



Waar een *wil* is, is een woning

Door het vuur gaat ze, voor dak- en thuisloze mensen. Eerst jarenlang bij het Leger des Heils, nu als zelfstandig ondernemer. Dit geeft Mirjam van de Hoek de ruimte om zich breder in te zetten tegen dakloosheid. En op mooie plannen te broeden.

WAT IS EEN COMMUNITY LAND TRUST?
Normaal gesproken bepaalt de eigenaar van een stuk grond wat hij gaat bouwen. En als dat woningen zijn, hoeveel die dan kosten. Mede hierdoor konden de huizenprijzen in Nederland de laatste tijd enorm stijgen. Maar wat nou als je de grond 'loskoppelt' van de gebouwen? En dat je het eigendom van de grond onderbrengt bij een Community Land Trust (CLT) zonder winstoogmerk. Bewoners kopen vervolgens alleen de woning, en betalen niet voor de grond. Zo maak je grond en huizen weer beschikbaar voor lagere inkomens. En de huizen blijven betaalbaar door afspraken over doorverkopen.

Meer lezen over Community Land Trust? Ga naar kansfonds.nl/clt

Ik kom eraan!', appt Mirjam vanaf de fiets. Een kwartier later schuift ze aan voor het interview. Haar vorige afspraak, met een particuliere verhuurder, was er zo eentje waarvan ze energie krijgt. Voor stichting Kamers met Aandacht koppelt ze thuisloze jongeren aan particulieren die nog een kamer vrij hebben. 'Het is zo mooi om te voelen dat iemand zijn hart openzet voor een jongere zonder thuis.' Als coördinator in Dordrecht en omstreken maakte Mirjam vorig jaar tien geslaagde matches. Bijvoorbeeld voor de 20-jarige Charge, die op de achterkant van dit magazine staat.

Echte en bureaucratische muren
Mirjam zit niet stil, nooit eigenlijk. De afgelopen jaren verzamelde ze een groep gelijkgestemden om zich heen die net als zij zoekt naar woonoplossingen voor dakloze mensen. Veel plannen zijn lastig te realiseren, legt ze uit. Zoals een woonproject starten op een lap grond in Dordrecht. 'De vastgoedondernemer die de grond kocht, wilde hier met mij een sociaal project starten. Helaas besloot de gemeente dat er maar één woning mocht komen vanwege de historische waarde van de grond.'

'We lopen vaak tegen bureaucratische muren op. Dat is frustrerend, en tegelijkertijd wakkert dat het vuur in mij aan om door te zetten. Niet meer wachten tot de overheid met een plan komt om dakloosheid te bestrijden, maar zélf oplossingen creëren.'

Formule voor inclusief wonen
Eén van die veelbelovende oplossingen is de **Community Land Trust (CLT)**. Een Amerikaanse woonformule, die grond en gebouwen beschermt tegen winstgedreven handel. Voor Kansfonds onderzoekt Mirjam nu samen met een klein team hoe ze dit model in Dordrecht kan realiseren in de strijd tegen dakloosheid. Wereldwijd bestaan er al vele succesvolle CLT's. Alleen al in Europa zo'n driehonderd, waaronder in buurlanden België en Duitsland. In Nederland is dat tot dusver nog niet gelukt. 'Het lastige is dat de grondprijzen erg hoog zijn. Politieke keuzes in de afgelopen twintig jaar zorgden ervoor dat ons land nu achteraan hobbelt in nieuwe oplossingen voor meer betaalbare woonruimte. Het helpt als de gemeente samen met ons investeert in grond.'

Kwestie van volhouden
Binnenkort start het team een haalbaarheidsstudie voor verschillende soorten woonprojecten. Zoals verwaarloosde leegstaande gebouwen, of rijtjeshuizen die toe zijn aan renovatie. 'Ik heb goede hoop dat gemeente en woningcorporatie hieraan meewerken. En dat we voet aan de grond krijgen, letterlijk, om een eerste CLT-project te starten.'

Het is een project van lange adem, maar Mirjams vuur dooft niet snel. 'Daarvoor ken ik te veel gelijkgestemden die mij er telkens van overtuigen hoe belangrijk dit is. Voormalig dak- en thuisloze mensen, bijvoorbeeld. Maar ook sociale ondernemers en organisaties als Kansfonds die deze vernieuwing aandurven.'