

Tips voor het kopen van een huis in Italië, in de Valtaro of Valceno (vallei van de rivier de Taro en Ceno)

Wij kunnen en willen u graag van advies dienen en tips geven, bij de aankoop van uw huis in het Valtaro en Valceno gebied. Wij zijn enthousiaste Italiaanse liefhebbers, die u zijn voorgedaan bij de koop van een tweede huis in Italië.

Het voordeel boven andere gebieden is dat de huizen hier nog relatief goedkoop zijn. Zeker nu de regering Monti in 2012 de IMU weer heeft ingevoerd (belasting op een 2^e huis), zijn veel Italianen willig om hun vaak door erfenis verkregen 2^e huizen te verkopen. Het is een gebied waar jonge mensen vaak wegtrekken en er dus ook veel verworven familiehuizen leeg staan (en verwaarloosd zijn), omdat de kinderen in de stad wonen en werken: dat maakt de opportuniteit nog groter. Als je op het goede moment een bod uitbrengt, maak je grote kans dat het geaccepteerd wordt. Maar ja, wat is het juiste moment? Veel familiehuizen hebben voor Italianen, ondanks dat ze leegstaan, grote emotionele waarde (tja het blijven Italianen he). Na verloop van tijd slijt deze waarde en zijn ze steeds meer bereid om te verkopen (zeker nu ze er belasting over moeten betalen). Soms worden door deze emotionaliteit te hoge prijzen gevraagd. Met een beetje geluk en wijsheid koop je een huis voor een goed en interessant bedrag. Let op het zijn vaak wel opknappers, omdat ze niet voldoen aan onze eisen van sanitair etc. Het is mogelijk momenteel om tussen de 50.000 en 70.000 euro een prima huis te kopen. Reken op 50.000 euro opknapwerk. Een huis wat opgeknapt is heeft relatief meteen een veel grotere waarde. Een huis wat in aankoop en opknappen totaal 120.000 euro heeft gekost, kan daarna zomaar getaxeerd worden op 150.000-175.000 euro.

-Neem een goeie Makelaar in de arm: wij hebben goeie ervaringen met Immobiliare Valtaro (<http://www.immobiliarevaltaro.it/index.php?lang=ned>). Ook omdat zij meer internationaal ingesteld zijn dan de meeste anderen en ze werken met een Nederlandse tussenpersoon: Yolanda Heijtmajer: zie hun blogspot: <http://droomhuisitalie.blogspot.nl/> Daarnaast hebben ze een redelijk overzichtelijke website met veel foto's en duidelijke en uitgebreide beschrijvingen (iets wat zelden voorkomt bij de meeste Italiaanse makelaars).

-Zoek op de website van de makelaar de huizen die je aanspreken en plan een trip naar Italië om wat huizen te gaan bezichtigen. Plan 2 tot maximaal 3 huizen per dag.... Meer is echt niet mogelijk: als je 10 huizen wilt zien, kost je dat dus een kleine week. De afstanden zijn verraderlijk en je bent zomaar 1 tot 2 uur onderweg om van het ene huis naar het andere te komen. In Borgotaro is een klein hotel, Albergo Firenze <http://www.albergo-firenze.it> : waar je kunt verblijven en waar een 2 persoonskamer incl. ontbijt 55 euro kost en de eigenaresse Mariella, uitermate vriendelijk is. Blijf je een week, informeer dan naar onze prijzen: www.casadelporticato.com , deze zijn, zeker buiten het seizoen, voor collega

huiszoekers, onderhandelbaar en interessant. Kun je ook alvast uitproberen hoe het is om in deze omgeving te verblijven in een vakantiehuis.

-Belangrijk is te weten wat je precies met het huis wilt: zoek je absolute stilte en isolement, of wil je gemakkelijk dagtochten kunnen doen en is de bereikbaarheid en bereikbaarheid van belang? Wij hebben gekozen voor rust in combinatie met bereikbaarheid, omdat het huis ook verhuurbaar moest zijn. Onze bewuste keuze was vlakbij de bewoonde wereld en een stadje (5 km) met alle voorzieningen en de snelweg op max. 15 autominuten: neem dat beslist mee in je beslissing: soms moet een emotionele keuze dan wijken voor een praktische. Maak je een zwembad bij het huis en heb je voldoende entertainment bij het huis, dan zijn uitvalsmogelijkheden naar bijv. de kust wat minder belangrijk. Geef deze zaken mee aan de makelaar, voordat je huizen gaat bezichtigen, om kostbare tijd en energie te besparen.

-Maak ook de afweging of je veel grond wilt: grond is relatief goedkoop, maar vergt ook veel onderhoud. Als je er gaat wonen geen probleem. Als je dat 2 keer per jaar bij moet houden wordt het een grote last. Wil je in de toekomst een zwembad? Is daar ruimte voor?

Let bij het bezichtigen verder vooral op de volgende zaken:

- Is het dak in goede staat
- Is het interne houtwerk (balken) nog goed
- Zie je geen vochtplekken
- Let op of er maar 1 eigenaar of meerdere eigenaren zijn: zorg voor handtekeningen van elk van de eigenaars. Als 1 eigenaar niet tekent, kun je in de moeilijkheden geraken, als er na verkoop nog een extra eigenaar op de proppen komt (schijnt vaker te gebeuren bij vererving aan meerder kinderen, er zijn dan meerdere kinderen eigenaar, die moeten allemaal akkoord gaan). De makelaar zoekt dit uit en regelt dit.
- Vraag specifiek of een keuken in de koop is inbegrepen: meeste Italianen nemen hun keuken mee en die is dus niet inbegrepen. Nou hebben de meeste te koop aangeboden huizen weinig fatsoenlijke keukens.

-Bij koop moet je uiteindelijk rekenen dat er tóch realistisch tot een kleine 20% bij komt aan makelaarskosten, 10% belastingen, notariskosten en eventuele hypotheek-acte. Dat was bij ons in elk geval zo.... Wel geldt: hoe lager het aankoopbedrag, hoe hoger in verhouding de kosten. Alle acten, vergunningen en organisatie wordt prima gedaan door de makelaar. 10% moet sowieso vooraf na het geaccepteerde bod, aanbetaald worden als een soort van borgstelling en om aan te geven dat je een serieuze kandidaat bent.

-Als je een hypotheek nodig hebt voor het aankoopbedrag, zijn de Italiaanse banken een optie: ons lukte het niet om bij een Nederlandse bank een kleine hypotheek los te krijgen. Diverse pogingen bij diverse banken mislukten. Ze staan absoluut momenteel niet te springen om buitenlands onroerend goed te financieren (alleen als er 100% zekerheid is en bijvoorbeeld volledig wordt afgedekt door overwaarde op je eigen woning). Via de makelaar en het ons- kent- ons en ons- helpt -ons principe (vriendjes), bij de bankdirecteur van de bank in Borgo val di Taro terecht gekomen en hebben we uiteindelijk een gunstige aflossingshypotheek gekregen. Let op de maximaal verkrijgbare hypotheek bedraagt 70%

van de getaxeerde waarde (bij ons was de getaxeerde waarde gelukkig hoger dan de aankoopprijs). We betalen momenteel ongeveer 2% rente hierop (Kom daar in Nederland maar eens om). Italië kent geen aflossingsvrije hypotheek, dus je lost altijd lineair af. Verbouwingen zijn veel moeilijker te financieren. Als de verbouwing klaar is en de taxatiewaarde is hoger, lukt dat soms wel, achteraf.

-Ook alle gemeentelijke zaken en vergunningen worden geregeld door de makelaar: Bij onze makelaar Immobiliare Valtaro ontzorgen ze echt. De gemeente Borgo Val di Taro is in elk geval daarbij uitermate flexibel, omdat buitenlanders economisch van belang zijn voor de gemeente.