



KINGS VIEW

RESIDENCES

KOPERSINFORMATIE

Kings View Residences Curaçao

KVR - V2.0-2026

Dit kopersbulletin geeft u een overzicht van de belangrijkste juridische, financiële en praktische aspecten van de aankoop van een appartement in Kings View Residences. Het document is bedoeld om u inzicht te geven in het aankoopproces, de eigendomsstructuur en de organisatie van het gebouw na oplevering.

1. OMVANG VAN HET PROJECT

Kings View Residences is een modern en comfortabel appartementengebouw op een toplocatie aan de ML King Boulevard nabij Mambo Beach op Curaçao.

Het project bestaat uit 64 appartementen, verdeeld over meerdere bouwlagen en voorzien van een gezamenlijke entree, twee liften, drie trappenhuizen, een zwembad en gemeenschappelijke buitenruimtes. De ML King Boulevard en bebouwing van hotels scheiden Kings View Residences van de zee waardoor slechts een beperkt aantal appartementen zeezicht heeft.

Het resort is voorzien van automatische toegangscontrole, onder meer te bedienen door een videodeurintercom. In het gebouw zijn wifi-punten aangebracht zodat iedere gebruiker verzekerd is van een snelle internetverbinding.

De appartementen zijn ontworpen met een open en eigentijdse architectuur en beschikken over balkons en een hoogwaardige afwerking. De combinatie van ligging en comfort maakt het project geschikt voor zowel eigen gebruik als voor verhuur.

2. JURIDISCHE STRUCTUUR

Wanneer u een appartement koopt in Kings View Residences, koopt u juridisch gezien een appartementsrecht.

Dit betekent dat:

- u exclusief eigenaar bent van uw privéappartement
- u mede-eigenaar bent van de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

De juridische verdeling van het gebouw wordt vastgelegd in een notariële splitsingsakte.

In deze splitsingsakte wordt onder andere bepaald:

- welke delen privé-eigendom zijn
- welke delen gemeenschappelijk zijn
- de verdeelsleutel voor de servicekosten
- de stemverhouding binnen de VvE.

Daarnaast zorgt een huishoudelijk reglement voor heldere afspraken tussen alle eigenaren, waardoor de rust, uitstraling en exclusieve kwaliteit van het appartementengebouw behouden blijven.

3. VERENIGING VAN EIGENAARS (VvE)

Voor het beheer en onderhoud van het complex wordt een Vereniging van Eigenaars (VvE) opgericht. De VvE wordt professioneel ondersteund met management, administratie, budgettering, het opstellen van het meerjarenonderhoudsplan en de financiële afhandeling, inclusief de jaarlijkse verslaglegging.

De VvE is verantwoordelijk voor:

- onderhoud van het gebouw
- beheer van de gemeenschappelijke voorzieningen
- verzekeringen
- administratie en financiën
- reserveringen voor toekomstig onderhoud

De VvE zorgt ervoor dat het gebouw zijn kwaliteit, uitstraling en waarde behoudt.

TAKEN VAN DE VvE

Onder meer de volgende zaken worden via de VvE geregeld:

Zwembad en tuin

- onderhoud van het zwembad
- onderhoud van de tuin
- energie- en waterverbruik van deze voorzieningen
- benodigde materialen en het onderhoud van het tuinmeubilair dat bij oplevering door de ontwikkelaar wordt geplaatst

Schoonmaak gemeenschappelijke ruimtes

- galerijen
- liften
- trappenhuizen

Afvalverwerking

- regelmatige en efficiënte inzameling via Selikor

Liftinstallaties

- periodiek onderhoud en inspecties

Beveiliging

- toegangscontrole
- videointercom

Wifi

- periodiek onderhoud en inspecties

Verzekeringen

- collectieve opstalverzekering
- bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering

Meerjarenonderhoudsplan (MJOP)

- reserveringen voor toekomstig onderhoud van gebouwen en installaties

4. VvE-BIJDRAGE EN OPSTARTFASE

De maandelijkse VvE-bijdrage wordt berekend op basis van het breukdeel zoals opgenomen in de splitsingsakte. De exacte hoogte van de bijdrage wordt nog vastgesteld.

Om een solide en goed georganiseerde start van de Vereniging van Eigenaars te waarborgen, wordt circa acht weken voor de oplevering een bestuur samengesteld, bestaande uit een voorzitter, penningmeester en secretaris. Daarnaast faciliteert de ontwikkelaar gedurende het eerste jaar een professionele VvE-beheerder, zodat de vereniging vanaf het begin efficiënt en gestructureerd kan functioneren.

5. EIGENDOM EN ERFPACHT

Kings View Residences is deels gelegen op eigen grond en deels op erfpachtgrond. Er geldt een jaarlijkse erfpachtcanon voor het privégebruiksgedeelte.

6. HET AANKOOPPROCES

- **Appartement selecteren en optie nemen**
U kunt een optie nemen op het appartement van uw voorkeur; deze optie is 7 dagen geldig.
- **Besluit tot aankoop**
Wanneer u besluit tot aankoop over te gaan, wordt de koop- en aannemingsovereenkomst opgesteld.
- **Ondertekenen koop- en aannemingsovereenkomst**
Na ondertekening start het formele aankoopproces.
- **Storten waarborgsom**
Binnen 6 weken na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst betaalt u een waarborgsom van 10% van de totale koopsom. Dit bedrag stort u op de derdengeldenrekening van de notaris op Curaçao. U heeft de mogelijkheid te betalen in zowel euro's als Caribische guldens (XCG) via daarvoor aangewezen rekeningen in euro's en in XCG.
- **Juridische levering van het appartementsrecht**
De juridische overdracht vindt plaats via een notariële akte op Curaçao. U kunt een volmacht tekenen bij een notaris in Nederland (HVK Stevens in Amsterdam). Met deze volmacht kan de notaris op Curaçao de levering uitvoeren. U kunt er ook voor kiezen op Curaçao te tekenen.
- **Betaling van de koopsom**
De betaling van het appartement gebeurt in twee delen:
 - Grondcomponent; dit is 45% van de koopsom en wordt betaald bij de juridische levering.
 - Bouwcomponent; dit is 55% van de aanneemsom en wordt in bouwtermijnen betaald gedurende de bouw.

7. VALUTA EN BETALING

- Betalingen vinden plaats volgens de afspraken in de koop- en aannemingsovereenkomst en worden verdeeld in een grondcomponent en een aantal bouwtermijnen.
- U kunt het appartement aankopen in euro's of Caribische guldens (XCG).
- De vermelde prijzen zijn exclusief overdrachtsbelasting, omzetbelasting en notariskosten. Over de grondcomponent is 4% overdrachtsbelasting verschuldigd. Over de bouwtermijnen wordt 6% omzetbelasting (ob) berekend. De notariskosten worden separaat in rekening gebracht door de notaris.

8. FINANCIERING VAN UW APPARTEMENT

Bent u van plan het appartement aan te kopen waarbij u het (deels) wilt verhuren en zoekt u een financiering? Dan kunnen wij u onze financieringspartner Mogelijk Vastgoedfinancieringen aanbevelen. Mogelijk is gespecialiseerd in vastgoedfinanciering voor ondernemers en vastgoedbeleggers. Er is een aantrekkelijke rentekorting van toepassing voor u als koper binnen dit project.

Voor Kings View Residences gelden de volgende uitgangspunten:

- rente 5,98% per jaar
- looptijd 5 jaar
- maximale leensom 65% LTV

Gaat u uw appartement niet verhuren? Dan is financiering, afhankelijk van uw situatie, mogelijk via een lokale bank op Curaçao.

9. VERHUUR EN EIGEN GEBRUIK

Eigenaren hebben de vrijheid om te kiezen hoe zij hun appartement gebruiken.

Mogelijkheden:

- eigen gebruik / gedeeltelijke verhuur
- volledige verhuur.

Eigenaren zijn vrij om:

- een eigen verhuurpartij te kiezen
- het appartement zelf te verhuren.

10. VERHUURKANTOREN OP CURAÇAO

Voor eigenaren die hun appartement willen verhuren zijn er verschillende professionele verhuurorganisaties op Curaçao actief.

Voorbeelden van diensten:

- marketing
- boekingen
- inkomstenadministratie

11. BEHEER VAN UW APPARTEMENT

Eigenaren zijn vrij om een beheerder naar keuze te selecteren. De werkzaamheden bestaan onder meer uit:

- schoonmaak tussen verhuurperiodes
- linnengoedservice
- inspectie van het appartement
- klein onderhoud.

12. MEUBELPAKKET

De projectontwikkelaar stelt een zorgvuldig samengesteld meubelpakket beschikbaar. De voordelen van een meubelpakket zijn:

- een kant-en-klaar opgeleverd appartement
- duurzame materialen
- uniforme uitstraling.

Indien gewenst kunt u dit meubelpakket tegen de dan geldende prijs afnemen, zodat uw appartement volledig ingericht en gebruiksklaar wordt opgeleverd. Het pakket wordt als geheel aangeboden. U bent niet verplicht dit af te nemen en kunt er ook voor kiezen uw appartement volledig naar eigen smaak in te richten.

13. MEERWERKOPTIES

Na de start van de bouw worden diverse meerwerkopties beschikbaar gesteld, zodat u uw appartement kunt afstemmen op uw persoonlijke wensen. Mogelijke opties:

- het realiseren van een connecting door tussen appartementen
- het plaatsen van plafondventilatoren.

14. OPLEVERING VAN HET APPARTEMENT

Na voltooiing van de bouw wordt het appartement opgeleverd.

Tijdens de oplevering:

- inspecteert u het appartement
- worden eventuele opleverpunten vastgelegd
- ontvangt u de sleutels zodra alle verplichtingen zijn voldaan.

Na oplevering gaat het gebruik en onderhoud van het appartement over naar de eigenaar. Denkt u eraan om tijdig voor oplevering een inboedelverzekering af te sluiten. De opstalverzekering loopt via de VvE.

15. DISCLAIMER

De in dit document opgenomen informatie is bedoeld als algemene toelichting. Aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend. De definitieve juridische en financiële afspraken worden vastgelegd in de koop- en aannemingsovereenkomst en notariële akten.

Kantoor Curaçao

 117 Dr. Martin Luther King Boulevard
Willemstad, Curaçao

  +31 34 678 2542

 +599 9 521 2777

 info@kingsviewresidences.com

Kantoor Nederland

 Brugstraat 2
3621 AH Breukelen

  +31 34 678 2542

 kingsviewresidences.com