

**Titel** : **Wonen en kopen in Zuid-Afrika**  
**Auteur** : **P.L. Gillissen**  
**ISBN** : **978-90-74646-55-0**  
**Prijs** : **€22,50 excl. verzendkosten**  
**Aantal pagina's** : **300 pagina's**

---

## **Inhoudsopgave**

<b>1. Inleiding</b>	
<b>2. Zuid Afrika in vogelvlucht</b>	
Economie	14
Ligging en geografie	14
Provincies	15
Steden	16
Klimaat	16
Temperatuur	19
Neerslag	19
Regenval naar regio	20
Klimaat per periode / per regio	20
Bevolking	22
Leeftijdsopbouw	22
Bevolkingssamenstelling	22
Opleidingsniveau	23
Immigratie	23
Emigratie	23
Zuid-Afrika; bestuurlijke organisatie	23
Grondwet & Parlement	23
Verkiezingen	24
Feestdagen	24
<b>3. Voor- en nadelen aankoop, vestiging en investering in Zuid-Afrika</b>	
Positief	25
Negatief	26
<b>4. Oriëntatiefase</b>	
Inleiding	28
Ontwikkeling Zuid-Afrikaanse onroerendgoedmarkt	28

Meest gemaakte fouten door buitenlandse huiseigenaren	28
Motieven voor de vestiging of aankoop van onroerend goed in Zuid-Afrika	30
Waar kopen ?	31
Checklist waar kopen	32
Hoe vindt u onroerend goed ?	35
Bestaand onroerend goed wordt aangeboden door	36
Nieuwbouw wordt aangeboden door	36
Wat kopen ?	37
Soorten onroerend goed in Zuid-Afrika	37
Woonoppervlakte	39
Wanneer op huizenjacht ?	40
Oriëntatie-checklist wat kopen ?	41
Garages & Parkeerplaatsen	43
Vraagprijs	43
Checklist vraagprijs	44
Enkele tips/waarschuwingen	45

## **5. Populaire locaties om te wonen**

Wonen en rond Kaapstad	47
De belangrijkste locaties en plaatsen	47
Wonen en kopen in de wijngebieden rond Kaapstad	48
Franschhoek	48
Paarl	49
Stellenbosch	50
Wellington	52
De zuidkust	53
De oostkust	54
Gansbaai	55

## **6. Onroerendgoedwetgeving en landhervormingen**

Onroerendgoedwetgeving	56
Mineral and Petroleum Resources Act	56
Mogen buitenlanders onbeperkt onroerend goed kopen in Z.A.?	56
Landhervormingen	57
Huidig Regeringsbeleid	58
Herverdeling van land	59
Teruggave van het land	59
Land Tenure reform	59
Post Settlement Support	60
Is het huidige beleid succesvol ?	60
Buitenlands grondbezit	60
Vrouwen en grondbezit	61
Verschil met Zimbabwe	61

<b>7. De makelaar in Zuid-Afrika</b>	
Inleiding	63
Mandate	64
Makelaarscommissie	65
Bezichtiging (Viewing)	65
Wie betaalt de makelaar ?	66
<b>8. Koopproces</b>	
Inleiding	67
Voor-onderzoek	67
Staat van onderhoud van het huis	69
Bouwkundige inspectie/taxatie	70
<i>Beetle Certificate</i>	71
Onderhandelen over de vraagprijs	71
Het koopaanbod	73
<b>9. De koopovereenkomst</b>	
Inleiding	75
De koopovereenkomst ( <i>agreement of sale</i> )	75
Inhoud van de koopovereenkomst	75
Aanbetaling ( <i>Payment of a deposit</i> )	77
De overdracht ( <i>conveyance</i> )	79
Wie regelt in Zuid-Afrika de overdracht	79
<b>10. Kopen van een appartement in Zuid-Afrika</b>	
Inleiding	82
Managing Agent	83
Kosten	83
Verzekeringen	84
Wat is wel en wat is niet toegestaan ?	84
Voor- en nadelen van een sectional title unit	85
Checklist	86
Co-ownership	88
Leaseback of sale and Lease Back	89
<b>11. Aankoopkosten</b>	
Inleiding	90
Tarieven overdrachtskosten ( <i>transferduty</i> )	90
Juridische kosten	90
Bank- en hypotheekkosten	90
Aansluitkosten nutsvoorzieningen	91
Overige mogelijke kosten bij aankoop	91

Zegelbelasting	91
Kosten bij bezit van onroerend goed in Zuid-Afrika	91
Gemeentelijke onroerendgoedbelasting	92
Regionale heffingen	93
Zwart betalen om belastingen te besparen	93
<b>12. Onderhoud en renovatie</b>	
Zuid-Afrikaanse monumentenzorg	94
National Building Regulations	95
Aanvraag bouwvergunning	95
BTW	96
Nieuwbouw vs Resale Homes	96
Voordelen Resales	96
<b>13. Het kopen van bouwgrond in Zuid-Afrika</b>	
Aantal zaken die u moet weten	98
Wat niet kopen ?	98
Waarom kan grond ongeschikt zijn als bouwgrond	98
Bestemmingsplannen	99
Onderzoek bij aankoop van land	101
<b>14. Het bouwen van een huis in Zuid-Afrika</b>	
Wetgeving	103
National Building Regulations	103
Waarop te letten bij de bouw van een huis	103
De bouwvergunning	104
Aanvraag bouwvergunning	104
Hoe vindt u een bouwondernemer ?	105
Offerte (Quotations)	106
Het contact met de architect	107
Checklist wat te bespreken met uw architect	108
Het kopen van onroerend goed tijdens de bouwfase	109
Checklist voor het kopen van een huis tijdens de bouwfase	110
Het kopen van nieuw onroerend goed	110
Checklist voor de koop van een recent opgeleverd huis	110
Het contact met de bouwondernemer	111
De keuze van een bouwondernemer	111
Advies	113
Het bouwcontract	113
Een reservering	113
Advies	113
Een optie	114

De inhoud van het bouwcontract	114
Checklist inhoud bouwcontract	114
Ideaal betalingsschema aan de bouwondernemer/ projectontwikkelaar	117
Alternatief betalingsschema	117
Aanleg zwembad	117
Bouwgaranties	118

## **15. Emigratie & vestiging in Zuid-Afrika**

Vertrek uit Nederland	119
Het bevolkingsregister	119
Gevolgen van uitschrijving uit Nederlandse bevolkingsregister	120
Paspoort	120
Visum voor toeristen	120
Verklaring/bewijs van goed gedrag	121
Hoe lang is een VOG geldig ?	121
Wat moet u regelen voor u naar Zuid-Afrika vertrekt ?	122
Visumplicht bij vestiging in Zuid-Afrika	125
Soorten visa en vergunningen	125
Visitors permit (toeristenvisum)	125
Study permit	126
Business permit	126
Relatives permit	127
Spousal permit / life partner permit	127
Work permit	127
Retired persons permit	128
U bent financieel onafhankelijk en u wilt zich in Z.A. vestigen	128
Corporate Permit	128
Echtgenoten en kinderen	129
Verloofde	130
Nederlandse nationaliteit	131
Verlenging Nederlands paspoort	131
Trouwen	132
Registratie in Nederland van het buitenlandse huwelijk	132
Legalisatie van de buitenlandse huwelijksakte	133
Geboorte	134
Rijbewijs	134
Vaccinaties	134
Registratie bij de Nederlandse ambassade	135
Homohuwelijk in Zuid-Afrika	135
Geregistreerd partnerschap in Zuid-Afrika	135

## **16. De verhuizing**

Inleiding	136
First-time immigrants	136
Vrij in te voeren goederen	136
Niet-vrij in te voeren goederen/artikelen	137
Verboden in te voeren	137
Douane-autoriteiten in Zuid-Afrika	138
Belastingtelefoon Douane	138
Inschakelen van een verhuisbedrijf	138
Checklist keuze van & contact met verhuisbedrijf	138
De offerte	139
De verhuiskosten	139
Uw eigen inboedel meenemen of nieuw kopen in Zuid-Afrika	140
Tips en opmerkingen	140
Opslag	141
Huisdieren	142
Gevaarlijke ziektes voor huisdieren	143
Verplichte documenten voor het vervoer/invoer dieren	144
Als de papieren niet in orde zijn	145

## **17. Gezondheidszorg in Zuid-Afrika**

Inleiding	146
Levensverwachting	146
Aanpassing aan Zuid-Afrika	147
Vaccinaties	147
Gele koorts	147
Malaria	147
Bilharzia	148
Transpireren	148
Bescherming tegen UV-stralen	148
Teken, gifslangen en schorpioenen	148
Aidsproblematiek	149
Eten en drinken	149
Medische voorzieningen	150
Belangrijkste private healthcare providers	150
Artsen	150
Beleid gezondheidszorg	151
Rolstoelgebruikers	151
Checklist	151
Alarmnummers	152
Persoonlijk advies	152

## **18. Onderwijs**

Inleiding	153
Onderwijs tijdens het apartheidsregime	153
Onderwijs tegenwoordig	154
Leerplicht	154
Onderwijsniveaus	154
Kleuteronderwijs	154
Het lager onderwijs	154
Middelbaar onderwijs	155
Hoger onderwijs	155
Universiteiten	155
Ministerie van onderwijs	158

## **19. Telefonie, internet, media, nutsvoorzieningen**

Inleiding	159
Telefoon	159
Telefoneren	159
Mobiel bellen	160
Bereik	160
Collect bellen	160
Telefooncellen en telefoonkaarten	160
Daluren	160
Telefoonaansluiting	160
Kengetallen van de belangrijkste steden	161
Betaling van uw telefoonrekening	161
Gratis bellen via skype	162
Computerbezit en internetgebruik	162
Belangrijkste internetproviders	163
ADSL	163
Business to consumer	163
Elektronische marktplaatsen	163
Infrastructuur	163
Zuid-Afrikaanse zoekmachines	164
Wetgeving	164
Media	164
Radio en televisie	164
TV-standaard	165
TV-vergunning	165
Kabel TV	165
Satellite Service Providers	165
Radio	166
Wereldomroep	166
BVN	166
Kranten	167

Tijdschriften	167
Water	167
Marktontwikkeling	167
Watertekort	168
Waterleidingmaatschappijen	168
Websites watervoorziening	168
Kraanwater	169
Aansluiting op de waterleiding	170
Watercontract	170
Afrekening	171
Warm water	171
Indicaties voor de grootte van een boiler	171
Waterput	172
Checklist watervoorziening	172
Energievoorziening	174
Ontwikkelingen	174
Elektriciteit	175
Eskom; Elektriciteitsmaatschappij van Z.A.	175
Stekkers	176
Elektriciteitsmeter en hoofdzekering	176
Op naam zetten van elektriciteitscontract	176
Nieuwe aansluiting	177
Bestaande aansluiting	177
Elektriciteitsrekening	178
Betalingsystemen	178
Stroomstoringen	178
Het verwarmen van uw huis	179
(Open)haard en hout	179
Elektrische verwarming	181
Zonne-energie ( <i>solar power</i> )	181
Stoken op olie	182
Gas	182
Centrale verwarming	182
LPG	182
Gastank	183
Gasflessen	183
Overige energiebronnen	184
Belangrijke websites	185
Riolering en septic-tanks	185
Post	186
Beveiliging	187
Bekendste beveiligingsmaatschappijen in Z.A.	188



## 20. Bankzaken

Geldzaken in het kort	189
Munteenheid	189
Credit cards	189
Travellercheques	189
Geldautomaten	189
Geld wisselen	190
Monetair beleid	190
Het Zuid-Afrikaanse bankwezen	191
Websites belangrijkste Zuid-Afrikaanse banken	191
Openingstijden banken	192
Openen van een bankrekening	192
Klachten	193
Uw Nederlandse bankrekening bij vestiging in Zuid-Afrika	194
Checklist keuze Zuid-Afrikaanse bank	195

## 21. Financiering

Inleiding	196
Wie zijn er in Z.A. betrokken bij het vestigen van een hypotheek ?	196
Onafhankelijke kredietbemiddelaars	196
Proces van de hypotheekaanvraag	197
Goedkeuring	197
Bewijs van inkomen	197
Wat kan de hypotheekregistratie vertragen ?	199
Versnellen van de hypotheek-aanvraag	199
Hoogte van de financiering	199
Looptijd hypotheek	200
Variabele of vaste rente	200
In welke valuta sluit u de hypotheek af ?	200
Hypotheek bij nieuwbouw	200
Hypotheekkosten	201
Overige financieringsmogelijkheden	201
Financiering uit eigen middelen/liquiditeiten/beleggingsportefeuille	201
Een tweede hypotheek op uw huis in Nederland	202
Een persoonlijke lening in Nederland	202
Financiering op basis van een effectenbevoorschotting	202
Financiering via een projectontwikkelaar	202
Kiezen van de juiste financieringsvorm	203
De hypotheekaanbieding	203

## 22. Verzekeringen

Verzekeringswezen	205
Verzekeringsmaatschappijen in Zuid-Afrika	205
Websites met informatie over de financiële sector in Z.A.	206
Inboedel- en opstalverzekering	208
Opstalverzekering	208
Een appartement en de opstalverzekering	209
Verzekering bij huren van onroerend goed	209
Aansprakelijkheid voortkomend uit onroerend goed	209
Inboedelverzekering	210
Verzekering van vakantiewoningen	211
Risico op waterschade	211
Aansprakelijkheidsverzekering voor uw gezin	211
Aandachtspunten bij Zuid-Afrikaanse verzekeringscontracten	212
Websites <i>insurance brokers</i> e.a.	214

## 23. Uw zorgverzekering

Situatie vanuit Nederland	215
Het CVZ (College voor Zorgverzekering)	215
Landen die EU-regels hanteren + overige verdragslanden	216
Zuid-Afrika behoort niet tot de verdragslanden als het gaat om ZVW + AWBZ	217
Vergoeding medische zorg in niet-verdragslanden	217
Voordelen om niet verzekerd te zijn voor de Nederlandse AWBZ + de ZVW	218
Werken in het buitenland	219
Studeren of stagelopen in het buitenland	219
Belangrijke adressen inzake de Nederlandse ZVW	220
Uw ziektekostenverzekering bij vestiging in Zuid-Afrika	220
Particuliere gezondheidsverzekering	221
Indicatie premie zorgverzekering in Zuid-Afrika	221
Verzekeringsmaatschappijen in Zuid-Afrika	221
Klachten	222
Medische regelingen	222
Verzekeringswebsites in Z.A.	222
Een buitenlandverzekering via een Nederlandse maatschappij	223
OOM Verzekeringen	223
OOM Alarmcentrale	223
Checklist keuze Zuid-Afrikaanse verzekeringsmaatschappij	223

## 24. Het Belastingstelsel in Zuid-Afrika

Inleiding	225
Fiscaal ingezetene in Zuid-Afrika	225
Wanneer wordt u in Z.A. als fiscaal ingezetene beschouwd	225
Belastingen in Zuid-Afrika	226
Inkomstenbelasting	226
Tarieven inkomstenbelasting	227
Belastingaftrek ( <i>Tax Rebates</i> )	227
Overige aftrekposten	227
Aftrek pensioenpremies en lijfrente	228
Vrijstellingen ( <i>Exemptions</i> )	228
Vrijgestelde bedragen bij belastbare rente-inkomsten	228
Buitenlands dividend	228
Giften	228
Maaltijden en incidentele kosten	228
Reiskosten	229
Drempelbedragen ( <i>Tax Threshold</i> )	229
Vermogenswinstbelasting	229
Wie worden er belast ?	229
Aftrekbare kosten van de bruto vermogenswinst	230
Belastingtarieven over netto vermogenswinst	230
Vrijstellingen vermogenswinstbelasting	230
Winst/vennootschapsbelasting	231
Inkomstenbelasting voor kleine bedrijven	231
Bijkomende belasting bedrijven	232
Belasting voor kleine bedrijven	232
BTW ( <i>VAT</i> )	232
Overdrachtsbelasting	233
Successierecht	233
Schenkingsrecht	233
Vrijstellingen	233
Securities Transfer Tax	234
Internationale vliegtuigbelasting	234
Opleiding- en scholingsbijdrage	234
Bijdrage werkloosheidsverzekering	234
Douaneheffing/invoerrechten	234
Accijnzen	235
Nederlands-Zuid-Afrikaans belastingverdrag	236
Nieuw Nederlands-Zuid-Afrikaans Belastingverdrag	236
Gevolgen van het nieuwe belastingverdrag	236
Successie- en schenkingsrecht gezien vanuit Nederland	237
Indien de erflater niet in Nederland woont	238
Indien een deel van de erfenis in Nederland ligt	238
Indien men een andere nationaliteit heeft aangenomen	238
Eenjaarsfictie bij Nederlands schenkingsrecht	239

Uw tweede huis in Zuid-Afrika en het Nederlands belastingstelsel	239
Rekenvoorbeeld vermindering ter voorkoming van dubbele belasting	241
Verhuur vakantiewoning als bedrijfsactiviteit	242

## **25. Zakendoen in Zuid-Afrika**

Zakencultuur	243
Roken/alcohol	243
Visitekaartjes	244
Kleding	244
Taal	244
Afspraken	244
Gespreksonderwerpen	244
Relatiegeschenken	245
Marktentree	245
Franchising	245
Agenten	246
Distributeurs	246
Vakbeurzen	246
Directe verkoop	246
After sales	247
Adviserende instanties	247
Kamers van koophandel	247

## **26. Starten van een bedrijf/vennootschap in Zuid-Afrika**

Bedrijfsvorm	249
Enige eigenaar	249
Partnership	249
Besloten vennootschap (Close Corporation = CC)	249
Naamloze vennootschap (Private company)	249
Trust	250
VZW	250
Registreren van een bedrijf in Zuid-Afrika	250
Reserveren van een bedrijfsnaam	250
Stichten van een CC een PTY	250
Repatriëring van winst	251
Investeringsbeschermingsovereenkomst	251

### **Adressenbijlage**

### **Bijlage**

### **Bronnen**



