



Tempo, Tipi, Temporary: Tempy

Aan de onderzijde van de huurmarkt kraakt en piept het in alle gelederen. Nieuwkomers op de markt, zittenblijvers en noodkomers. Veel vraag en geen aanbod. Dat heeft een enorme prijsontwikkeling op de private huurmarkt tot gevolg. Zeker in de grote steden, hoewel die in ons land niet bestaan, worden de huisvestingsproblemen dramatisch. Het gevolg van een dergelijke ontwikkeling is dat de binnensteden verworpen tot lusteloze musea en de buitenwijken tot monoculturele getto's.

Aedes zegt op televisie dat de woningcoöperaties graag hun verantwoordelijkheid willen nemen. Ze hebben de mogelijkheden en ze hebben de wil. Een klein probleempje is dat het effe duurt, heel veel effe. Zeg maar minimaal twee jaar, en dat is al erg opportunistisch. Het kan ook anders, echt anders.

Kansloos vastgoed

In de Zuid Limburgse gemeente Margraten worden op dit moment twee scholen in acht weken tijd van kansloos vastgoed omgeturnd tot prachtige lofts, bereikbaar voor de onderzijde van de huurmarkt. Dus geen herontwikkeling met grote investeringen, grote risico's, lange afschrijvingsperiodes en vanwege het benodigde rendement hoge huren. Nee, niets van dat alles. Kleine investeringen, korte afschrijvingsperiode, laag risico en bijbehorende lage huren. En dat kan overal! Door gebruik te maken van kansloos vastgoed dat voorzien wordt van een slim inbouw- en installatiepakket. Als een meubel, met een afschrijvingsperiode van tien jaar.

Afschrijvingsperiode

Überhaupt kost een investering van 50% met een afschrijvingsperiode van tien jaar per maand hetzelfde als een investering van 100% met een afschrijvingsperiode van dertig jaar. Derhalve kun je tegen dezelfde maandlasten anderhalf keer zo veel investeren in een vergelijkbare gebruikperiode als je dat gefaseerd doet! Minder investe-

ren, minder risico, meer kwaliteit en meer flexibiliteit. Het wordt dus tijd dat we de beleggingshorizon verkorten en daarmee de wereld een flink stuk flexibeler maken met meer kwaliteit en meer flexibiliteit. Het voorbeeld in de gemeente Margraten gaat over het inbrengen van de zogenaamde Tempy, een, eventueel gepersonaliseerd, meubel met daarin alle benodigde voorzieningen en technieken om van een nutteloze ruimte een prachtige loft te maken: een Tempy loft. En met alle lokalen samen een Tempyhouse. En dat voor een periode van tien jaar, afgeschreven en wel. Het kan dus, echt waar.

Joop Petit

Community Innovator