

De onderstaande tekst is met zorg samengesteld. Toch kan het zo zijn dat er onjuistheden of schrijffouten in het geheel staan. Aan deze tekst kunnen dan ook geen rechten ontleend worden en de tekst dient enkel als informatiebron gebruikt te worden.

1. Het kopen van een woning op Bonaire

1.1 Het koopproces

De procedure van het kopen van een woning op Bonaire komt in grote lijnen overeen met de procedure die doorlopen wordt in Nederland. Toch zijn er enkele verschillen, waarvan sommigen essentieel (kunnen) zijn. Om deze verschillen aan het licht te brengen, wordt hierna het gehele Bonairiaanse koopproces stapsgewijs besproken.

De koopovereenkomst

Op Bonaire kan de koop van een woning zowel schriftelijk als mondeling overeen gekomen worden. De koopovereenkomst wordt uiteindelijk wel altijd op papier gezet, maar in principe is de mondelinge overeenkomst al bindend. In Nederland is alleen een schriftelijke overeenkomst bindend¹. Bij het opstellen van de koopovereenkomst wordt overigens veelal gebruik gemaakt van standaard overeenkomsten. Iedere makelaar op het eiland beschikt over een standaard opgemaakte koopovereenkomst. De overeenkomst is vormvrij en koper en verkoper kunnen er in principe inzetten wat ze willen. Op Bonaire is het dan ook niet gebruikelijk om voor het ondertekenen van de koopovereenkomst, de notaris in te schakelen.

En belangrijk verschil is dat Bonaire geen bedenktijd van drie dagen kent, zoals wij dat in Nederland wel kennen. Na ondertekening van de 'voorlopige' koopovereenkomst is er voor de koper dus geen weg meer terug, tenzij hij een beroep kan doen op één van de ontbindende voorwaarden. De ontbindende voorwaarden waarmee op Bonaire gewerkt wordt, hebben betrekking op de financiering (het al dan niet rond krijgen van de financiering) en op de uitkomst van het bouwtechnische rapport (constructiefouten). Andere ontbindende voorwaarden worden niet gebruikt en ook opschortende voorwaarden (bij bijvoorbeeld nieuwbouw) komen in een Bonairiaanse koopovereenkomst niet voor.

De notaris

De voorlopige koopovereenkomst gaat vervolgens naar de notaris. Op Bonaire is slechts één notarissenkantoor. De koper moet vervolgens binnen 10 à 14 dagen een waarborgsom van 10% à 15% van de koopsom op de derdenrekening van de notaris storten. Dit betekent dat de koper over voldoende liquide middelen² moet beschikken of dat de koper reeds een hypotheek moet hebben verkregen. Het aantal dagen waarbinnen het geld overgemaakt moet zijn en de hoogte van het percentage van de koopsom dat gestort moet worden is niet wettelijk vastgelegd. In principe mag de notaris dus afwijken van de genoemde getallen. Echter, om duidelijkheid en uniformiteit te creëren, wordt veelal vastgehouden aan de genoemde getallen.

Nadat de notaris het geld heeft ontvangen, begint hij met de werkzaamheden die nodig zijn voor de definitieve overdracht. Er wordt uitgebreid onderzoek gedaan naar de beschikkingsbevoegdheid van de koper en naar eventuele verplichtingen die aan de woning verbonden zijn. Hiervoor raadpleegt de notaris drie partijen, namelijk:

1. Het Kadaster
2. De Belastingdienst
3. De ontvanger

Ten eerste raadpleegt de notaris, net zoals in Nederland, het Kadaster. De notaris doet een kadastraal, hypothecair en titelonderzoek, waardoor de juridische staat en 'toestand' van de woning inzichtelijk wordt. Daarna volgt het onderzoek naar de beschikkingsbevoegdheid, waardoor de 'toestand' van zowel de koper(s) als de verkoper(s) inzichtelijk wordt. Deze procedure verschilt, zoals

¹ Artikel 7.2 Burgerlijk Wetboek: De koop van een tot bewoning bestemde onroerende zaak of bestanddeel daarvan wordt ... schriftelijk aangegaan.

² Immers, bij een woning van ANG 250.000,- moet toch al gauw minimaal ANG 25.000,- (= USD 14.045,- oftewel EUR 11.798,-) aanbetaald worden.

gezegd, niet met die in Nederland. De volgende procedures daarentegen verschillen wel met die in Nederland.

De tweede partij die de notaris raadpleegt is de Belastingdienst. De Belastingdienst beschikt over de leggerwaarde van de te verkopen woning. De notaris heeft deze waarde onder andere nodig voor het bepalen van de overdrachtsbelasting.

Ten slotte raadpleegt de notaris de Landsontvanger (Nederlandse Antillen) en de Eilandontvanger (Bonaire). De ontvanger is de 'instantie' die belastingen int. De notaris onderzoekt of de verkoper nog achterstallige belastingen open heeft staan bij de Landsontvanger en/of de Eilandontvanger. Bij de Landsontvanger gaat het om rijksbelastingen (vb. inkomstenbelasting, winstbelasting etc.) en bij de Eilandontvanger gaat het om lokale belastingen (vb. grondbelasting, erfpachtcanon etc.). Eventuele achterstallige belastingen worden ingehouden op de door de verkoper te ontvangen koopsom.

Het benaderen van de drie bovengenoemde partijen neemt over het algemeen minimaal 2 weken in beslag. Ook hierbij is geen wettelijke termijn vastgelegd en daarom kan het zo zijn dat de notaris langer de tijd nodig heeft.

Het moge duidelijk zijn dat nu de Nederlandse Antillen ophouden te bestaan, er na 10 oktober 2010 geen sprake meer is van een zogenaamde Lands- en Eilandontvanger. Hoe de procedure dan zal gaan verlopen is echter op dit moment nog niet bekend.

De leveringsakte

Op basis van de koopovereenkomst kan de leveringsovereenkomst opgemaakt worden. De leveringsovereenkomst wordt door de notaris opgemaakt en wordt vervolgens door de verkoper, de koper en de notaris alsmede door twee getuigen ondertekend. Dit is wettelijk bepaald. De inhoud van de leveringsovereenkomst moet in overeenstemming zijn met de eerder gesloten koopovereenkomst. De eigendomsoverdracht is, net als in Nederland, pas compleet nadat de notaris een afschrift van de leveringsovereenkomst heeft ingeschreven in de openbare registers bij de Dienst voor het Kadaster en de Openbare registers (ook wel Hypotheekkantoor genoemd). De eigendomsovereenkomst wordt uiteindelijk verstuurd door het Kadaster. Hiervoor is geen wettelijke termijn vastgesteld, maar gemiddeld duurt het 2 à 3 maanden voordat de koper de eigendomsovereenkomst in huis heeft. De koper is echter al na de inschrijving juridisch eigenaar geworden en hoeft dus niet nog de genoemde 2 à 3 maanden in onzekerheid te verkeren.

Uit tabel 1.1 blijkt dat het koopproces gemiddeld 15 tot 19 weken in beslag neemt. Hierbij is geen rekening gehouden met de tijd die nodig is voor bijvoorbeeld (eventuele) prijsonderhandelingen en het opmaken van de koopovereenkomst.

Werkzaamheden	Door wie	Benodigde tijd	
Overeenstemming over de koop en koopovereenkomst opmaken	Koper en verkoper	Variabel	
			→ Eigenaar (onder voorbehoud)
Waarborgsom overmaken op derdenrekening notaris	Koper	2 weken	
Kadastraal, hypothecair en titelonderzoek	Notaris	2 weken	
Leveringsovereenkomst opmaken	Notaris	1 week	
Passering leveringsovereenkomst en inschrijving Kadaster	Notaris	2 weken	
			→ Juridisch eigenaar

Eigendomsovereenkomst versturen	Kadaster	8 tot 12 weken	
Totaal		15 tot 19 weken	

Tabel 1.1: Tijdschema koopproces

1.2 Kosten en tarieven

Bonaire kent, net als Nederland, de term 'kosten koper'. Over het algemeen moet er op Bonaire, met betrekking tot de kosten koper, rekening gehouden worden met 5% à 6% bovenop de koopsom. Hoe dit percentage is opgebouwd, wordt hierna beschreven. Ook worden de kosten die verbonden zijn aan de hypotheekakte beschreven.

1.2.1 Kosten koper

Bij de overdracht van onroerend goed is allereerst 4% (na 1 januari 2011, 5%) overdrachtsbelasting verschuldigd over de koopsom of de leggerwaarde van de woning. In principe wordt er gerekend met de koopsom. Alleen als de leggerwaarde van de woning hoger ligt dan de koopsom wordt er gerekend met de leggerwaarde. Deze maatregel is getroffen om te voorkomen dat wanneer een woning voor een onrealistisch laag bedrag verkocht is, er (te) weinig overdrachtsbelasting wordt betaald. Naast de overdrachtsbelasting moeten er ook Kadasterkosten en zegels betaald worden. Op iedere overeenkomst en op iedere aanhechting moeten zegels geplakt worden. De zegels kosten ANG 5,- per A4 en zijn niet onderhevig aan omzetbelasting. Bij de gemiddelde leveringsovereenkomst moet gerekend worden op ANG 910,- aan Kadasterkosten en zegels.

Ook de notaris vraagt een vergoeding voor zijn werkzaamheden (controle Kadaster, opmaken leveringsovereenkomst, inschrijven Kadaster). De notariële tarieven voor de meest voorkomende overeenkomsten zijn wettelijk vastgesteld door het Gemeenschappelijk Hof van Justitie van de Nederlandse Antillen en Aruba. Er zijn vaste tarieven bepaald, waarbij afwijkingen naar boven of beneden niet zijn toegestaan. In bijlage 8 is een overzicht te vinden van de notariële tarieven zoals die op dit moment gehanteerd worden. De tarieven zijn in 1984 voor het laatst gewijzigd en daarom wordt er op dit moment gewerkt met ruim 25 jaar oude tarieven. Alle notariële tarieven zijn onderhevig aan 5% omzetbelasting (na 1 januari 2011, 8% ABB).

Als laatste vindt er een afrekening van de grondbelasting plaats. Zoals gezegd is een woningeigenaar jaarlijks een vast bedrag (afhankelijk van de leggerwaarde) aan grondbelasting verschuldigd. De verkoper moet het gedeelte van de grondbelasting betalen tot aan het tijdstip van eigendomsoverdracht. De koper is vervolgens de rest van de grondbelasting verschuldigd. In sommige gevallen is er tevens sprake van een afrekening van de erfpachtcanon. Dit gaat in principe op dezelfde manier als de verrekening van de grondbelasting.

In tabel 1.2 zijn voor twee woningen met verschillende koopsommen (voorbeeld) de overdrachtskosten uitgewerkt. Daarnaast is in bijlage 9 een originele afrekening van de notaris te vinden.

Aankoop woning, koopsom ANG 250.000,-			Aankoop woning, koopsom ANG 500.000,-	
Kostenpost	Tarief	Te betalen bedrag in ANG	Kostenpost	Te betalen bedrag in ANG
Overdrachtsbelasting	4%	10.000,00	Overdrachtsbelasting	20.000,00
Kadasterkosten en zegels		910,00	Kadasterkosten en zegels	910,00
Notarieel honorarium	wettelijk vastgesteld (zie bijlage 8)	1.975,50	Notarieel honorarium	2.913,00
Omzetbelasting	5%	98,78	Omzetbelasting	145,65
Grondbelasting		Nader te bepalen	Grondbelasting	Nader te bepalen
Erfpachtcanon		Nader te bepalen,	Erfpachtcanon	Nader te bepalen,

		indien van toepassing		indien van toepassing
Totaal		12.984,78	Totaal	23.968,65

Tabel 1.2: Uitwerking kosten koper

1.2.2 Hypotheekaktekosten

Bij hypotheek is een zogenaamde schuldbriefzegel verschuldigd. De schuldbriefzegel bedraagt 2‰ (0,2%) van de hoofdsom, oftewel van het hypotheekbedrag. Daarnaast zijn, net als bij Kadasterkosten en zegels verschuldigd. De Kadasterkosten en zegels bedragen bij hypotheek tot ANG 200.000,- in totaal ANG 725,-. Bij hypotheek boven de ANG 200.000,- stijgen de Kadasterkosten en zegels met ANG 100,- per ANG 100.000,-.

Net als bij de overdracht van een onroerend goed, vraagt de notaris bij een hypotheekakte een vergoeding voor zijn werkzaamheden. Ook deze notariële tarieven zijn wettelijk vastgesteld door het Gemeenschappelijk Hof van Justitie van de Nederlandse Antillen en Aruba. Wederom zijn afwijkingen naar boven of beneden niet zijn toegestaan.

In tabel 1.3 zijn voor twee verschillende hypotheeksommen de hypotheekaktekosten uitgewerkt.

Hypotheek ANG 50.000,-			Hypotheek ANG 100.000,-		
Kostenpost	Tarief	Te betalen bedrag in ANG	Kostenpost	Te betalen bedrag in ANG	
Schuldbriefzegel	0,2%	100,00	Schuldbriefzegel	200,00	
Kadasterkosten en zegels		725,00	Kadasterkosten en zegels	725,00	
Notarieel honorarium	wettelijk vastgesteld	582,50	Notarieel honorarium	882,00	
Omzetbelasting	5%	29,13	Omzetbelasting	44,10	
Totaal		1.436,63	Totaal	1.851,10	

Tabel 1.3: Uitwerking hypotheekaktekosten