



## Een huis kopen in de Verenigde Staten van Amerika

Zoals wellicht bekend is er op dit moment sprake van een "buyer's market" in de Verenigde Staten en maken de kopers op dit moment eigenlijk de dienst uit. En voor kopers uit Euro-landen is het nu met de huidige dollarkoers wel bijzonder voordelig om in de USA te investeren. Prachtige woningen worden voor een "prikkie" aangeboden. En aangezien er nu ook woningen door banken worden aangeboden als gevolg van "foreclosures" (gedwongen verkoop als gevolg van achterstallige betalingen) lijkt het nu opportuun om tot aankoop van een huis over te gaan.

### ...en in Florida in het bijzonder!

De ruimte, het klimaat, de prachtige woningtypen en de vele recreatiemogelijkheden (een ontelbaar aantal golfbanen/prachtige stranden/pretparken zoals Disney en Cape Canaveral/etc.), maken Florida tot een bijzonder aantrekkelijke woonomgeving, hetzij voor permanente bewoning, hetzij in de vorm van een tweede huis. In dat laatste geval is verhuur per week/maand een reële optie.

### Hoe koop je een huis in Florida en hoe werkt een makelaar daar?

Elke staat in de USA heeft eigen Real Estate-wetten en regels. In Florida opereren de makelaars allemaal onder de FREC, de Florida Real Estate Committee, die weer is aangesloten bij de NAR, de National Association of Realtors. Alle makelaars en makelaarsagenten zijn bij de NAR aangesloten en hebben allemaal de "Code of Ethics" afgelegd.

In Florida kunnen makelaars òf de verkopende partij, òf de kopers òf beide partijen vertegenwoordigen.

Het beste en het voordeligst (zie hierna) kunt u als koper met een makelaar afspreken dat hij/zij alleen u als kopende partij vertegenwoordigt.

De aardige bijkomstigheid voor u is hierbij, dat een dergelijke Buyers Broker U bij de aankoop van een huis in feite niets kost. Het is in Florida nl. gebruikelijk dat de "listing agent" (de makelaar, die het huis te koop heeft staan) de door hem van de verkoper te ontvangen commissie deelt met de makelaar die de koper vertegenwoordigt.

Zodra de koper met de hulp van zijn makelaar, een huis heeft gevonden dat past bij zijn wensen en eisen en men het in principe ook eens is over de prijs, wordt er een contract/agreement opgemaakt. Dit contract is niet bindend zolang niet is voldaan aan een aantal vereisten. (U kunt e.e.a. vergelijken met het in Nederland bekende Voorlopig Koopcontract met de daarbij behorende Ontbindende Voorwaarden).

Als partijen t.a.v. de prijs en andere voorwaarden tot overeenstemming komen, en er geen verdere beletselen zijn, wordt het definitieve contract ondertekend en wordt de kopende partij gevraagd een "Good Faith" deposit te overhandigen. Dit kan variëren van \$1,000 tot \$10,000, afhankelijk van de prijs en de situatie met betrekking tot inspecties en overdracht.

Het good-faith-deposit wordt door de zgn. Title Company, het bedrijf dat de hele overdracht afhandelt, op een daarvoor bestemde bankrekening bewaard tot de officiële overdracht plaats vindt, en wordt t.z.t. met het aankoopbedrag verrekend. (Mocht, om wat voor redenen dan ook, de koop niet doorgaan en is aan alle voorwaarden voor contractverbreking voldaan, dan zal deze borgsom worden geretourneerd).



Gedurende dit hele koopproces zorgt Uw makelaar voor de nodige inspecties, en zal hij/zij ten alle tijden assistentie verlenen bij vragen en/of zaken die moeten worden geregeld.

Zo zal er bijv. een Home Inspection kunnen plaatsvinden, een Termite Inspection, en indien er een septic tank aanwezig is, dan zal de eigenaar die moet laten controleren en een certificaat daarvan dient te worden geregistreerd bij de lokale instanties, etc.,etc.  
Allemaal zaken waarbij u door uw makelaar wordt bijgestaan.

Indien alles in orde wordt bevonden, wordt het contract door de Title Company in behandeling genomen om de formele overdracht in gang te zetten.

### **De overdracht**

De formele overdracht van het huis wordt in Florida geregeld en afgehandeld door de al genoemde Title Company. Deze onderzoekt de eigendomsstatus van het huis en of er nog claims op rusten, zoals bijv. als een aannemer niet is betaald, en of er in het verleden frauduleuze handelingen zijn gepleegd en geeft, indien alles in orde is, een Title Commitment Insurance af dat bij de papieren van het huis dient te worden bewaard.

De Title Company zorgt voor alle administratieve handelingen, alsmede het beheren van het als borg gegeven Good Faith Deposit.

Indien een hypotheek op het huis wordt afgesloten, kan de makelaar u daarbij begeleiden en u met de juiste instanties in contact brengen. Het hypotheekbedrijf werkt vervolgens nauw samen met de Title Company om de financiële afwikkeling af te handelen.

De overdracht kan op een aantal manieren plaatsvinden:

- U bent zelf aanwezig en tekent de overdrachtspapieren
- De papieren kunnen per email worden verzonden, U ondertekent deze bij een notaris in het land waar u woont en stuurt deze per UPS of FedEx retour naar de Title Company

De betaling kan als volgt worden afgehandeld:

- U bent zelf aanwezig, en u betaalt met een Certified Bank Check
- U maakt het geld rechtstreeks over naar de rekening van de Title Company
- U betaalt contant (niet aan de raden bij grote bedragen)

**Gefeliciteerd; u bent nu eigenaar van uw nieuwe woning. De officiële documenten worden binnen 4 tot 6 weken, na registratie in de County Records, naar u toegezonden.**

Er zijn nog een aantal zaken die zullen moeten worden geregeld :

- Elektra
- Water
- Telefoon
- Cable/TV
- Internet
- Vuilophaal
- Mailbox (als die er nog niet is)
- Etc.

Uw real estate agent kan u daarbij ondersteunen!

### **Last but not least**

Vragen? Neemt u gerust contact met ons op. Wij zijn er om u te helpen de juiste keuze te maken en u te begeleiden tijdens het hele proces.