

EEN HUIS KOPEN IN ITALIË:

# Attenzione per le trappole

## (let op de valkuilen)

De Nederlandse Sytske Maaijen is eigenaresse van Active Italia en bemiddelt ondermeer bij de aankoop van onroerend goed in Italië. Door haar jarenlange ervaring weet zij als geen ander welke valkuilen Nederlanders tegen kunnen komen bij het zoeken naar een huis in Italië.

“Italië is bij uitstek een land waar alles loopt via persoonlijke contacten. Zorg er daarom voor dat je een contactpersoon vindt waar je goed mee kan communiceren en die werkzaam is in de streek waar je wat wil kopen. Belangrijk is dat deze persoon het Italiaans goed beheerst en niet alleen de makelaars in de regio kent, maar ook de bouwkundig ingenieurs (geometra), architecten, bouwondernemingen en advocaten. Hij of zij kan zorgen voor een kadastronderzoek, de contacten met de gemeente en alles wat er verder bij de aanschaf van een huis komt kijken. En let er op dat de verkopende makelaar aangesloten is bij de FIAIP of FIMAA, de overkoepelende organisaties van erkende makelaars in Italië.”

### KOEIENSTAL

“Wat je in Nederland nooit ziet, gebeurt hier regelmatig: verschillende makelaars bieden hetzelfde huis te koop aan. Een kennis van me dacht ooit een huis gekocht te hebben, totdat het bericht kwam dat een collega-makelaar hetzelfde huis net daarvoor aan een ander had verkocht. Zelf heb ik ooit een prachtig huis bekeken en willen kopen. Het was een schitterend verbouwde rustico... letterlijk een oude koeienschuur die tot fraaie woning was omgetoverd. Maar in het

### DE REGIO'S

Het Noorden wordt ook wel de motor van Italië genoemd. Provincies als Lombardije, Piemonte, Trentino, Alto-Adige en Veneto zijn populair en dus relatief duur. Toscane is zéér gewild en daarom duur.

Het Zuiden met regio's als Calabria, Puglia, Abruzzo en Campania is prijstechnisch gezien veel gunstiger. Maar dat heeft een reden. Voor ons normale zaken zoals centrale verwarming, gas, water, licht en riolering ontbreken regelmatig. Een kadastrsysteem bestaat er niet of nauwelijks en daarom is het moeilijk de juiste documenten te achterhalen. Een goede adviseur is hier dan ook onontbeerlijk.



Makelaar Sytske Maaijen: "Laat een deskundige onderzoeken wat de mogelijkheden van een pand zijn"

### INTERNET

Op internet is veel informatie over huizen kopen in Italië te vinden. Enkele tips: [www.activeitalia.com](http://www.activeitalia.com), [www.villa-italia-sales.com](http://www.villa-italia-sales.com), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.fiaip.it](http://www.fiaip.it). Maar u kunt natuurlijk ook op Google 'Real Estate Italy' of 'Onroerend Goed Italië' intypen...

kadaster en bij de gemeente was het nog altijd een koeienschuur met bijbehorende bestemming en waarde. Hier kon dus geen residentie of hypotheek op worden aangevraagd. Belangrijk om dit soort zaken goed te laten onderzoeken.”

### MONUMENTENZORG

“Onderzoek is ook noodzakelijk om alle betrokken partijen in kaart te brengen bij de koop van een pand, want vaak heeft het onroerend goed meerdere eigenaren.

De gemeente kan moeilijk doen bij restauraties en verbouwingen van panden als deze tot het 'centro storico' (historisch centrum van een dorp of stad) behoren of onder monumentenzorg vallen. Laat daarom eerst een deskundige naar een pand kijken om te zien wat de mogelijkheden zijn. Ook goed om te weten: de overdrachtsbelasting varieert van vier tot tien procent. Wordt de aankoop als tweede huis gebruikt dan bedraagt de belasting tien procent, gaat de nieuwe eigenaar er permanent resideren dan wordt slechts vier procent berekend.” ■