

Vraag & Antwoord:



Algemeen:

Het project

- Terras aan de Schie bestaat uit 130 appartementen. Op elke verdieping liggen 10 appartementen (5 verschillende woningtypen). De grootte van de appartementen loopt uiteen van circa 64m² tot circa 85m², twee- en driekamer appartementen. Elk appartement heeft een eigen privé terras en de hoekappartementen zelfs een terras van circa 22m². Een privé berging is er ook voor elk appartement, de bergingen zijn in de kelder van het gebouw gelegen. Je eigen fiets stal je gemakkelijk in de collectieve fietsenstalling van het gebouw.
Verder is er onderin Terras aan de Schie ruimte voor een bedrijf met kantoorfunctie en zal op straatniveau een supermarkt gevestigd zijn.

Start verkoop

- De verkoop van de eerste 80 appartementen start op zaterdag 14 september 2024. Het gaat dan om de verdiepingen 2 t/m 5 en 11 t/m 14. Je kunt je vanaf 14 september inschrijven voor één of meer appartementen. In de woningzoeker op de projectwebsite kun je het actuele aanbod bekijken en per bouwnummer de details van de woning met plattegrond bekijken. Wel zo fijn om je op voorhand al goed te kunnen oriënteren.

Is er een financieel adviseur bij het project betrokken?

- Ooms Financieel Adviseurs (OFA) is als financieel specialist betrokken bij het project Terras aan de Schie. Zij kennen de ins en outs van het project en het verkoopproces, zij helpen je dan ook graag bij het selecteren en samenstelling van de beste financiering voor de aankoop van jouw appartement. Kandidaten met een financieel haalbaarheidscertificaat krijgen voorrang bij de toewijzing van de appartementen.

Planning:

Start Bouw

- De transformatie van het oude AMEC-kantoorgebouw naar een sprankelend en duurzaam nieuw woongebouw is in juni 2022 gestart. De gevels worden momenteel geplaatst en de afbouw van de woningen is momenteel in volle gang.

Prognose oplevering

- De oplevering van de nieuwe appartementen is nog niet definitief vastgesteld, maar gezien de voortgang van de bouw is de prognose voor de oplevering eind van het 1^e kwartaal volgend jaar (2025). Geen lange en dure bouwtrajecten meer, dat is een belangrijk voordeel!

Welke partijen zijn bij Terras aan de Schie betrokken?

Verkoper

- U Vastgoed is de ontwikkelaar en verkoper van Terras aan de Schie (www.uvastgoed.nl)

Makelaar

- Ooms Makelaars is als verkoopmakelaar zowel bij Terras aan de Schie als ook het naburige nieuwbouwproject s'MAAK betrokken. Ooms heeft meerdere vestigingen in de regio en voor beide projecten kun je terecht bij de kantoren Rotterdam en Schiedam.



Kantoor Rotterdam

010 – 424 88 88 / rotterdam@ooms.com

Kantoor Schiedam

010 – 273 01 02 / schiedam@ooms.com

Vraag & Antwoord:



Financieel adviseur

- Bij Ooms Financieel Adviseurs kun je terecht voor een vrijblijvende hypotheek- en haalbaarheidsberekening. Na een dergelijke berekening ontvang je een haalbaarheidscertificaat welke je voorrang geeft bij de toewijzing ten opzichte van kandidaten zonder een dergelijk haalbaarheidscertificaat.
Neem contact op voor het plannen van een afspraak:
T. 010 – 424 88 10
E. hypotheek@ooms.com

Projectnotaris

- VAD Notarissen, Lichtenauerlaan 102 (Brainpark II), 3062 ME Rotterdam
T. 010 242 54 00 / E. info@vadnot.nl

Architect

- Van Wilsum van Loon Architectuur & Stedenbouw (<https://vanwilsumvanloon.nl>)

Aannemer

- Bolton Groep te Woerden (<https://www.boltongroep.nl>)

Juridisch:

Zijn er specifieke (gemeentelijke) voorwaarden van toepassing?

- Van opkoopbescherming, een zelfbewoningsplicht of een anti-speculatiebeding is geen sprake. Overigens zullen we ons gedurende het verkooptraject wel primair richten op die woningzoeker die op zoek is naar een fijne woning voor eigen bewoning.

Is er een garantie en waarborgregeling aanwezig?

- Woningborg Garantie- en Waarborgregeling Zakelijk 2021 alsmede Bijlage A transformatie 2021 is van toepassing.

Uitgangspunten voor koop

- De appartementen in Terras aan de Schie worden Vrij Op Naam V.O.N. (inclusief BTW en/of overdrachtsbelasting) verkocht. Hierbij is zelfbewoning het uitgangspunt en derhalve 0% of 2% overdrachtsbelasting van toepassing.
- De appartementen worden verkocht onder "Pay by Delivery" oftewel betaling bij oplevering. Dus geen extra rentes die betaald moeten worden. Dat maakt Terras aan de Schie nóg aantrekkelijker! Zo wordt er dus ook maar één koopovereenkomst gesloten en geen losse aannemingsovereenkomst.
- In het geval de woning wordt aangekocht als tweede woning en niet voor eigen gebruik is bestemd, zal het tarief van 10,4% overdrachtsbelasting van kracht zijn. De koopsom V.O.N. wordt in dat geval verhoogd met het verschil tussen het van toepassing zijnde percentage en het 2% percentage.

Mobiliteit en Parkeren

Het Openbaar Vervoer

- Terras aan de Schie ligt direct naast het hoogwaardig openbaar vervoersknooppunt Schiedam Centrum. Hét station dat de entree is naar de gezellige en historische binnenstad van Schiedam, maar ook het OV knooppunt tussen de steden Rotterdam, Delft en Den Haag of het strand van Hoek van Holland.
De tram van tramlijn 21 stopt bij de halte onderaan Terras aan de Schie en rijdt tussen De Esch (Rotterdam) via het Centraal Station van Rotterdam naar Schiedam Woudhoek. Kortom: alles binnen handbereik.

Vraag & Antwoord:



Parkeren

- Voor de bewoners van Terras aan de Schie die in het bezit zijn van een auto zijn er ook parkeerplaatsen te huur. Niet in het gebouw zelf, maar op slechts enkele minuten loopafstand namelijk in een afgesloten deel van de parkeergarage van het station. Je loopt dus altijd droog door de stationshal van en naar je auto.
- De gemeente Schiedam heeft beleidsregels rondom het parkeerbeleid, deze houden in dat de gemeente in principe zeer terughoudend is in het verstrekken van een parkeerontheffing voor parkeren op straat.
- Verplaats je je liever met de fiets dan stal je de fiets gemakkelijk en veilig in de collectieve fietsenstalling onderin Terras aan de Schie.

Bezoekers parkeren

- Bezoekers parkeren op straat, natuurlijk bij voorkeur tegen het sterk gereduceerde bezoekerstarief. De bezoekersapp is straks door de bewoners van Terras aan de Schie gemakkelijk aan te vragen via de gemeentesite.

Vereniging van Eigenaren (VVE)

Is er een VVE?

- Terras aan de Schie krijgt een eigen vereniging van eigenaren. Deze vereniging regelt het beheer en het onderhoud van het gebouw maar zorgt er ook voor dat er gespaard wordt voor de toekomstige uitgaven. Alle eigenaren van een appartement worden automatisch lid van de VVE. De VVE heeft een bestuur en administrateur, vlak voor de oplevering zal de oprichtingsvergadering van de VVE plaatsvinden.

Indicatieve VVE bijdrage

- De definitieve hoogte van de maandelijkse VVE bijdrage is nog niet bekend. Aan de hand van concept begrotingen zijn er wel indicatieve bijdragen per woningtype. De maandelijkse bijdragen variëren van circa €109,- tot €158,-. Dit betekent ongeveer €1,75 per m² woonoppervlakte per maand.

De Appartementen

Is er sprake van erfpacht?

- Nee er is geen sprake van erfpacht. Alle woningen zijn gelegen op eigen grond en dus volledig eigendom.

Hoe worden de woningen verwarmd / gekoeld?

- Alle appartementen zijn uitgevoerd met een comfortabel en duurzaam verwarming- en koelingssysteem, een zogenaamde WKO-installatie. Deze warmte- en koude opslag is een collectieve voorziening, waarbij ieder adres eigen meters heeft. Je betaalt dus uitsluitend je eigen verbruik. Wel zo eerlijk.
Het prettige aan een WKO installatie, naast dat het duurzaam is, vind je terug in het gebruik. Makkelijk in te stellen in de winter, zodat je appartement aangenaam warm is, maar in de zomermaanden juist topkoeling. De koeling zorgt ervoor dat ondanks de grote raampartijen je toch een aangenaam koel huis behoud. Als bewoners van een appartement in Terras aan de Schie sluit je straks een leveringsovereenkomst met Vaanster.

Wat is het energielabel van de woningen

- Alle appartementen zijn gasloos. Bij nagenoeg alle appartementen worden A++ energie labels verstrekt. Dat biedt ook mogelijkheden tot extra aantrekkelijke financieringsvoorwaarden, vraag hier naar bij je financieel adviseur.

Vraag & Antwoord:



Hoe worden de appartementen afgewerkt qua sanitair

- Er is voor gekozen om alle appartementen te voorzien van sanitair. Hier kan tijdens de bouw niets meer in gewijzigd worden. De kleurstelling van het tegelwerk en sanitair is neutraal, zodat iedere bewoner straks met accessoires z'n eigen stijl kan creëren. Per woningtype is er een sanitair specificatie.

Klopt het dat er ook zelfs een complete keuken is inbegrepen?

- Ja, er is een fraaie keuken inbegrepen, greeploos en met verschillende inbouwapparatuur. Bruynzeel heeft een keuken ontworpen per woningtype, in het Bruynzeel kopersboekje kun je de 3D-ontwerpen van de keukens bekijken.

Hoe worden de wanden en vloeren afgewerkt?

- De binnenwanden van de woonvertrekken van het appartement worden afgewerkt met glad scanbehang, welke één keer in een witte lichte kleurstelling (RAL 9010) gesausd worden.
De betonnen vloeren worden voorzien van zwevende dekvloeren. Deze dekvloeren bieden een uitermate goede isolatie en reduceren contactgeluid.

Kun je nog aanvullende meerwerkopties kiezen en individuele aanpassingen maken?

- De woningen zijn inmiddels zo ver in het bouwproces dat individuele wensen en indelingsaanpassingen tijdens de bouw niet meer mogelijk zijn. Voor de keukenopstelling zijn er nog wel allerlei keuzemogelijkheden. Voor wat betreft het interieur zijn we een samenwerking aangegaan met Hügge Projects. Zij kunnen interessante interieurpakketten aanbieden. Informeer bij de makelaar eens naar de verschillende mogelijkheden.

Locatie & Inrichting

Terras aan de Schie ligt aan het Stationsplein direct voor trein, metro en busstation Schiedam Centrum. Het vormt de nieuwe entree naar het centrum van Schiedam. In 2021 heeft de gemeente de visie van het stationsgebied Schiedistrict vastgesteld. Op de website van Schiedistrict is deze gebiedsvisie te vinden. Het stationsplein zal in de komende tijd heringericht worden zodat een aangename groene en veilige verblijfsplek wordt gecreëerd. Ook de oevers van De Schie worden beter toegankelijk gemaakt. Zo wordt dit deel van Schiedam helemaal getransformeerd naar een aantrekkelijke woon- en werkomgeving.

Naast Terras aan de Schie verrijst de komende jaren nog een nieuw woongebouw, te weten s'MAAK. Zie ook: <https://smaakschiedam.com>. Dit nieuwbouwplan is eveneens een ontwikkeling van U Vastgoed en draagt extra bij aan de vernieuwing van dit stadsdeel. Woongebouw s'MAAK bestaat uit iets meer dan 90 koopwoningen van verschillende groottes en varianten. Zo is er voor ieder wat wils. De bouw van s'MAAK start nog in 2024 en de bouwtijd zal ongeveer 2 jaar in beslag nemen.