

Land Tenure and Security and Creating Sustainable Housing Finance Schemes



Symposium on Cities and Slums Program

ADB

30 October 2013

This is not an ADB material. The views expressed in this document are the views of the author/s and/or their organizations and do not necessarily reflect the views or policies of the Asian Development Bank, or its Board of Governors, or the governments they represent. ADB does not guarantee the accuracy and/or completeness of the material's contents, and accepts no responsibility for any direct or indirect consequence of their use or reliance, whether wholly or partially. Please feel free to contact the authors directly should you have queries.

THAILAND-SOUTHEAST ASIA

- **Population 65 million**
- **Bangkok-Capital city**
(30-40 times bigger than second city)
- **Constitution Monarchy**
Party election every
4 years
- **About 85% Bhuddist**



THAILAND-SOUTHEAST ASIA

- **Population 65 million**
- **Bangkok-Capital city**
(30-40 times bigger than second city)
- **Constitution Monarchy**
Party election every
4 years
- **About 85% Bhuddist**



Slums in Thailand

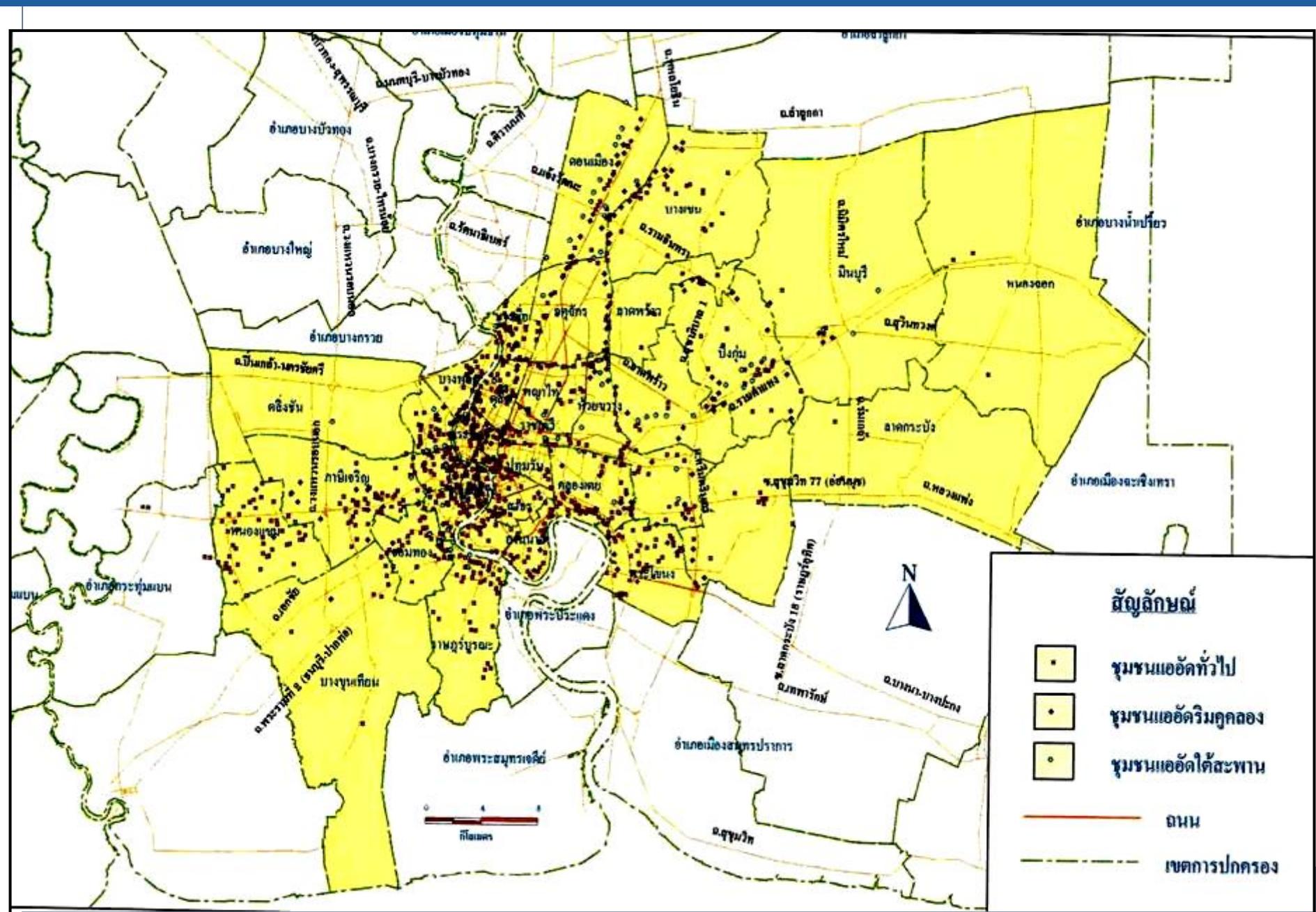


Slums and Squatter Settlements

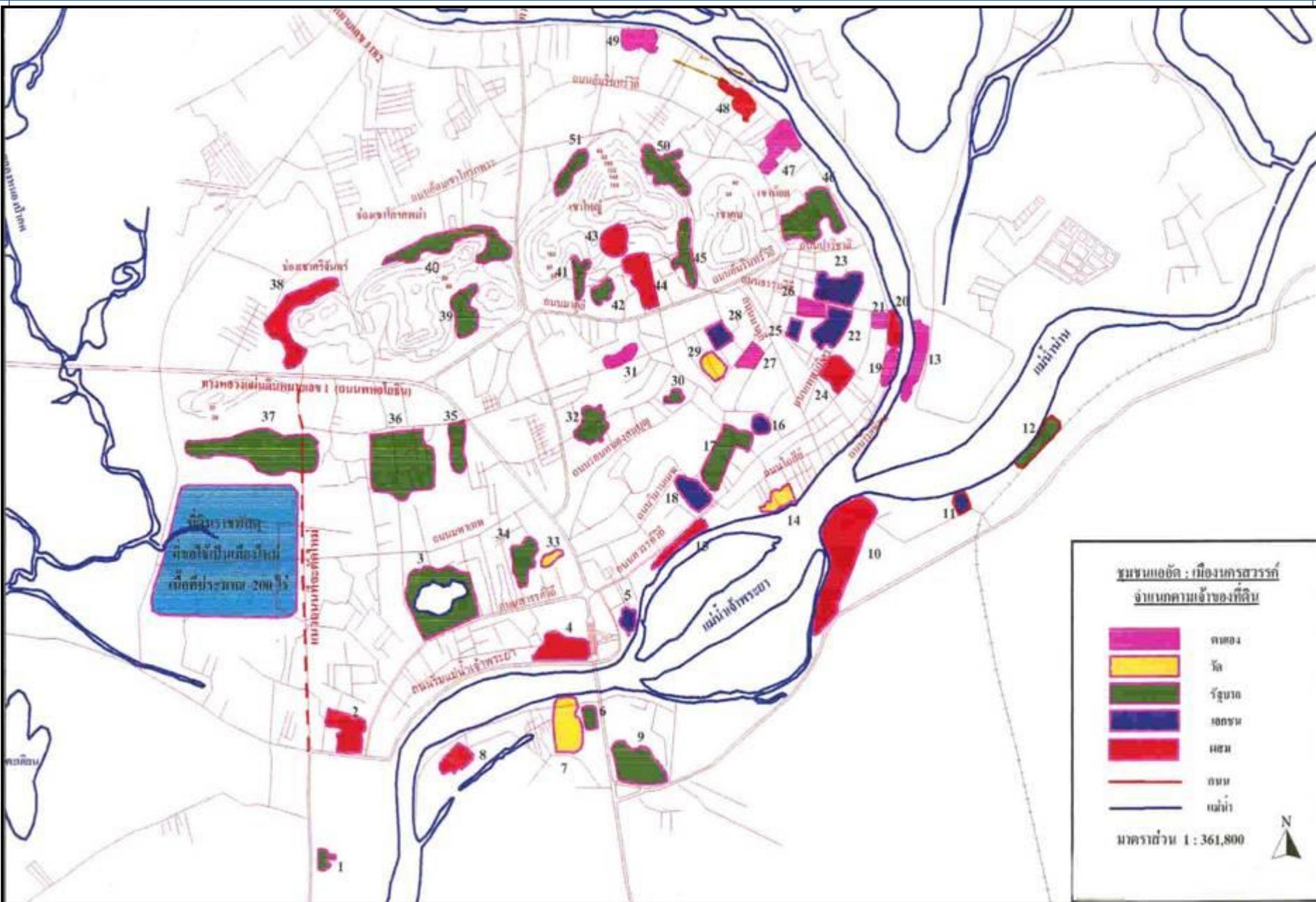


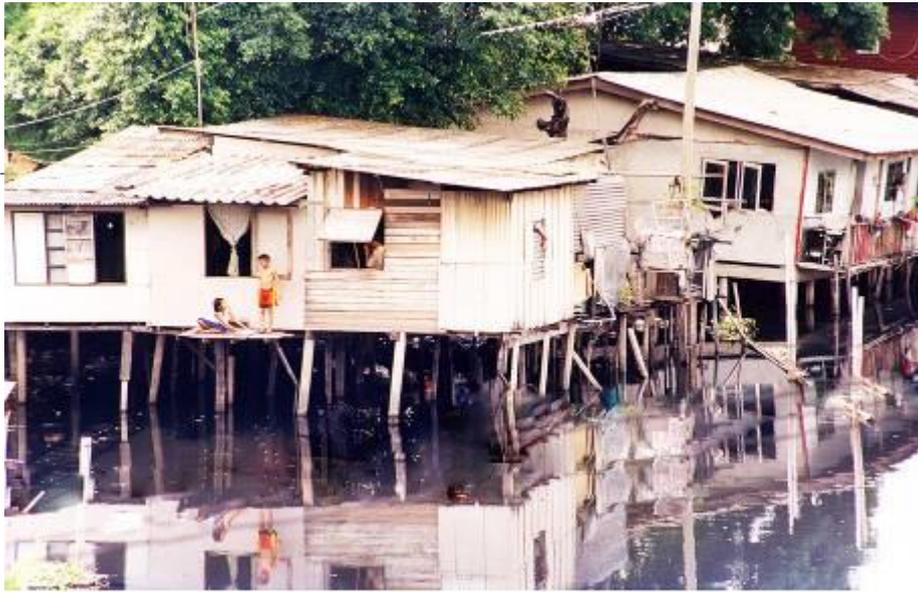
- ✿ **Total 5,500 Low-income communities in 300 cities, population 8.25 million**
- ✿ **3,700 insecure land**
 - **65% land rental with no secure contact**
 - **35% squatting**
 - **445 communities having threat of eviction**
- ✿ **70-80% cannot afford housing in market & public system**

Location of Slums and Squatter Communities in Bangkok



Slums and Squatter Settlements in Nakornsawan





Thailand stance towards slum improvement

- **History - focused on physical improvement /conventional approach**
- **(NHA set up in year 1973)**

History

-  In 1992, the Thai Government established the Urban Community Development Office (UCDO) to address the problem of urban poor communities. UCDO was set up as a unit attached to the National Housing Authority of Thailand.
-  The Government also granted THB 1250 mln.as Community Development Fund to support urban community development activities and provide low-interest loans to community organizations.



- **1992** - began to involve slum dwellers in decision-making and developing process. A special fund for urban poor was created.
- **2003** - Housing security is among the ten standards for the quality of life of Thai people endorsed by the cabinet in 2003

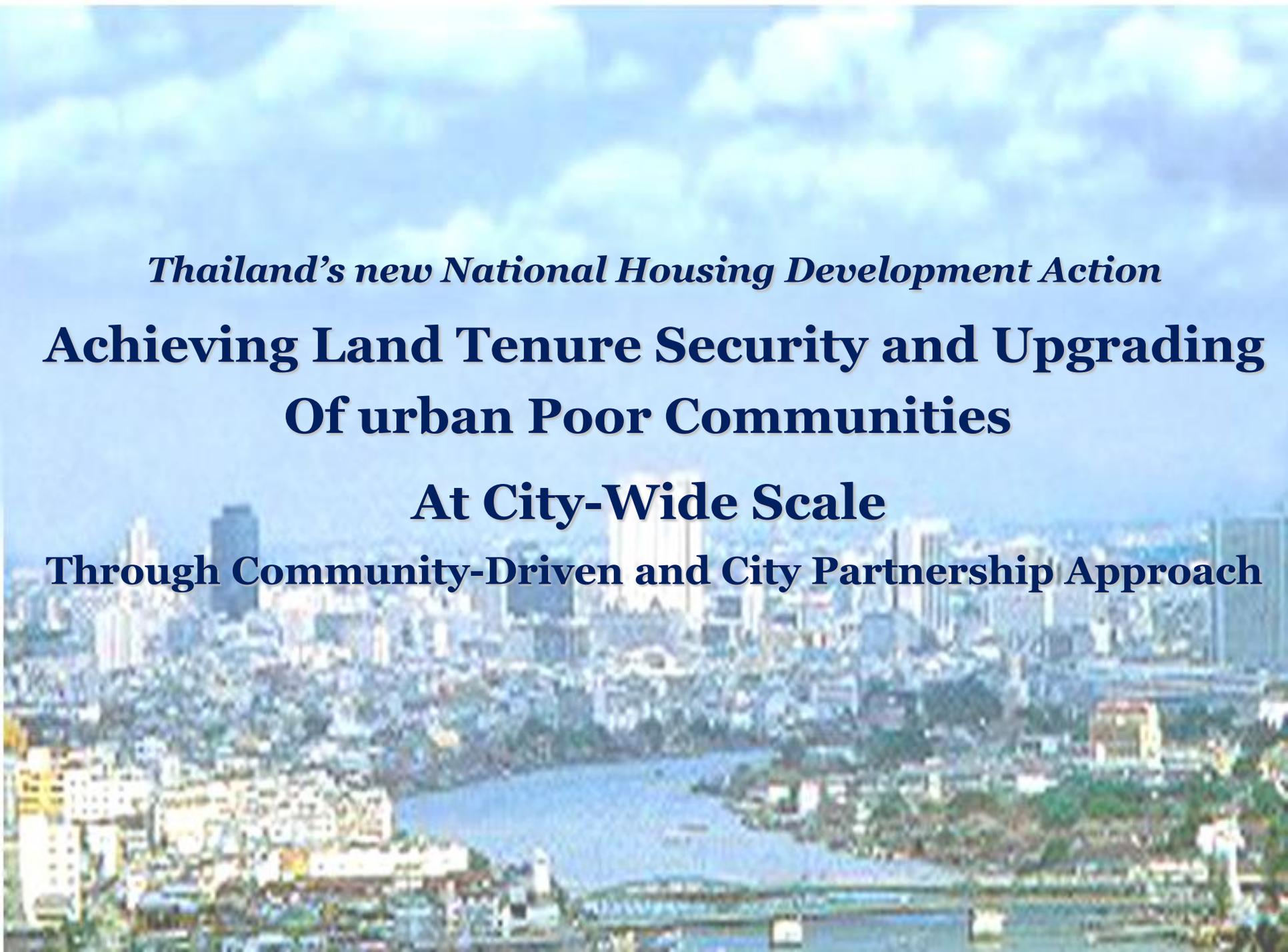


- **In 2000, a Royal Decree was enacted to merge UCDO with Rural Development Fund (a fund managed by the National Economic and Social Development Board) to create a new organization called the Community Organizations Development Institute or CODI. (Public Organization)**

CODI's Objectives

To empower and strengthen community organizations

- ❖ to support and assist community organizations in the improvement of standard of living, income earning, housing and environment of their members
- ❖ To provide financial support to community organizations
- ❖ to assist in the development of community organizations and coordinate with governmental and private agencies for such purpose
- ❖ to strengthen the cooperation among community organizations in all levels; local, provincial as well as national levels

An aerial photograph of a city, likely Bangkok, showing a wide river (Chao Phraya River) flowing through the center. The city is densely packed with buildings, including many high-rise structures. The sky is blue with scattered white clouds. The text is overlaid on the image in a dark blue, serif font.

Thailand's new National Housing Development Action

**Achieving Land Tenure Security and Upgrading
Of urban Poor Communities**

At City-Wide Scale

Through Community-Driven and City Partnership Approach

Thailand Country-Wide Slum Upgrading

- **In 2004 Thai Government announced new policy of housing one million houses for urban poor all over Thai cities in 5 years**

- 1. Constructing of new 600,000 housing units by NHA “Baan Eua Arthorn”**

- 2. Slum upgrading of 300,000 units by CODI “Baan Man Kong (BMK)”**

- 3. 100,000 units through the “Government Housing Bank’s finance scheme**

(later revised to 200,218 units)

BMK concept

- ❖ **Poor communities are key actors, having the roles of;**
 - **studying the physical problem in their settlements,**
 - **developing their own plans for resolving these problems**
 - **implementing those plans themselves**
- ❖ **Local authorities, NGOs, professionals, educational organizations collaborate in the planning process in order to solve the housing problems in a wider scale.**



✿ The government provides financial support for the cost of project planning process, infrastructure improvement and financial cost subsidies while long term financing is funded by CODI.

The new paradigm shift

For housing development by people in action

1. Community organizations are the **owners** of projects / **main actors** (**surveying, planning, designing, savings / management**)
2. Change from supply driven to “**Demand Driven by communities**”
3. Change the approach from construction management to **flexible financial management** allowing community and local partners to work together
4. **Urban land reform** for urban poor housing by land survey and community negotiation
5. **holistic upgrading process** to build strong and secured community organization and managerial capacity as a collective group for integrated physical, economic and social improvement
6. **City-wide** development process covering all communities in the city

UPGRADING ON A COUNTRY-WIDE SCALE (PARADIGM SHIFT)

FLEXIBLE FINANCE (ACCESSIBLE TO COMMUNITY)

- GRANT
- LOAN

SAVINGS GROUPS

- (PEOPLE'S COLLECTIVE FINANCIAL BASE TO LINK TO FLEXIBLE FINANCER)

COLLECTIVE

- (DO THINGS TOGETHER, EVERYONE INCLUDED IN THE PROCESS, CREATE NEW STRENGTH)

HORIZONTAL SUPPORT

- (LEARNS OPPORTUNITIES THROUGH PROJECT VISITS / EXCHANGES / WORKSHOPS / INAUGURATIONS)

TECHNICAL SUPPORT

- (SUPPORTS THE INVOLVEMENT OF COMMUNITY ARCHITECTS, PLANNERS, ARCHITECTURE FACULTIES etc.)

Financial Framework

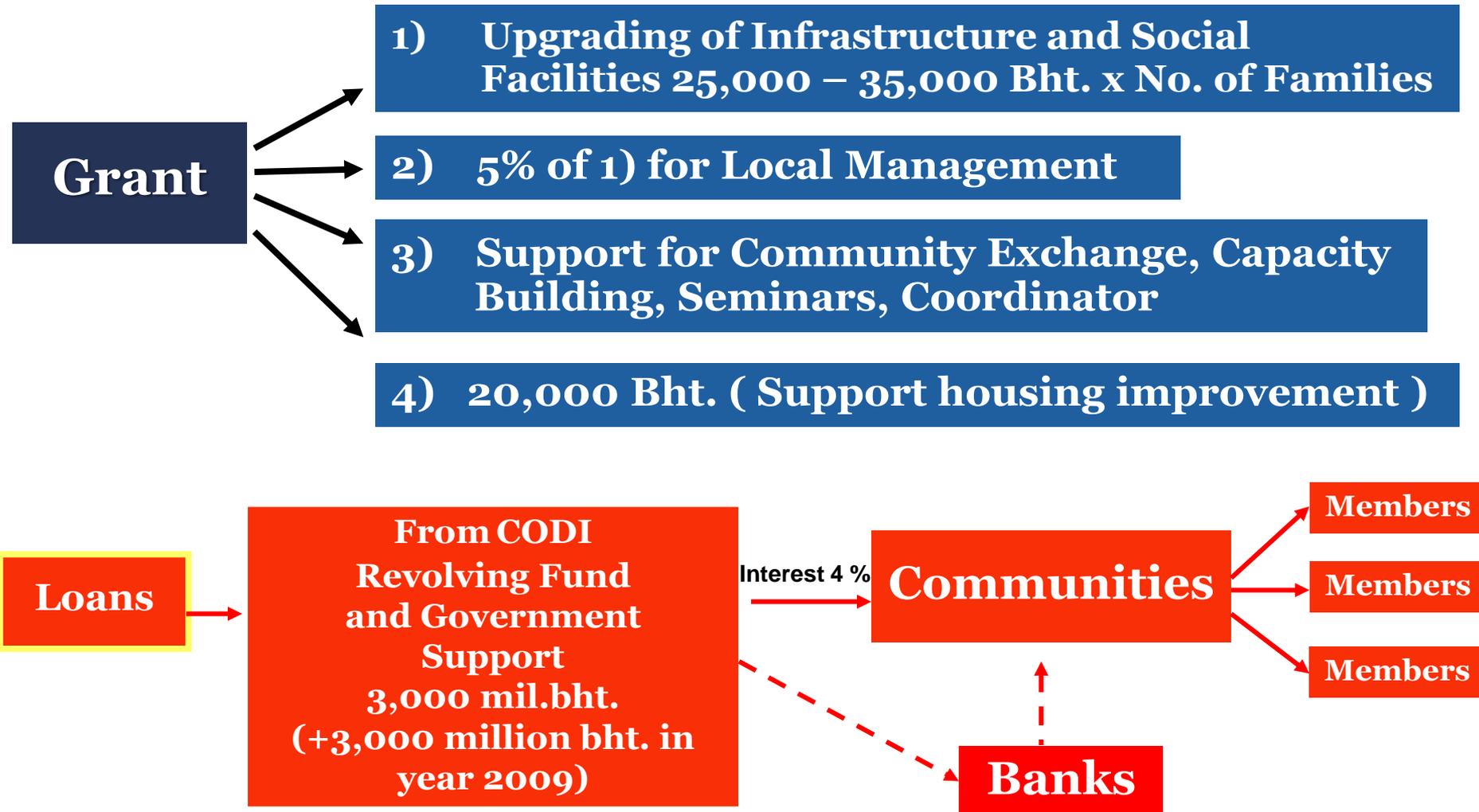
to support community upgrading projects (1 US.\$ = 30 Bhts)



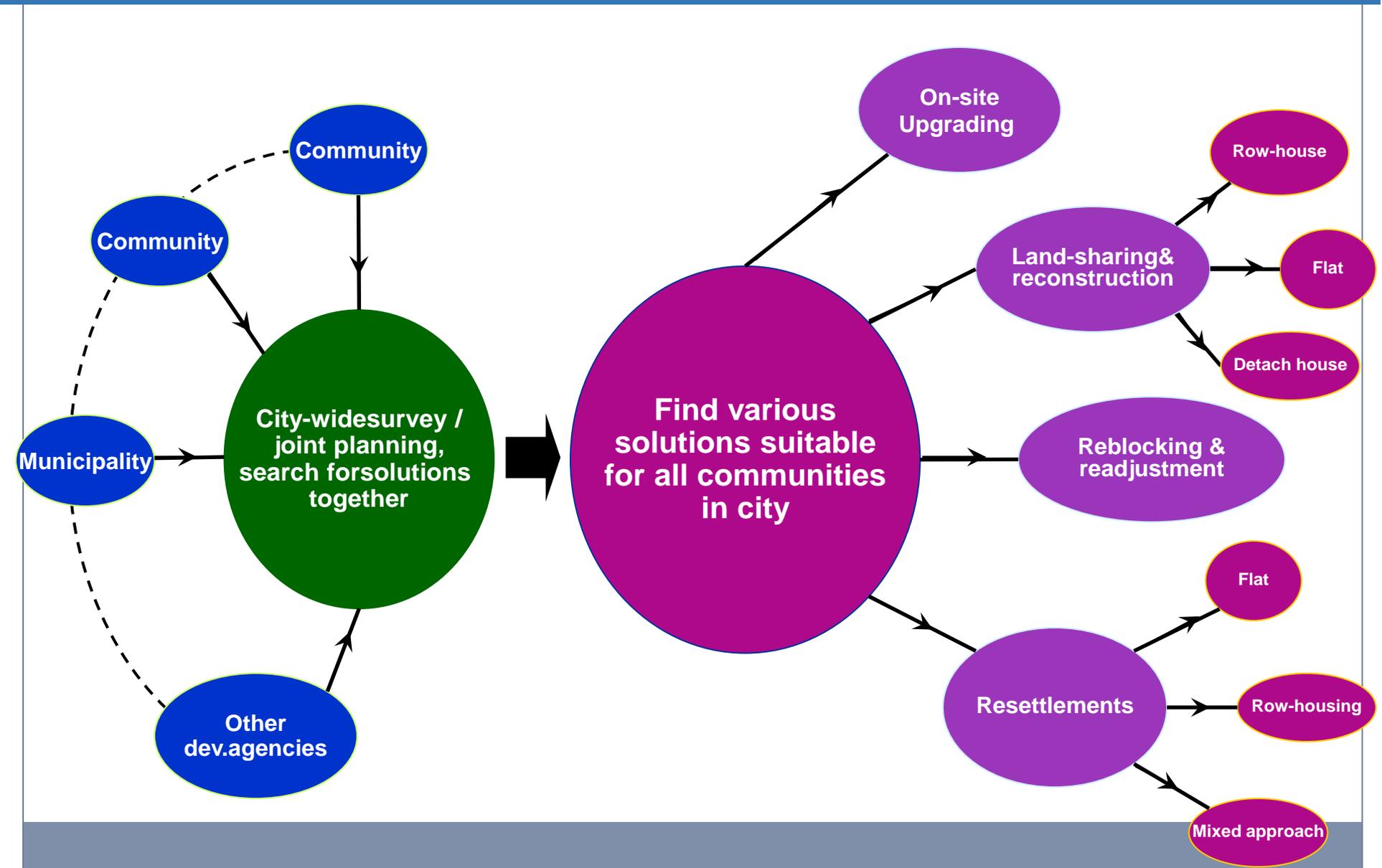
- 1. Grant from Government for regular physical/social infrastructure (25,000 – 45,000 Bht.) and housing improvement (25,000 Bht./families)**
- 2. Subsidy for local administrative and joint management cost 5% of (1)**
- 3. Subsidy for capacity building, learning, exposure trips, meetings, seminars, broadening, coordinating, linking process, information dissemination, and administration**
- 4. Housing loans to community organizations to purchase land or for housing construction**

Total subsidy per unit 80,000 Bht.

Providing Flexible Financial Support for City-wide Upgrading by Communities



City-wide upgrading involving many possible city development actors and find various secured housing solutions for all communities in the city



Baan Mankong: *sustainable solutions for land tenure insecurity*

Several solutions have been reached through negotiations between land owners and slum dwellers. For example;

- **- minimum 30-year lease for state-owned land**
- **- land sharing between private land owner and slum dwellers**
- **- relocate to new plot legally acquired by slum dwellers**

Baan Mankong: physical and social environment upgrading

Once land tenure issue is dealt with, people are eager to improve physical conditions of their housing and surrounding environment;

- newly built or reconditioned housing**
- upgraded infrastructure; wider paths, proper drainage, legal connection to tap water and power grid**
- community center, welfare house, playground, etc.**

Community participation throughout the process



Community Survey all communities in districts and city

**Community survey of all households
In the community and all communities in the city
carried out by community people**

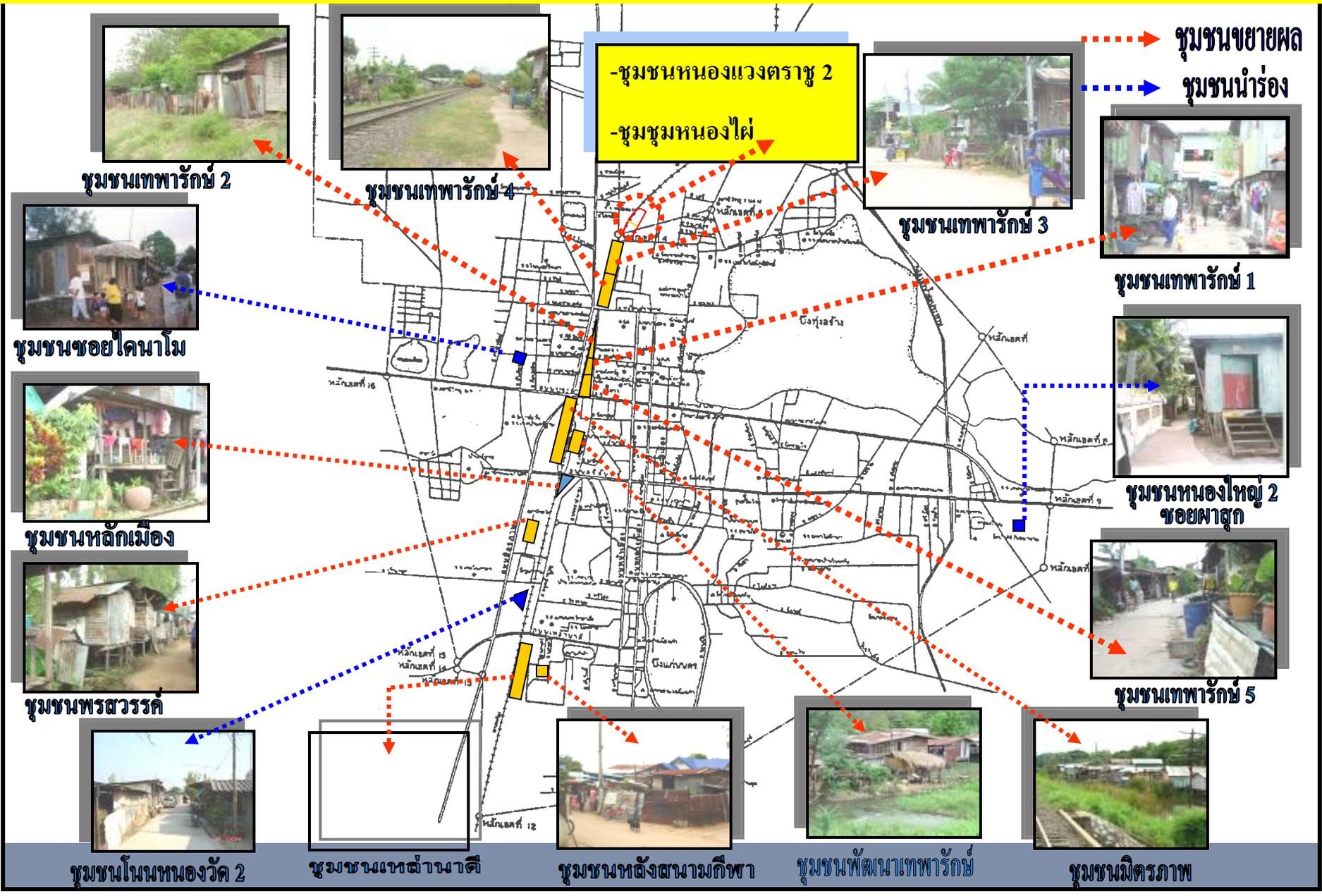


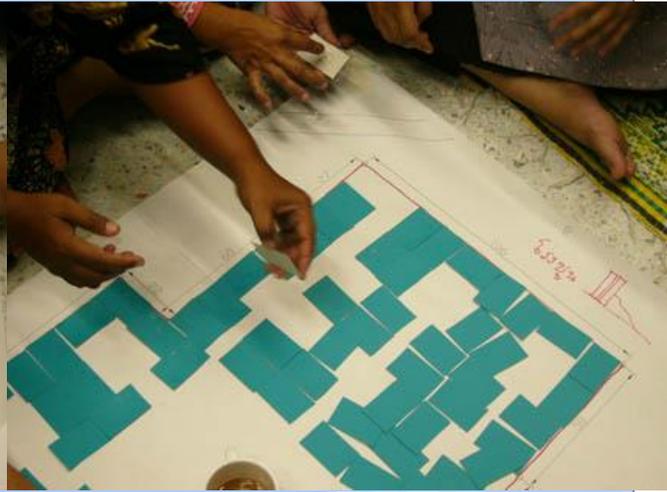
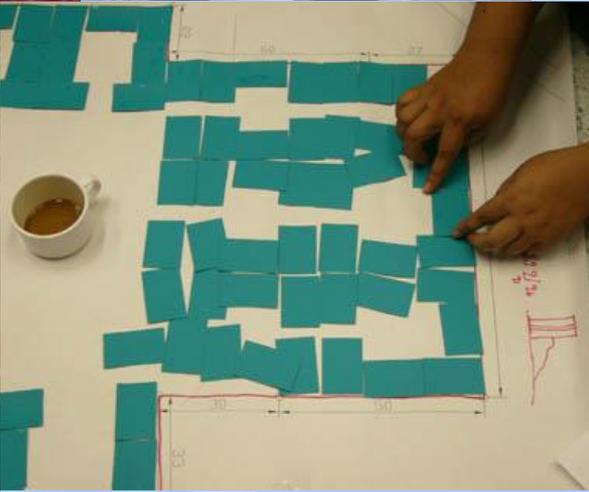
Bang Proang : Household Survey





Community Map : Khon Kaen







Housing Model : by Community

Types of up-grading



- ❖ **On-site improvement – by way of land tenure security improving the physical environment, land tenure security and basic services in existing communities**
- ❖ **Reblocking–by improving the infrastructure and physical conditions in existing communities such as making some adjustments to the layout of houses and roads to install sewers, drains, walkways and roads.**

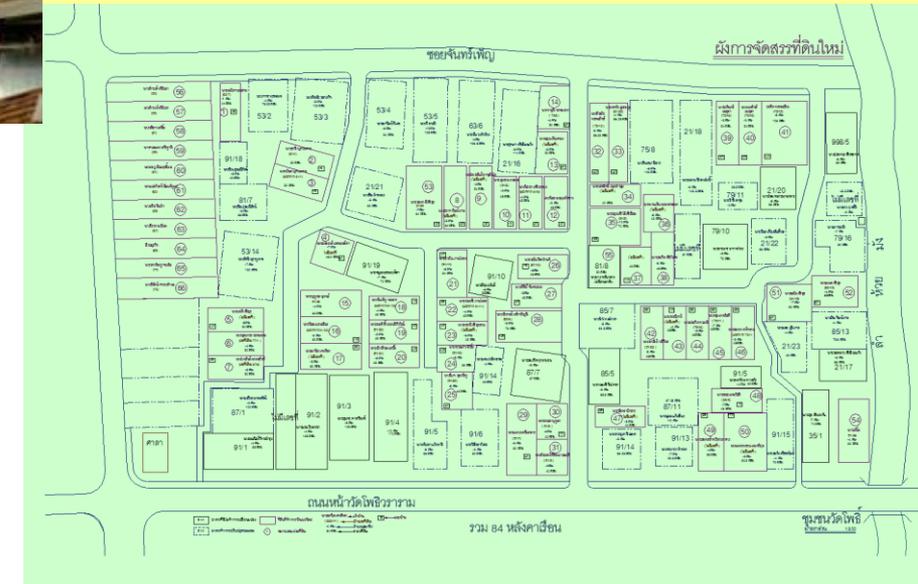
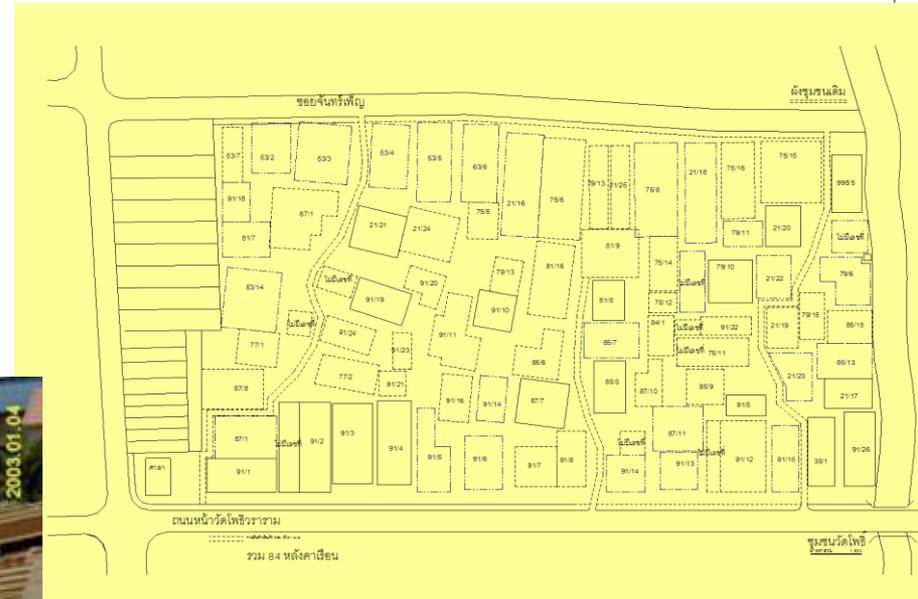
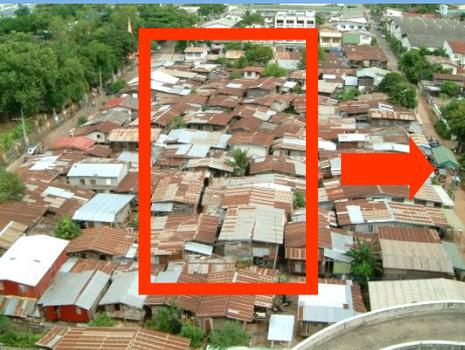
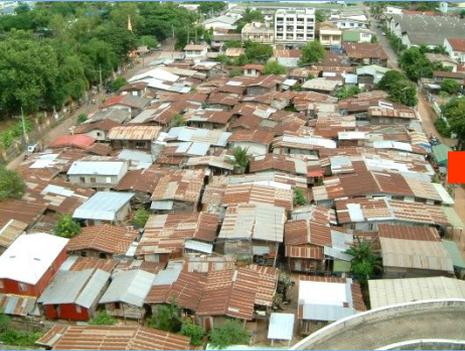


❖ Land sharing – a strategy which the land-owner and the community people living on that land agree to share the land.

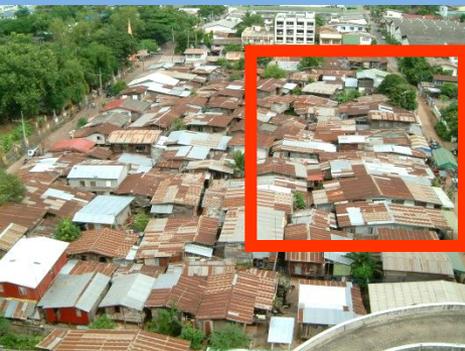
A portion of the land is either given, sold or leased to the community where housing is to be reconstructed, and the rest of the land is returned to the land-owner to develop.



- **Reconstruction – existing communities are totally demolished and rebuilt on the same land, after the community has secured the land**
- **Relocation – either to nearby or not nearby area**

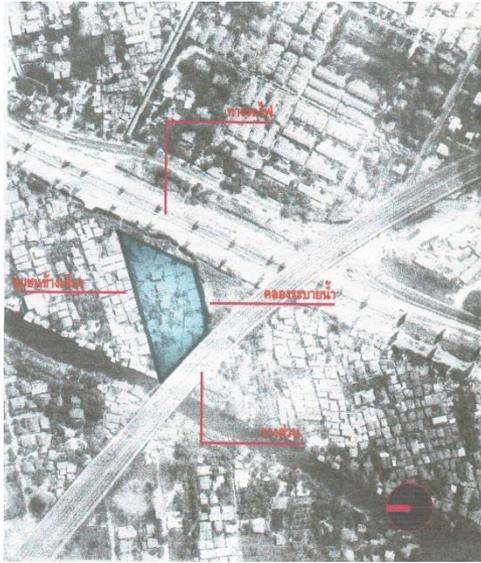


Readjust space

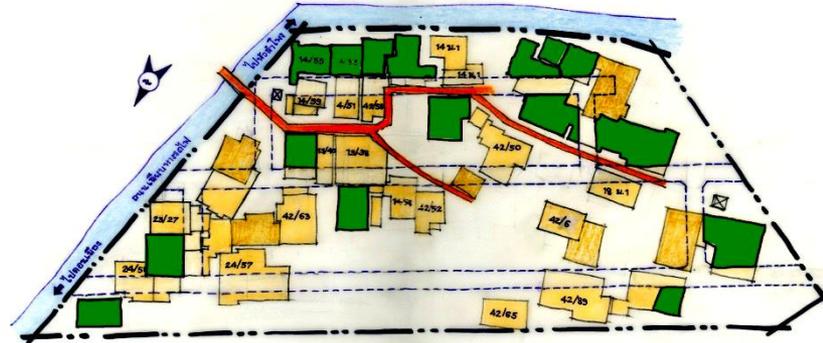


Cut / Reduce house size

Charoenchai Nimitmai Reconstruction Project



Charoenchai Nimitmai : Bangkok



ผังเติมชุมชนเจริญชัยนิมิตรใหม่

■ House on existing plots

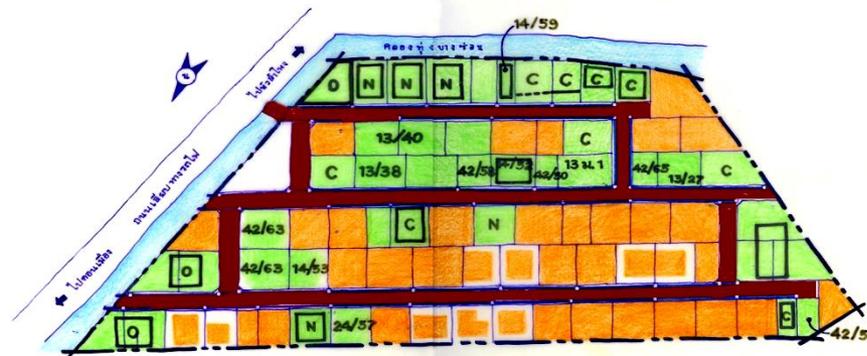


Before

Community of 41 families on 2 acre of land.

After facing eviction, community organized to negotiate and purchases existing land from private landlord taking loan from CODI under the community cooperatives.

Then plan and reblock the old community.

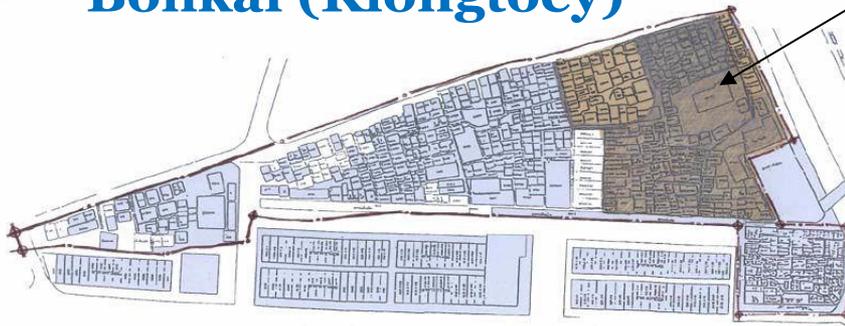


ผังปรับปรุงชุมชนเจริญชัยนิมิตรใหม่

- ปลูกเติม ปรับปรุงประมาณ 10%
- ปลูกเติม ชัยใหม่ → M → ชัยใหม่บ้านเดิมเดิม C → ปลูกใหม่
- ปลูกใหม่บ้านจากบ้านเดิมที่ตามมติเดิม
- ปลูกใหม่บ้านจากบ้านเดิมที่ตามมติเดิม
- ปลูกใหม่บ้านเดิม
- ปลูกใหม่บ้านเดิม

Bonkai Slum Reconstruction

Bonkai (Klongtoey)

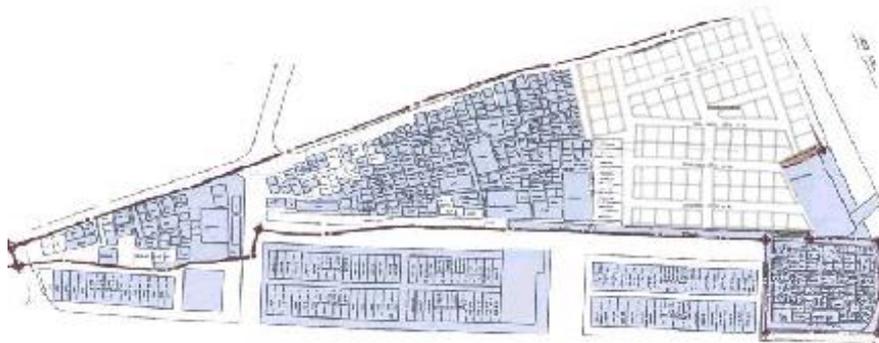


Existing community

Area affected by fire to be reconstructed.



Housing destroyed by fire



Reconstruction plan of 72 units

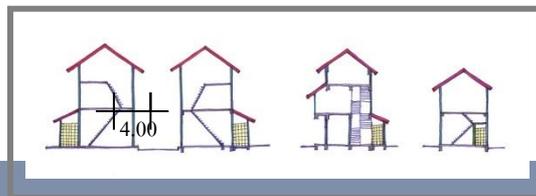


New housing being rebuilt

Community people participated in designing a 2.75 row house, cost 200,000

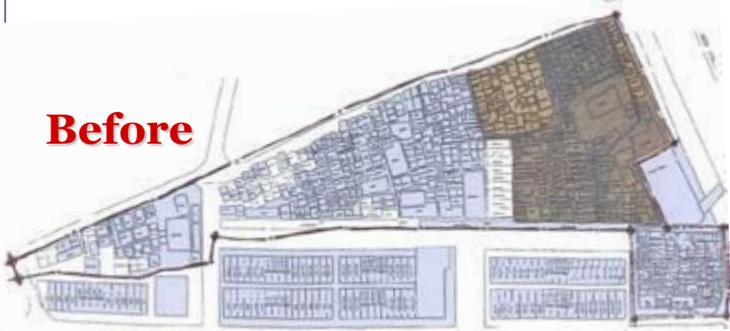
/unit

(6,600 us.\$)

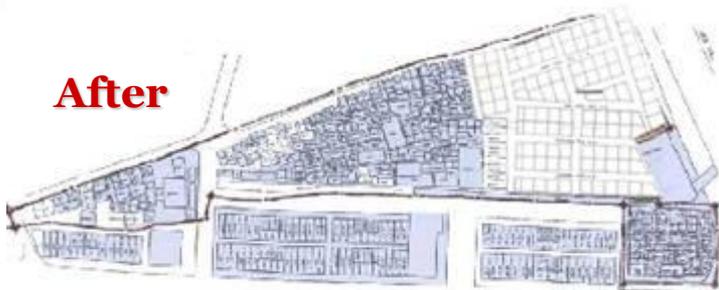


Bon Kai Community

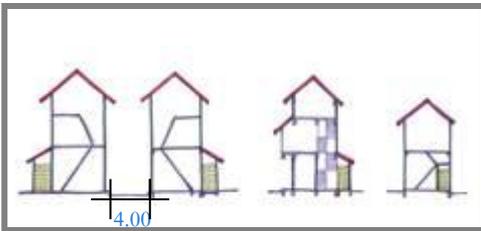
Before



After



Location : *Bangkok*
Land Owner : *Crown Properties Bureau*
Situation : *Fired*
Area size : *1.94 ha.*
No. of Units : *202*
Type House : *Row house*
Type of improvement : *Reconstruction*
Size : *3.5 X 6.50 m.*
Price : *200,000 baht (5,000 U\$) per unit*
Repayment : *900-1,200 bht. (22-30 U\$) per month (30-40 us.\$)*



People participation in the design process

Bon kai Sub-group System

Interest Rate 2% per year

CODI

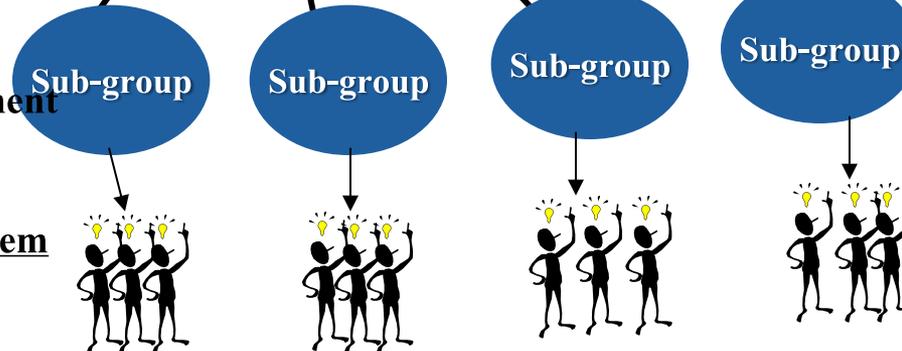
Bon kai Patanna Cooperative

Sub-group system

- Group guarantee
- Collaborative work
- Land rent and loan repayment collection

Sub-group management system

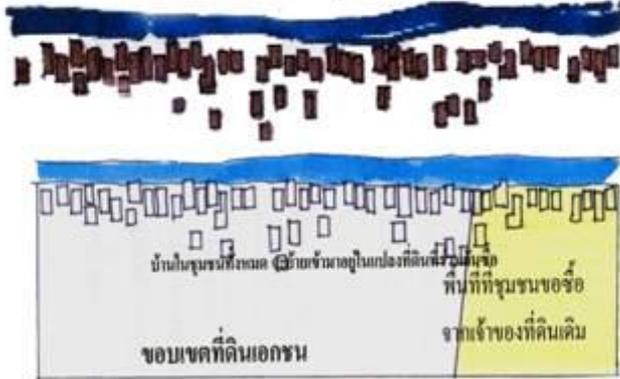
- Sub-group funding
- Daily money collection
- Monthly meeting
- Deliver the collected money to the Cooperative



Community Credit Union on lend to members at 4 % interest using margin for community development, management and welfare

Klong Lum Noon

Plan of former community



Former
slum



Location : **Bangkok**
 Land Owner : **Cooperative**
 Situation : **Eviction**
 Area size : **0.35 ha.**
 No. of Units : **49 household**
 Upgrading : **Land Sharing**
 Plot Size : **27-50 m**
 Unit price : **100,000-150,000 bht. (3,300-5,000 us.\$)**
 Repayment : **600-900 baht² (per month (20-30 us.\$))**



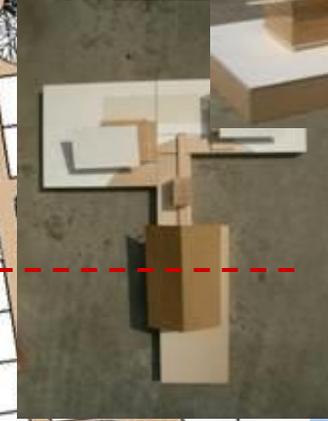
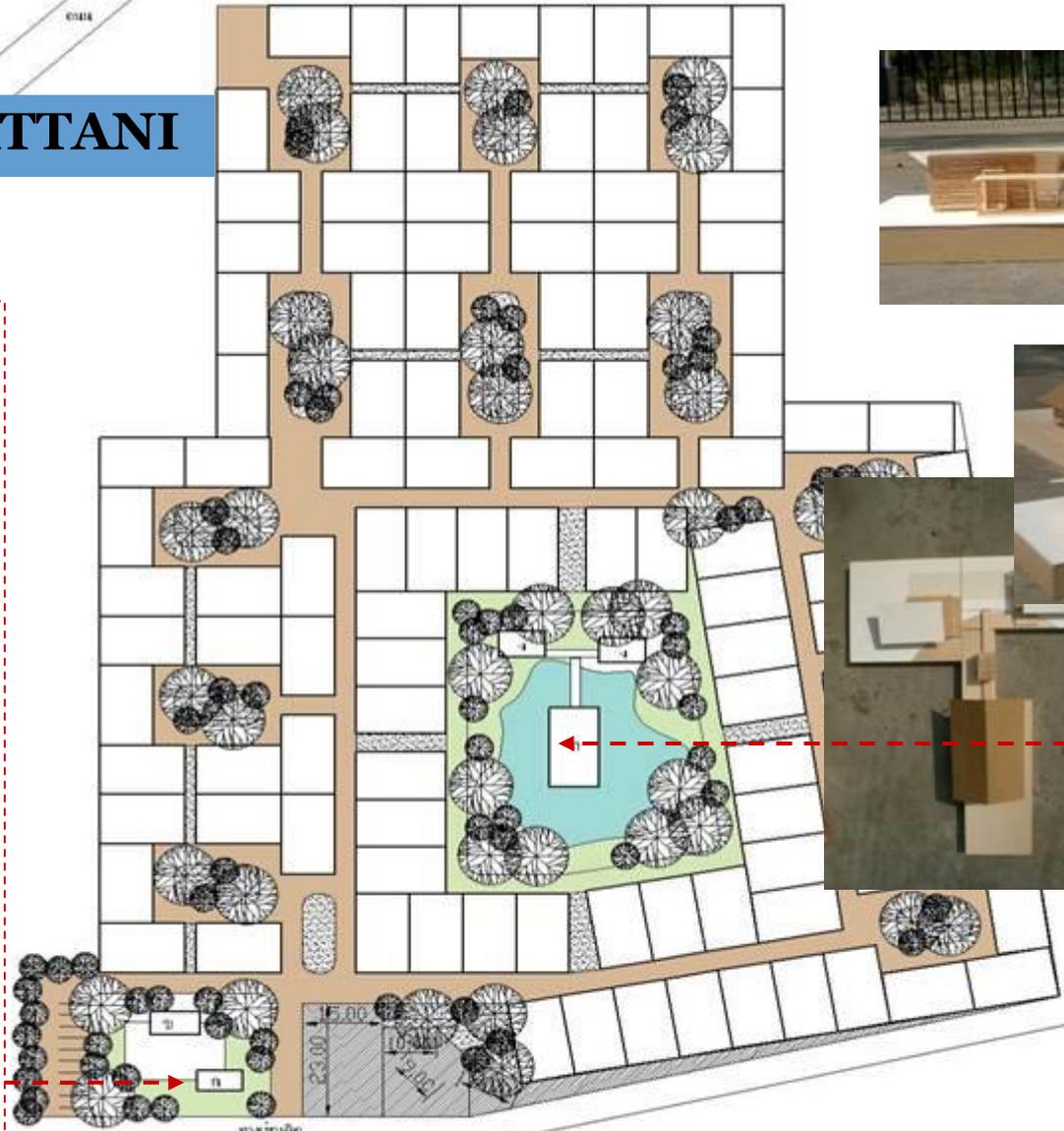
During
Construction



Doing
walkway
together

ผังชุมชนถ้ำน้ำ

PU-POH : PATTANI



- ก สหกรณ์ร้านค้า, ที่ทำการของสหวิหะ
- ข ถานานอเนกประสงค์, กอล์ฟคลับ, วนเกษตรประ
- ค ศูนย์
- ง กลุ่มที่พักจัด, โรงเรียนสองภาษา

ผังโครงการบ้านมั่นคงบ้านปูโปะ จ.ปัตตานี
 มาตรฐาน 1/1000
 สบพท 112 หน่วยงานจัดชุมชน 160 ตบ. (40 ตร.ก)



PU-POH : PATTANI



SAMAKKI RUAMJAI COMMUNITY (ON SITE RECONSTRUCTION)

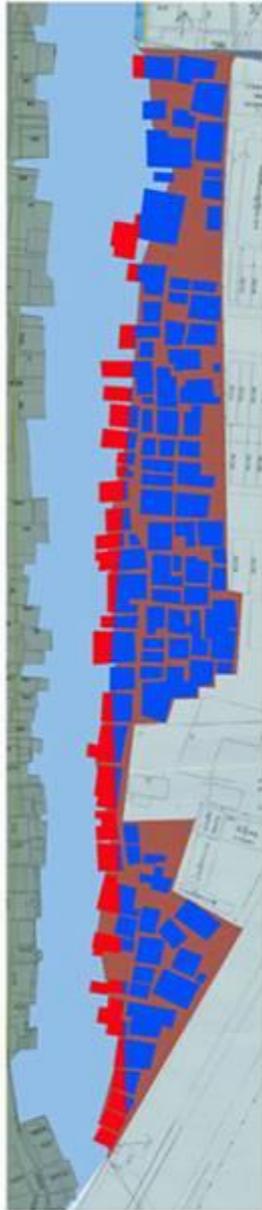
ภาพแสดงการรวมกลุ่มของเครือข่ายคลองบางบัว



สภาพทั่วไปของชุมชน

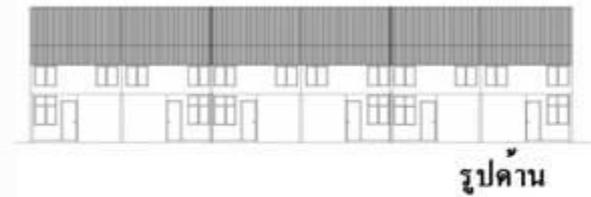
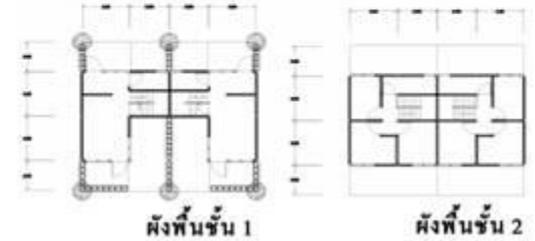
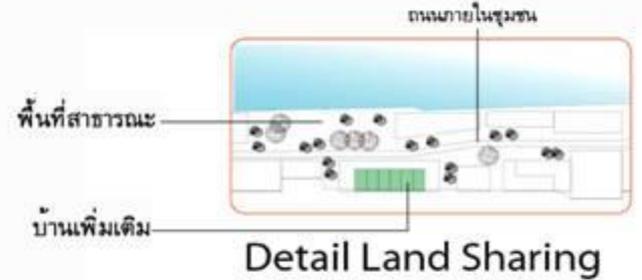


การมีส่วนร่วมของชุมชน



BEFORE

AFTER



BANGBUA : BANGKHEN

Reconstruction Project : Klong Bang Bua



BEFORE



AFTER





Every house has its own water treatment and children/youth participation in water clean up

Project Progress : From Jan. 2004 to Aug. 2013

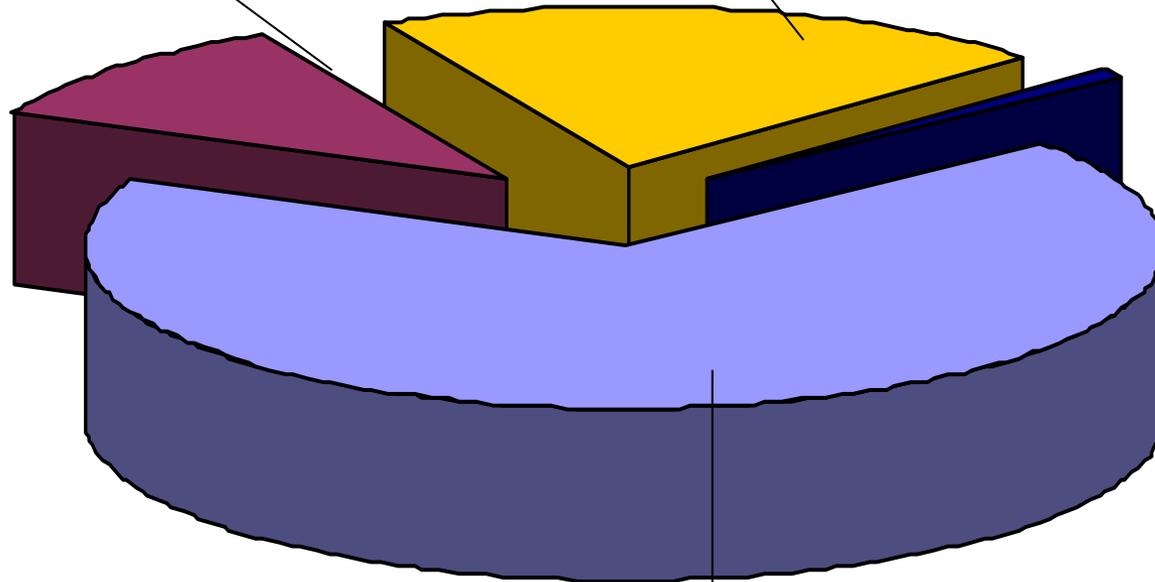
Project Progress	Number
1.Total number of cities/districts operated	<i>293 cities/districts 73 province</i>
2.Total number of cities/districts approved	<i>293 cities/districts 73 province</i>
3.Total number of projects approved	<i>846 projects</i>
4.Covering no.of communities	<i>1,660 communities</i>
5.Total number of families	<i>88,742 families</i>
6.Total budget approved : -Grant for Upgrading -Loans for Housing	<i>4,563 mil. Baht</i> <i>5,717 mil. Baht</i> <i>(~ 30 Bht = 1 US.\$)</i>

Type of upgrading

**Nearby Relocation
(10.10%)**

**Relocation
(28.25%)**

**Shelter House for Homeless
(0.49%)**



**Upgrading/Reconstruction
(61.16%)**

Upgrading & Reconstruction

Relocation

Nearby Relocation

Shelter House for Homeless

Affordable Housing



Designed by People

สองชั้น

ขนาดพื้นที่ 4.00 x 10.00 เมตร/หน่วย
 ขนาดที่ดิน 10.00 ตารางวา/หน่วย
 พื้นที่ใช้สอย 2 ชั้น 48.00 ตารางเมตร/หน่วย

เมตร/หน่วย
 ตารางวา/หน่วย
 ตารางเมตร/หน่วย

ราคาโดยประมาณ ณ เดือนธันวาคม 2549

- งานโครงสร้าง 109,000 บาท
- งานสถาปัตยกรรม 51,000 บาท
- งานไฟฟ้า 6,000 บาท
- งานประปา-สุขาภิบาล 8,000 บาท

รวม 185,000 บาท/หน่วย

(ราคาไม่รวมค่าภาษีเงิน เป็นการประมาณราคาเบื้องต้น
 รายละเอียดการประมาณราคาลงดูผังผังงานแบบก่อสร้าง)

1	ห้องโถง	12.00 ตร.ม.
2	ห้องน้ำ	2.00 ตร.ม.
3	ห้องครัว	6.00 ตร.ม.
4	ซักรีด	4.00 ตร.ม.

5	ห้องนอน	18.00 ตร.ม.
6	ระเบียง	4.00 ตร.ม.

ผังบ้านชั้นล่าง

ผังบ้านชั้นบน



รูปด้านข้าง

ROW HOUSE TWO-STORIES TYPE



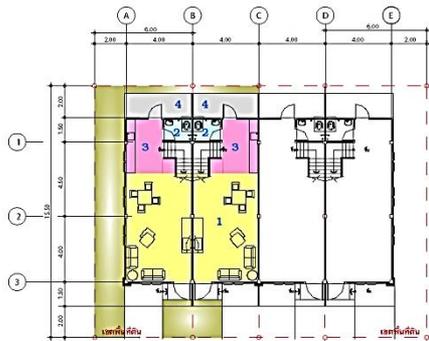
ที่มา : อุมฉนวนพลู จ.กรุงเทพฯ

รูปทัศนียภาพ

48 square meters

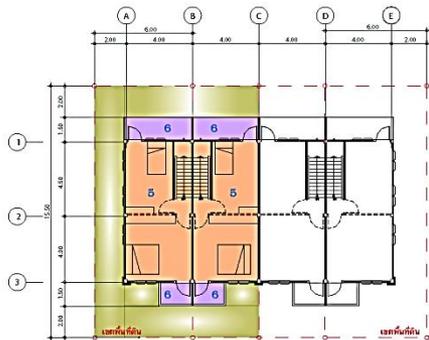
~ 6,000 US.\$/Unit

(~ 30 Bht = 1 US.\$)



1	ห้องโถง	18.00 ตร.ม.
2	ห้องครัว	2.70 ตร.ม.
3	ห้องครัว	9.00 ตร.ม.
4	เตียงนอน	6.00 ตร.ม.

ผังบ้านชั้นล่าง



5	ห้องนอน	34.00 ตร.ม.
6	ระเบียง	9.00 ตร.ม.

ผังบ้านชั้นบน



บ้านแถว

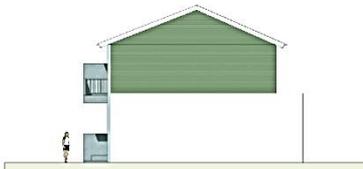
06

ขนาดพื้นที่	4.00 x 15.50	เมตร/หน่วย
ขนาดที่ดิน	16.00	ตารางวา/หน่วย
พื้นที่ใช้สอย 2 ชั้น	86.00	ตารางเมตร/หน่วย

ราคาโดยประมาณ ณ เดือนธันวาคม 2549

- งานโครงสร้าง	121,000	บาท
- งานสถาปัตยกรรม	59,000	บาท
- งานไฟฟ้า	6,000	บาท
- งานประปา-สุขาภิบาล	8,000	บาท
รวม	194,000	บาท/หน่วย

(ราคาไม่รวมงานตกแต่ง เป็นค่าประมาณราคาเบื้องต้น รายละเอียดค่าประมาณราคาหาได้จากผังงานแบบก่อสร้าง)



รูปด้านข้าง

**ROW HOUSE
TWO-STORIES TYPE**



บ้านแถว

06

สองชั้น



ที่มา : ชุมชนเก่าพัฒนา 9.กรุงเทพฯ

รูปทัศนียภาพ

86 square meters

~ 6,500 US.\$/Unit

(~ 30 Bht = 1 US.\$)



1	ห้องนอน	10.00 ตร.ม.
2	ห้องน้ำ	3.00 ตร.ม.
3	ห้องครัว	5.50 ตร.ม.
4	ห้องนอน	17.50 ตร.ม.
5	พื้นที่ว่าง	7.00 ตร.ม.

ผังบ้านชั้นล่าง

ขนาดพื้นที่	7.50 x 10.00	เมตร/หลัง
ขนาดที่ดิน	19.00	ตารางวา/หลัง
พื้นที่ใช้สอย	44.00	ตารางเมตร/หลัง

ราคาโดยประมาณ ณ เดือนธันวาคม 2549

- งานโครงสร้าง	71,400	บาท
- งานสถาปัตยกรรม	19,600	บาท
- งานไฟฟ้า	2,000	บาท
- งานประปา-สุขาภิบาล	7,000	บาท
รวม	100,000	บาท/หลัง

(ราคานี้ไม่รวมที่ดินถมเป็น เป็นค่าประมาณจากเบื้องต้น
รายละเอียดการประมาณการราคาอาจดูเพิ่มเติมจากแบบก่อสร้าง)



รูปด้านซ้าย

Semi-Detached Home One-Storey Type



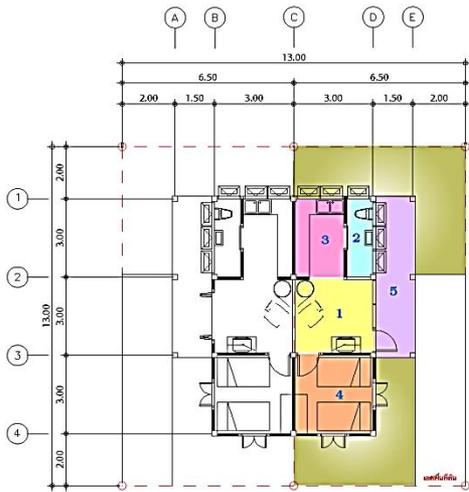
ที่มา : คู่มือชนปะนาาะะ ๑.ปัตตานี

รูปทัศนียภาพ

44 square meters

~ 2,850 US.\$/Unit

(~ 30 Bht = 1 US.\$)



ผังบ้านชั้นล่าง

1	ห้องโถง	8.50 ตร.ม.
2	ห้องน้ำ	3.00 ตร.ม.
3	ห้องครัว	5.50 ตร.ม.
4	ห้องนอน	9.00 ตร.ม.
5	ระเบียง	9.30 ตร.ม.

บ้านแฝด 10
ชั้นเดียว

ขนาดพื้นที่	6.50 x 13.00	เมตร/พล็อต
ขนาดที่ดิน	22.00	ตารางวา/พล็อต
พื้นที่ใช้สอย	54.00	ตารางเมตร/พล็อต

ราคาโดยประมาณ ณ เดือนธันวาคม 2549

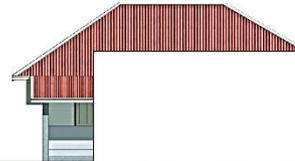
- งานโครงสร้าง	71,400	บาท
- งานสถาปัตยกรรม	19,600	บาท
- งานไฟฟ้า	2,000	บาท
- งานประปา-สุขาภิบาล	7,000	บาท
รวม	100,000	บาท/พล็อต

(ราคาไม่รวมงานตกแต่งอื่น เป็นกรอบประมาณการจากเบื้องต้น รายละเอียดต่างๆประมาณการจากข้อมูลเบื้องต้นจากแบบก่อสร้าง)



รูปด้านซ้าย

Semi-Detached Home One-Storey Type



บ้านแฝด 10
ชั้นเดียว



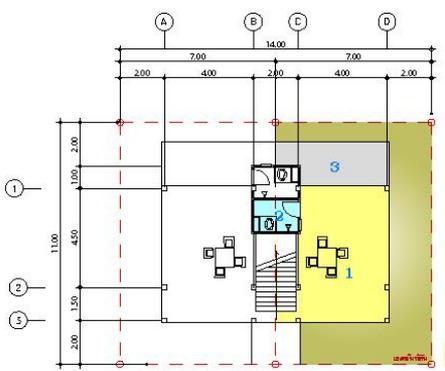
ที่มา : ชุมชนปะนาาะะ จ.ปัตตานี

รูปทัศนียภาพ

54 square meters

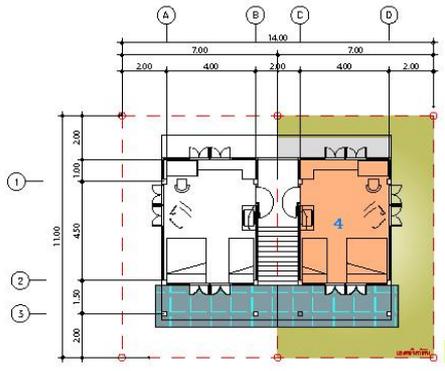
~ 2,850 US.\$/Unit

(~ 30 Bht = 1 US.\$)



- 1 ห้องนอน 24.00 ตร.ม.
- 2 ห้องน้ำ 8.00 ตร.ม.
- 3 ซักรีด 10.00 ตร.ม.

ผังบ้านชั้นล่าง



- 4 ห้องนอน 18.00 ตร.ม.

ผังบ้านชั้นบน

บ้านแฝด 22

สโตน

ขนาดพื้นที่	6.80 x 11.60	เมตร/ ไร่
ขนาดที่ดิน	20.00	ตารางวา/ ไร่
พื้นที่ใช้สอย 2 ชั้น	64.00	ตารางเมตร/ ไร่
ราคาโดยประมาณ ๗ เดือนธันวาคม 2549		
- งานโครงสร้าง	90,000	บาท
- งานสถาปัตยกรรม	50,000	บาท
- งานไฟฟ้า	4,000	บาท
- งานฝ้าเพดาน-สุขภัณฑ์	6,000	บาท
รวม	150,000	บาท/ ไร่

(ราคาขึ้นอยู่กับขนาดที่ดิน เป็นราคาโดยประมาณเท่านั้น รายละเอียดการประมาณราคาขอจากผู้รับเหมา)



รูปบ้านตัวอย่าง

Semi-Detached Home Two-Stories Type

บ้านแฝด 22



ที่มา : มุมชนร่มเย็น จ.นครสวรรค์

รูปทัศนียภาพ

64 square meters
~ 4,300 US.\$/Unit
(~ 30 Bht = 1 US.\$)

“Baan Mankong” a mean to empower the urban low-income community



- **DEMAND – DRIVEN & HOLISTICS DEVELOPMENT APPROACH**
- **FINANCE IS A TOOL TO SUPPORT COMMUNITY ORGANIZATIONS TO HAVE SECURE HOUSING AND SUSTAINABLE COMMUNITIES**

Social achievements

- **Apart from improved housing settlement for slum dwellers, Baan Mankong also delivers**
- **Legal and social recognition through proper house registration, entitling access to several public welfare and services**
- **Access to utility connection which significantly reduces the poor's household expense**
- **Strengthened community-based partnership, led to better and safer society, less conflicts, less crimes, drug-free**
- **More job opportunities for adults, and higher education for children**
- **Further development activities; community welfare, etc.**

Economic achievements

- **Benefits to slum dwellers:**
 - Increased property values**
 - Income generated from project during construction period**
 - More job opportunities**
- **Benefits to government:**
 - Direct income from tax, rent, VAT**
 - Indirect income from growing economic activities**
 - Reduced public expenses on healthcare, social crimes, etc.**



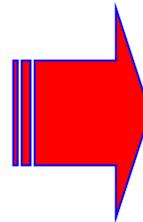
Baan Mankong in Chantaburi Province



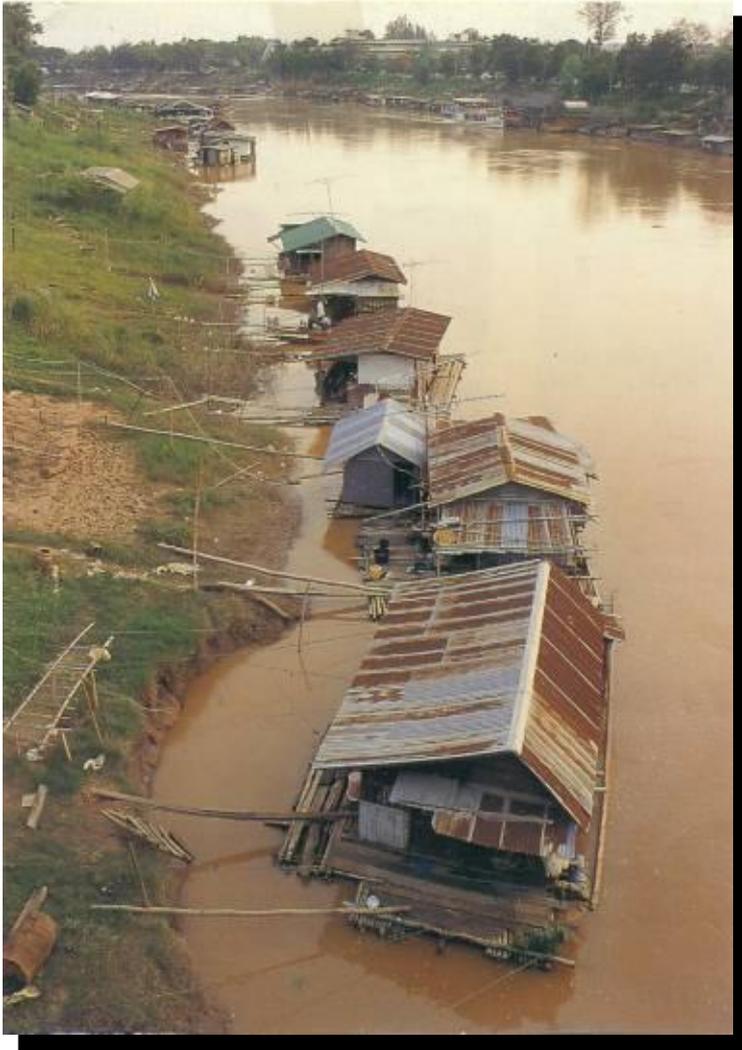
WAT PHOTHI WARARAM COMMUNITY

BEFORE

AFTER



Housing cooperatives of the Rafters in Pitsanuloke



BEFORE



AFTER

Thank you