

Kopers- en verkopersinformatie

In dit kopersinformatie wordt uitgelegd wat de juridische kaders zijn voor u als koper en verkoper bij de aankoop en verkoop van onroerend goed op Bonaire binnen de BES wet- en regelgeving. Ook belangrijke punten zoals onderhandelingen, voorbehouden en het tot stand komen van een rechtsgeldige koop worden hierin behandeld.

Kosten koper

Achter de vraagprijs wordt k.k. (kosten koper) vermeld. U kunt uitgaan van circa 7% extra kosten. Deze extra kosten, bestaande uit o.a. overdrachtsbelasting (5%), notariskosten en inschrijving in het kadaster (0,5%), telt u op bij de uiteindelijke koopsom.

Verder bijkomende kosten kunnen zijn (niet opgenomen in de 7%): taxatiekosten, afsluitprovisie voor uw hypotheek, bankgarantie, verhuizing, inrichtingskosten en overname van roerende goederen.

Roerende goederen

Soms wordt een woning verkocht inclusief (een gedeeltelijke) inventaris. Deze inventaris heeft een waarde en deze waarde kunnen we opnemen in de koopakte. Over de waarde van de overgenomen inventaris hoeft u geen overdrachtsbelasting te betalen. Let u er wel op dat wanneer u een financiering aanvraagt, de bank de inventaris niet financiert. De bank financiert alleen het onroerend goed. Dit betekent dat uw eigen inbreng (eigen geld) in de woning hoger wordt, te weten: het bedrag dat u opneemt in de koopakte als waarde van de inventaris.

Het uitbrengen van een bod

Voordat u een bod uitbrengt, is het verstandig onderzoek te verrichten naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw beslissing. Bijvoorbeeld het bestuderen van de verkoopbrochure, het inwinnen van informatie bij het kadaster en uiteraard een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Bij de bieding dient u zich, naast het uitbrengen van het bod, ook uit te spreken over:

- De datum van aanvaarding
- Eventuele ontbindende voorwaarde(n) en
- Eventuele overname roerende zaken



Wanneer u als bieder deze voorbehouden niet vermeldt, maken deze geen onderdeel uit van de onderhandelingen. U krijgt niet automatisch de door u gewenste ontbindende voorwaarde(n). U moet dit expliciet bij uw bod vermelden.

Uw bod wordt door Harbourtown Real Estate aan de verkoper overgebracht en daarop kan een tegenvoorstel van de verkoper volgen. De verkoper kan het bod ook afwijzen of, direct accepteren. Brengt u een bod uit, dan is het goed om te weten dat u pas in onderhandeling bent op het moment waarop de verkoper reageert op uw bod met een tegenvoorstel. Ook kan de verkopende makelaar nadrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling wanneer de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

Afronding bieding

Heel belangrijk voor u om te weten is dat een mondelinge overeenkomst binnen de BES wetgeving bindend en rechtsgeldig is. Het is dus niet zo dat er geen koop gesloten is zolang er geen koopakte getekend is.

De koop komt tot stand op het moment waarop u het bericht krijgt dat de verkoper uw bod met eventuele voorbehouden accepteert. Vanaf dat moment kan geen van beide partijen zich nog eenzijdig terugtrekken. Na de acceptatie van uw bod kunt u geen voorbehouden meer opnemen. De koop is immers gesloten. Vandaar dat het belang om alle voorbehouden die u mogelijk heeft gelijktijdig met het bod uit te brengen of uit te werken voordat u een bod uitbrengt.

Het tekenen van de koopovereenkomst is een schriftelijke vastlegging van hetgeen mondeling is overeengekomen. Het tekenen van de koopakte is dus alleen het vervolg op een koop die partijen vervolgens schriftelijk vast wensen te leggen.

Deze koopakte wordt soms een 'voorlopige koopakte' genoemd. Dit betekent niet dat deze koopakte niet bindend is. De koopakte is bindend. Het betekent dat het een 'voorloper' is van de leveringsakte die getekend wordt bij de notaris op de datum van juridische levering.

Bouwkundige keuring

Wanneer u een woning koopt en u wenst zekerheid over de bouwtechnische staat, de eventuele herstelkosten en onderhoudskosten kunt u een bouwkundige inspectie laten doen. Dit rapport geeft inzicht in de bouwtechnische en onderhoudsstaat van een woning. Het keuringsrapport is een momentopname en geeft geen garantie voor de verre toekomst. Wel geeft het de status van uw woning weer en probeert uit te sluiten of er grote problemen zijn of komen.



Bedenktijd

In de toepasselijke BES wetgeving is geen bedenktijd opgenomen. De bedenktijd zoals deze in Nederland geldt bestaat op Bonaire in het geheel niet.

Koopakte

Als de verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken van hetgeen wordt verkocht (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. In de koopakte staan niet automatisch ontbindende voorwaarden. Deze dient u bij de bieding duidelijk mee te nemen.

De koopakte wordt opgemaakt volgens een standaard model. Hierin wordt o.a. opgenomen dat koper tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen een bankgarantie/waarborgsom stelt van 15% van de koopsom. Dit bedrag dient aan de notaris te worden voldaan. Dit is een gebruikelijke bepaling en wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Deze waarborg dient uiterlijk 2 weken na mondelinge overeenkomst gesteld, dan wel overgemaakt te zijn.

Ontbindende voorwaarden

Wanneer u een voorbehoud financiering in de onderhandelingen heeft meegenomen, dan wordt dit voorbehoud opgenomen in de koopakte.

De termijn van dit voorbehoud wordt over het algemeen gesteld op uiterlijk 4 weken, ingaande vanaf het moment van de mondelinge overeenkomst. Dit betekent dat u de overeenkomst tot uiterlijk 4 weken na de totstandkoming van de mondelinge overeenkomst kunt ontbinden wanneer u voor de financiering geen hypothecaire geldlening of het aanbod daartoe van een erkende geldverstrekker instelling heeft gekregen.

In de koopovereenkomst wordt voor dit voorbehoud een maximum bedrag of het daarmee overeenkomende percentage opgenomen. Voor ingezetenen met een inkomen op Bonaire is dit 80% van de onderhandse vrije verkoop waarde.

20% van de koopsom en de kosten koper dient u als eigen middelen in te brengen bij de aankoop en vallen daarmee buiten het voorbehoud van financiering.

Dit betekent dat wanneer de bank 80% van de koopsom wil financieren het voorbehoud financiering vervalt en de koopakte op dat punt niet ontbonden kan worden.

Voor niet ingezetenen van Bonaire met een buitenlands inkomen is dit 60% van de koopsom plus de kosten koper. In dit geval dient u zelf 40% eigen middelen in te brengen plus de kosten koper en valt dit buiten het voorbehoud financiering.



De mededeling tot ontbinding van de overeenkomst dient door u goed gedocumenteerd te worden en overlegd binnen de termijn die in de koopakte is opgenomen. Er dienen, binnen de termijn van het voorbehoud, ten minste twee afwijzingen van/door erkende financiële instellingen via een 'aangetekende brief met bericht handtekening retour' of 'telefaxbericht met verzendbevestiging'. Pas dan is de koopovereenkomst ontbonden, mits zij binnen de in de koopakte opgenomen termijn is overlegd.

Taxatie

Het verschaffen van belangrijke gegevens van uw eigen woning of van de woning die u heeft gekocht is het belangrijkste doel van een taxatie. Een taxatierapport is meestal verplicht voordat banken en andere instellingen een hypotheek verstrekken. Omtrent het huis waar u een hypotheek voor aanvraagt wilt de geldverstrekker (de bank) zekerheid hebben. Een onafhankelijk oordeel van een deskundige is daarbij vereist. Deze deskundige is de taxateur.

Informatieplicht van de verkoper

Een woning die verkocht wordt moet volgens artikel 17 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek BES worden overgedragen 'vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen met uitzondering van datgene welke de koper heeft aanvaard'. Dit betekent dat de verkoper deze lasten en gebreken aan de verkopend makelaar en zeker aan de potentiële kopers moet melden. De verkoper van het onroerend goed heeft dus een mededelingsplicht.

De woning moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koop tot stand kwam, of deze zichtbaar en/of aannemelijk zijn.

Voor de aanwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft de verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico berust hiervoor bij de koper. De verkoper is verplicht om belangrijke zaken die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen.

Onderzoeksplicht van de koper

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat u niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal u duidelijk aan moeten geven wat uw speciale bedoeling(en) zijn met de te kopen onroerende zaak.

Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid



bij de koper ten aanzien van informatie die opvraag is bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat u zich laat bijstaan door een eigen 'aankoopmakelaar'. Dat is een makelaar die de belangen van u, als koper, behartigt.

Aansluitingen

Harbourtown Real Estate raadt u aan om een aantal zaken, zoals bijvoorbeeld uw internet en telefoonaansluiting tijdig vooraf te regelen. Heeft u een woning gekocht, laat dan uw opstalverzekering ingaan op de datum waarop u de sleutel van uw nieuwe woning bij de notaris ontvangt.

Concept notariële transportakte

De eigendomsoverdracht zal plaatsvinden bij een door u aan te wijzen notaris. Enkele dagen voor de eigendomsoverdracht ontvangt u van de notaris een concept van de notariële transportakte ofwel de overdrachtsakte, alsmede een nota van afrekening. In de nota staat het overzicht van wat u bij de eigendomsoverdracht totaal verschuldigd bent.

Inspectie

Voor de overdracht krijgt u de gelegenheid om de gekochte woning te inspecteren. Deze inspectie is bedoeld om te controleren of de woning/het appartement nog in dezelfde staat verkeert als ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst.

Overdracht

De sleuteloverdracht bij de notaris is de laatste handeling voordat de woning definitief uw eigendom is. Na het ondertekenen van de akte vindt de sleuteloverdracht plaats. Hierna kunt u beschikken over uw nieuwe woning.

Voorbehoud

Deze brochure en tekst is met de meeste zorg samengesteld. Echter voor de juistheid en de volledigheid van de verstrekte of vermelde gegevens worden door Harbourtown Real Estate, noch door haar opdrachtgever enig aansprakelijkheid aanvaard.

