

GRATIS DOWNLOAD

Een huis kopen op Sicilië: de checklist

De praktische checklist van iemand die een verlaten villa op Sicilië kocht

De villa bij Mazara del Vallo toen ik hem vond

Ik kocht in het westen van Sicilië een verlaten villa voor € 21.500, en het meeste hiervan heb ik op de harde manier geleerd. Dit is de checklist die ik vóór mijn eerste bezichtiging had willen hebben: elke fase van budget tot sleutels, met de vragen die je moet stellen en de documenten die je moet opvragen.

Door Jonathan Smith, Operation Sicily®

ZO GEBRUIK JE HEM

Vink elk punt af. Print een exemplaar voor elk huis dat je bezichtigt, en vul het kostenoverzicht in voordat je een bod doet.

1 Voordat je gaat zoeken

De prijs is maar één regel van het budget. Wie eerst het plan helder heeft, bespaart maanden kijken naar de verkeerde huizen.

- [ ] Stel een totaalbudget vast: aankoopprijs, aankoopkosten, verbouwing, reizen en vaste lasten, niet alleen de vraagprijs.
- [ ] Reken de aankoopkosten erbij: die komen meestal 10 tot 15% boven de prijs uit.
- [ ] Zet 10 tot 20% onvoorzien op elk verbouwingsbudget, plus een plek om te wonen tijdens de werkzaamheden.
- [ ] Bepaal wat je zoekt: een project of een instapklaar huis, afgelegen of dicht bij een dorp, voor jezelf of om te verhuren.
- [ ] Regel vroeg je codice fiscale en bewaar het officiële certificaat bij je paspoort. Vertrouw niet op online generatoren.
- [ ] Staat je geld niet in euro, plan dan hoe en wanneer je wisselt: 5% koersverschil op € 150.000 is € 7.500.
- [ ] Een huis bezitten en in Italië mogen wonen zijn twee aparte vragen. Zoek de verblijfskant uit als je lang wilt blijven.

UIT MIJN EIGEN AANKOOP

De aankoop was het begin van Operation Sicily, niet het hele budget. Gereedschap vervoeren, auto's huren en materiaal aanvoeren kostte duizenden euro's die ik niet had zien aankomen.

2 Zoeken en een makelaar kiezen

Hetzelfde huis staat vaak bij meerdere makelaars tegelijk te koop, soms voor verschillende prijzen.

- [ ] Zoek op Idealista en Immobiliare.it en praat met lokale makelaars in de streek die je wilt: sommige huizen komen nooit op de portalen.
- [ ] Vraag elke makelaar naar het inschrijvingsnummer bij de Camera di Commercio voordat je met hem werkt.
- [ ] Leg de courtage schriftelijk vast vóór de bezichtiging. In Italië betaalt de koper meestal ook de makelaar.
- [ ] Druk om snel te beslissen is een waarschuwing, net als een makelaar die onafhankelijke controles afraadt.
- [ ] Bewaar de Italiaanse originele tekst van elke advertentie en elk bericht naast de vertaling.



De dag dat ik het hek voor het eerst opende



De eetkamer, precies zoals hij was achtergelaten

3 Bij de bezichtiging

Bezichtig voordat je je vastlegt, liefst in meer dan één seizoen. Kijk verder dan het huis: naar de weg, de voorzieningen en de winter.

- [ ] Hoe lang staat het huis leeg, en wie verkoopt het precies? Zijn er meerdere eigenaren of erfgenamen?
- [ ] Is de toegangsweg openbaar of een ingeschreven recht van overpad? Een pad over de grond van de buren zonder zo'n recht is een serieus probleem.
- [ ] Zijn water en stroom aangesloten, en legaal? Wat is de status van een put of regenbak?
- [ ] Zijn er later kamers of bijgebouwen bijgebouwd? Wanneer, en met vergunning of via een bouwamnestie?
- [ ] Waar lopen de grenzen, en volgen de hekken die?
- [ ] Kijk goed naar dak, vocht, scheuren en lateien, en fotografeer alles.
- [ ] Controleer de afstand tot winkels, ziekenhuis en vliegveld, het mobiele bereik en internet.
- [ ] Neem de geprinte checklist mee en schrijf er je notities over elk huis op.

4 Documenten vóór elk bod

Een ingeschreven makelaar hoort deze te kunnen leveren of opvragen. Ontbrekende papieren zijn een reden om door te vragen.

- [ ] De kadastrale plattegrond (planimetria catastale) en het uittreksel uit het register (visura).
- [ ] Het energielabel (APE).
- [ ] Het certificaat van de bouwamnestie (condono), als dat van toepassing is.
- [ ] De bouwgeschiedenis bij de comune.
- [ ] Recente energierekeningen en de aanslagen onroerendgoedbelasting.
- [ ] Het eigendomsbewijs en de namen van iedereen die een deel bezit.

> **UIT MIJN EIGEN AANKOOP**
>
> Kopen zonder onderzoek door je eigen technicus is een van de duurste fouten die kopers maken. Een verkoper die echt wil verkopen, wacht daar een week op.

5 De controles door professionals

De notaris en je technicus doen ander werk. De een vervangt de ander niet.

- [ ] Schakel je eigen technicus in (een geometra, en waar nodig een architect of ingenieur) en vraag de bevindingen op papier.
- [ ] Laat het gebouw vergelijken met het kadaster en de dossiers van de comune, inclusief aanbouwen en grenzen.
- [ ] Controleer de amnestie: de landelijke bouwamnestieën waren in 1985, 1994 en 2003, en er loopt er nu geen.
- [ ] Ga vóór de aankoop na of de verbouwing die je wilt ook echt mag, niet erna.
- [ ] Kies de notaris zelf en op tijd, en controleer de inschrijving bij de Consiglio Nazionale del Notariato.
- [ ] Vraag de notaris naar eigendom, de bevoegdheid van de verkoper, hypotheken en andere lasten.
- [ ] Neem bij een erfenis, een vreemde voorgeschiedenis of een groot bedrag ook een eigen advocaat: de notaris is neutraal.

6 Het bod en de compromesso

Een geaccepteerd schriftelijk bod kan al bindend zijn. Vraag advies voordat je iets tekent of betaalt.

- [ ] Maak elke controle, hypotheek of vergunning die nog openstaat een schriftelijke voorwaarde van het bod, met een termijn.
- [ ] De compromesso is juridisch bindend: trek je je zonder contractuele reden terug, dan ben je de aanbetaling kwijt, meestal 10 tot 20% van de prijs.
- [ ] Lees het hele contract met je eigen adviseur en een echte vertaling, geen machinevertaling.
- [ ] Controleer de omschrijving van het huis, de datum van overdracht, hoe de aanbetaling heet en wat elke partij nog moet doen.
- [ ] Wordt er lang vóór de overdracht geld betaald, vraag dan naar notariële bekrachtiging en inschrijving in het register.
- [ ] Bewaar een getekend exemplaar en een bewijs van elke betaling.

7 De overdracht bij de notaris (de rogito)

Een eenvoudige aankoop duurt van bod tot overdracht meestal twee tot vier maanden; erfenis- of bouwproblemen kunnen er een jaar van maken.

- [ ] Zeg het de notaris op tijd als je juridisch Italiaans niet kunt volgen, en spreek een tweetalige akte of een tolk af voordat de datum vastligt.
- [ ] Vraag de notaris om de volledige berekening van belastingen en kosten, en hoe de prijs betaald wordt.
- [ ] Spreek af wanneer het bezit en de sleutels naar jou gaan.
- [ ] Ga naar huis met het ingeschreven afschrift van de akte en bewijzen van alles wat je betaalde.

8 Na de aankoop

Heb je een project gekocht, dan telt de volgorde van het werk net zo zwaar als het budget.

- [ ] Zet de nutsvoorzieningen op je naam of laat ze aansluiten, en meld je aan voor de afvalheffing (TARI).
- [ ] Noteer de jaarlijkse gemeentelijke belasting (IMU) als het huis een tweede woning is.
- [ ] Bespreek de verbouwing met je technicus en begin op tijd met de vergunningen.
- [ ] Werk in de goede volgorde: papieren en vergunningen, dan constructie en waterdicht maken, dan leidingen, dan de afwerking.
- [ ] Bewaar alle documenten, vergunningen en bonnen op één plek.

> **UIT MIJN EIGEN AANKOOP**
>
> Kijk verder dan het huis. De weg ernaartoe, de winter en de afstand tot winkels en vakmensen bepalen je dagelijks leven veel meer dan het uitzicht vanaf het terras.

Wat kost het echt?

Aankoopprijs	€
Aankoopkosten (meestal 10 tot 15% extra)	€
Courtage makelaar	€
Onderzoek en rapporten van de technicus	€
Vertaling en tolk	€
Verbouwing	€
Onvoorzien (10 tot 20% van de verbouwing)	€
Reizen en verblijf tijdens de verbouwing	€
Vaste lasten in het eerste jaar	€
Totaal voor het hele project	€

Kijk hoe het verdergaat

Elke week film ik de renovatie zoals die echt gaat, tegenvallers inbegrepen. Meer dan 73.000 mensen kijken mee.

▶ youtube.com/@OperationSicily

Algemene informatie uit mijn eigen aankoop en gidsen, geen juridisch of financieel advies. Controleer elk punt voor jouw huis met je notaris, technicus en advocaat. Meer gidsen, gratis tools en de wekelijkse renovatievideo's: operationsicily.com/nl

© 2026 Operation Sicily®. Alle rechten voorbehouden. Operation Sicily® is een geregistreerd handelsmerk van Jonathan Smith.