

Een huis kopen in Italië

DE COMPLETE HANDLEIDING

Van droom tot aankoop

Stef Smulders

Editie 2025

Een huis kopen in Italië - wat er écht bij komt kijken

Italië trekt Nederlanders en Belgen al decennia met zijn cultuur, klimaat, natuur, gastronomie en - al dan niet denkbeeldige - levensstijl. Een eigen huis in Italië voelt voor veel mensen als de ultieme bekroning van die liefde.

Maar: ergens wonen, permanent of tijdens vakanties in een tweede huis, is niet hetzelfde als vakantie vieren. Wie met roze bril aan het avontuur begint, kan onderweg onaangenaam verrast worden. Realistische verwachtingen en een goede mentale én praktische voorbereiding voorkomen een hoop frustratie, tijdverlies en extra kosten.

In deze gids helpen we je om die voorbereiding stap voor stap te doen. We laten zien waar je tegenaan kunt lopen, welke keuzes je vooraf moet maken en hoe je de valkuilen zoveel mogelijk ontwijkt.

Drie grote uitdagingen: papier, taal en cultuur

1. Bureaucratie: veel stappen, ander tempo

Het kopen van een huis in Italië is geen sinecure. Het proces is complex en bestaat uit meerdere stappen, met verschillende partijen en instanties:

- Reken erop dat een aankoop enkele maanden kan duren.
- Procedures en eisen verschillen per regio en gemeente.
- Offertes, vergunningen en kadastraal onderzoek kosten vaak méér tijd dan je zou denken.

Geduld is cruciaal. In Italië loopt alles op een ander ritme dan in Nederland of België. Wie zich daar niet op instelt, gaat zich al snel ergeren.

Lokale professionals zijn onmisbaar: een *geometra* (bouwkundige), makelaar en/of advocaat die de regels kent en de weg weet bij gemeente en kadaster, kan veel vertraging en misverstanden voorkomen.

Houd ook rekening met vakantieperiodes. In augustus ligt een groot deel van Italië stil en rond Kerst/Nieuwjaar (van vóór 25 december tot na 6 januari, Driekoningen) werken veel kantoren op halve kracht. Plan belangrijke deadlines bij voorkeur niet in deze periodes.

2. Taalbarrière: alles is in het Italiaans

Alle officiële documenten, contracten en correspondentie zijn in het Italiaans. In minder toeristische gebieden spreekt men vaak beperkt Engels.

Dat hoeft geen probleem te zijn, zolang je het serieus neemt:

- Laat belangrijke documenten professioneel vertalen of controleren.
- Onderteken niets wat je niet volledig begrijpt.
- Zorg bij cruciale gesprekken voor een tolk of tweetalige adviseur.

Online hulpmiddelen zoals *GoogleTranslate*, *DeepL* of *ChatGPT* zijn handig voor een eerste indruk, maar zijn géén vervanging voor professioneel juridisch advies.

Bij de uiteindelijke overdracht bij de notaris kun je vragen om een beëdigd tolk of een notaris die gewend is te werken met buitenlandse kopers. Zo voorkom je dat juridische termen en clausules onduidelijk blijven.

In Bijlage L vind je een woordenlijst met alle Italiaanse begrippen die in dit boek genoemd worden, met hun vertaling.

3. Cultuurverschillen: afspraak is... soms geen afspraak

Misschien wel de grootste schok voor Nederlanders en Belgen zijn de verschillen in mentaliteit en planning. Waar een afspraak bij ons vaak in beton gegoten voelt, gaat men in Italië flexibeler om met tijden en beloftes. Deadlines worden opgerekt, leveringen schuiven op, en het beroemde *domani*, morgen, betekent in de praktijk vaak vooral niet vandaag.

Wie vasthoudt aan de eigen normen ("zo hóórt het toch?") stapelt frustraties op. Wie accepteert dat het in Italië anders gaat - en er soms om kan lachen - houdt het hoofd veel gemakkelijker koel.

Belangrijk om te beseffen:

- De Italiaanse aanpak is niet per se slechter, maar anders.
- De stress zit vaak vooral bij ons, de buitenlanders die een ander ritme gewend zijn.
- Hoe eerder je die verschillen herkent en accepteert, hoe prettiger het proces wordt.

Hoe deze gids je helpt

Het doel van deze gids is niet om je af te schrikken, maar om je goed voorbereid op pad te sturen. Zodat je met open ogen kiest - en je droom niet eindigt in een nachtmerrie.

In grote lijnen helpt deze gids je bij:

- **Oriëntatie en keuzes vooraf**

Wil je een vakantiehuis of emigreren? Welke regio past bij jouw wensen qua klimaat, bereikbaarheid en voorzieningen? Hoe bepaal je een realistisch budget?

- **Het zoeken van je huis**

Hoe werkt de huizenmarkt in Italië? Hoe ga je om met makelaars en online platforms? Waar let je op bij bezichtigingen en wat is normaal” - en wat juist een rode vlag?

- **Juridische en financiële aspecten**

Welke contracten kom je tegen? Wat doet de notaris? Welke belastingen en bijkomende kosten zijn er? Wat heb je nodig aan documenten (zoals Italiaans burgerservicenummer, bankrekening, volmacht) en wanneer moet je ervoor naar Italië?

- **Technische en bouwkundige aandachtspunten**

Waar moet je op letten bij oudere huizen, verbouwingsplannen en vergunningen? Welke rol speelt de geometra en hoe voorkom je verrassingen achteraf?

- **Na de koop: praktisch wonen in Italië**

Wat komt er allemaal kijken bij inschrijving, nutsvoorzieningen, verzekeringen en (eventueel) verhuur van je huis?

Verder bespreken we zaken die niet voor iedere huizenkoper van toepassing zullen zijn, maar voor een deel wel, zoals emigratie, en het verhuren en verbouwen/renoveren van een huis in Italië. Bij elk onderdeel krijg je duidelijke uitleg, praktische checklists en tips uit de praktijk. De insteek is nuchter: we laten zien wat wél kan, maar ook wat verstandig is om níet te doen.

In Bijlage E geven we een overzicht van de belangrijkste bij de aanschaf van een huis in Italië betrokken personen met een korte beschrijving van hun rol.

Met deze gids in de hand wordt het avontuur van een huis kopen in Italië niet probleemloos - dat is in dit land een illusie - maar wél een stuk beter beheersbaar. En dat is precies de bedoeling.

Van droom naar droomhuis: twee stappen vooruit, een achteruit

De weg van het dromen over een huis in Italië tot de daadwerkelijke koop verloopt zelden rechtlijnig, in een streep van begin tot eind. Het is eerder een proces van een stap vooruit, heroverwegen, eventueel een stap terug en weer verder. Je formuleert je wensen zo goed mogelijk, vindt en bezichtigt een aantal huizen en merkt dat enkele van

je wensen toch niet zo belangrijk zijn als je veronderstelde en omgekeerd, aspecten die je niet essentieel vond blijken nu toch opeens van groot belang. Dus begin je opnieuw met zoeken op basis van een aangepaste wensenlijst.

Bij volgende bezichtigingen vind je dan als het goed is huizen die beter aan je echte wensen voldoen. Dit heen-en-weerproces kan zich verder op de route naar de daadwerkelijke koop herhalen: je denkt het ideale huis gevonden te hebben, maar er zijn onoverkomelijke gebreken, of problemen met het eigendom of vergunningen. Dat betekent dat je opnieuw verder moet zoeken. Een dergelijke afbreuk kan zich heel ver in het proces nog steeds voordoen, als jouw financiering onverhoopt niet (op tijd) rondkomt of als de verkoper om bepaalde redenen terugtrekt (gebeurt dit na het tekenen van het voorlopige koopcontract dan zal de veroorzaker wel een forse boete moeten betalen).

Wees als aspirant-eigenaar van een huis in Italië dus voorbereid op een proces met onverwachte wendingen. Maar houd moed, neem geen overhaaste beslissingen en heb geduld, dan komt het uiteindelijk (waarschijnlijk) goed. Velen gingen je voor. De eerste goede stap heb je immers gezet door de aanschaf van deze gids waarmee je het best mogelijk voorbereid bent. Geniet van de spannende reis die je nu begint.

Ervaringsverhalen: lezen, herkennen, relativieren

Deze gids is vooral praktisch en feitelijk opgezet. Wie daarnaast ook wil lezen hoe dit alles er in het echte leven uit ziet, kan terecht bij onze ervaringsverhalen in ***Italiaanse Toestanden - Leven en overleven in Italië*** en de vervolgdelen. Daarin beschrijven we onze eigen, vaak frustrerende maar ook komische kennismaking met de Italiaanse bureaucratie en cultuur: van het kopen en verbouwen van een huis tot het regelen van een *codice fiscale*, bankrekening, inschrijving en nog veel meer. *La dolce vita* met een realiteitscheck. Het echte Italiaanse leven *hands-on*, Italië *unplugged*. Meer informatie over deze boeken vind je op: <https://stefsmulders.nl>.

Hoofdstuk 1: Oriëntatie op de wensen

Je bent tot het besluit gekomen dat je op zoek wil gaan naar een koophuis in Italië. Een goede voorbereiding is dan essentieel voordat je aan de eigenlijke huizenjacht in Italië begint. In deze oriëntatiefase bepaal je eerst je wensen en verzamel je alle informatie die je nodig hebt. Zo weet je helder wat je zoekt en kom je later niet voor verrassingen te staan. In dit hoofdstuk bespreken we welk type woning bij je past (vakantiehuis of permanent verblijf), de regio- en locatiekeuze, het budget en de financiering, en de administratief-juridische voorbereiding.

1.1 Waar in Italië?

Italië is een groot en divers land - de locatie van je toekomstige huis bepaalt voor een groot deel je ervaring. Denk na over klimaat, omgeving, bereikbaarheid en leefstijl per regio. Wil je zachte winters en een mediterrane sfeertje, of heb je liever vier seizoenen en groene heuvels? Hoeveel ben je bereid te reizen vanaf Nederland of België, en hoe belangrijk is een internationale luchthaven in de buurt? Dit zijn allemaal vragen die je in deze fase moet beantwoorden. Houd ook rekening met aardbevingsgevoeligheid van bepaalde streken en andere natuurrampen: overstromingen, bos/weidebranden, vulkaanuitbarstingen, extreme droogte en hitte. We bespreken eerst een aantal aspecten in het algemeen en daarna per gebied en regio.

Onafhankelijk van waar je in Italië al dan niet tijdelijk gaat wonen moet je rekening houden met verschillen in levensstandaard, prijsniveaus en dergelijke. Gemiddeld over heel Italië gaat het volgens *crowdsourced*-indicatoren van Numbeo¹ (www.numbeo.com, 2024/2025) over:

- **Algemeen prijsniveau:** ligt in Italië op 84% van het niveau van Nederland en op 90% van niveau België
- **Kosten boodschappen:** liggen in Italië op 94% van het niveau van Nederland en op 96% van niveau België

¹ De Numbeo-cijfers zijn eendimensionale waarderingen van een complexe werkelijkheid en bieden dus niet een 'absolute' overall toepasbare waarheid. Het zijn indicatoren die een eerste indruk te geven.

- **Prijsniveau restaurants:** ligt in Italië op 75% van het niveau van Nederland en op 80% niveau België
- **Kosten water, gas, licht:** liggen in Italië op 87% van het niveau van Nederland en op 100% niveau België
- **Kwaliteit van de zorg:** is in Italië op 81% van het niveau van Nederland en op 86% niveau België
- **Niveau vervuiling:** ligt in Italië op 216% van het niveau van Nederland en 110% niveau België
- **Verkeershinder en -veiligheid:** liggen in Italië op 150% van het niveau van Nederland en op 91% niveau België
- **Niveau en ernst misdaad:** liggen in Italië op 180% van het niveau van Nederland en op 95% niveau België
- **Algemene levenskwaliteit:** ligt in Italië 71% van het niveau van Nederland en op 89% niveau België

Uiteraard verschillen deze waarden per regio en vooral tussen noord en zuid. Over het algemeen ligt het prijsniveau 10-25% lager t.o.v. Nederland en iets minder t.o.v. België, maar daar staat dan een lagere openbare dienstverlening tegenover. België lijkt in dat opzicht meer op Italië dan Nederland.

Nuanceringen

De Italiaanse gezondheidszorg in het noorden (Lombardije, Veneto, Emilia-Romagna) staat in wereldwijde rankings (WHO, Bloomberg) vaak hoger of gelijk aan Nederland/België. De gemiddelde levensverwachting in Italië is hoger. Het verschil zit in 'comfort/service' vs. 'medische kwaliteit'. Verder is Italië qua geweldsdelicten vaak veiliger dan Nederland. De hoge score komt door corruptie-indexen en zakkenrollerij in toeristencentra, niet door onveiligheid op straat in een dorp.

1.1.1 Belangrijke aspecten (algemeen)

In deze sectie bespreken we een aantal aspecten die belangrijk om te beoordelen of een bepaalde streek of regio voor jou interessant is om te gaan wonen of juist niet. We behandelen achtereenvolgens:

- De omgeving van je toekomstige huis (platteland, bergen)
- Het klimaat van de streek (hete zomers, koude winters, sneeuw etc.)

- De natuurlijke risico's in de omgeving (aardbevingen, overstromingen etc.)
- De aanwezigheid van wilde dieren (wilde zwijnen, beren etc)
- De voorkomende plagen en ziektes (muggen, teken etc)
- De georganiseerde misdaad (indien actief)
- De bereikbaarheid van je huis en de streek (vanuit Nederland en België)
- De kwaliteit van digitale verbindingen (Internet, telefoon).

Omgeving

Besef dat de manier waarop je het landschap en de ligging van een huis beleeft heel anders zal zijn dan in Nederland of België. Het grootste deel van Italië is heuvelachtig tot bergachtig en dat maakt bijvoorbeeld dat een geïsoleerde ligging in Italië heel anders uitpakt dan in Nederland of België: hier is geïsoleerd vaak echt geïsoleerd, dat wil zeggen met lange rijtijden tot voorzieningen en burens. Met name 's winters kan het erg eenzaam voelen als je nooit iemand tegenkomt als je buiten aan het werk bent of een wandeling maakt. De Chianti-streek in Toscane ziet er 's zomers sprookjesachtig uit, maar hoe is het er 's winters als de druivenplanten kaal zijn, de toeristen weg en de bewoonde wereld op tientallen kilometers afstand? Van deze zaken moet je je van tevoren goed rekenschap geven.

Klimaat

Besef ook dat hoe hoger je huis gelegen is, hoe lager de gemiddelde temperatuur (deze daalt circa 0,6 graad per 100 meter). In de zomer misschien een prettig idee, maar in de winter zal het eerder en dieper koud zijn (met hogere verwarmingskosten tot gevolg). De kans op sneeuw neemt ook toe en daarmee de kans om geïsoleerd te raken. Dit kan ook door kapotgevroren of verzakte wegen of door landverschuivingen. Zo zijn er dus allerlei aspecten waar je als plattelander uit Noord-Europa in eerste instantie niet aan denkt maar die wel degelijk van grote invloed op je woonsituatie kunnen zijn. In bijlage C vind je verschillende kaarten met klimaatkenmerken per gebied. Ook de wind kan een rol spelen: op een groot deel van Sardinië (vooral aan de westkust) krijg je zeer frequent (om de paar weken) te maken met de harde, stormachtige maestrale-wind uit het noordwesten. Verder is het in Italië gemiddeld minder regenachtig dan in Nederland maar in bepaalde gebieden valt veel meer neerslag dan in andere, zoals

bijvoorbeeld bij de grote meren in het noorden. 's Zomers gaat dat ook nog eens gepaard met veel onweer, wat heel ongunstig kan zijn voor hondenbezitters.

Let op: zuidelijke huizen zijn gebouwd om warmte buiten te houden, niet om warmte vast te houden. Zonder centrale verwarming (die vaak ontbreekt) is een binnentemperatuur van 12 graden met hoge luchtvochtigheid in januari niet ondenkbaar. Het gaat niet alleen om het ontbreken van de installatie, maar ook om de infrastructuur. In landelijke gebieden (ook in het noorden!) is vaak geen aardgasleiding (metano). Je bent dan aangewezen op GPL (propaantank), wat aanzienlijk duurder is, of pellets.

Natuurlijke risico's

Italië is prachtig, maar niet risicovrij. In sommige gebieden moet je rekening houden met natuurrampen. Dat betekent niet dat je er niet moet kopen, maar wel dat je bewust kiest en de juiste checks doet.

Aardbevingen (*terremoti*)

Vooraf relevant in: delen van de Apennijnen (Umbrië, Marche, Abruzzo, Lazio, Molise), delen van Emilia-Romagna, en in mindere mate in het zuiden en Sicilië.

Waar moet je op letten:

- Vraag naar het seismische risiconiveau (*zona sismica*) van de gemeente;
- Informeer of het huis voldoet aan moderne bouw- of verstevigingsnormen (zeker bij oude dorpshuizen);
- Check of je verzekering aardbevingsschade dekt.

Droogte (*siccità*)

Structurele droogte is een groeiende probleem in Italië. In veel regio's (o.a. Piëmont, Puglia, Sicilië, maar ook rond het Gardameer) zijn er 's zomers verboden op het vullen van zwembaden en sproeien van tuinen. Dit heeft impact op de wens voor een huis met zwembad en groot gazon. Advies: Check of het huis een cisterna (waterreservoir) heeft of aangesloten is op een acquedotto. In sommige gebieden komt water in de zomer per vrachtwagen.

Overstromingen en wateroverlast

Vooraf risico in: rivier- en kustvlaktes, langs grote rivieren (Po, Arno e.d.), laaggelegen kustgebieden.

Waar op letten:

- Vraag bij gemeente of er *rischi idrogeologici* zijn;
- Wees alert op huizen direct aan een rivierbedding of in duidelijk laaggelegen zones;
- Controleer of er in het verleden overstromingen zijn geweest.

Bosbranden (*incendi boschivi*)

Vooraf in: droge, bosrijke delen van Midden- en Zuid-Italië, Sardinië en sommige kust/heuvelgebieden.

Waar op letten:

- Geïsoleerde huizen in het bos: kijk naar toegangsweg, bluswatervoorziening en brandgangen;
- Informeer naar lokale regels over schoonhouden van vegetatie rond het huis;
- Check of de verzekering ook brandschade door natuurbrand dekt.

Aardverschuivingen en instabiele hellingen (*frane*)

Vooraf in: steile heuvelgebieden en bergdorpen in de Apennijnen en Alpen, maar ook in sommige kustkliffen.

Waar op letten:

- Vraag bij de gemeente (of *geometra*) naar mogelijke vermelding in risicoplannen (*frana/instabilità*);
- Let op zichtbare scheuren in terrassen, steunmuren en wegen;
- Wees voorzichtig met huizen op of onder zeer steile hellingen zonder goede steunmuren.

Praktische tip

Laat je niet afschrikken, maar doe je huiswerk:

- Vraag naar officiële lokale risicokaarten,
- Laat bij twijfel een technische inspectie doen,
- Controleer altijd de verzekering op dekking risico's.

Zo kun je ook in risicogebieden verantwoord kopen - mét realistische verwachtingen en de juiste bescherming.

Wild

De echte plaag in Italië zijn de wilde zwijnen (*cinghiali*). Zij veroorzaken duizenden auto-ongelukken per jaar, vernielen tuinen, hekken en oogsten. Dit is een dagelijks risico voor huiseigenaren op het platteland, veel meer dan de wolf. Dat is goed nieuws voor de natuur, maar roept bij huizenkopers vragen op over veiligheid. In grote delen van Italië komen inmiddels weer wolven voor, en in enkele regio's ook beren.

Wilde zwijnen

Leven vooral in heuvel- en middelgebergte met bos (eik, kastanje) en mozaïeklandschap (bos + akkers) met sterke concentraties in Toscane (Maremma, Chianti, Amiata, etc.), Abruzzo (nationale parken, o.a. Majella, Abruzzo-Lazio-Molise), Piëmont & Ligurië (Apennijnen, heuvels rond Monferrato, Langhe, Portofino-park) en Calabrië (Aspromonte, Sila). Sardinië en Elba hebben ook populaties, deels oorspronkelijk, deels (her)geïntroduceerd.

Wilde zwijnen zijn dé motor achter de verspreiding van Afrikaanse varkenspest in Italië, maar het is géén risico voor mensen (of honden), wel voor varkens en de economie. De eerste besmetting op het vasteland werd op 7 januari 2022 gevonden bij een dood wild zwijn in Piëmont. Daarna verspreidde het virus zich in populaties van *cinghiali* in Noordwest-Italië (Piëmont, Ligurië en verder) en later waren er ook uitbraken in tamme varkens. In 2025 zijn er in Noord-Italië duizenden positief geteste wilde zwijnen geregistreerd. Het virus vormt geen gevaar voor je hond, maar laat hem niet aan kadavers van zwijnen knagen/slepen; loop weg en meld een dood zwijn bij lokale autoriteiten (boswachter, gemeente, parkbeheer).

Wolven

Komen vooral voor in de Apennijnen (o.a. Abruzzo, Molise, delen van Lazio, Marche, Toscane, Emilia-Romagna) en in toenemende mate ook in de Alpen. Wolven, *lupi*, mijden mensen doorgaans en jagen vooral op wild en vee.

Beren

Een kleine populatie Marsicaanse bruine beren, *orsi*, leeft in het gebied rond het Parco Nazionale d'Abruzzo, Lazio e Molise. En een herintroductiepopulatie in Trentino/Alto Adige (bruine beer).

Hoe gevaarlijk is dat in de praktijk?

Aanvallen op mensen zijn extreem zeldzaam. De meeste ontmoetingen zijn kort

en op afstand; dieren trekken zich terug zodra ze mensen ruiken of horen. Het echte risico speelt vooral voor vee, bijenkasten en los vuilnis/voer rond huizen.

Waar moet je als huizenkoper aan denken?

Voor een normaal woon-/vakantiehuis in een dorp of klein stadje: praktisch risico is praktisch nihil, je ziet ze vaak niet eens. Het is vooral van belang om:

- Geen etensresten of vuilniszakken buiten laten slingeren;
- Honden 's nachts bij voorkeur alleen buiten te laten als er omheining is.

Voor een geïsoleerde woning in berg- of bosgebied (zeker rond nationale parken):

- Informeer bij de lokale autoriteiten naar de aanwezigheid van beren/wolven;
- Zorg voor deugdelijke afrastering als je geiten, schapen of kippen wilt houden;
- Vraag naar eventuele bijdragen/subsidies voor beschermingsmaatregelen (omheining, waakhonden) - die bestaan in sommige beschermde gebieden.

Conclusie

In een Italiaans dorp loop je veel meer risico op een ontmoeting met een luidruchtige scooter dan met een wolf of beer. Alleen wie heel afgelegen in berggebied gaat wonen én vee wil houden, moet zich actief verdiepen in bescherming van dieren en erf. Voor de meeste kopers is groot wild vooral een fascinerend extraatje - geen reden om van een regio af te zien.

Ziektes

In Italië zijn de gezondheidsrisico's voor mensen en huisdieren over het algemeen goed beheersbaar, maar er zijn wél een paar dingen waar je als (toekomstig) eigenaar rekening mee moet houden.

Muggen (zomer/herfst)

In heel Italië komen gewone steekmuggen voor, vooral in warme, vochtige gebieden en bij stilstaand water. In sommige regio's zijn er af en toe uitbraken van door muggen overgedragen ziektes (zoals Westnijlvirus of dengue), maar het persoonlijke risico blijft voor de gemiddelde bewoner laag en wordt goed gemonitord door de gezondheidsdiensten. De tijgermug (zanzara tigre) is inmiddels de dominante soort in veel gebieden. Deze is overdag actief, zeer agressief en veroorzaakt veel meer overlast dan de 'gewone' mug.

Praktische middelen om de overlast te beperken: horren, ventilatoren/airco, muggenspray en geen schotels, emmers/tonnen met stilstaand water rond het huis.

Teken (bos, hoog gras)

In heuvel- en berggebieden kunnen teken voorkomen, met vergelijkbare risico's als in Nederland en België (o.a. ziekte van Lyme). Praktische tips: draag een lange broek en sokken bij wandelingen, controleer jezelf na afloop, zorg voor een tekentang in huis.

Leishmania

Parasiet die gevaarlijk is voor honden en vooral in Midden- en Zuid-Italië, kust en warme gebieden voorkomt en wordt overgebracht door zandvliegen. Bescherm je hond met een door de dierenarts geadviseerde halsband/spot-on druppels/vaccinatie en voorkom dat hij 's nachts tussen de insecten zit.

Hartworm (dirofilaria)

Komt in delen van Italië voor; besmetting van honden via muggen. Praktisch: behandel je hond met preventieve kuren (tabletten/spot-on) in overleg met de dierenarts, zeker bij langdurig verblijf.

Vlooien, processierupsen

Vlooien bij honden: vergelijkbaar met Nederland/België, wel is er een langer seizoen. Processierupsen (vooral bij dennen, in sommige gebieden in voorjaar): gevaarlijk bij contact voor honden, laat ze nooit snuffelen/likken aan rupsen of nesten; ga meteen naar de dierenarts bij verdenking.

Rabiës (hondsdoelheid)

Italië is officieel vrij van rabiës bij huisdieren, maar vaccinatie is verplicht voor honden die internationaal reizen - dat is meteen je beste bescherming als je langs andere landen rijdt. Binnen Italië is vaccinatie tegen rabiës niet verplicht.

Conclusie

Italië is geen tropisch risicoland, maar wél zonniger en warmer dan Nederland. Voor mensen gaat het vooral om zon, hitte, muggen en teken; voor honden om leishmania, hartworm en goede parasietenbescherming. Met een paar standaard voorzorgsmaatregelen (horren, muggengaas, tekentang, goede dierenarts en preventiemiddelen) zijn de meeste risico's prima te beheersen en vormen ze geen reden om van een regio af te zien.

Georganiseerde misdaad

Italië kent in sommige regio's een sterke aanwezigheid van georganiseerde misdaad (o.a. Sicilië, Calabrië, Campanië, delen van Puglia) en in bepaalde sectoren - vooral bouw, vastgoed, horeca en toerisme. Ook in het noorden (bijv. Lombardije, Piëmont) zijn er dossiers bekend, vooral rond grote bouw- en logistiekprojecten.

Voor de gemiddelde particuliere koper die een woning koopt via normale kanalen, alles via de bank betaalt, zelf de bouwvergunningen (illegale bouwsels) door een *geometra* laat checken is de kans op directe problemen echter klein. De Italiaanse staat pakt maffia-bezit actief aan en de notaris controleert eigendom, beslagen en hypotheek.

Dit alles betekent niet dat je niet veilig kunt kopen, maar wel: nog nauwkeuriger checks, zeker bij grote projecten. Werk alleen met officiële aannemers, met BTW-facturen, verzekeringen en duidelijke contracten - geen "alles contant" of vage onderaannemers. Wees alert op handige investeerders, contante financiering en druk om met bepaalde leveranciers te werken, vooral in uitgesproken toeristische gebieden.

Praktische vuistregels

- Werk altijd met een onafhankelijke *geometra*, *notaio* en bij twijfel een eigen advocaat;
- Laat officiële uittreksels opvragen (eigendom, beslagen, lopende procedures);
- Betaal uitsluitend via de bank, vraag facturen, geen onder-de-tafel-deals;
- Wees extra kritisch bij extreem lage prijzen in dure hotspots of bij projecten met veel cash en weinig papier.

Zo kun je in vrijwel heel Italië veilig een huis kopen of een kleinschalige B&B starten, zonder dat georganiseerde misdaad een rol speelt, mits je bewust kiest voor transparante, officiële routes en wegblijft van te mooi om waar te zijn-constructies.

Internet

Italië heeft een '*Digital Divide*'. In steden ligt *fibra* (glasvezel, 1Gbps), maar een 'droomhuis op een heuvel' heeft vaak alleen traag ADSL of onstabiele 4G. Voor

mensen die remote willen werken is dit een *dealbreaker*. Er zijn wel opties als Eolo (straalverbinding) en Starlink als alternatieven voor de buitengebieden.

Bereikbaarheid

Auto

Als je vaak heen en weer gaat reizen naar Nederland of België (in geval van een niet-permanente bewoning maar een vakantiehuis bijvoorbeeld) dan is de bereikbaarheid van je woning vanuit beide landen ook een belangrijk aspect om rekening mee te houden. Noord-Italië is met de auto vanuit Nederland in principe in een dag te bereiken, voor Midden-en Zuid-Italië kom je al gauw op anderhalf of twee dagen uit. Voor Sardinië en Sicilië geldt zeker een reistijd van twee dagen met voor het eerste eiland een (dure) tocht met de veerboot van 10-12 uur. Voor bezitters van een elektrische auto: Italië loopt achter qua laadpalen, zeker in het zuiden. Voor Nederlanders met een EV is de vraag: "Kan ik bij het huis laden?" essentieel (vereist vaak verzwarende van de elektra-aansluiting naar 6kW of meer, standaard is slechts 3kW).

Vliegtuig

Is er een internationaal vliegveld in de buurt van je Italiaanse woning dan lukt het overal binnen een dag (met beperking voor wat betreft bagage en vervoer van huisdieren). Kijk dus bij de keuze van je woonlocatie ook naar vliegvelden in de omgeving (al was het maar voor noodgevallen die een snelle reis naar Nederland vereisen). In Bijlage A staat een overzicht van de Italiaanse luchthavens die een direct verbinding met een of meer Nederlandse of Belgische vliegvelden hebben.

Trein

Het naar Italië reizen met de trein verbetert langzaam maar is nu nog vaak te gecompliceerd (overstappen) in vergelijking met het reizen met auto of vliegtuig. In Italië zelf is het hogesnelheidsnetwerk (Le Frece en Italo) echter superieur aan dat van Nederland en België. Milaan, Bologna, Florence en Rome zijn uitstekend bereikbaar. De nachttreinen (bijv. Nightjet) winnen ook enorm aan populariteit.

1.1.2 Aspecten per regio

De regio waar een buitenlandse huizenkoper vaak het eerst aan denkt is Toscane met het klassieke Italiaanse landschap van glooiende heuvels, villa's met

cipressen en wijngaarden. Maar alle twintig regio's van Italië hebben hun eigen charmes en minder aantrekkelijke kanten.

In bijlage B vind je een beschrijving van alle regio's met aandacht voor de aspecten bereikbaarheid, klimaat, prijsniveau, en drukte. Kies de regio waar je een huis wil gaan zoeken op basis van de aspecten klimaat, bereikbaarheid, voorzieningen en eventueel nog andere. Vergelijk liever meerdere gebieden dan direct voor de bekendste bestemming te gaan.

Hier bespreken we enkele van de populairste streken.

Toscane: het klassieke maar drukke en dure Italië

Toscane is het klassieke droom-Italië van veel Nederlanders: glooiende heuvels, cipressenlanen, middeleeuwse stadjes en steden als Florence, Pisa en Siena. De regio biedt zowel levendige kunststeden als rustig platteland met wijn- en olijfgaarden.

Bereikbaarheid

Met de auto rijd je in ongeveer anderhalve dag naar Toscane via Zwitserland of Oostenrijk. Grote luchthavens (Florence, Pisa, Bologna, Rome) maken het gebied goed bereikbaar voor korte verblijven; vanaf Pisa of Florence sta je binnen 1 à 2 uur in veel Toscaanse dorpen.

Klimaat

Toscane heeft overwegend een mild mediterraan klimaat: warme, vaak hete zomers en zachte, soms natte winters. Langs de kust zijn winters relatief zacht, landinwaarts en in de heuvels zijn de temperatuurverschillen groter en kan het in de winter fris zijn.

Drukke en sfeer

De regio is toeristisch topgebied: tussen grofweg april en oktober, en vooral in juli en augustus, is het druk in steden als Florence en in beroemde landschappen zoals de Chianti en Val d'Orcia. Daarbuiten en in minder bekende zones is Toscane veel rustiger en meer gewoon Italiaans, met dorpspleinen, marktjes en *agriturismi*.

Prijsniveau

Toscane geldt als premiumregio: gewilde delen (Chianti, Val d'Orcia, kust, historische centra) zijn prijzig, zeker voor vrijstaande huizen met uitzicht. Tegelijk is het aanbod enorm: wie uitwijkt naar minder bekende streken of dorpen vindt

nog betaalbare (renovatie)huizen en appartementen, vaak met goed verhuurpotentieel.

Voor wie geschikt?

Toscane is vooral interessant als je:

- Een iconisch Italiaans landschap en rijke cultuur zoekt;
- Goede vlieg- én autoreisverbindingen belangrijk vindt;
- Bereid bent meer te betalen voor een toplocatie, óf bewust kiest voor minder bekende gebieden voor een betere prijs-ruimteverhouding;
- Eventueel ook aan (seizoens)verhuur denkt.

Umbrië: het groene rustige alternatief voor Toscane

Umbrië wordt vaak het groene hart van Italië genoemd: een heuvelachtige, landinwaarts gelegen regio tussen Toscane, Lazio en Marche, met steden als Perugia, Assisi, Orvieto en Spoleto. Het landschap doet sterk aan Toscane denken, maar is gemiddeld rustiger en minder toeristisch.

Bereikbaarheid

Met de auto rijd je in ongeveer anderhalve dag via Zwitserland of Oostenrijk naar Umbrië. Wil je vliegen dan ben je aangewezen op luchthavens als Rome, Florence, Perugia en soms Ancona; vanaf daar is het meestal 1-2,5 uur rijden naar je uiteindelijke bestemming. Het voelt net iets verder weg dan Toscane, maar blijft goed te combineren met vakantieperiodes.

Klimaat

Umbrië heeft een uitgesproken landklimaat: warme tot hete zomers, koele winters met kans op nachtvorst, zeker in hoger gelegen dorpen. In het voor- en najaar is het er vaak heerlijk zacht en groen, met veel zon en relatief weinig mist aan de zuidkant. Minder winterzacht dan de kust, maar wel vier duidelijke seizoenen.

Drukke en sfeer

Buiten bekende trekpleisters als Assisi en het meer van Trasimeno is Umbrië relatief rustig. Het toerisme is er aanwezig maar kleinschaliger dan in Toscane; de sfeer is uitgesproken Italiaans met veel middeleeuwse stadjes, lokale festivals en een sterk religieus en cultureel erfgoed. Er zijn minder internationale expat-bubbels, wat het authentieker maar ook minder ingericht maakt voor buitenlanders.

Prijsniveau

Vastgoed is in veel delen van Umbrië goedkoper dan in vergelijkbare Toscaanse landschappen. Rond populaire plaatsen en bij het meer van Trasimeno liggen de prijzen hoger, maar daarbuiten vind je nog (renovatie)boerderijen, dorpshuizen en appartementen voor bedragen die in Toscane moeilijker geworden zijn. Voor wie bereid is iets meer te rijden naar snelwegen en grote steden, is de prijs-ruimteverhouding gunstig.

Voor wie geschikt?

Umbrië is vooral interessant als je:

- Toscaanse landschappen wilt, maar met minder drukte en lagere prijzen;
- Een authentieke, minder toeristische omgeving zoekt;
- Geen probleem hebt met een wat landelijker karakter en een echt vierseizoenenklimaat;
- Bereid bent meer op de lokale Italiaanse voorzieningen te leunen, met minder expatstructuur.

Piëmont: de gastronomische, authentieke keuze

Piëmont is voor veel Nederlanders een interessante, maar iets minder voordehand liggende regio en juist daarom aantrekkelijk. Het ligt in het noordwesten, tussen de Alpen en de Povlakte, met Turijn als hoofdstad en wijnstreken als Langhe, Roero en Monferrato.

Bereikbaarheid

Met de auto is Piëmont goed te doen in anderhalve dag rijden via Zwitserland (Gotthard, Simplon) of Frankrijk. Grote luchthavens zijn Turijn, Milaan Malpensa/Linate en Bergamo; vanaf daar ben je in 1-2 uur in veel delen van Piëmont. Het voelt net iets verder weg dan de grote meren, maar blijft praktisch voor vakanties en langere weekenden.

Klimaat

Piëmont kent vier duidelijke seizoenen. De zomers kunnen heet zijn in de Povlakte, maar in de heuvels en uitlopers van de Alpen is het aangener. De winters zijn kouder dan rond de meren en er kan sneeuw vallen, zeker in de hoger gelegen gebieden. Voor wie van een echt jaarritme houdt, is dit juist een plus.

Drukte en sfeer

Buiten de bekende wijnstreken en skigebieden is Piëmont relatief rustig, zeker vergeleken met Garda of Toscane. De sfeer is uitgesproken Italiaans, met minder massatoerisme en meer dorpsleven: wekelijkse markten, lokale *trattoria's*, wijnfeesten. In de Langhe en rond Barolo/Barbaresco is het drukker en internationaler, maar nog steeds kleinschaliger dan de grote toeristische hotspots.

Prijsniveau

Vergeleken met de meren en Toscane zijn de vastgoedprijzen in veel delen van Piëmont nog vriendelijk. In populaire wijngebieden en rond Turijn liggen de prijzen hoger, maar in minder bekende heuvel- en dorpszones vind je nog ruime huizen en boerderijen voor bedragen die in andere regio's steeds schaarser worden. Renovatieobjecten zijn er volop.

Voor wie geschikt?

Piëmont is vooral interessant als je:

- Een mix zoekt van bereikbaarheid en echt Italiaans leven zonder massatoerisme;
- Houdt van wijn, gastronomie en een landschap van heuvels en wijngaarden;
- Geen mediterrane winter nodig hebt, maar juist vier seizoenen waardeert;
- Meer woonruimte of grond wilt voor je geld dan aan de grote meren of in Toscane.

Puglia: de zonnige Zuidregio

Puglia (Apulië) is de hak van de laars: een langgerekte, zonovergoten regio met witte heuvelstadjes, twee zeeën (Adriatische en Ionische) en veel authentiek dagelijks leven buiten de grote toeristenlijnen. Puglia was ooit een verborgen parel, maar sinds budgetvluchten deze regio ontsluiten is het enorm in trek geraakt bij buitenlandse kopers.

Bereikbaarheid

Voor Nederlanders ligt Puglia duidelijk verder weg dan Noord- en Midden-Italië: met de auto ben je al snel twee dagen onderweg. Vliegen is daarom vaak praktischer. Luchthavens als Bari en Brindisi worden steeds beter bediend door

(seizoen)vluchten vanuit Noord-Europa; vanuit daar rijd je in 30-90 minuten naar veel kustplaatsen en dorpen in de Valle d'Itria of Salento.

Klimaat

Het klimaat is uitgesproken mediterraan: hete, droge zomers en milde, relatief korte winters. Vooral in Salento en langs de kust heb je veel zon en een lange buitenzitperiode, met een echt zomergevoel van mei tot oktober. In het binnenland kan het in de zomer erg warm worden.

Drukke en sfeer

Puglia heeft de laatste jaren een ware ervaring doorgemaakt als toeristische bestemming, met name in Ostuni, de Valle d'Itria (met zijn witte punthuisjes, de *trulli*), en aan de kusten van Salento. In juli/augustus en rond 15 augustus (*ferragosto*) is het druk, vooral met Italianen, maar buiten het hoogseizoen blijft de sfeer ontspannen en dorps. Veel gebieden voelen nog echt Zuid-Italiaans met lokale gewoontes.

Prijsniveau

Ondanks de populariteit zijn de gemiddelde vastgoedprijzen nog steeds lager dan in Toscane of aan de grote meren, al lopen ze snel op in gewilde kustzones en in de Valle d'Itria met zijn *trulli*, *masseria's* en gerestaureerde dorpshuizen. Er is een enorme kloof tussen binnenland (spotgoedkoop) en de kust/Valle d'Itria (extreem duur). Een 'kant-en-klare' trullo met zwembad kost inmiddels hoofdprijzen. Gemiddeld over de hele regio lagen vraagprijzen in 2025 rond €1.400/m², met duidelijk goedkopere zones landinwaarts en in minder bekende dorpen.

Voor wie geschikt?

Puglia is vooral interessant als je:

- Veel zon, zee en lange, warme zomers wilt;
- Het niet erg vindt om wat verder te reizen (vliegen + auto) dan naar Noord-Italië;
- Houdt van een uitgesproken Zuid-Italiaanse sfeer met minder gepolijste infrastructuur;
- Op zoek bent naar karakteristieke huizen (*trulli*, *masseria's*, dorpshuizen) met nog een redelijke prijs-kwaliteitverhouding, zeker buiten de toeristische hotspots.

Le Marche: de onderschatte allrounder

Le Marche ligt tussen Apennijnen en Adriatische Zee en voelt een beetje als Toscane zonder drukte: glooiende heuvels met zonnebloemen, middeleeuwse stadjes en een afwisselende kust met zand- en kiezelstranden. Stadjes als Urbino, Fermo en Ascoli Piceno zijn cultuurhistorische juweeltjes. Voorzieningen zijn redelijk, al zijn sommige dorpjes landelijk en rustig.

Bereikbaarheid

Met de auto rijd je in ongeveer anderhalve dag via Oostenrijk of Zwitserland naar Le Marche. De regio heeft een eigen luchthaven bij Ancona, en is daarnaast goed te bereiken via Bologna of Rome met daarna een trein- of autorit richting kust of binnenland. De snelweg A14 loopt langs de hele kust, waardoor veel plaatsen relatief eenvoudig bereikbaar zijn.

Klimaat

Aan de kust is het klimaat uitgesproken mediterraan: warme zomers, vrij zachte winters. In het heuvelland en de voet van de Apennijnen zijn de zomers nog steeds warm, maar zijn de winters koeler en kan er sneeuw vallen. Ideaal voor wie zon en zee wil, maar ook echte seizoenen waardeert.

Drukke en sfeer

Toerisme is aanwezig, vooral langs de kust en rond plekken als de Conero-kust en historische steden als Urbino, maar massatoerisme zoals in Toscane of aan de grote meren is er (nog) niet. De sfeer is overwegend Italiaans en gemoedelijk, met veel familiestrandplaatsen, *agriturismi* en lokale festivals.

Prijsniveau

Le Marche geldt in de huidige markt als relatief betaalbaar: gemiddeld liggen de prijzen lager dan in Toscane of aan de bekendste meren, terwijl je toch zee, heuvels en cultuur combineert. Rond de kust en in populaire historische centra liggen de prijzen hoger; in het binnenland zijn boerderijen, *rustico*'s en dorpshuizen nog vaak goed geprijsd.

Voor wie geschikt?

Le Marche is vooral interessant als je:

- Een combinatie zoekt van kust, heuvels en cultuur;
- Minder toeristische drukte wilt dan in Toscane, maar toch goede bereikbaarheid;

- Waarde hecht aan een goede prijs-kwaliteitverhouding bij aankoop;
- Het leuk vindt om in een overwegend Italiaanse omgeving te wonen, met (nog) relatief weinig buitenlandse kopers;
- Aandachtspunt zijn de gebieden in het binnenland met een hoger aardbevingsrisico.

Abruzzo: de groene en betaalbare allrounder

Abruzzo is een soort mini-Italië in één regio: ruige bergen, nationale parken, middeleeuwse dorpjes én een lange Adriatische kust met stranden. Veel natuur, relatief weinig massatoerisme - en nog betaalbare huizen.

Bereikbaarheid

Met de auto doe je er vanuit Nederland ongeveer anderhalve dag over. Vanuit Rome rijd je via de A24/A25 (*Autostrada dei Parchi*) dwars door de Apennijnen richting L'Aquila en Pescara; langs de kust loopt de A14 die Abruzzo verbindt met de rest van de Adriatische kust. Er is een eigen luchthaven bij Pescara (Abruzzo Airport) met verbindingen naar andere Europese steden.

Klimaat

De kust heeft een uitgesproken mediterraan klimaat: warme, droge zomers en milde, wat nattere winters. In het binnenland en de bergen wordt het meer continentaal: hete zomers overdag, maar koele nachten en in de winter regelmatig sneeuw en vorst. Gemiddeld ligt de temperatuur rond 7 °C in januari en 24 °C in juli-augustus.

Drukte en sfeer

Toerisme in Abruzzo concentreert zich op drie pijlers: de kust (badplaatsen langs de Adriatische Zee), de bergen en nationale parken (Gran Sasso, Maiella, Parco Nazionale d'Abruzzo) en historische stadjes. Het aantal bezoekers groeit, maar vergeleken met Toscane of de meren is het nog steeds *off the beaten track*. De sfeer is uitgesproken Italiaans, met veel kleine dorpen, kastelen en natuurgebieden.

Prijsniveau

Abruzzo geldt landelijk als een van de betaalbaardere regio's. Gemiddeld lagen vraagprijzen voor koopwoningen in oktober 2025 rond €1.350 per m², met toppen in 2024 rond €1.380 per m² - duidelijk lager dan in premium regio's als Toscane of de meren. Huurprijzen zitten rond €8/m² per maand. Aan zee en in toeristische

hotspots betaal je meer; in het binnenland en kleinere dorpen zijn nog veel scherp geprijsde woningen en renovatieobjecten.

Voor wie geschikt?

Abruzzo is vooral interessant als je:

- Een combinatie wil van zee, bergen en veel natuur;
- Minder massatoerisme en een authentiek Italiaans dagelijks leven zoekt;
- Bereid bent iets verder te rijden/vliegen dan Noord-Italië;
- Waar voor je geld wilt qua woonoppervlak en grond, zeker buiten de directe kuststrook;
- Aandachtspunt zijn de gebieden in het binnenland met een hoger aardbevingsrisico.

De Oltrepò Pavese (een geheime parel)

De Oltrepò Pavese is een grote wijnstreek ten zuiden van de Po, in de provincie Pavia (Lombardije), op slechts een uur à anderhalf uur rijden van Milaan. Het hoorde vroeger bij Piëmont en heeft ook dezelfde karakteristieken als de wijnstreken daar, al is het gebied en zijn wijnen veel minder bekend. Qua toeristische infrastructuur en Engelssprekende dienstverlening loopt Oltrepò nog achter op de Langhe (Piëmont). Ondertussen is de Oltrepò wel de grootste producent van de pinot nero druif van heel Italië.

Bereikbaarheid

Vanaf Nederland rijd je in anderhalve dag via Zwitserland of Frankrijk naar de Oltrepò. Via de snelwegen A7 (Milaan-Genua) en A21 (Turijn-Piacenza) ben je zo in plaatsen als Voghera, Casteggio of Broni. Vanaf de luchthavens Milaan (Malpensa/Linate) en Bergamo is het ongeveer 1-1,5 uur rijden. Treinstations langs de lijnen Milaan-Genua en Turijn-Piacenza maken het gebied ook per openbaar vervoer bereikbaar.

Klimaat

Het gebied heeft een overwegend continentaal tot licht mediterraan microklimaat: warme zomers, vrij milde winters, veel zonnige dagen. In de heuvels is het koeler dan in de Po-vlakte en kun je in de zomer vaak 's avonds lekker buiten zitten zonder extreme hitte. Dit klimaat is een van de redenen waarom de wijnbouw hier zo sterk ontwikkeld is.

Drukte en sfeer

Toeristisch is de Oltrepò Pavese nog behoorlijk onder de radar vergeleken met Garda of Toscane. Je vindt er vooral Italianen, Milanezen met een weekendhuis en wijnliefhebbers. Het landschap bestaat uit wijngaarden, kastelen en kleine dorpen; de sfeer is landelijk, met veel *agriturismi* en lokale feesten rond wijn en gastronomie, maar weinig massatoerisme.

Prijsniveau

Vastgoedprijzen liggen hier gemiddeld duidelijk lager dan rond de grote meren of in de bekende delen van Toscane en Piëmont. Je vindt nog boerderijen, vrijstaande huizen en renovatieobjecten met grond voor bedragen die in klassieke droomregio's steeds zeldzamer worden. Alleen de mooiste wijnheuvels en panoramische locaties springen er qua prijs uit. (Concrete cijfers verschillen per gemeente, type huis en staat van onderhoud.)

Voor wie geschikt?

De Oltrepò Pavese is vooral interessant als je:

- Dicht bij Milaan en de snelwegen wilt zitten, maar niet in een toeristische hotspot;
- Houdt van wijn, rustig heuvelslandschap en authentiek dorpsleven;
- Meer grond en woonruimte zoekt voor je geld;
- Het niet erg vindt dat voorzieningen en diensten soms wat meer Italiaans lokaal zijn (minder Engels, minder expat-structuur).

Inhoud

Een huis kopen in Italië - wat er écht bij komt kijken	7
Drie grote uitdagingen: papier, taal en cultuur	7
Hoe deze gids je helpt	9
Van droom naar droomhuis: twee stappen vooruit, een achteruit	10
Ervaringsverhalen: lezen, herkennen, relativeren	10

Hoofdstuk 1: Oriëntatie op de wensen 11

1.1 Waar in Italië?	11
1.1.1 Belangrijke aspecten (algemeen)	12
1.1.2 Aspecten per regio	20
1.1.3 Aspecten per provincie	28
1.2 Doel en type huis	28
1.2.1 Vakantiehuis of permanente bewoning	29
1.2.2 Soort woning	31
1.3 Wensenlijst	34

Hoofdstuk 2: Budget en Financiële Planning 37

2.1 Financiële voorbereiding	37
2.1.1 Hypotheekopties	37
2.1.2 Overzicht van bijkomende kosten	42
2.2 Administratieve voorbereiding	43
2.2.1 De codice fiscale	43
2.2.2 Een Italiaanse bankrekening openen	44
2.2.3 Digitale Identiteit: SPID & PEC & eIDAS & Firma Digitale	45
2.2.4 Andere mogelijke voorbereidingen	47

Hoofdstuk 3: Woningen zoeken 49

3.1 Huizensites op het Internet	50
3.2 Advertenties in Nederlandstalige tijdschriften/media en social media	51
3.3 Beurzen	51
3.4 Kopen via een Nederlandstalige bemiddelaar/property finder	52
3.5 Kopen via een Italiaanse makelaar	54
3.6 Lokale informatie	56
3.7 Aankoop via een veiling: voor- en nadelen	56

Hoofdstuk 4: Bezichtigingen en controles 61

4.1 Bezichtigingen	61
4.1.1 Plannen bezichtigingen	61
4.1.2 Aspecten tijdens bezichtigingen	62
4.1.3 Vervolgbezoek	64

4.2 Juridische en administratieve controles	64	
4.2.1 Controle kadastergegevens (visura catastale)	65	
4.2.2 Controle hypotheekgegevens (ispezione ipotecaria)		65
4.2.3 Verjaring (usucapione)	66	
4.2.4 Erfdienstbaarheden en toegangsrechten (servitù)	66	
4.2.5 Energieprestatiecertificaat (APE)	66	
4.2.6 Milieu-aspecten	67	
4.2.7 Omgevingsrisico's en beperkingen	67	
4.2.8 Extra aandachtspunten buitengebied	68	
4.2.9 Checklist bezichtigingen	69	
4.3 Stedenbouwkundige & bouwtechnische conformiteit	69	
4.3.1 Bestemmingsplan (PGT/PRG)	70	
4.3.2 Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)		71
4.3.3 Bouwvergunningen (conformità urbanistica)		72
4.3.4 Bewoonbaarheid (Agibilità/SCA)	76	
4.3.5 Bouwkundige keuring (perizia tecnica)	77	
4.3.6 Controles appartement (condominium)	79	
4.4 Planning en kosten bezichtigingen	79	
Hoofdstuk 5: Het koopproces	83	
5.1 Onderhandelingen en voorlopig koopaanbod (proposta d'acquisto)		85
5.2 Voorlopig koopcontract (contratto preliminare of compromesso)		86
5.3 Het definitieve koopcontract en de overdracht (rogito)	90	
5.4 Overzicht kosten overdracht	95	
Hoofdstuk 6: Wat te regelen na koop van de woning	99	
6.1 Woningveiligheid en basiscontroles	99	
6.3 Verzekeringen	102	
6.4 Wat te regelen in geval van langere afwezigheid		103
Hoofdstuk 7: Belastingen	105	
7.1 Tweede huis in Italië (resident in Nederland)		105
7.1.1 Gemeentelijke belastingen	106	
7.1.2 Vermogensbelasting	106	
7.1.3 Verhuurinkomsten	108	
7.1.4 Toeristenbelasting (imposta di soggiorno)	109	
7.1.5 Meerwaarde bij verkoop van het huis (plusvalenza)	110	
7.1.6 Erf-schenkelasting (imposta sulle successioni/donazioni)	110	
7.2 Hoofdverblijf in Italië (emigratie)	110	
7.2.1 Inkomstenbelasting (IRPEF)	111	
7.2.2 Vermogensbelasting	112	
7.2.3 Verhuurinkomsten	113	

7.2.4 Toeristenbelasting (imposta di soggiorno)	113
7.3 Italiaanse belastingadviseur	114

Hoofdstuk 8: Emigreren naar Italië 115

8.1 Voorbereiding op emigratie	115
8.1.1 Huis in Nederland of België: verkopen of aanhouden?	115
8.1.2 Uitschrijven in Nederland of België en gevolgen	116
8.1.3 Verhuizing van je inboedel binnen de EU	116
8.2 Inschrijving bij de Italiaanse gemeente	117
8.3 Inschrijving bij de Italiaanse ziektekostenverzekering	118
8.3.1 De Italiaanse zorg in het kort (SSN)	118
8.3.2 Inschrijving zorgverzekering na emigratie	120
8.3.3 Beslisschema en checklist zorgverzekering	131
8.4 Voertuig importeren en registreren; rijbewijs	131
8.4.1 Gebruik van een auto met buitenlands kenteken	132
8.4.2 Procedure en kosten	132
8.4.3 Rijbewijs	134
8.5 Emigratie met kinderen	135
8.6 Importeren van huisdieren	138
8.6.1 Basis: wat moet er geregeld zijn vóór vertrek?	139
8.6.2 Hoe neem je je huisdier mee?	140
8.6.3 Aankomst in Italië: wat moet je daar regelen?	140
8.7 Sociale en praktische integratie	142
8.7.1 De Italiaanse taal & cultuur	142
8.7.2 Werk zoeken in Italië	142
8.8 Juridische en fiscale regelingen na emigratie	146
8.8.1 Testament opstellen en rechtskeuze	146
8.8.2 Erfrecht: toepasselijk recht, legitieme porties en familie	146
8.8.3 Successie- en erfbelasting	147
8.8.4 Huwelijk, geregistreerd partnerschap en samenwonen	148
8.9 Kosten van emigratie naar Italië	151
8.9.1 Directe verhuiskosten	151
8.9.2 Incidentele kosten	151
8.9.3 Specifiek Italiaanse kosten (en toelagen)	152
8.9.4 Financiële buffer	153
8.10 Checklist emigratie naar Italië	

Hoofdstuk 9: Verbouwen en renoveren in Italië 153

9.1 Soorten verbouwingen en rolverdelingen	154
9.2 Vergunningen en procedures: CILA, SCIA, DURC	156
9.3 Offertes (preventivi), contracten en toezicht	158
9.4 Kostenraming en btw-tarieven	159

9.5 Renovatie- en energiebesparingsbonussen	161
9.6 Nieuwbouw	163
9.6.1 Bouwgrond kopen	164
9.6.2 Een nieuw huis bouwen	175
9.6.3 Kosten en belastingen	185
9.6.4 Oplevering	188
9.7 Bouwvalkuilen: wat gaat er vaak mis?	188
9.8 Kosten van verbouwing én de koppeling met emigratie	189
9.9 Checklist Bouwen en verbouwen	189

Hoofdstuk 10 - Verhuren in Italië 191

10.1 B&B	192
10.1.1 Landelijke regels voor een B&B	193
10.1.2 Regionale regels voor een B&B	195
10.2 Affittacamere: overeenkomsten en verschillen met een B&B	197
10.3 Casa vacanza: overeenkomst/verschil met een B&B en affittacamere	199
10.4 Locazione turistica: overeenkomst/verschil B&B, affittacamere casa vacanze	
10.5 Samenvatting B&B, affittacamere, casa vacanza, locazione turistica	204
10.6 Agriturismo	205
10.7 Foresteria (Lombardije)	207
10.8 Camping/Camperplaatsen	208
10.8.1 Belangrijkste eisen (details per regio anders)	209
10.8.2 Agricampeggio (camping/glamping op boerderij)	210
10.8.3 Camperplaatsen op eigen terrein	210
10.8.4 Glamping specifiek	211
10.8.5 Samenvatting	212
10.9 Overige categorieën	213

Hoofdstuk 11 - Vooruitblik 2026 214

Bijlagen	215
Bijlage A: Italiaanse luchthavens met directe verbinding	215
Bijlage B: Regiobeschrijvingen	219
Bijlage C: Geografische kaarten	249
Bijlage D: Woordenlijst huizenadvertenties	261
Bijlage E: Bij huizenkoop betrokken personen	271
Bijlage F: Voorstel tot koop – Proposta d'acquisto (model in vertaling)	272
Bijlage G: Voorlopig koopcontract – compromesso (model in vertaling)	278
Bijlage H: Voorbeeldberekeningen kosten aankoop huis	286
Bijlage I: Meest gestelde vragen over koophuis in Italië	288
Bijlage J: Wist je dat...?	290
Bijlage K: HACCP	292

Bijlage L: Verklarende woordenlijst	293	
Bijlage M: Voorbeeld wensenlijst	311	
Bijlage N: Inkomensbelasting IRPEF zonder inkomen uit Italië		314
Bijlage O: Bronnen (selectie)	317	
Index	323	

Een huis kopen in Italië - de complete gids



Je hebt nu een indruk gekregen van hoe deze gids je door het koopproces in Italië loodst. En waarschijnlijk herken je dit gevoel: het is haalbaar, maar er zijn veel momenten waarop één verkeerde aanname je tijd, geld en zenuwen kan kosten.

De volledige gids is bedoeld voor precies dat punt: zodra je serieus wilt gaan zoeken, bezichtigen, onderhandelen en veilig wilt tekenen—zonder achteraf te ontdekken dat er iets “nog geregeld moest worden”.

In de complete handleiding vind je onder andere:

- Een helder stappenplan van oriëntatie tot *rogito*, inclusief wat je wanneer regelt en waarom
- Praktische checklists voor bezichtigingen, documenten en controles (zodat je niets vergeet)
- Uitleg over de Italiaanse kernstukken: *proposta*, *preliminare*/*compromesso*, aanbetalings, ontbindende voorwaarden
- De belangrijkste risico's en valkuilen, en hoe je ze herkent vóór je tekent
- Kosten en belastingen uitgelegd in begrijpelijke taal, met aandacht voor de logica achter het systeem
- Een uitgebreide woordenlijst Italiaans–Nederlands (met termen die je echt tegenkomt bij makelaar, notaris, gemeente en kadaster)
- Handige voorbeelden en formuleringen die je helpen om gerichte vragen te stellen en beter te onderhandelen

Wil je met meer zekerheid verder, sneller beslissen en onaangename verrassingen vermijden? Dan is dit het moment om door te pakken met de volledige gids.

Bekijk de complete gids en bestel hier: <https://stefsmulders.nl/Huis-kopen-Italie.php>