

FAQ ONE Mambo Beach

Inhoudsopgave

Mambo Beach BLVD	3
<i>Activiteiten.....</i>	3
<i>Restaurants/winkels/strand</i>	3
<i>Geluidsbelasting omgeving.....</i>	3
Services	3
<i>Internet/tv</i>	3
<i>Strand faciliteiten</i>	3
<i>Beveiliging</i>	3
<i>Brandmeldinstallatie</i>	4
<i>Verzekering van het pand.....</i>	4
Elektriciteit, water en koeling	4
<i>Noodstroomvoorziening</i>	4
<i>Water- en elektrameters</i>	4
<i>Airco's</i>	4
<i>Energiebesparing en duurzaamheid</i>	4
<i>Elektriciteitsvoorziening.....</i>	5
Toegang naar appartementen.....	5
<i>Ingang gebouw Zuid</i>	5
<i>Vanaf Mambo Beach BLVD.....</i>	5
<i>Vanaf het strand.....</i>	5
<i>Verblijfgasten die aankomen met de auto</i>	5
<i>Bezoekers die aankomen met de auto.....</i>	5
<i>Bezoekers die aankomen te voet.....</i>	6
<i>Bezoeken bouwplaats.....</i>	6
<i>Parkeren en berging</i>	6
Intrek nemen in het appartement.....	6
<i>Afwerking en meubels</i>	6
<i>Turnkey.....</i>	6
<i>Materialen bekijken in Nederland</i>	7
<i>Plafondventilators</i>	7
<i>Verlichtingsarmaturen.....</i>	7
<i>Deuren</i>	7
<i>Gebruikte materialen, kozijnen, houtwerk, wand- en plafondafwerking</i>	7

<i>Vloertegels</i>	7
<i>Materiaal keuken</i>	7
<i>Wasmachine en droger aansluiting</i>	7
Beheer en verhuur van het appartement en complex	8
<i>Rental pool</i>	8
<i>Lobby</i>	8
<i>Beheerservices</i>	8
<i>Maandelijkse bijdrage VVE</i>	8
<i>VVE en de commerciële ruimtes</i>	8
<i>Beheer gemeenschappelijke voorzieningen</i>	8
<i>Schoonmaak en onderhoud</i>	9
Aankoop	9
<i>Project Notaris</i>	9
<i>Betalingstermijnen</i>	9
<i>Koop door niet ingezetenen</i>	9
Betalingsvoorwaarden	10
<i>Welke valuta geldt voor de transactie</i>	10
<i>Risico's</i>	10
<i>Zekerheden pre-constructie</i>	10
<i>Financiering van de aankoop</i>	10
Oplevering en de bouw	11
<i>Start van de bouw</i>	11
<i>Ontwikkelaar</i>	11
<i>Financiering van het project</i>	11
<i>De Architect</i>	11
<i>Projectmanagement en technische uitwerking:</i>	11
<i>Erfpacht</i>	11
Diversen	11
<i>Opleveringstermijn</i>	11
<i>Verblijfsdoeleinden</i>	12
<i>Overdrachtskosten</i>	12
<i>Waarborgsom</i>	12
<i>Vreemdelingenbezoek: 80/20 regel voor eigen gebruik door ingezetenen</i>	12

Mambo Beach BLVD

Activiteiten

Aan de boulevard zijn er dagelijks diverse activiteiten waar u aan deel kunt nemen. Vanuit de locatie van ONE Mambo Beach zijn er ook veel mogelijkheden om een tour te boeken die starten vanaf Mambo Beach BLVD.

Restaurants/winkels/strand

De appartementen en penthouses die worden gerealiseerd zijn gelegen aan de Mambo Beach BLVD. De locatie is centraal waarbij er tal van opties zijn om een drankje te nuttigen of om te dineren bij diverse restaurants met verschillende keukens. De boulevard biedt ook een divers aanbod aan winkels, sport faciliteiten, aanbieders van persoonlijke verzorging, tour operators etc.. Via de volgende link wordt u doorgeleid naar de website van Mambo Beach BLVD waar een uitgebreid overzicht wordt gegeven van de diverse restaurants en winkels: <https://www.mambobeach.com>.

Geluidsbelasting omgeving

Mambo Beach BLVD staat bekend als locatie waar altijd iets te beleven is en vormt het bekendste uitgaansgebied op Curaçao. Dit maakt het een populaire bestemming zowel voor toeristen als lokale bezoekers. Wij realiseren ons dat dit ook voor overlast kan zorgen. Bij de bouw van ONE Mambo Beach worden maatregelen getroffen om de geluidsoverlast voor zover mogelijk te minimaliseren. De huurders van de Mambo Beach BLVD en omliggende horeca (buren) dienen zich te houden aan de vergunningsvoorwaarden van hun onderneming. De populariteit van Mambo Beach als uitgaansgebied betekent echter ook dat drukte en een bepaalde mate van (geluids)overlast niet uit te sluiten is.

Services

Internet/tv

Er zijn drie verschillende aanbieders op Curaçao voor data (inclusief tv-sigitaal en telefoon), elk met zijn eigen distributiesysteem. Er is nog geen definitieve afspraak gemaakt met een van die providers.

Strand faciliteiten

Voor toegang tot het strand geldt dat entree wordt geheven. Voor eigenaren van appartementen van ONE Mambo Beach geldt dat die entree is verdisconteerd in de servicekosten die door de VVE van ONE worden doorbelast. De VVE van ONE zal hiervoor jaarlijks een bijdrage betalen aan de beheerder van Mambo Beach. De strandbedden op Mambo Beach worden verhuurd door commerciële partijen en zijn niet opgenomen in de afspraak tussen de VVE en de beheerder van Mambo Beach.

Beveiliging

Het gebouw zal worden voorzien van gecontroleerde toegang systemen (poorten en deuren) en in de exploitatiebegroting van de VVE is ook manbewaking opgenomen. Door samenwerking met Mambo Beach BLVD kunnen de kosten van manbewaking worden beperkt. De appartementen zullen niet standaard voorzien worden van een alarmsysteem. De lay-out van

het gebouw is zodanig dat het gebouw goed beschermd is tegen indringers. Het gebouw zal worden voorzien van een video bewakingssysteem. Het staat een individuele eigenaar van een appartement vrij om voor het eigen appartement een alarmsysteem te installeren. Moderne inbraaksystemen werken vaak met draadloze sensoren en kunnen zodoende gemakkelijk worden geïnstalleerd.

Brandmeldinstallatie

Het gebouw zal voorzien worden van een centrale BMI inclusief temperatuur sensoren en rookmelders.

Verzekering van het pand

Voor de bouwperiode van het project ONE Mambo Beach heeft de ontwikkelaar een Construction All Risks (C.A.R.) verzekering afgesloten. Na oplevering van het project sluit de VVE een brand- en opstalverzekering. De kosten hiervan zijn verdisconteerd in de Servicekosten die een eigenaar van een appartement aan de VVE betaald. De koper dient zelf een inboedelverzekering voor de inboedel van het appartement af te sluiten.

Elektriciteit, water en koeling

Noodstroomvoorziening

Het gebouw zal beschikken over een noodstroom aggregaat ten behoeve van de centrale voorzieningen (lift, openbare verlichting en toegangssystemen gebouw).

Water- en elektrameters

Elk appartement heeft zijn eigen water- en elektrameter. De eigenaar of diens beheerder kan zich aanmelden voor digitale administratie van Aqualectra, het Curaçaose water- en elektra bedrijf. De VVE heeft eigen meters voor de algemene voorzieningen.

Airco's

De airco's zijn van het type VRV, inverter-split of gelijkwaardig. Dit betekent dat er sprake is van een binnen unit en een buiten unit, die verbonden zijn met freon leidingen. Elk appartement heeft zijn eigen airco systeem en de buitenunits worden geplaatst op het dak van het gebouw. Het merk en type worden bepaald in overleg met de hoofdaannemer. De appartementen zullen beschikken over een A merk airco systeem met bijbehorende garanties. Elke slaapkamer en de woonkamer zullen voorzien worden van airco units die ook apart bediend kunnen worden.

Energiebesparing en duurzaamheid

Het gebouw wordt gebouwd in beton, dit heeft een redelijk isolatiewaarde. De airco's maken gebruik van inverter technologie. Het dak wordt voorzien van thermische isolatie. Er is voor de rest gekozen voor conventionele technische systemen. De ervaring leert dat Curaçao een moeilijke omgeving is voor nieuwe technologieën (lange aanvoerwegen, gebrek aan technische kennis, moeilijk toegang tot service en nazorg, etc.).

Elektriciteitsvoorziening

Het appartement wordt voorzien van een 220v/50Hz installatie volgens de NEN 1010-normering. Ieder appartement beschikt over een eigen elektrameter conform de eisen van de Uitvoering Organisatie Openbare Werken (UOOW) en het nutsbedrijf Aqualectra.

Toegang naar appartementen

Ingang gebouw Zuid

Gebouw Zuid heeft geen rechtstreekse toegang tot de parkeergarage of de entree op boulevard niveau van ONE.

Als u naar een appartement in het gebouw Zuid gaat, maakt u eerst gebruik van de lift of het trappenhuis vanuit de parkeergarage, entree op boulevard niveau of entree vanaf het strand naar de eerste etage van ONE (zwembad niveau). Vervolgens loopt u naar de entree van het gebouw Zuid en gebruikt u in het gebouw zelf de lift of het trappengebouw om naar de juiste verdieping te gaan. Dit geldt voor alle hieronder genoemde mogelijkheden voor toegang tot het gebouw Zuid.

Vanaf Mambo Beach BLVD

Wanneer u vanaf de boulevard te voet aankomt, kunt u via de lobby het complex betreden. Daar kunt u de lift of de trappen gebruiken om naar de etage van het appartement te gaan of naar de etage van het zwembad.

Vanaf het strand

Als u aankomt vanaf Mambo Beach neemt u de nieuwe trap die speciaal voor gebruikers van ONE Mambo Beach ter hoogte van DolfijnFM zal worden gerealiseerd. Vanuit daar loopt u via de lounge op het dak van de groepslesstudio van de Bluemaxx gym naar het zwembadgebied. U gebruikt vervolgens de lift of het trappenhuis van het betreffende appartementengebouw om naar de juiste etage van het appartement te gaan.

Verblijfgasten die aankomen met de auto

Als u verblijft in een appartement van ONE en aankomt met de auto op de parkeerplaats van Mambo Beach BLVD rijdt u richting de ingang van de parkeergarages. Nadat de toegangspoort is geopend, rijdt u de parkeergarages binnen en parkeert de auto op de toegewezen parkeerplaats van het betreffende appartement. Vanuit daar loopt u naar de lift of het trappenhuis om de etage van het appartement te bereiken. Houdt u er rekening mee dat de meeste appartementen over een parkeerplaats voor één auto beschikken en dat parkeren in de parkeergarages enkel is toegestaan op de bij het betreffende appartement behorende parkeerplaats.

Bezoekers die aankomen met de auto

Bezoek van verblijfgasten parkeert op de algemene parkeerplaats van Mambo Beach BLVD en loopt vanuit daar naar de lobby van het complex. Vanaf de centrale entree van ONE kunnen de gasten aanbellen en kunt u uw gasten binnenlaten om naar uw appartement te komen.

Bezoekers die aankomen te voet

Gasten die te voet aankomen over de parkeerplaats van Mambo Beach BLVD lopen vanuit daar naar de lobby van het complex. Daar kunnen de gasten aanbellen en kunt u uw gasten binnenlaten om naar uw appartement te komen.

Bezoeken bouwplaats

Het is niet toegestaan om de bouwplaats te betreden zonder voorafgaande goedkeuring van de ontwikkelaar.

De ontwikkelaar geeft kopers de mogelijkheid om 1 keer per maand het project te bezoeken. Bij bezoek door een koper uit het buitenland kan er buiten deze dagen in overleg een passende oplossing verzorgd worden. Het vooraf afstemmen van bezoek aan de bouwplaats is noodzakelijk i.v.m. de veiligheid van de bezoekers, het nakomen van de van toepassing zijnde CAR-verzekeringsvoorwaarden en de waarborging van de kwaliteit van de werkzaamheden.

Parkeren en berging

Elk appartement beschikt over één privé parkeerplek en een eigen afsluitbare bergruimte. Deze bevinden zich op niveau -1 en/of begane **grond**. De grootste appartementen en penthouses beschikken over een tweede privé parkeerplaats. De parkeerplaatsen worden op de vloer genummerd en hebben dezelfde nummers als het appartement waar zij toe behoren. De parkeerdekken op de begane grond en -1 zijn afgesloten voor niet bewoners. Gasten parkeren op de Mambo Beach BLVD parkeerplaats.

Intrek nemen in het appartement

Afwerking en meubels

De koopsom is inclusief keuken, sanitair, tegels en plafondspots. TKI is de partner van ONE Mambo Beach voor wat betreft interieur en styling. Voor de afwerking van de keuken en de badkamer kunt u kiezen uit drie verschillende stijlen. Deze link verwijst u naar de brochure: (<https://onemamboeach.com/uploads/files/page/3206-onemamboeach-folder-hardware-a4-1-final-3.pdf>). Daarnaast kunt u optioneel een meubelpakket afnemen bij TKI. In samenwerking met ons kunnen wij u in contact brengen bij TKI zodat een afspraak kan ingepland worden. Ook zult u t.z.t. gecontacteerd worden om een keuze te maken voor de stijl in uw appartement. De exacte tijdsplanning is hier nog niet van bekend.

Turnkey

Bij overdracht is de woning sleutelklaar (turnkey) waarmee wordt bedoeld dat alleen meubilering en stoffering nog nodig zijn om het appartement gereed te maken voor gebruik.

De woning is bij oplevering gereed om deze te betrekken. De badkamer wordt gebruiksklaar geleverd inclusief badkamermeubilair. De keuken wordt geleverd met de standaard keukenapparatuur conform de specificaties. Airconditioning systemen zijn geïnstalleerd en lichtspots zijn ingebouwd. Verder zal het appartement geheel voorzien zijn van eerste keus keramische vloertegels met plinten (conform de selectie van de koper uit de diverse opties).

Hanglampen en stoffering daarentegen zijn nog naar eigen wens door de

koper aan te brengen. In de technische omschrijving is een verdere omschrijving over de afwerking van het appartement opgenomen.

Materialen bekijken in Nederland

De mogelijkheid zal worden geboden om het sanitair, de standaard keukenmaterialen, tegels en verlichtingsarmaturen in Nederland en op Curaçao op afspraak te bekijken. Wij zullen de kopers tijdig informeren zodra de definitieve keuzes gemaakt moeten worden voor de inrichting/materialen van het appartement.

Plafondventilators

Indien u plafondventilators wenst, kunt u deze plaatsen in plaats van een van de inbouw spot.

Verlichtingsarmaturen

De appartementen/penthouses worden opgeleverd inclusief de inbouw spots, de overige armaturen (wandlampjes en/of hanglampen) zijn niet inbegrepen. De lichtarmaturen t.b.v. de algemene voorzieningen (liften, parkeergarage, zwembad gebied etc.) zijn wel inbegrepen.

Deuren

De buitengevels zullen worden voorzien van een aluminium pui met vaste en schuivende delen met dubbele beglazing. Deze zijn van goede kwaliteit om zodoende te zorgen voor goede geluids- en thermische isolatie. De buitenramen zijn ook van aluminium met dubbele beglazing.

Gebruikte materialen, kozijnen, houtwerk, wand- en plafondafwerking

De definitieve selectie heeft, deels door wisselende collecties van leveranciers, nog niet plaatsgevonden. De brochure 'Interior' zoals beschikbaar op onze website geeft een goed beeld van het niveau van de materialen. U mag ervan uitgaan dat hoogwaardige materialen zullen worden gebruikt en voor technische installaties zal de keus mede worden bepaald door lokale beschikbaarheid van service (denk aan liften, airco systemen en andere apparatuur).

Vloertegels

De vloeren worden voorzien van tegels. Voor de stijl en kleur verwijzen wij naar de brochure 'Interior'.

Materiaal keuken

De materialen die worden gebruikt in de keukens hangt af van de stijl die u kiest. In de brochure 'Interior' staan drie stijlen omschreven waar u uit kunt kiezen. De volgende drie stijlen behoren tot de opties: modern, contemporary en raw.

Wasmachine en droger aansluiting

Alle appartementen hebben een ruimte ten behoeve van een wasmachine en/of droger. U kunt de locatie van deze aansluitingen terugvinden op de plattegrond van uw appartement.

Beheer en verhuur van het appartement en complex

Rental pool

Het ONE Mambo Beach project kent geen verplichte rental pool structuur. Het staat u als eigenaar vrij om gebruik te maken van de door de ontwikkelaar aanbevolen diensten of verhuur en beheer in eigen hand te houden of aan een derde uit te besteden.

Lobby

Omdat er voor het ONE Mambo Beach project gekozen is voor optimale vrijheid voor eigenaren om hun appartement te verhuren, is er geen centrale (verplichte) verhuurorganisatie en evenmin ene hotelreceptie.

De lobby van het gebouw heeft een functie van centrale entree en ontvangstruimte welke voornamelijk zal worden ingezet ten behoeve van de eigenaren en bezoekers van ONE. De lobby zal in eigendom blijven van Mambo Development Company N.V. en tevens gebruikt worden om beheersdiensten aan te bieden en aanverwante diensten (denk bijvoorbeeld aan een tourdesk).

Beheerservices

De ontwikkelaar zal twee services aanbieden die tezamen de koper volledig ontzorgt. De eerste service betreft een boekingsplatform, dit zal lopen via de websites www.mambobeach.com en onemambobeach.com. De tweede service betreft beheer, inclusief schoonmaak, transfers van toeristen vanaf de airport, verhuur van auto's, onderhoud aan het onroerend goed, communicatie met de eigenaar, kwartaalrapporten en bijbehorende uitkeringen, enz. Eigenaren kunnen kiezen of ze beide services nemen of 1 van de 2. Tijdens de bouwperiode zal dit nog nader worden uitgewerkt en gecommuniceerd. De ontwikkelaar heeft veel ervaring op dit gebied.

Maandelijks bijdrage VVE

Bij splitsing wordt de VVE opgericht die verantwoordelijk zal zijn voor het beheer van het gebouw. Er is een concept exploitatiebegroting door de ontwikkelaar gemaakt. Deze begroting laat een kostenniveau zien van ongeveer ANG. 5,- per m² per maand. Overigens bepaalt het bestuur van de vereniging van eigenaren het uiteindelijke serviceniveau en het daarmee verband houdende kostenniveau.

VVE en de commerciële ruimtes

De juridische splitsing vindt plaats door middel van een zogenaamde hoofd- en ondersplitsing in appartementsrechten. De commerciële ruimtes van de Mambo Beach Boulevard die zich in hetzelfde gebouw als het appartementencomplex van ONE bevinden, worden door middel van een hoofdsplitsing gescheiden van de residentiele ruimtes. Voor de appartementen van ONE is bij de ondersplitsing een afzonderlijke VVE opgericht..

Beheer gemeenschappelijke voorzieningen

Tot het moment van oplevering van de gemeenschappelijke voorzieningen van het appartementencomplex is de ontwikkelaar verantwoordelijk voor het beheer en zal zorgdragen voor de verzekering. Het beheer van de algemene voorzieningen zal na gereedkomen overgedragen worden aan de VVE.

Schoonmaak en onderhoud

De algemene ruimtes worden schoongemaakt op kosten van en onder leiding van de VVE. Daarvoor kan t.z.t door de VVE gekozen worden voor een samenwerking met Mambo Beach BLVD. De ontwikkelaar zal zorgdragen voor een selectie van goede partij(en) voor de interieurverzorging. Eigenaren kiezen voor hun eigen leverancier, bijvoorbeeld via de ontwikkelaar of hun eigen beheerder.

Aankoop

Project Notaris

De projectnotaris is het notariskantoor Hu-A-Ng B.V. De projectnotaris verzorgt de splitsing in appartementsrechten, de overdracht van het appartement en de vrijgave van de opleveringstermijn aan de ontwikkelaar. Dit kantoor is gevestigd op Curaçao gelegen aan de Mercuriusstraat 15.

Contact informatie:

Telefoon: +599 9 462 81 11

E-mail: hous@nphuang.com en huang@nphuang.com

Betalingstermijnen

De betaling van de koopsom wordt in termijnen gefactureerd: een eerste termijn is verschuldigd (40%) bij overdracht van het appartementsrecht aan de koper, vervolgens wordt 55% van de koopsom in termijnen die gelijklopen aan de bouw doorbelast en tot slot een opleveringstermijn van 5%.

Op Curaçao wordt niet gewerkt met de in Nederland gebruikelijke bouwrente of een bouwdepot.

Koop door niet ingezetenen

Niet ingezetenen kunnen zonder beperkingen eigenaar worden van een appartement op ONE Mambo Beach. De tarieven voor onroerendezaakbelasting (OZB) zijn voor iedereen gelijk. Dit is de link naar de pagina van de belastingdienst hierover: <https://ozb.belastingdienst.cw/nl/>

Indien u een duidelijk overzicht wilt hebben van de overige kosten en van het beoordelen van uw fiscale positie bij aankoop en/of verhuur van een appartement adviseren wij u contact op te nemen met een fiscalist.

Het ONE Mambo Beach project werkt samen met de fiscalisten van Ernst & Young Curaçao.

Contact informatie:

Contactpersoon: dhr. Fong-Mang (Foe) Cheong

Telefoon: +599 9 4305000

E-mail: Fong-Mang.Cheong@an.ey.com

Betalingsvoorwaarden

Welke valuta geldt voor de transactie

De koopprijs van het appartement luidt in Antilliaanse guldens, de officiële valuta van Curaçao. Op de prijslijst wordt een indicatieve prijs in Euro's aangegeven. Aan deze indicatieve prijs (die afhankelijk is van de dagelijks fluctuerende wisselkoersen) kunnen geen rechten worden ontleend.

De afspraken van een koper over de aankoop van een eventueel meubelpakket van TKI luiden in Euro's.

Risico's

Als koper van een appartement in ONE Mambo Beach koopt u een appartementsrecht waarbij het complex nog gerealiseerd dient te worden. In een geval waarin de ontwikkelaar (theoretisch) failliet zou gaan, wordt een onafhankelijke curator door de rechtbank benoemd die het beheer krijgt over de ontwikkelaar. Er is dan een onafgebouwd gebouw dat door de gezamenlijke gerechtigden (kopers), de hypotheekhouder van de onverkochte units (pensioenfondsen) en de curator zou moeten worden afgebouwd. Hierbij gelden de volgende kanttekeningen: i. onze financiële partners zijn twee solide pensioenfondsen (Vidanova- en Isla Pensioenfondsen), ii. de bouwkosten zijn gedekt met eigen kapitaal, financiering van de pensioenfondsen en de voorverkopen van appartementen, iii. tot op heden hebben de ondernemers die leiding geven aan de ontwikkelaar nog nooit een project niet afgebouwd en succesvol opgeleverd (zie website voor eerdere projecten), ook als een project tegenslagen kende.

Zekerheden pre-constructie

De koper betaalt de 10%- en 30% termijnen op een derdengeldrekening van de notaris. Zodra aan alle formaliteiten is voldaan (waaronder aanleveren door u als koper van alle door de notaris vereist documenten), wordt een afspraak ingepland voor overdracht van het appartementsrecht aan u. Nadat de notaris de akte van overdracht heeft gepasseerd, gaat het eigendomsrecht op het appartement over naar de koper. Deze akte wordt ingeschreven bij het Kadaster en na twee tot drie werkdagen informeert het Kadaster de notaris dat het appartement onbezwaard (tenzij koper een hypotheek vestigt voor zijn financiering) op naam staat van de koper. Na voornoemde bevestiging aan de notaris door het Kadaster, gaat de notaris over tot uitbetaling aan de ontwikkelaar.

Financiering van de aankoop

Zowel ingezetenen als buitenlanders en niet ingezetenen kunnen een hypothecaire financiering aanvragen bij een lokale bank. Uw verkoopadviseur kan u vertellen over de mogelijkheden en u verwijzen naar een financieel adviseur.

Oplevering en de bouw

Start van de bouw

Wij starten 1 oktober met de bouw. Deze zal naar verwachting 24 maanden in beslag nemen.

Ontwikkelaar

De ontwikkelaar van het project ONE Mambo Beach is Mambo Development Company N.V. Op de website www.onemambobeach.com (link: "The Team") treft u aanvullende informatie aan.

Financiering van het project

De financiële partners in het ONE Mambo Beach project zijn de Curaçaose pensioenfondsen Vidanova en ISLA.

De Architect

De architect van het project ONE Mambo Beach is Pieter Laureys. Pieter werkt met zijn designteam vanuit zijn studio bij TKI in Kaatsheuvel en realiseert 50 tot 60 toonaangevende projecten per jaar.

Projectmanagement en technische uitwerking:

Projectmanagement, bouwbegeleiding en technische uitwerking is in handen van Paul Spiertz van bureau M.I.C. N.V.

Erfpacht

Het ONE Appartementencomplex wordt gerealiseerd op erfpachtgrond.

Er zijn twee soorten erfpachtcanon verschuldigd:

- i. Voor de grondoppervlakte van de gemeenschappelijke delen (waaronder de parkeergarage): Naf. 0,75 per m². Deze erfpachtcanon wordt voldaan door de VVE van ONE. De erfpachtcanon vormt onderdeel van de VVE-contributie / servicekosten die aan een eigenaar van een appartement in rekening wordt gebracht.
- ii. Voor de oppervlakte van een individueel appartement betaalt de eigenaar van het appartement erfpachtcanon ten bedrage van Naf. 5,- / m² / jaar. De eigenaar ontvangt hiervoor een individuele erfpacht aanslag.

Na afloop van de huidige erfpacht periode (2056) kan de overheid nieuwe erfpacht tarieven vaststellen.

Diversen

Opleveringstermijn

De ontwikkelaar heeft gekozen voor een indicatieve oplevertermijn voor de appartementen. De reden hiervoor is dat sinds de uitbraak van de COVID-19 pandemie de realiteit is dat er diverse - voorheen voor onmogelijk gehouden - omstandigheden kunnen opgetreden die invloed hebben op een opleverdatum en waarvan het de vraag is of die onder de traditionele definitie 'overmacht' vallen. Denk hierbij aan fabriekssluitingen (wereldwijd), Lock down in bepaalde landen waarvandaan bouwstoffen worden betrokken, schaarste aan bepaalde

grondstoffen etc. Op ons rust een inspanningsverplichting om het appartement binnen 24 maanden op te leveren. Wij hebben hier ook belang bij omdat de betalingstermijnen gekoppeld zijn aan voortgang in de bouw. Bovendien wordt een overeenkomst naar Curaçaos recht ook altijd beheerst door redelijkheid en billijkheid.

Verblijfsdoeleinden

Met 'Verblijfsdoeleinden' wordt bedoeld dat het appartement gebruikt dient te worden om daar te 'verblijven' (al dan niet door huurders). Een ander woord zou zijn 'woondoeleinden' (waarbij dus -vakantie- verhuur is toegestaan. Het is de tegenhanger van 'commerciële doeleinden' (denk aan een winkel, kantoor etc.) wat niet is toegestaan.

Overdrachtskosten

Wij hebben een ruling verkregen van de fiscus die inhoudt dat er geen Omzetbelasting (of diens mogelijke opvolger ABB) verschuldigd is over de 'aanneemcomponent' van de koopsom. De overdrachtskosten zoals die gelden voor onroerend goed transacties gelden voor de gehele koopsom ('grondcomponent en aanneemtermijnen'), dus 4% overdrachtsbelasting plus bijkomende (notariële) kosten.

Waarborgsom

Betalingen van de koper zullen pas worden uitbetaald door de notaris aan de ontwikkelaar na de tenaamstelling van het appartementsrecht op naam van de koper, dit ter meerdere zekerheid van de koper. De koper betaalt de 10%- en 30% termijnen op een derdengeldrekening van de notaris. Zodra aan alle formaliteiten is voldaan (waaronder aanleveren door u als koper van alle door de notaris vereist documenten), wordt een afspraak ingepland voor overdracht van het appartementsrecht aan u. Nadat de notaris de akte van overdracht heeft gepasseerd, gaat het appartementsrecht over naar de koper. Deze akte wordt ingeschreven bij het Kadaster en na twee tot drie werkdagen informeert het Kadaster de notaris dat het appartement onbezwaard (tenzij koper een hypotheek vestigt voor zijn financiering) op naam staat van de koper. Na voornoemde bevestiging aan de notaris door het Kadaster, gaat de notaris over tot uitbetaling aan de ontwikkelaar. Er bestaan geen 'bouw garantiefondsen' op Curaçao (zoals Nederland die wel kent).

Vreemdelingenbezoek: 80/20 regel voor eigen gebruik door ingezetenen

Onlangs heeft de Minister van Financiën een nieuw beleid aangekondigd voor projecten die onderhevig zijn aan een '80-20 regeling' zoals het ONE Mambo Beach project. Voor een samenvatting van de verandering zie: <https://antilliaansdagblad.com/nieuws-menu/curacao/opinie/23851-opinie-versoepeling-tax-holiday-wetgeving>

De wijziging heeft tot gevolg dat bij verkoop van minimaal 20% van de appartementen aan 'niet ingezetene;', voldaan wordt aan de eis van 'bevordering van vreemdelingenbezoek' waardoor de beperking op verhuur (80% verhuur aan niet-ingezetenen) vervalt. Zoals de verkopen van ONE op dit moment verlopen, voldoen wij aan de nieuwe 20% eis. Na overdracht van alle appartementen zullen wij dit formeel bevestigen.