

# Een huis kopen bij Trebbe, zo werkt het

De belangrijkste begrippen  
en momenten uitgelegd

**TREBBE**

ONTWIKKELT EN BOUWT



**Elst de Pas 21 woningen, Elst**

21 woningen

19 december 2024

[www.nieuwbouwinelst.nl](http://www.nieuwbouwinelst.nl)







## Inhoudsopgave

Inleiding .....	4
<b>Betrokken partijen .....</b>	<b>4</b>
<b>Contactpersoon .....</b>	<b>4</b>
De fases van aankoop tot oplevering en nazorg .....	5
Stappenplan .....	6
Fase 1 - De aankoop van je woning.....	7
<b>De verkoopstukken .....</b>	<b>7</b>
<b>MijnTrebbeHuis .....</b>	<b>7</b>
<b>Situatietekening en omgeving .....</b>	<b>7</b>
<b>Erfdienstbaarheden en overige bijzondere bepalingen .....</b>	<b>7</b>
<b>Impressies en ingekleurde plattegronden.....</b>	<b>7</b>
<b>Maatvoering en positie installaties .....</b>	<b>7</b>
<b>B Gescheiden KAO.....</b>	<b>8</b>
<b>Leverings-/ eigendomsakte .....</b>	<b>8</b>
<b>Opschortende voorwaarden .....</b>	<b>8</b>
<b>Aanvraag hypotheek .....</b>	<b>9</b>
<b>Bouwtijd, datum van aanvang.....</b>	<b>9</b>
<b>De technische omschrijving .....</b>	<b>9</b>
<b>Termijnen en betalingen .....</b>	<b>10</b>
<b>Uitstel van betaling .....</b>	<b>10</b>
<b>De facturatie .....</b>	<b>10</b>
Fase 2 - Jouw woonwensen.....	11
<b>Persoonlijke begeleiding door jouw wooncoach.....</b>	<b>11</b>
<b>Woonbelevingscentrum LIV .....</b>	<b>11</b>
<b>Koperskeuzeprocedure en koperskeuzelijst .....</b>	<b>11</b>
<b>Betaling van het meer- en minderwerk .....</b>	<b>11</b>
<b>Btw-tarief zonnepanelen.....</b>	<b>12</b>
Fase 3 - De bouw en oplevering van de woning .....	13
<b>Kijkmoment op de bouw .....</b>	<b>13</b>
<b>Veiligheid op het bouwterrein .....</b>	<b>13</b>
<b>Wijzigingen tijdens de bouw en erratum.....</b>	<b>13</b>
<b>Opleveringsprognose .....</b>	<b>13</b>
<b>Voorschouw en oplevering .....</b>	<b>13</b>
<b>Hoe leveren wij de woning aan jou op?.....</b>	<b>14</b>
<b>Opleveringsregeling .....</b>	<b>14</b>
<b>Energielabel .....</b>	<b>14</b>



Fase 4 Garantie en onderhoud.....	15
<b>Gebruik en onderhoud van de woning.....</b>	<b>15</b>
<b>Klachten tijdens de onderhoudsperiode? .....</b>	<b>15</b>
<b>Spoedmeldingen .....</b>	<b>15</b>
<b>Servicedag .....</b>	<b>15</b>
<b>Klachten na de onderhoudsperiode? .....</b>	<b>15</b>
Wat zelf nog regelen? .....	16
<b>Opzeggen huurwoning of verkoop huidige woning .....</b>	<b>16</b>
<b>Energie- en waterleveranciers .....</b>	<b>16</b>
<b>Telefoon, glasvezel en CAI .....</b>	<b>16</b>
<b>Verzekering .....</b>	<b>17</b>
Tot slot.....	18
<b>Bouwnu.nl - Jouw mening is geld waard .....</b>	<b>18</b>
<b>Persoonsgegevens en social media .....</b>	<b>18</b>
<b>Veel woonplezier! .....</b>	<b>18</b>



## Inleiding

Deze handleiding geeft de stappen weer die je doorloopt voor en tijdens de aankoop en bouw van jouw woning. Waar moet je aan denken, wat moet je regelen en hoe werkt het nu precies, zijn vragen die we beantwoorden. De handleiding is opgebouwd uit de verkoopfase, jouw woonwensen, de bouw en oplevering en de garantie en onderhoud. Zo weet je wat je kunt verwachten.

Wij wensen je een plezierige bouwperiode toe en veel succes met het maken van jouw keuzes met betrekking tot jouw nieuwe woning!

### Betrokken partijen

Ontwikkelcombinatie De Pas B.V.  
De Brand 30  
3823 LK Amersfoort  
T 033-4534111  
E [ontwikkeling.nom@bpd.nl](mailto:ontwikkeling.nom@bpd.nl)

Bram Heezen & Paul Jansen Makelaardij  
Dorpstraat 86  
6661 EP Elst  
T 0481-352216

Trebbe NoordOost B.V.  
Postbus 4  
7500 AA Enschede  
T 088-2590000  
E [info@trebbe.nl](mailto:info@trebbe.nl)

Notarissen Elst B.V.  
Nieuwe Aamsestraat 77  
6662 NK Elst  
T 0481-366488  
E [info@notarissenelst.nl](mailto:info@notarissenelst.nl)

LIV Woonbelevingscentrum  
Verlengde Energieweg 50  
6541 XX Nijmegen  
T 085-0707700  
E [info@livwonen.nl](mailto:info@livwonen.nl)

### Contactpersoon

Tijdens de aankoop van jouw woning heb je voornamelijk contact met de makelaar. De makelaar houdt rechtstreeks contact met ons over de voortgang, eventuele vragen en/of opmerkingen. Na de koop van de woning, zowel voor als tijdens de bouw, is jouw vaste aanspreekpunt de wooncoach van Trebbe. Jouw wooncoach begeleidt je bij jouw woonwensen en je kunt bij jouw wooncoach terecht voor al je vragen rondom de bouw van de woning. Om je zo goed mogelijk te begeleiden, vragen wij je om via het klantportaal MijnTrebbeHuis te communiceren. Wij beantwoorden jouw bericht zo snel mogelijk.



## De fases van aankoop tot oplevering en nazorg

Het proces rondom jouw nieuwbouwwoning is op te delen in de onderstaande fases. Deze fases worden verderop in dit document uitgebreider beschreven. Zie ook het stappenplan op de volgende pagina.



### Fase 1 - De aankoop van de woning

Dit is de fase van start verkoop tot het moment van ondertekenen van de koop- en/of aannemingsovereenkomst. Gefeliciteerd met je nieuwe woning! In deze fase heb je vooral contact met de makelaar.



### Fase 2 - Jouw woonwensen

In deze voorbereidende fase draait alles om jouw woonwensen. Je kiest binnen de mogelijkheden van het plan de opties die bij jouw situatie en budget passen. Jouw wooncoach begeleidt en adviseert je hierbij. Je brengt een bezoek aan Woonbelevingscentrum LIV waar je onder andere vier inspiratiewoningen op ware grootte kunt bekijken.



### Fase 3 - De bouw en oplevering van de woning

Alle elementen van jouw woning worden geproduceerd en geleverd op de bouw. De realisatie van jouw woning wordt stapsgewijs zichtbaar. Via digitale nieuwsberichten blijf jij op de hoogte van de voortgang. Je krijgt hiervoor toegang tot het digitale woningdossier MijnTrebbeHuis. Tijdens de bouw krijg je de gelegenheid om jouw woning te bekijken. Gaandeweg de bouw geven wij je een indicatie van de datum van voorschouw en oplevering. Zowel tijdens de voorschouw als de oplevering loop je nog een keer door de woning met de uitvoerder. Dan is het moment daar en krijg jij de sleutel van jouw gloednieuwe woning!



### Fase 4 - Garantie en nazorg

Na de oplevering gaat de garantieperiode in. Ook organiseren wij een Servicedag om de (als het nodig is) de allerlaatste puntjes op de 'i' te zetten. Mocht er buiten dit moment iets zijn met de woning dan staat ons team van de afdeling Service voor je klaar.



## Een huis kopen bij Trebbe, zo werkt het

### Stappenplan

#### Verkoopfase



**1 Start verkoop**  
Vanaf dit moment kun je je inschrijven op een woning.



**2 Optie woning**  
Je krijgt een woning toegewezen.



**3 Verkoopstukken**  
Je ontvangt de verkoopstukken, zoals de Technische Omschrijving de optielijst etc.



**4 Gesprek met makelaar**  
Je neemt alles nog een keer door met de makelaar.



**5 Ondertekening contract**  
Dit is jouw woning! Je ondertekent digitaal je contract. Van harte!



**6 Hypotheek aanvraag**  
Jouw financiële mogelijkheden worden vastgelegd.

#### Bouw en oplevering



**11 Bevestiging**  
Je ontvangt een opdrachtbestelling van jouw woonkeuzes.



**10 Koperskeuzes**  
Je maakt je woonkeuzes kenbaar voor de sluitingsdata voor ruwbouw, inbouw en afbouw.



**9 LIV Woonbeleving**  
Je brengt één of meer bezoeken aan Woonbelevingscentrum LIV voor je woonkeuzes.



**8 Wooncoach**  
Jouw wooncoach adviseert je en helpt je bij het maken van jouw woonkeuzes.



**MijnTrebbehuis**  
Je krijgt toegang tot het digitale woningdossier MijnTrebbehuis.



**12 Hoerabrief**  
Zodra aan alle opschortende voorwaarden is voldaan, krijg je de hoerabrief.



**14 Updates bouw**  
Je ontvangt regelmatig updates over de vorderingen.



**15 Kijkmoment**  
Je wordt uitgenodigd om je woning in aanbouw te bekijken.



**16 Opleverbrief**  
Je hoort wanneer de voorschouw is en je woning wordt opgeleverd.



**17 Voorschouw**  
In aanloop naar de oplevering bekijk je met onze uitvoerder alvast je woning.



**18 Oplevering**  
Je kijkt vast uit naar dit moment! Je krijgt de sleutel van je woning.



**24 Garantie en nazorg**  
Als het na oplevering nodig is, staat onze Afdeling Service voor je klaar.



**23 Servicedag**  
We komen graag terug in jouw wijk om de punten op de 'i' te zetten.



**22 Woninginformatie**  
Alles over het gebruik en onderhoud van je woning.



**21 Quickguide**  
Een handig overzicht met informatie over jouw woning in jouw meterkast.



**Bouwnu.nl**  
Geef jouw mening en ontvang een Bol.com bon.



**19 Opleverdocumentatie**  
Alle documenten voor de oplevering vind je in MijnTrebbehuis.



**25 Woongeluk**  
Je maakt van de woning jouw thuis. We wensen jou veel woongeluk toe!

#### Service en nazorg



## Fase 1 - De aankoop van je woning

Dit is de fase van start verkoop tot het moment van ondertekenen van de koop- en/of aannemingsovereenkomst, ook wel KAO genoemd. In deze fase heb je vooral contact met de makelaar. Je ontvangt van ons alle informatie over jouw nieuwe woning.

### De verkoopstukken

Alle verkoopstukken die bij jouw nieuwbouwwoning horen, ontvang je (digitaal) van ons. De verkoopstukken zijn met zorg samengesteld. Met de verkoopstukken geven wij je een zo goed mogelijk beeld van hoe jouw woning eruit gaat zien. In jouw koop-/aannemingsovereenkomst vind je welke verkoopstukken onderdeel uitmaken van de overeenkomst, de zogenaamde contractstukken. De contractstukken worden gedeponereerd bij de notaris.

### MijnTrebbeHuis

MijnTrebbeHuis is een digitaal en persoonlijk woningdossier. Hierin zijn alle belangrijke stukken over je woning verzameld, kun je berichten versturen naar je wooncoach en geef je je woonwensen door. Via jouw wooncoach ontvang je inloggegevens.

### Situatietekening en omgeving

De situatietekening in de verkoopdocumentatie geeft een goede indruk van de toekomstige situatie van de openbare inrichting. Denk aan parkeerplaatsen, straten, paden, groenvoorziening, speelplaatsen, openbare verlichting en waterpartijen. Het gaat hierbij om een situatietekening waarvan de exacte uitvoering nog niet definitief vaststaat. Aan de situatietekening kun je geen rechten ontleen.

### Erfdienstbaarheden en overige bijzondere bepalingen

Bij een bouwplan kun je te maken krijgen met erfdienstbaarheden. Een erfdienstbaarheid is het recht om gebruik te maken van een stuk grond (perceel), ook al ben je niet zelf de eigenaar. Bijvoorbeeld het gezamenlijk gebruik van een achterpad of oprit. Ook kan er sprake zijn van bepalingen of bedingen die de gemeente oplegt. Bijvoorbeeld ten aanzien van het behouden van hagen of instandhouding van een parkeerplaats. Als dit voor jouw woning van toepassing is, vind je dit in de concept akte van levering.

### Impressies en ingekleurde plattegronden

De impressies van de woningen en de ingekleurde plattegronden zijn ter illustratie en geven je een idee van het exterieur en interieur van de woning. In de impressies kunnen enkele meerwerkopties zijn getoond. De reële situatie en kleuren van gevelstenen, schilderwerk, dakbedekking en dergelijke kunnen afwijken van de werkelijkheid. Je kunt geen rechten ontleen aan de impressies van de woningen en ingekleurde plattegronden die zijn opgenomen in onder andere de brochure en projectwebsite. De eventuele meubels die zijn weergegeven op impressies of plattegronden horen niet bij de woning.

### Maatvoering en positie installaties

Op de verkooptekeningen zijn de plattegronden en gevels van jouw woning weergegeven. Alle genoemde maten zijn 'circa maten'. Bij de maatvoering tussen de wanden is nog geen rekening gehouden met de wandafwerking. Op de verkooptekeningen zijn ventilatieroosters, hemelwaterafvoeren, zonnepanelen, wandcontactdozen, lichtpunten en schakelaars aangegeven. We streven ernaar om de maatvoering en posities van de verschillende onderdelen zoveel mogelijk volgens de verkoopcontracttekening te realiseren. Toch kunnen we kleine afwijkingen in de uitvoering niet uitsluiten.



## **B Gescheiden KAO**

Bij een gescheiden koop-/ aannemingsovereenkomst worden er gelijktijdig twee overeenkomsten getekend. De koopovereenkomst (KO) voor de grond met de verkoper van de grond en een aannemingsovereenkomst (AO) voor de bouw van de woning met Trebbe. Bij de koopovereenkomst gaan koper (verkrijger) en verkoper (ondernemer) een overeenkomst aan, waar de verkrijger zich verplicht tot betaling van de koopsom (de grond/kavel) en de verkoper (ondernemer) zich verplicht tot de uitgifte van de eigendom van de grond met de daarbij behorende rechten en plichten. Bij de aannemingsovereenkomst gaan koper (verkrijger) en verkoper (aannemer) een overeenkomst aan, waarbij verkrijger zich verplicht tot betaling van de aanneemsom en de aannemer zich verplicht tot de bouw van de woning. In zowel de KO als in de AO is aangegeven welke onderdelen van de verkoopstukken tot de overeenkomst behoren. Aan de onderdelen die niet tot de overeenkomst behoren, kunnen geen rechten worden ontleend. Bij het ondertekenen van de overeenkomsten geef je aan bekend te zijn met de inhoud van deze stukken.

Na ondertekening van de overeenkomst door beide partijen, wordt deze doorgestuurd naar de notaris zodat de notariële akte van levering voorbereid kan worden. Zodra de opschortende voorwaarden zijn vervuld zoals deze in de AO staan, ontvang je als koper een zogenoemde 'hoerabrief'. Dit is de aankondiging van de start bouw. Vervolgens nodigt de notaris jou uit om de akte van levering te ondertekenen. Dit gebeurt nadat (eventueel) jouw hypotheekstukken door de notaris ontvangen zijn.

## **Leverings-/ eigendomsakte**

Nadat aan alle opschortende voorwaarden is voldaan en je de 'hoerabrief' hebt ontvangen, nodigt de notaris je uit voor de eigendomsoverdracht. Tijdens die afspraak teken je de leverings-/ eigendomsakte van de voor jou te bouwen woning, de zogenaamde 'akte van levering' (akte van overdracht). In de koop-/ aannemingsovereenkomst staat aangegeven op welke termijn de eigendomsoverdracht uiterlijk plaatsvindt. Houd hiermee rekening met de geldigheidsduur van de hypotheekofferte. Op de dag van de eigendomsoverdracht worden in de meeste gevallen twee akten getekend, namelijk:

1. de akte van eigendomsoverdracht van de grond en de woning van de ondernemer aan verkrijger;
2. de hypotheekakte met betrekking tot de lening die je van de geldverstrekker ontvangt.  
*Dit is niet van toepassing als je de woning uit eigen middelen financiert.*

Bijkomende kosten kunnen zijn:

- de rente tot de transportdatum over de reeds vervallen maar niet betaalde termijnen;
- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- de afsluitprovisie voor de geldverstrekker.

## **Opschortende voorwaarden**

Afhankelijk van het moment waarop je de woning koopt, zijn er in de (koop) aannemingsovereenkomst mogelijk nog opschortende voorwaarden opgenomen, zoals het nog verkrijgen van een omgevingsvergunning. Dit betekent dat bepaalde rechten en plichten van deze overeenkomsten pas definitief zijn nadat aan deze voorwaarden is voldaan. Over de exacte status van eventuele opschortende voorwaarden op het moment dat je de woning koopt kunnen wij je nader informeren. Ga geen andere verplichtingen met derden aan voor je nieuwe woning, zolang er nog opschortende voorwaarden gelden.





### **Aanvraag hypotheek**

Een hypotheekadviseur geeft je passend advies voor jouw hypotheekmogelijkheden en kan je helpen bij de aanvraag van een hypotheek. Het staat je vrij om een hypotheekadviseur naar keuze te kiezen.

### **Woningborg**

Je woning wordt gebouwd met de garantie van Woningborg. Hiervan ontvang je een garantiecertificaat van Woningborg N.V. Het woningborgcertificaat dien je voor het notariële transport in bezit te hebben. Je hoeft hiervoor geen actie te ondernemen, Woningborg stuurt deze digitaal naar je toe. Het Woningborgcertificaat biedt jou als koper van een nieuwe woning de volgende zekerheid:

#### *1. De insolventie waarborg*

Als Trebbe tijdens de bouwperiode van het project in financiële moeilijkheden komt, wordt jouw woning zonder extra kosten afgebouwd. Woningborg regelt dit in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij. Deze waarborg heet insolventiewaarborg.

#### *2. De herstel waarborg*

Drie maanden na de oplevering van jouw woning gaat de kwaliteitsgarantie uit de garantie- en waarborgregeling van Woningborg in. Dit staat garant voor een zekere bouwkundige kwaliteit van de woning. Doen zich binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor, dan is Trebbe verplicht deze te herstellen. De garantietermijn bedraagt over het algemeen zes jaar. Voor ernstige gebreken die de constructie in gevaar brengen, is de termijn tien jaar. Een aantal onderdelen van de woning heeft een kortere garantietermijn of is uitgesloten van de regeling. Je vindt de garantietermijnen in de garantie- en waarborgregeling van Woningborg en in bijlage A.

Schade als gevolg van onvoldoende onderhoud valt vanzelfsprekend niet onder de garantie. Let ook op de garantiebepalingen in geval van minderwerk. Minderwerk is werk dat je niet laat uitvoeren. Daar zit uiteraard geen garantie op. Bovendien kan minderwerk ertoe leiden dat bepaalde onderdelen van jouw huis niet meer voldoen aan het Bouwregelgeving. De garantie voor die onderdelen vervalt daardoor ook.

Alle informatie over het Woningborgcertificaat, de garantieregeling en praktische informatie vind je op [www.woningborg.nl](http://www.woningborg.nl).

### **Bouwtijd, datum van aanvang**

De bouwtijd van jouw woning (het aantal werkbare dagen) vind je in jouw (koop-) aannemingsovereenkomst. De aanvang van de bouw wordt in de 'hoerabrief' genoemd. Mocht de bouw al zijn gestart, dan vermelden we de aanvangsdatum in jouw KAO.

### **De technische omschrijving**

De technische omschrijving hoort bij de koop-/aannemingsovereenkomst en is een contractstuk. De technische omschrijving, samen met het afwerkingsniveau en de kleur- en materiaalstaat, omschrijft de technische opbouw van de nieuwe woning. Het doel van de technische omschrijving is in de eerste plaats om je zo goed mogelijk te informeren over hoe de woning eruit gaat zien. De in de verkoopbrochure of verkoopwebsite aangegeven mogelijke ruwbouwopties zijn niet in de technische omschrijving opgenomen.



### **Termijnen en betalingen**

In de door jou getekende (koop-)aannemingsovereenkomst is omschreven dat je jouw nieuwbouwwoning in termijnen betaalt. De grondkosten worden voldaan bij het notarieel transport bij de notaris. De overige (bouw)termijnen betaal je naar mate de bouw vordert. Dit gebeurt volgens het termijnschema in de (koop-) aannemingsovereenkomst. Je ontvangt hiervoor facturen. Zorg ervoor dat alle (termijn)facturen zijn betaald voor de oplevering. Pas dan kunnen we je de sleutel overhandigen.

### **Uitstel van betaling**

Je hebt het recht tot uitstel van betaling tot aan het notarieel transport bij de notaris, de eigendomsoverdracht. Dit geldt voor zowel de grondkosten als de termijnen van de aanneemsom. Houd wel rekening met de zogenaamde uitstelrente. Zorg ervoor dat de termijnen die na de datum van notariële overdracht vervallen, tijdig door jouw geldverstrekker worden betaald. Dit doe je door de (termijn)facturen die je ontvangt ter betaling door te sturen aan je geldverstrekker.

### **De facturatie**

Facturen worden door Trebbe per mail verzonden vanaf mailadres [debiteuren@trebbe.nl](mailto:debiteuren@trebbe.nl)

Alle betalingen kunnen gericht worden aan:

Trebbe NoordOost B.V.

Postbus 4

7500 AA Enschede

Het bankrekeningnummer is: NL45 ABNA 0555 9373 05

Onder vermelding van:

- jouw naam
- projectnaam
- bouwnummer
- factuurnummer

Als betalingsdatum geldt de datum waarop wij het geld hebben ontvangen. Voor de termijnen die vervallen na de datum van de notariële overdracht, dien je er zelf op toe te zien dat jouw eventuele geldverstrekker binnen 14 dagen aan ons betaalt. Minimaal één werkdag voor de datum van sleuteluitgifte (oplevering) moeten wij een dagafschrift van onze bank hebben ontvangen, waaruit blijkt dat alle betalingen zijn gedaan (nog openstaande termijnen, eventuele rentenota's en meerwerk-nota's).



## **Fase 2 - Jouw woonwensen**

Je krijgt de gelegenheid om je woning, binnen de mogelijkheden, naar jouw wensen en smaak aan te passen. Jouw wooncoach neemt contact met je op voor een gesprek en adviseert je over de mogelijkheden binnen dit project.

### **Persoonlijke begeleiding door jouw wooncoach**

Je wordt begeleid door jouw wooncoach en je wordt uitgenodigd voor een persoonlijk gesprek bij Woonbelevingscentrum LIV. Hier doe je inspiratie op en bespreek je jouw woonwensen. In de koperskeuzelijst vind je alle opties die mogelijk zijn voor jouw woning. De opties leg je vast in MijnTrebbeHuis.

### **Woonbelevingscentrum LIV**

Bij Woonbelevingscentrum LIV doe je inspiratie op voor de afwerking van je woning. In de showroom, met een oppervlakte van meer dan 3.000 m<sup>2</sup>, staan vier inspiratiewoningen op ware grootte. De vier eigentijdse woningen zijn volledig ingericht en variëren in indeling en stijl. Loop door de woningen, laat je inspireren en krijg een goede indruk van afmetingen, materialen, afwerkingen en mogelijkheden.

### **Koperskeuzeprocedure en koperskeuzelijst**

Voor jouw woning kun je kiezen uit diverse meerwerkopties. Een compleet overzicht van de aangeboden opties vind je in de koperskeuzelijst. In de koperskeuzeprocedure lees je de daarbij horende procedure. De opties dienen al in een vroeg stadium van het proces bekend te zijn. Dit komt omdat delen van jouw woning worden opgebouwd uit geprefabriceerde elementen en al in een vroeg stadium verwerkt worden.

Voor de woonwensen werken we met sluitingsdata voor ruwbouw, inbouw en afbouw. Na de sluitingsdata worden al jouw gekozen opties op een tekening verwerkt. Je ontvangt van ons een opdrachtbevestiging van de door jou gekozen opties ter digitale ondertekening.

#### Individuele opties

Aanvullende woonwensen bespreek je met jouw wooncoach. Het is helaas niet altijd mogelijk om met individuele wensen rekening te houden. De bouw van jouw woning maakt namelijk deel uit van een seriematig bouwproces. Daarnaast dient jouw woning bij oplevering aan de wet- en regelgeving te voldoen. Denk daarbij aan de Bouwregelgeving (BBL), NEN normen, de Algemene Voorwaarden van Woningborg en aan de eisen van bijvoorbeeld nutsbedrijven. Je leest meer over de opties in de koperskeuzeprocedure.

### **Betaling van het meer- en minderwerk**

De facturering van het meer- en minderwerk gebeurt door Trebbe, tenzij anders vermeld. Het meer- en minderwerk dat je kiest wordt volgens de (K)AO gefactureerd in twee termijnen; 25% van het bedrag bij opdracht en 75% voor de oplevering. De facturen ontvang je vanuit het e-mailadres: debiteuren@trebbe.nl. Bij alle prijzen in de keuzelijst is de btw inbegrepen. Wanneer het btw-tarief tijdens de bouw wijzigt, berekenen wij de wijziging aan je door.

Het meerwerk dient (net als de overige termijnen) betaald te zijn voor oplevering van jouw woning. Houd er rekening mee dat de bank enkele dagen nodig heeft om de laatste termijn over te maken op ons rekeningnummer. Voorkom teleurstelling tijdens de oplevering door ervoor te zorgen dat de betaalopdracht op tijd bij de bank is ingeleverd. Wanneer het totaalbedrag van de door jou gekozen opties, na de laatste sluitingsdatum op minderwerk uitkomt, dan kun je dit bedrag verrekenen met de openstaande termijnfacturen.



Een huis kopen bij Trebbe,  
zo werkt het

### **Btw-tarief zonnepanelen**

Sinds 1 januari 2023 hoef je geen btw te betalen voor de levering en installatie van opdak zonnepanelen en optimizers. Dit zie je terug op de laatste termijnfactuur (als zonnepanelen inbegrepen zijn bij de aankoop van de woning).





## Fase 3 - De bouw en oplevering van de woning

Alle elementen van jouw woning, inclusief de door jou gekozen woonwensen, worden geproduceerd en geleverd op de bouw. De realisatie van jouw woning wordt stapsgewijs zichtbaar. Via digitale nieuwsberichten op MijnTrebbeHuis word jij op de hoogte gehouden van de voortgang.

### Kijkmoment op de bouw

Natuurlijk krijg je als koper de mogelijkheid om je toekomstige woning te bezichtigen en inmetingen (door derden) te verrichten. Hiervoor wordt een kijkmoment georganiseerd. Alleen tijdens dit kijkmoment is het bouwterrein voor jou, op eigen risico, toegankelijk. Het kijkmoment vindt plaats nadat de binnenwanden en trappen zijn geplaatst. Je ontvangt van ons een uitnodiging voor het kijkmoment.

### Veiligheid op het bouwterrein

Trebbe is tijdens de bouw verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Daarom is het voor jouw eigen veiligheid niet toegestaan het bouwterrein zonder toestemming te betreden.

### Wijzigingen tijdens de bouw en erratum

Trebbe kan tijdens de bouw wijzigingen in het plan aanbrengen als deze noodzakelijk zijn voor de uitvoering. Deze wijzigingen mogen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de woning en geven geen recht op verrekening van meer- of minderkosten. Via een erratum brengen wij je op de hoogte van eventuele wijzigingen.

### Opleveringsprognose

Op het moment van aankoop wordt een globale opleveringsprognose van het project afgegeven, gerekend vanaf start bouw. Deze prognose is altijd onder voorbehoud en er kunnen geen rechten worden ontleend aan een prognose. Als het hard vriest, kan er bijvoorbeeld niet worden gemetseld en als het regent kan er niet worden geschilderd. Deze en andere omstandigheden kunnen zorgen voor bouwvertraging. Naarmate de oplevering dichterbij komt, wordt de opleverprognose steeds nauwkeuriger. Uiteraard houdt de wooncoach jou op hoogte van de ontwikkelingen op de bouw.

### Voorschouw en oplevering

De oplevering is in zicht, een feestelijk moment! Ongeveer zes weken voor de oplevering van je woning ontvang je de verwachte datum van de voorschouw en de oplevering. Ongeveer twee weken voor de oplevering ontvang je de definitieve datum van de voorschouw en oplevering. Beide aankondigingen ontvang je per brief en vind je ook terug op MijnTrebbeHuis.

#### Voorschouw

Bij de voorschouw inspecteren we samen met jou hoe de woning erbij staat. Als er tijdens de inspectie eventuele onvolkomenheden aan het licht komen, dan worden deze genoteerd. Deze punten worden dan veelal voor de oplevering opgelost.

#### Oplevering

Bij de oplevering inspecteren wij opnieuw samen met jou de woning. Eventuele zichtbare onvolkomenheden worden genoteerd op het 'Proces Verbaal van Oplevering' die door jou en Trebbe worden ondertekend. Uiteraard streeft Trebbe ernaar om jouw woning zonder onvolkomenheden op te leveren. De eventueel genoteerde onvolkomenheden dienen binnen de



daarvoor gestelde termijn na oplevering door Trebbe opgelost te worden. De oplevering is een belangrijk juridisch moment. Ons advies is om een bouwkundige van Vereniging Eigen Huis mee te nemen naar de oplevering.

#### Oplevering Tuinklaar

Op dezelfde dag als de voorschouw van jouw woning, vindt ook de voorschouw van de tuin plaats. Samen met de vertegenwoordiger van Spaansen loop je door de tuin. Aan de hand van de opnamelijst wordt gekeken of er nog onvolkomenheden zijn. Spaansen gebruikt vervolgens de resterende dagen tot de oplevering om de puntjes op de 'i' zetten. Mochten er tijdens de oplevering onverhoopt nog openstaande punten zijn, dan worden deze op het proces-verbaal van oplevering van Spaansen genoteerd. Zorg ervoor dat de betaling aan Spaansen op tijd wordt voldaan.

#### **Hoe leveren wij de woning aan jou op?**

Bij de oplevering is jouw woning bezemschoon. Het sanitair, het tegelwerk en de glasruiten worden eenmaal schoongemaakt. Dit betekent dat bouwresten en stickers worden verwijderd, maar dat je zelf nog wel enige werkzaamheden moet verrichten om alles echt schoon te krijgen.

Rond de oplevering van jouw woning ontvang je digitaal de definitieve informatie over het gebruik en onderhoud van jouw woning. Hierin staan ook tips om diverse onderdelen na oplevering schoon te maken en te onderhouden. Zo voorkom je schade door verkeerd gebruik van schoonmaakmiddelen.

Daarnaast ontvang je de revisietekeningen van jouw nieuwe woning en een lijst van onderaannemers en leveranciers.

#### **Opleveringsregeling**

Om je als koper de zekerheid te geven dat wij (opleverings)onvolkomenheden daadwerkelijk verhelpen, stellen wij een bankgarantie ter hoogte van 5 procent van de aanneemsom in beheer bij onze notaris. De bankgarantie vervalt drie maanden na oplevering tenzij de eventuele onvolkomenheden die op het proces-verbaal van oplevering (de zogenaamde opleverpunten) staan omschreven dan nog niet zijn verholpen. Let op; deze regeling geldt niet voor later geconstateerde gebreken.

#### **Energielabel**

Sinds 1 januari 2015 is een energielabel verplicht bij verkoop, verhuur of oplevering van een woning. Het energielabel wordt rondom de oplevering van jouw woning op MijnTrebbeHuis geplaatst en laat zien hoe energiezuinig de woning is. Er staat bijvoorbeeld informatie op over de vloerisolatie, ramen en verwarming. Woningen met een A-label zijn het zuinigst. Woningen die het minst zuinig zijn, krijgen een G-label. Een nieuwbouwwoning heeft een A-label. Het energielabel van jouw woning is ook te vinden op [www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel](http://www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel). Daarnaast vind je op deze website meer informatie over het energielabel. Het energielabel is maximaal 10 jaar geldig.



## Fase 4 Garantie en onderhoud

Na de oplevering gaat de garantieperiode in. Ook organiseren wij een Servicedag om de (als het nodig is) de allerlaatste puntjes op de 'i' te zetten. Mocht er buiten dit moment iets zijn met de woning dan staat ons team van de afdeling Service voor je klaar.

### Gebruik en onderhoud van de woning

Het document 'Informatie over jouw woning' met daarin de aandachtspunten en onderhoudsadviezen voor de verschillende onderdelen van jouw woning ontvang je rond de oplevering van je woning. Het document wordt op MijnTrebbeHuis geplaatst. Wij adviseren je ook om de brochure 'Gebruik en onderhoud van uw woning' van Woningborg aandachtig door te lezen. Hierin staan allerlei tips en adviezen voor het gebruik en onderhoud van de woning vanaf het moment van oplevering. Deze vind je ook op MijnTrebbeHuis.

### Klachten tijdens de onderhoudsperiode?

Tot drie maanden na oplevering geldt de onderhoudsperiode. Het kan voorkomen dat je tijdens deze periode ontdekt dat iets niet goed werkt en die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het 'werken' van materialen. In dat geval horen wij dat graag binnen die periode. Eventuele onvolkomenheden verhelpen wij zo spoedig mogelijk. Onvolkomenheden kun je melden bij onze afdeling Service, via [service@trebbe.nl](mailto:service@trebbe.nl). Geef een zo duidelijk mogelijke omschrijving aan ons door, stuur je NAW-gegevens mee en stuur -waar kan- foto's mee. Bij meer urgente zaken kun je ons ook telefonisch bereiken via 088 259 03 33 van 9.00 uur tot 16.00 uur.

### Spoedmeldingen

Heb je een spoedmelding buiten werkuren? Bij de oplevering krijg je een quickguide met daarop de namen en telefoonnummers van de betrokken partijen.

### Servicedag

Ongeveer drie maanden na de oplevering van jouw woning organiseren wij in jouw wijk een Servicedag. Een aantal van onze vaklieden en co-makers is deze dag aanwezig om eventuele punten die in de onderhoudstermijn nog niet of niet volledig zijn afgehandeld in één keer te verhelpen. Je ontvangt van tevoren een email met meer informatie over de Servicedag en hoe je de openstaande punten kunt indienen. Voor het uitvoeren van de werkzaamheden is het belangrijk dat je een dag(deel) thuis bent.

### Klachten na de onderhoudsperiode?

Misschien ontdek je pas later dan drie maanden na de opleveringsdatum een verbeterpunt aan de woning. In de regelingen van Woningborg lees je precies wat je dan kunt doen.



## **Wat zelf nog regelen?**

### **Opzeggen huurwoning of verkoop huidige woning**

Bij de verkoop van je huidige woning adviseren wij je in de koopakte een clause op te laten nemen, waarin de datum van leegkomen variabel wordt gesteld. Ook met betrekking tot de opzegtermijn van jouw huurwoning raden wij aan om uiterst voorzichtig te zijn.

Tijdens de bouw word je regelmatig geïnformeerd over de oplevering van je nieuwe woning, dit is altijd een prognose. Wacht, voor het maken van definitieve afspraken, de opleverbrief af. Deze ontvang je ongeveer twee weken voor de oplevering, en bevat de exacte datum en het tijdstip van oplevering. Uiteraard streven wij ernaar de prognose voor de oplevering zo nauwkeurig mogelijk te maken.

### **Energie- en waterleveranciers**

#### Energie

Jouw nieuwe woning is aangesloten op het elektranet en Trebbe heeft tot de opleverdatum een energiecontract afgesloten. Trebbe zegt na oplevering van de woning haar contract op. Wij geven de meterkaststanden, die op het 'Proces Verbaal van Oplevering' genoteerd zijn, door aan onze leverancier. Je sluit met ingang van de datum van oplevering zelf een contract af met een energieleverancier naar keuze.

Heb je een nog lopend contract? Dan kan het zijn dat je de verplichting hebt om je huidige contract mee te verhuizen. Geef de verhuizing ruim op tijd aan je leverancier door. Pas op het moment dat dat contract afloopt, kun je er voor kiezen om naar een andere leverancier over te stappen. Voor meer informatie hierover adviseren wij je contact op te nemen met je huidige energieleverancier. Is dit niet het geval, en heb je geen lopend contract, dan kun je naar keuze een leverancier voor elektra uitzoeken. Zorg er dan voor dat je op tijd een contract afsluit met een leverancier naar keuze.

Geef in alle gevallen bij de energieleverancier aan op welke datum de levering van energie wordt overgezet of aangesloten. Wanneer je tijdig je contract hebt omgezet of opnieuw hebt afgesloten, kun je mogelijk extra aansluitkosten (afhankelijk van de voorwaarden van de energieleverancier) voorkomen.

#### Wat heb je daarvoor nodig?

In de brief met de verwachte opleverdatum van je woning geeft Trebbe jou de daarvoor benodigde EAN-code. Dit is een uniek aansluitnummer dat je nodig hebt voor het overzetten of aanvragen van de levering van energie voor je nieuwe woning.

#### Water

Voor de levering van water kun je je in- of overschrijven naar de waterleverancier van jouw regio.

De aansluitkosten voor bovenstaande onderdelen zijn niet opgenomen in de vrij op naam prijs van jouw woning.

### **Telefoon, glasvezel en CAI**

In je woning zijn aansluitmogelijkheden voor de telefoon, glasvezel en Centrale Antenne Installatie (CAI) aanwezig. Voor een abonnement sluit je zelf een contract af met een provider. In de meterkast is de CAI afgemonteerd met een AOP (Abonnee Overname Punt).

Glasvezel wordt afgemonteerd met een zogenoemde 'niet werkende dummy modem'. Wanneer je een abonnement afsluit met een provider die glasvezeldiensten levert, zorgen zij voor een werkende modem. Houd er rekening mee dat dit enkele weken kan duren en er direct na oplevering nog geen internet in je woning beschikbaar is.





## Een huis kopen bij Trebbe, zo werkt het

De aansluitkosten hiervoor zijn niet opgenomen in de vrij op naam prijs van jouw woning.

### **Verzekering**

Tijdens de bouw is jouw woning verzekerd door Trebbe. Deze verzekering loopt door tot de oplevering van jouw woning. Op de dag van oplevering dien je jouw woning zelf verzekerd te hebben met een opstalverzekering. En aangezien je natuurlijk na oplevering diverse werkzaamheden uit gaat voeren in de woning, is het verstandig om ook een inboedelverzekering af te sluiten.



## Tot slot

### **Bouwnu.nl - Jouw mening is geld waard**

We doen ons uiterste best om het proces rondom jouw nieuwbouwwoning zo goed mogelijk te laten verlopen. Toch zijn we continu op zoek naar mogelijkheden om ons en onze processen te verbeteren. Daarom vragen wij je deel te nemen aan het klanttevredenheidsonderzoek dat wordt uitgevoerd door Stichting Klantgericht Bouwen, initiatiefnemer van Bouwnu.nl. Je ontvangt per mail vier vragenlijsten die gaan over de aankoop en bouw van de woning. Als je alle vragenlijsten hebt ingevuld en een review hebt achtergelaten, ontvang je als dank van ons een BOL.com-bon ter waarde van 25 euro.

### **Persoonsgegevens en social media**

Trebbe respecteert jouw privacy en behandelt jouw persoonlijke informatie vertrouwelijk. Wij verwerken jouw NAW-gegevens om je goed van dienst te kunnen zijn. Trebbe deelt jouw gegevens alleen met derden als dit nodig is voor de uitvoering van onze overeenkomst met jou of om te voldoen aan een wettelijke verplichting. Daardoor zijn zij in staat om jou te benaderen als dit nodig is.

Tijdens het kijkmoment op de bouw en/of andere handelingen worden foto's gemaakt voor social media, MijnTrebbeHuis en nieuwsberichten. Mocht je het niet op prijs stellen herkenbaar in beeld te worden gebracht, laat dit dan aan je wooncoach weten.

### **Veel woonplezier!**

Tot slot wensen wij jou veel woonplezier toe in de nieuwe woning!

### *Disclaimer*

*Deze handleiding is met zorg samengesteld. Er kunnen echter geen rechten aan worden ontleend. De beschrijving en eventuele afbeeldingen zijn bedoeld om een zo goed mogelijke indruk te geven van het bouwproces.*