

Thuis in ITALIË

Lunchen aan een lange tafel, uren wandelen door olijfgaarden en lekkere wijn drinken van de cantina om de hoek – vakantie vieren in Italië is heerlijk. Nog leuker natuurlijk als dat gewoon kan in je eigen (tweede) huis. Voor iedereen die stiekem droomt van zo'n eigen plek in de Laars stelden wij deze special samen. Vol do's en don'ts-tips van makelaars, ervaringsdeskundigen en huizen van 1 tot 1.000.000 euro!

Tekst Inger van der Ree



Foto Special Umbria

SPECIAL
TWEEDE HUIS



LEESTIP!

Het boek *Wonen en kopen in Italië* door P.L. Gillissen is een aanrader voor iedereen die zich extra wil inlezen in dit onderwerp. Te bestellen via: eenhuisinhetbuitenland.nl



Foto Sofie Delauw



Sinds het begin van de coronacrisis is de interesse van Nederlanders in een tweede huis in Italië door het dak gegaan

Verlekkend tuur je naar de etalage van de lokale makelaar in dat dorpje waar je iedere zomer komt. Dat valt nog best mee, daar heb je in Nederland amper een fatsoenlijke garage voor, hoor je jezelf denken. Wie kent het gevoel niet? Jaarlijks dromen duizenden Nederlanders van een (tweede) huis in Italië. Nadat Italië vanaf de jaren vijftig een steeds populairdere vakantiebestemming werd, raakten eerst de meren (Como, Garda en Lago Maggiore) erg in trek als plek voor een tweede huis. Later werd er veel gekocht langs de Italiaanse Riviera en in Toscane. In de jaren negentig kwamen daar regio's als Umbrië, Le Marche en later ook Lazio bij. Destijds wilden veel boeren, onder andere door een gebrek aan opvolging, verhuizen naar nieuwe

appartementen die als paddenstoelen uit de grond schoten. Die nieuwbouw was voorzien van sanitair en centrale verwarming; destijds luxe voorzieningen die de oude boerderijen niet kenden. Veel van die panden kwamen daardoor te koop te staan; buitenlanders zagen hun kans schoon en kochten ze voor een schijntje. Ondanks dat de prijzen nu een stuk hoger liggen (en ieder jaar stijgen) zijn de populairste koopgebieden niet veel veranderd. Nog altijd zakt de vierkante meterprijs trapsgewijs naar beneden: het merengebied en Toscane zijn het duurst, dan volgt Umbrië, Le Marche en het zuiden. Puglia is daarop een uitzondering, daar vind je sinds een aantal jaar ook dure, exclusieve locaties (vanwege de internationale jetset die hier regelmatig neerstrijkt).



ERIK DE JONG MAKELAAR VAN VAN ASTGOED IS IN ALLE ITALIAANSE REGIO'S ACTIEF. SAMEN MET ZIJN ITALIAANSE COLLEGA VERZORGT HIJ HET HELE AANKOOPPROCES. ZIJN TIPS:

'In de zomer is alles leuk, maar bedenk goed; is dat huis in de winter ook zo geweldig? Ik zeg altijd tegen klanten: "Hoe leuk is Zandvoort in januari?" Dat geldt natuurlijk ook voor bepaalde gebieden in Italië, alle leuke winkeltjes zijn dan dicht, de rolluiken naar beneden. Bezoek een gebied dus in alle jaargetijden minimaal een keertje, juist ook in de slechtere.'

'Als je een huis gevonden hebt, laat het dan door een *geometra* verifiëren op urbanistische conformiteit. Dat wil zeggen: laat bij de gemeente checken of het huis in dezelfde staat verkeert als op de tekeningen staat. Klopt het aantal verdiepingen, is er geen aanbouw? In mijn ervaring zijn er in 50 procent van de gevallen afwijkingen die moeten worden opgelost door de verkopende partij. Als je dat niet laat checken draai je als nieuwe eigenaar mogelijk zelf op voor de kosten.'



'NET TOEN WE DE VERGUNNINGEN Zouden KRIJGEN
RAAKTE HET HUIS BESCHADIGD DOOR AARDBEVINGEN'

Wie?

Nicole en Richard, met drie tieners. Sinds twee jaar eigenaar van agriturismo Casa Crose in Regione Crose, Piemonte, waar ze tegenwoordig permanent wonen.

Wat?

'In eerste instantie zochten we in Le Marche, daar hebben we zo'n vijftig huizen bezichtigd. We hadden het perfecte huis gevonden in de Monti Sibillini, net toen we de vergunningen zouden krijgen waren daar aardbevingen waardoor het huis dusdanig beschadigd raakte, dat we hebben afgezien van de koop. Een van de kinderen was ook bang om daarna nog in dat gebied te gaan wonen. Toen zijn we verder gaan kijken en kwamen we in Piemonte terecht. We hadden zoveel eisen; ruimtelijk, met vrij uitzicht maar ook bij scholen in de buurt, de mogelijkheid tot het maken van appartementen en ruimte voor glamping-tenten. Het voelde als zoeken naar een speld in een hooiberg. Een olifantenhuid rijker, je moet wel tegen teleurstelling kunnen, vonden we deze plek en konden we starten met de verbouwing.'

Waarom?

'Na twintig jaar op kantoor gewerkt te hebben, wilden we meer buiten zijn. Het idee om een agriturismo te openen, ontstond in 2010. Ondanks dat het nogal een vuurdoop was – de kinderen moesten meteen naar een Italiaanse school – waarden we het leven hier inmiddels enorm.'



DORRIE SEIJFFERT VAN LE CASE DI DORRIE BEGELEIDT VANUIT HAAR KANTOOR IN PERUGIA AL JAREN NEDERLANDERS DIE IN ITALIË HUN DROOMHUIS WILLEN KOPEN. HAAR TIPS:

'In Italië is een makelaar een bemiddelaar die door beide partijen wordt betaald. Als je een aankoopmakelaar inschakelt; laat die aankoopmakelaar dan het eerste contact leggen met de verkopende makelaar. Als je zelf het eerste contact legt en je aankoopmakelaar daarna ook dan riskeer je dat je twee keer courtage moet betalen.'

'Mensen vragen me vaak hoe ze aan een hypotheek kunnen komen in Italië. Er zijn banken die het doen, maar makkelijk is het absoluut niet. Alles moet vertaald en beëdigd worden, soms wordt een aanvraag na drie maanden wachten alsnog afgekeurd. Je moet sowieso, als je als buitenlander een huis in Italië koopt, 40 procent zelf inleggen. Het handigst is bij je eigen bank een hypotheek te nemen op de overwaarde van je Nederlandse huis zodat je met dat geld een deel van je Italiaanse huis betaalt.'

**'Een Italiaanse hypotheek
afsluiten is in theorie mogelijk, maar
aanraden doe ik het niet'**



NEDERLANDERS IN ITALIË

Per 1 januari 2017 woonden er 8.200 Nederlanders in Italië. De meesten in de regio Lombardije (1.911 mensen) met de regio's Lazio en Toscane op plek twee en drie. Het aantal Nederlanders is 0,2% van de totale bevolking in Italië. In de kleine noordelijke regio Valle d'Aosta wonen de minste Nederlanders.



Hans en Petra
Agriturismo Casa Bosco,
Le Marche

Totaal hebben we acht jaar gezocht naar onze droomplek aan de hand van een eisen- en wensenlijst, genoteerd op één A4tje. We hebben zeer bewust gekozen voor Le Marche, vanwege het afwisselende landschap, de rust, de ruimte én de afwezigheid van massatoerisme,' legt Petra uit, die hier samen met partner Hans Casa Bosco startte, een agriturismo in de gemeente Cagli. Casa Bosco ligt op een heuvel met ca. 4500 m² eigen grond.

'Wij wonen ongeveer 6,5 maanden per jaar in Nederland en 5,5 maanden in Italië. We verhuren onze 6 appartementen van half mei tot begin oktober, we vinden het leven in twee verschillende culturen erg leuk: Nederland waar alles gericht is op efficiency en waar afspraken (bijna) heilig zijn en Italië waar alles ook best 'tot morgen' kan wachten. Ook de manier waarop Italianen een bouwbestek maken is niet te vergelijken met de manier waarop dit in Nederland gebeurt. Hierdoor was het, toen we begonnen met de verbouwing van ons pand, soms wel erg moeilijk om een goed beeld te krijgen van wat er precies geoffreerd werd en wat de exacte kosten zouden zijn. Italianen hebben de neiging om uit de losse pols te begroten. Daarnaast was er natuurlijk de Italiaanse bureaucratie, die je af en toe tot wanhoop drijft. We hebben heel wat 'kastjes en muren' gezien: de wetten en regels in Italië zijn regelmatig met elkaar in tegenspraak, waardoor ambtenaren veel macht hebben. Het opbouwen van goede relaties met de lokale ambtenarij is dan ook belangrijk.'



**We vinden het leven
in twee verschillende
culturen erg leuk:
Nederland waar alles
gericht is op efficiency en
Italië waar alles ook best
'tot morgen' kan wachten**



JEROEN MACCO IS MAKELAAR BIJ SPECIAL UMBRIA, DAT ZICH RICHT OP VERKOOP, ONDERHOUD, INTERIEUR, VERHUUR, BOUWBEGELEIDING, SERVICE EN BEHEER VAN ITALIAANS VASTGOED. MACCO'S TIPS:

'In het buitengebied is het handig het agrarisch voorangsrecht in het contract op te nemen als opschorrende voorwaarde. De eigenaren van de aangrenzende percelen zullen, als ze agrariërs zijn, geïnformeerd dienen te worden over de verkoop van het perceel en hebben 30 dagen om het perceel zelf te kopen tegen dezelfde voorwaarden. Maar als je ze niet informeert dan heeft de buurman een jaar de tijd om de koop te laten terugdraaien. Veel verkopers zeggen: "Laat maar zitten, ik ken de burens, die zijn hartstikke aardig, dat zal niet voor problemen zorgen". Niet doen!'

'Houd een duidelijk eindbudget voor ogen en communiceer dit met de makelaar. Niet iedereen wil zich in zijn financiële kaarten laten kijken, maar als je iets koopt wat opgeknapt moet worden kan je je vergissen. Soms denken mensen: ik heb voor 20.000 euro een zwembad erbij, maar er zijn gevallen waarbij de prijs voor de aanleg van zwembaden op bepaalde typen grond ineens stukken hoger ligt.'

Als je de burens niet informeert dan heeft de buurman een jaar de tijd om de koop te laten terugdraaien



Floris

'Het werd nog leuker toen een goede vriend besloot een paar honderd meter verderop een andere ruïne te kopen'

'Ik kwam vaak in Piemonte en verbaasde me over de grote hoeveelheid ruïnes die ik daar zag. Getroffen door de schoonheid van het gebied, met name in kleine plaatsjes als Paroldo, besloot ik zo'n oud pand te kopen. Uiteraard heb ik daarvoor wel een makelaar in de arm genomen,' vertelt Floris, die samen met Chantal het avontuur aanging. 'Ik ben twee keer met hem op pad geweest, ook in het najaar en in februari om de streek in alle seizoenen een keer te ervaren. Het werd nog leuker toen ik een goede vriend over mijn ideeën vertelde en hij besloot een paar honderd meter verderop een andere ruïne te kopen! We hebben uiteindelijk twee jaar moeten wachten voor we met ons pand aan de slag konden, het regelen van alle vergunningen en tekeningen nam enorm veel tijd in beslag. Ook de samenwerking met de eerste architect verliep moeizaam, hij had een heel andere smaak en visie. Dat botste af en toe behoorlijk. Toen dacht ik wel regelmatig: waar ben ik aan begonnen? Inmiddels hebben we met een andere architect de oude hooischuur helemaal opgebouwd als woning, komende periode gaan we de elektricien en de loodgieter aan het werk zetten. Dat we er nu door corona niet altijd zomaar even naar toe kunnen maakt het wel lastig, het liefst zou ik er heen gaan om met een spuitbus op de wand de stopcontacten op de muur te tekenen.'



Floris en Chantal



'1 FEBRUARI GAAN WE BEGINNEN MET VERBOUWEN'

Wie?

Eric en Carolien, zijn sinds kort eigenaren van een huis in Fratta Todina, Umbrië, dat ze gaan gebruiken als vakantiehuis. 'Het ligt op 200 meter van ons vaste vakantieadres.'

Wat?

'Er staan twee huizen op het terrein en twee schuren en we beginnen met de verbouwing en aanbouw van het eerste huis. We gaan ervan uit dat we op 1 februari 2021 kunnen beginnen. De tekeningen zijn klaar en het ontwerp wordt komende maand besproken bij de gemeente. Het terrein omvat daarnaast 2,5 hectare inclusief een wijngaard, olijfgaard met 120 olijfbomen en een fruitgaard.'

Waarom?

'We kennen deze omgeving goed, en kennen hier ook al aardig wat mensen omdat we hier al jaren komen. We kijken heel erg uit naar de mogelijkheid een leven te hebben in Italië naast een druk en actief leven in Nederland. We verwachten er in de toekomst 4-5 maanden per jaar te zijn. De komende jaren met name de vakanties en een paar weken tussendoor. Ook zijn we op termijn van plan het te gaan verhuren.'

10 JAAR BELASTINGVRIJ?

De Italiaanse regering doet er alles aan om Italië aantrekkelijk te maken voor internationale kopers van een (tweede) huis. De nieuwste belofte is dat je 10 jaar geen belastingen hoeft te betalen op je inkomen als je minstens 6 maanden per jaar in je tweede woning verblijft. Het doel is om plaatsen met een slinkend bewonersaantal weer nieuw leven in te blazen. Als de plannen doorgaan, zal de maatregel in eerste instantie in werking treden op Sicilië, Sardinië en in Calabrië.



TE KOOP

Van verlaten ruïnes voor 1 euro tot exclusieve wegdroomhuizen – wat kun je in Italië nou eigenlijk kopen voor welk budget? Snuffel mee in het actuele aanbod.

HUIZEN VAN 1 TOT 200.000 EURO



Casa Vignaie

Bouwbaar stuk grond om een villa of twee kleine huizen te realiseren in typisch Umbrische landelijke stijl met zwembad dicht bij Piegara (Umbrië). Oppervlakte grond: 4.300 m²
€ 150.000
Makelaar Special Umbria
specialumbria.com/luxury-villa-italy/casa-vignaie/



Canalicchio

Een ruïne van ongeveer 300 m² groot met bijgebouw van 65 m², op een rustige plek in het hart van Umbrië net buiten het kasteeldorpje/relais Canalicchio (Umbrië). Oppervlakte grond: 2755 m²
CD874 € 40.000
Makelaar Le Case di Dorrie
lecaseidiorrie.nl/propertydetail.aspx?id=874



Trullo Piccolo

Trullo Piccolo is een stenen boerderij afgewerkt in witte kalk waaraan ook een trullo is gebouwd. Het heeft drie slaapkamers en twee badkamers, nabij Martina Franca (Puglia). Oppervlakte grond: 4.300 m²
€ 190.000
Makelaar Italicasa
italiacasa.nl/aanbod/woning/4051

HUIZEN VAN 1 EURO

Om de haverklap worden in Italië huizen van 1 euro aangeboden, om te voorkomen dat de dorpen waarin ze staan veranderen in spookstadjes. Onlangs nog meldde burgemeester Nicola Scapillati van het dorp Castropignano (Molise) dat hij talloze lege pandjes voor een euro aanbiedt. Hoewel de huizen maar één euro kosten, is dat natuurlijk niet het enige dat je geeft. Zo moeten de kopers het pand binnen drie jaar renoveren en moet er een soort 'borg' betaald worden van 2.000 euro, dat bedrag krijg je terug als de verbouwing klaar is.

HUIZEN VAN 200.000 TOT 500.000 EURO



La Sanita

Uniek te restaureren eigendom met uitzicht op Toscane in Città della Pieve (Umbrië).
Oppervlakte grond: 3,2 hectare
€ 370.000
Makelaar Special Umbria
specialumbria.com/luxury-villa-italy/la-sanita/



Montecarotto

Volledig gemeubileerd pand in de heuvels bij het dorpje Montecarotto in de provincie Ancona (Le Marche). Het oorspronkelijke boerenhuis is volledig herbouwd met gebruik van de oude materialen en nieuwe installaties.
Oppervlakte grond: 1,8 hectare
CD900 € 390.000
Makelaar Le Case di Dorrie
lecaseididorrie.nl/propertydetail.aspx?id=900#fotos



Ancona

Oude gerestaureerde boerenwoning op licht-glooiend terrein, inclusief eigen wijngaard, op een uur van Ancona (Le Marche).
Oppervlakte grond: 31964 m²
3670 € 330.000
Makelaar Italiacasa
italiacasa.nl/aanbod/woning/3670



RONALD DE ROOIJ VAN ITALIACASA, EEN GROOT MAKELAARSKANTOOR DAT IN ZOWEL NEDERLAND ALS ITALIË OFFICIEEL ERKEND IS ALS MAKELAAR. MET EEN VESTIGING IN NEDERLAND EN IN ITALIË VERKOPEN ZE HUIZEN DOOR HET HELE LAND. DE ROOIJ'S TIPS:

'Doe je huiswerk goed en grondig: kies een gebied, een type huis en bepaal hoe de woning gefinancierd gaat worden voordat je stappen zet. Hoe beter je een zoekprofiel afbakt, hoe groter de kans dat je ook slaagt in de zoektocht naar je droomhuis. Wees realistisch: informeer je over het prijsniveau in de regio van je voorkeur en welk type woningen je

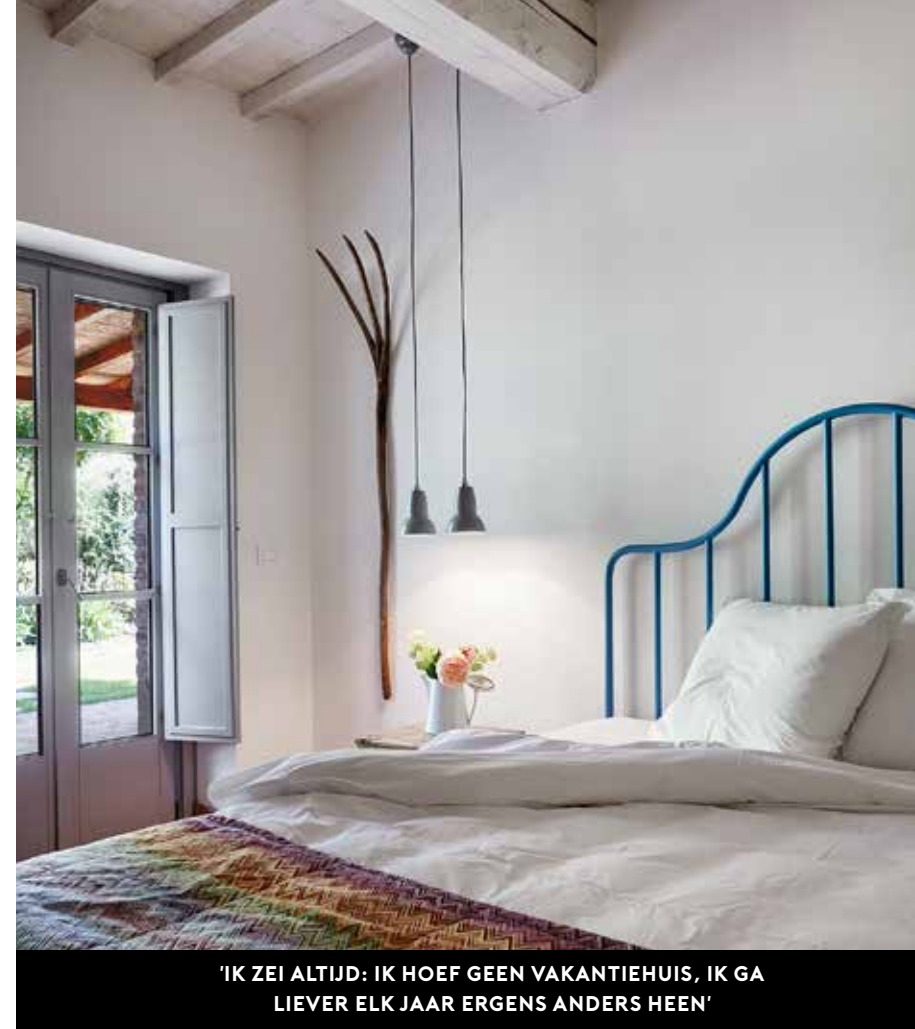
binnen je budget kunt verwachten. Ga voor een kwalitatief goede woning: liever kleiner en hoogwaardig, dan groot en later onverkoopbaar. Kies voor een gebied waar een gezonde tweede huizenmarkt bestaat zodat je in de toekomst je woning ook weer goed kunt verkopen als dat aan de orde is.'

'Hoe beter je een zoekprofiel afbakt, hoe groter de kans dat je ook slaagt in de zoektocht naar je droomhuis'



Hans en Desiree in Umbrië

We hebben dit in principe gekocht als tweede huis, maar in de praktijk zijn we hier inmiddels vaker dan in Nederland. Ook onze kat is hier al volledig naartoe geëmigreerd en vindt het geweldig hier. We hadden al langer de wens om wat vaker voor een langere periode in het buitenland te zitten,' zegt Desiree die samen met Hans een vakantiehuis (dat ze Villa Montegabbione hebben genoemd) kocht in Montegabbione, Umbrië. 'We hebben eerst een tijdje gekeken om iets te gaan huren, maar dat is op de lange termijn toch best duur, bovendien zijn zulke huizen vaak echt ingericht als vakantiewoning. Italië lag al snel voor de hand, in eerste instantie keken we naar het Comomeer maar dat bleek onbetaalbaar. Uiteindelijk kwamen we in Umbrië uit vanwege het zachte klimaat, de mooie heuvels en leuke dorpen. Vervolgens zijn we meerdere keren gaan kijken en uiteindelijk gevallen voor een huis dat niet onze eerste keuze was. Toen we erlangs reden, zeiden we tegen elkaar en onze makelaar: 'Nee, dit kan 'm niet zijn.' Het pand zag er veel beter uit dan op de foto's die we online hadden gezien. Ook was het uitzicht veel mooier. In Italië gaat dat heel anders dan in Nederland. Op Funda stikt het natuurlijk van de gelikte foto's en tijdens een bezichtiging staat er nog net geen appeltaart in de oven. In Italië is het tijdens een bezichtiging vaak niet eens opgeruimd, daar moet je doorheen kijken.'



'IK ZEI ALTIJD: IK HOEF GEEN VAKANTIEHUIS, IK GA LIEVER ELK JAAR ERGENS ANDERS HEEN'

Wie?

Laurens en Lisette. Sinds 2016 eigenaar van een vakantiehuis in Pozza, sinds 2018 ook van het aangrenzende huis Mazzo, in de buurt van het Trasimenomeer, Umbrië.

Wat?

'Nadat we regelmatig vakantie vierden in Umbrië, en ook al een aantal keer als gasten het Pozza-huis hadden geboekt, hoorde ik dat het te koop was. Onder begeleiding van een makelaar heb ik een bod gedaan en konden we het kopen. Het was een redelijk nieuw pand, dus verbouwen was niet nodig. In 2018 heb ik het aangrenzende Mazzo-huis erbij gekocht, die inmiddels ook samen te huur zijn. We verhuren het zo'n dertien weken per jaar.'

Waarom?

'Mijn vrouw en ik zijn allebei ondernemer, dus we bouwen geen pensioen op. Dit leek ons een slimme investering waar we ook veel lol aan beleven. Mijn vrouw heeft in Bologna gestudeerd en is Italië-gek. Ik riep altijd: ik hoef geen vakantiehuis, want dat moet ik daar iedere vakantie naartoe. Daarom gaan we 's zomers altijd ergens anders heen, en in de winter skiën. De schoolvakanties spenderen we hier met onze kinderen. Dat gevoel van thuiskomen in een ander land, onze privépullen zitten in een kast met een slot erop; na aankomst zetten we alles snel neer, dat is heerlijk.'



De Italiaanse regering doet er alles aan om Italië aantrekkelijk te maken voor internationale kopers van een (tweede) huis

'Bezoek een gebied in alle jaargetijden minimaal een keertje, juist ook in de slechtere'

HUIZEN VAN 500.000 TOT 1 MILJOEN EURO



Besozzo

Moderne vrijstaande villa met zwembad en meerzicht in Besozzo (Lago Maggiore). De ruime villa gebouwd in 2002 heeft vier verdiepingen en is van alle gemakken voorzien.
Oppervlakte grond: 1470 m²
4366 € 990.000
Makelaar Italiacasa
italiacasa.nl/aanbod/woning/4366



Spoletto

Dit privé-dorpje in de gemeente Spoleto (Umbrië), bestaat uit een kleine landelijke borgo in het midden van een landgoed van in totaal 180 hectare, voornamelijk hakbossen en ca. 30 hectare weilanden. Oppervlakte grond: 180 hectare
CD705 € 900.000
Makelaar Le Case di Dorrie
lecaseididorrie.nl/propertydetail.aspx?id=705



Casale San Donnino

Prachtig gerestaureerde woonboerderij met uitzicht, privézwembad en vele bijgebouwen nabij Città delle Pieve (Umbrië).
Oppervlakte grond: 2,5 hectare
€ 930.000 | Makelaar Special Umbria
specialumbria.com/luxury-villa-italy/casale-san-donnino/