

Si su empresa u organización está interesada en realizar un día de trabajo en equipo o está interesado en otras oportunidades de voluntariado, comuníquese con el Gerente de Proyecto Tom McCafferty al (415) 663-1005 o envíe un correo electrónico a tom@clam-ptreyes.com.



Miembros de "The Torch" y Pacific Slope Tree Company trabajando arduamente para renovar 60 Third Street.

Residentes Natalia Meyerson y Nancy Vayhinger. Abajo: residentes de CLAM Heidi Smith, Lulu Drux y Debi Damas.



Reunión De Residentes En Audubon Canyon Ranch

En noviembre, los residentes de CLAM se unieron con el personal de CLAM para una reunión semi formal de residentes en Audubon Canyon Ranch en Stinson Beach. Esta fue la primera de una serie de oportunidades de participación de inquilinos para incluirlos en el trabajo que realiza CLAM. Sería una ventaja para CLAM que personas con experiencias vividas como inquilinos de CLAM o en la comunidad se unan a la junta directiva.

El gerente de proyectos, Tom McCafferty, habló con los participantes de la reunión sobre nuestros próximos proyectos, así como sobre un nuevo sitio web para pagar el alquiler y presentar solicitudes de trabajo. Tom también habló sobre el programa de equidad de CLAM que permite a los residentes recibir una reducción en su alquiler por ser voluntarios y/o asistir a reuniones de CLAM. Fue agradable reunirnos, disfrutar de una comida y comunicarnos con nuestro diverso y creciente grupo de residentes. ¡Un agradecimiento a la residente Catie Clune por reservarnos el espacio de Audubon Canyon Ranch!



Círculo de Patrocinadores Empresariales de CLAM

Black Heron Inn
Black Mountain Ranch
Brickmaiden Breads
Cabaline Country Emporium & Saddlery
Center for Global Consciousness
Cheda's Garage
Coastal Health Alliance
Heidrun Meadery
Hog Island Oyster
Horizon Cable
Inverness Gardening Service
Klein & Roth Consulting
Levin & Friends Window Cleaning
Mechanics Bank
Monk Estate
Pacific Slope Tree Cooperative
Palace Market
Point Reyes Books
Point Reyes Farmstead Cheese Co.
Point Reyes Light
Route One Bakery & Kitchen
Seadrift Realty Inc.
Side Street Kitchen
Station House Cafe
Toby's Coffee Bar
Tomales Bay Oyster Company
Vita Collage
West Marin Pharmacy
West Marin Real Estate
William Barrett, Vanguard Properties