

Verkort memorandum – 3 panden (Middelland)

Jan Porcellisstraat 3AB • Claes de Vrieselaan 99AB • Hondiusstraat 39AB



1. Samenvatting (portefeuille)

1.1. Kenmerken van het onroerend goed

- Pakketverkoop van 3 panden (3/4-laagse bebouwing) in de wijk Middelland (Rotterdam).
- Bestemming: Wonen
- Totaal 6 wooneenheden, waarvan 3 verhuurd
- Kadastraal niet gesplitst; geen VvE
- Eigendom grond: eeuwigdurend afgekochte erfpacht
- Bouwjaar circa 1902; bestemming: wonen
- Woonoppervlaktes circa 82–161 m²
- WWS-punten circa 182–267
- Energielabels A–B
- Totale WOZ-waarde: € 2.615.000 (peildatum 01-01-2025)
- Transport: beoogd in Q2/Q3 2026
- Aankoop uitsluitend als geheel pakket (geen deilverkoop)
- Er zijn geen separate bergingen
- Opknapverplichting van toepassing
- Huurprijzen: JP3B: € 1.245,35 / CdV99A: € 947,00 / Hond39A: € 940,10 (**zie Excel "overzicht woningen" voor meer detail!**)
- Vraagprijs: 1.750.000 k.k.

1.2 Locatie en omgeving

De woningen zijn gelegen op een goede locatie in Middelland. Op loopafstand bevinden zich winkels en openbaarvervoersverbindingen aan de Middellandstraat en de Nieuwe Binnenweg. Uitvalswegen zijn met de auto binnen circa 10 minuten bereikbaar. Voor de woningen is sprake van betaalde parkeergelegenheid.

2. Indelingen

2.1 Jan Porcellisstraat 3AB

Jan Porcellisstraat 3A

Begane grond (eigen entree)

- Entree/hal (met meterkast).

2e verdieping

- Overloop.
- Woonkamer.
- Open keuken met inbouwapparatuur (o.a. 4-pits gasstel, oven, koel-/vriescombinatie en afzuigkap).
- Toiletruimte met hangend toilet en fonteintje.

3e verdieping

- Overloop.

- Slaapkamer 1.
- Slaapkamer 2.
- Badkamer met douchecabine, hangend toilet en wastafel.
- Berging met opstelplaats HR combiketel (2015).
- Dakterras (7m2).

De verhuurde benedenwoning Jan Porcellisstraat 3B is niet inwendig geïnspecteerd.

2.2 Claes de Vrieselaan 99AB

Claes de Vrieselaan 99B

Begane grond (eigen entree)

- Entree/hal.

2e verdieping

- Overloop.
- Keuken.
- Toiletruimte (gedateerd/eenvoudig) met staand toilet.
- Slaapkamer 1.
- Woonkamer.
- Slaapkamer 2 (met meterkast).

3e verdieping

- Overloop met opstelplaats HR combiketel (2023).
- Slaapkamer 3.
- Slaapkamer 4 (toegang tot balkon van ca. 5.3m2 via enkele deur).
- Slaapkamer 5.
- Slaapkamer 6.
- Slaapkamer 7.
- Badkamer (gedateerd/eenvoudig) met douche en staand toilet.

De verhuurde benedenwoning Claes de Vrieselaan 99A is niet inwendig geïnspecteerd.

2.3 Hondiusstraat 39AB

Hondiusstraat 39B

Begane grond (eigen entree)

- Entree/hal.

2e verdieping

- Entree/hal.
- Overloop.
- Toiletruimte met hangend toilet en fonteintje.
- Woonkamer (met meterkast).

- Open keuken.

3e verdieping

- Overloop.
- Slaapkamer 1.
- Slaapkamer 2.
- Toiletruimte met hangend toilet en fonteintje.
- Badkamer met inloopdouche, ligbad, dubbele wastafel en designradiator.

Zolderverdieping

- Overloop.
- Slaapkamer 3 (toegang tot dakterras van ca. 17.8 m² via dubbele deuren).
- Slaapkamer 4.
- Berging met opstelplaats HR combiketel (bouwjaar 2010).
- Badkamer met douche en wastafel.

De verhuurde benedenwoning Hondiusstraat 39A is niet inwendig geïnspecteerd.

3. Bijzonderheden, onderhoud en fundering

3.1 Jan Porcellisstraat 3AB

Onderhoud / staat

- In 2024 is gevelonderhoud uitgevoerd (schilderwerk houten delen/kozijnen en gevel).
- Het pand is intern opgeknapt in 2015/2016.

Opknopverplichting

- Niet van toepassing.

Fundering

- Rapport BVL Bouwadvies (2017): fundering in redelijke staat; handhavingstermijn 15–25 jaar.
- Het funderingsrapport is beschikbaar in de dataroom.

3.2 Claes de Vrieselaan 99AB

Onderhoud / staat

Er dient nodig gevelonderhoud uitgevoerd te worden. Woonstad beschikt over een offerte (inclusief vervangen kozijnen) welke op aanvraag gedeeld kan worden.

Opknopverplichting

- Dak vernieuwen of vervangen (waar nodig).
- Herstellen van voor-, zij- en achtergevel (incl. metsel- en voegwerk en herstel stalen lateien voorgevel).
- Voorgevel reinigen.
- Herstellen van dakgoten.
- Schilderen van houten delen.

Fundering

- Rapport Fugro (2018): fundering in redelijke staat; handhavingstermijn 15–25 jaar.
- Het funderingsrapport is beschikbaar in de dataroom.

3.3 Hondiusstraat 39AB

Onderhoud / staat

In 2023 is er behoorlijk onderhoud uitgevoerd extern. Het betreffen werkzaamheden m.b.t. nieuwe goten, boeiboorden, nieuwe zinken bekleding, werkzaamheden aan pannendak, herstellen dakbeschot. De informatie is aanwezig in de dataroom.

Er dient schilderwerk uitgevoerd te worden aan de voor- en achtergevels.

Opknopverplichting

- Vervangen/herstel van het dak (waar nodig).
- Schilderen van houten delen voor- en achtergevel (incl. kozijnen).

Fundering

- Fundering hersteld (circa 2007/2008). Bewijsstukken aanwezig in dataroom.

4. Algemene voorwaarden en aandachtspunten

- Verschil in afwerkingniveau per woning; alle woningen zijn voorzien van centrale verwarming.
- Eeuwigdurend afgekochte erfpacht.
- Transport dient in Q2/Q3 2026 plaats te vinden.
- Ontheffing opkoopbescherming mogelijk (benodigd voor de lege woningen met WOZ waarde tot 470k).
- De opknopverplichting dient uiterlijk 1,5 jaar na juridische levering te zijn voldaan.
- Aankoop uitsluitend als geheel pakket.
- Anti-speculatiebeding: doorverkoop aan andere belegger pas mogelijk 2 jaar na juridische levering. Verkoop van onverhuurde woningen aan particulier of verkoop aan zittende huurder wel mogelijk na voldoening van de opgelegde opknopverplichting.
- Verwijderen van asbest/zwam (indien aanwezig) binnen 2 jaar na juridische levering.
- Juridisch splitsen toegestaan tot maximaal 3 eenheden. Koper is verantwoordelijk voor de aanvraag van een splitsingsvergunning.
- Deelverhuur is niet toegestaan (verhuur van (on)zelfstandige kamers of delen van een woning is verboden).
- Ouderdomsclausule van toepassing.
- Waarborgsom: 10% van de koopsom, storten uiterlijk 2 weken na ondertekening koopakte.
- De verkoop zal ter goedkeuring voorgelegd worden aan het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (IL&T).
- Transport binnen 1 week na afloop bezwarentermijn (6 weken) van het Ministerie.
- Vaste projectnotaris: Govers Spil Notarissen.
- Koper tekent uiterlijk 1 week na gunning de koopovereenkomst.

5. Open huis

Het open huis is de enige mogelijkheid om de onverhuurde woningen te bezichtigen. Er zijn twee kijkdagen georganiseerd:

Datum	Tijd
5 maart 2026	13.00 – 15.00 uur
9 maart 2026	13.00 – 15.00 uur

6. Biedingsprocedure

Woonstad Rotterdam nodigt partijen uit om een eenmalig en uiterst voorstel uit te brengen in de vorm van een inschrijving.

Voorwaarden (samengevat):

- Vraagprijs: € 1.750.000 k.k.
- Uitnodiging is uitsluitend gericht aan partijen die de panden hebben bezichtigd.
- Partijen verklaren zich vooraf bekend met de verkoopinformatie.
- Voor toegang dataroom: mail naar eva.bongers@woonstadrotterdam.nl.
- Inschrijving verloopt via Corpoflow. De QR-code met inschrijfmogelijkheid wordt verstrekt tijdens het open huis.
- Uiterste inschrijfdatum: maandag 23 maart 2026, 10.00 uur
- Voorstel dient te zijn voorzien van eventuele (ontbindende) voorwaarden.
- Verkoper behoudt zich het recht van gunning voor en kan besluiten aan geen van de partijen te verkopen.
- Reactie op het voorstel: uiterlijk maandag 30 maart 2026, 17.00 uur per e-mail.

7. Slot

Beoogd wordt een compleet beeld te geven. Aan dit memorandum en de bijlagen kunnen echter geen rechten worden ontleend.

8. Contact

Indien u verdere vragen heeft, vernemen wij dit graag. U kunt contact opnemen met Eva Bongers via eva.bongers@woonstadrotterdam.nl of 06-10027607. Werkdagen: maandag, dinsdag en donderdag.

9. Bijlagen

- Eigendomsinformatie objecten
- Kadastrale kaarten objecten
- Erfpachtakte
- Energielabels
- Bodeminformatie
- Bouwkundige rapportages
- Funderingsonderzoeken

- Asbestinventarisaties
- Foto's
- Plattegronden
- Gedragscode Vastgoed Belang
- Concept koopakte
- Overige relevante gegevens woningen