



## Cape News III

In deze nieuwsbrief een verzameling van de vragen van de afgelopen week. Mocht je nog vragen hebben stel ze gerust.

Misschien heb je ook de indruk dat het allemaal heel snel gaat. Daarmee komen we aan bij de eerste vraag:

- De planning is voor mij veel te krap en te plotseling, hoe is dit toch mogelijk, na één bijeenkomst? Veel mensen en ook wij zijn overvallen door de planning van het projectbureau Noordwaarts, lees het Stadsdeel Noord, samen en in overleg met het OGA, grondbedrijf Amsterdam.

Maandenlang was er geen informatie beschikbaar, totdat wij op de kavelmarkt met de deadline 5 juli om in te schrijven en vervolgens 6 weken om een plan van aanpak in te dienen, werden geconfronteerd.

Als wij dat van te voren hadden geweten, hadden wij dit bij de eerste Meet n Greet van Cape Botanica gemeld en de tweede bijeenkomst eerder georganiseerd.

Wij begrijpen de vragen!

Het hele project is vrij plotseling in een stroomversnelling terecht gekomen.

Pas één Meet & Greet en zo weinig tijd om in te schrijven, met kopie paspoort en handtekeningen.

Wij hebben hier allerlei vragen en telefoontjes over gekregen.

Als deze inschrijving niet slaagt, gaan we voor de volgende kavelmarkt in oktober. We schrijven dan in voor een ander kavel of gaan op de wachtlijst staan.

Er is dan meer tijd om het plan verder te brengen en een hechtere groep te vormen.

- Is het mogelijk om ons op een later tijdstip in te schrijven, wij vinden het project nog te abstract?

Het is nog niet zeker of het mogelijk is om op een later tijdstip in te schrijven, want als we nu niet genoeg inschrijvingen hebben om een optie op het kavel te nemen, gaat het project niet door. In ieder geval niet binnen de aangegeven planning, voor dit kavel en voor deze prijzen. Het is dus belangrijk om zoveel mogelijk inschrijvingen te hebben voor 1 juli.

- Hoe hoog is de erfpacht?

De erfpacht is € 525.000,- excl. 21% BTW afgekocht voor 50 jaar, voor het hele project. Afkopen hoeft echter niet. Wanneer we dat niet doen is het bedrag voor de erfpacht per eenheid omgerekend € 218,75 excl. BTW per jaar. Per maand is dit incl. BTW € 22,- per eenheid van ca. 30 m<sup>2</sup> GBO. Dit bedrag is in de huurprijs opgenomen. De verwachting is dat de grondprijzen zullen dalen. Als groep bewoners moet onderzocht worden of afkoop van de erfpacht beter is, of deze per jaar of per 10 jaar te betalen of om niet af te kopen. Zie de website van Amsterdam Noordwaarts voor de erfpacht regels.

- Hoe hoog is het bedrag dat in mindering wordt gebracht bij een afname van meerdere units?

Bij koop gaan wij nu uit van ca. € 59.000 m<sup>2</sup> per eenheid voor een casco van ca. 30 m<sup>2</sup> GBO. Er wordt nog uitgerekend hoeveel de prijs kan dalen bij afname van meerdere units. In ieder geval is er een besparing te halen uit minder aansluitingen etc. Dit is een verfijning in een later stadium.

Het afbouwpakket wordt voor bewoners bij afname van meerdere units persoonlijk relatief lager per m<sup>2</sup>, uitgaande van één keuken en één sanitaire unit.

- Is het mogelijk om bij een afname van twee wooneenheden/units van 30 m<sup>2</sup> GBO deze zowel aan de Oostzijde, als aan de Westzijde te situeren?

Het is mogelijk om bij de afname van twee units, deze zowel aan de Oost als de Westzijde te situeren. Hiervoor geldt wel: De verdeling geschiedt in overleg met de groep, maar wie het eerst inschrijft, kan

het eerst kiezen. Een en ander heeft natuurlijk gevolgen voor de indeling en verdeling van een verdieping. Ter overweging en in de praktijk gebruikelijk, zou er een andere prijs gehanteerd kunnen worden voor de verschillende zijden van het woongebouw.

- Is het mogelijk huursubsidie te ontvangen?

Huursubsidie moet een ieder indien gewenst zelf aanvragen. Het hangt immers van persoonlijke omstandigheden af en het is bovendien een momentopname in het leven. De huurprijzen moeten wij bij afname van meerdere eenheden nog bepalen. Het hangt immers ook af van het aandeel in de collectieve voorzieningen. Er zal een eerlijke verdeelsleutel hiervoor opgesteld moeten worden met elkaar.

- Is er een investeerder?

Nee, er is dit moment geen investeerder. Voor de bewoners die willen huren geldt: Zoek bijvoorbeeld één hoofdhuurder en eventueel een investeerder, als de hoofdhuurder niet wil- kan kopen. Huren als individu in een woongemeenschap is dan zeker goed mogelijk. Er zijn woongroepen- lees liever woongemeenschappen in Amsterdam die zich op deze wijze hebben georganiseerd. Zij hebben hiervoor een huurderbelangenvereniging opgericht. Een werkgroep kan dit verder uitzoeken aan de hand van bestaande projecten.

Hoe dan ook zal er startkapitaal gegenereerd moeten worden om het project van de grond te krijgen.

- Zijn er subsidies mogelijk?

Er zijn nog geen subsidies aangevraagd, dit kan als het kavel definitief is. Mogelijke subsidies zijn er via de provincie NH voor CPO. Subsidies voor Duurzaam bouwen en zonne-energie.

- Huren of kopen?

Het lijkt raadzaam om ondanks de crisis, in deze woningmarkt toch te proberen minimaal een eenheid te kopen.

De huren gaan de komende jaren cumulatief 4,5% stijgen, betaal je nu bijvoorbeeld € 460 per maand excl. energiekosten en servicekosten, dan betaal je over drie jaar , € 524,93 per maand excl. energiekosten en servicekosten.

Bij Cape Botanica, een passief huis, zijn er geen verbruikskosten voor de energie en kunnen we wellicht zelfs stroom terugleveren. Bovendien streven wij ernaar als collectief de vaste aansluitkosten en lasten, zoals bijvoorbeeld voor afval, zo minimaal mogelijk te houden en te delen.

Tot zover de vragen... tenslotte nog een oproep en een plaatje uit de schoendoos

#### Oproep

Wij zijn op zoek naar Johanna Falzeder. Ze was aanwezig bij de Meet n Greet, maar we krijgen de mails aan haar steeds terug. Het email adres klopt niet.

#### Buiksloterham ontwikkeling

Met Cape Botanica gaan we terug naar de agrarische roots van de Buiksloterham.



Ecologisch en duurzaam, dat is Cape Botanica, Natuurlijk wonen in de Hoofdstad.