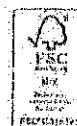




Gerechtsdeurwaarder & Incasso's



OPZEGGINGSEXPLOOT Johannes Spaanstraat 90 te (3313 XE) DORDRECHT

Heden, de negende december

tweeduizendtweintig

HEB IK, [redacted], als toegevoegd gerechtsdeurwaarder
werkzaam op het kantoor van gerechtsdeurwaarder Tl [redacted]
Dordrecht en aldaar kantoorhoudende aan [redacted]

OP VERZOEK VAN

de stichting **STICHTING WOONBRON**, gevestigd te Rotterdam te dezer zake woonplaats kiezende
te Rotterdam aan het Weena 723, ten kantore van [redacted] 'stitutie,

AAN

de he [redacted]

voormeld adres in gesloten envelop met daarop de vermeldingen zoals wettelijk voorgeschreven, omdat ik wegens de door de
overheid afgekondigde maatregelen in verband met het zgn. corona virus (covid-19) geen contact heb kunnen/mogen zoeken
met iemand aan wie rechtsgeldig afschrift kon worden gelaten;

BETEKEND:

Een verklaring als bedoeld in artikel 3:28 van het Burgerlijk Wetboek waarmede gerequireerde kan
verklaren dat het hierna omschreven recht van erfpacht met ingang van 1 juli 2021 waardeloos is.

AANGEZEGD:

1. Requirante en gerequireerden worden hierna aangeduid als: "Woonbron" respectievelijk
[redacted]
2. Bij notariële akte van 15 maart tweeduizend zestien, welke akte is ingeschreven in de
openbare registers, is ten behoeve van [redacted] en recht van ondererfpacht verleend
op:

A.2. OMSCHRIJVING REGISTERGOED WONINGCORPORATIE

Aan de Woningcorporatie behoort toe het navolgende registergoed:
het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de
begane grond en eerste verdieping, met tuin en berging op de begane grond,
plaatselijk bekend 3313 XE Dordrecht, Johannes Spaanstraat 90, kadastraal bekend
als gemeente Dordrecht, sectie I complexaanduiding 2354-A, appartementsindex
117, uitmakende het eenhonderd vijfenzeventig/achtduizend vijfhonderd vijftigste
(175/8550) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het appartementsrecht,
rechtgevend op het uitsluitend gebruik van zes (6) eengezinswoningen, twintig (20)
benedenwoningen, negenentwintig (29) bovenwoningen en één (1) bedrijfsruimte op de
begane grond, met bergingen, erven, tuinen en paden, plaatselijk bekend 3313 XE

Dordrecht, Johannes Spaanstraat 42 tot en met 90 (even), 3313 XP Dordrecht, IJsselstraat 13 tot en met 25 (oneven), 3313 XG

Dordrecht, Lekstraat 1 tot en met 31 (oneven) en 3313 XL Dordrecht, Waalstraat 14 tot en met 26 (even), ten tijde van de ondersplitsing kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie I, complexaanduiding 2354-A, appartementsindex 8, welk appartementsrecht op haar beurt uitmaakt het achtdulzend vijfhonderd vijftig/drieenvijftigdulzend vijfhonderd vijftigste (8550/53550) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit:

(...)

8. de woningen en een bedrijfsruimte met erven, tuinen en paden, plaatselijk bekend 3313 XE Dordrecht, Johannes Spaanstraat 42 tot en met 90 (even), 3313 XP Dordrecht, IJsselstraat 13 tot en met 25 (oneven), 3313 XG Dordrecht, Lekstraat 1 tot en met 31 (oneven) en 3313 XL Dordrecht, Waalstraat 14 tot en met 26 (even), ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie I nummer 2348, groot tweeëndertig are en negenennegentig centiare;

(...)

10. de uitweg naar de Johannes Spaanstraat te Dordrecht, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie I nummer 982, groot achtendertig centiare; hierna te noemen: het Appartementsrecht.

3. Ten aanzien van dit appartementsrecht is het volgende bepaald:

A.1. INLEIDING

(...)

2. Blijkens een koopovereenkomst is na te melden appartementsrecht door de Woningcorporatie verkocht, door middel van aangaan van een overeenkomst tot uitgifte in erfpacht met de Erfpachter. De uitgifte/vestiging van de erfpacht vindt in deze akte plaats. De op deze erfpacht betrekking hebbende bepalingen zijn bekend onder de naam Erfpacht- en Koopgarantbepalingen, versie Woningcorporaties 1 juli 2011, hierna te noemen: Erfpacht- en Koopgarantbepalingen. Een exemplaar van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen zal aan het voor de Erfpachter bestemde afschrift van deze akte worden gehecht.

(...)

6. De Erfpacht- en Koopgarantbepalingen voorzien in een terugkoopregeling. Op grond van de terugkoopregeling is de particuliere koper verplicht om de erfpacht bij een voorgenomen vervreemding aan de Woningcorporatie te koop aan te bieden en is de Woningcorporatie verplicht om de erfpacht terug te kopen. (...)

B. ERFPACHT

1. Vestiging Erfpacht

Ter uitvoering van het bepaalde in de koopovereenkomst vestigt de Woningcorporatie hierbij ten behoeve van Erfpachter het recht van Erfpacht op het Appartementsrecht, waaronder begrepen het gedeelte dat bestemd is om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt (privé-gedeelte);

De vestiging van de Erfpacht wordt hierbij door Erfpachter aanvaard.

2. Bepalingen

Erfpacht- en Koopgarantbepalingen

De Erfpacht wordt verleend onder de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen vastgesteld bij akte vaststelling Erfpacht- en Koopgarantbepalingen, herziene versie Woningcorporaties één juli tweeduizendelf verleden op zeven februari tweeduizendtwaalf voor mr. W.D. Bahlman, notaris te Ede, waarvan een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, in register Hypotheken 4, op zeven februari tweeduizendtwaalf in deel 61112 nummer

137. Een exemplaar van de Erfpachten Koopgarantbepalingen is als bijlage aan het voor de Erfpachter bestemde afschrift van deze akte gehecht en aan de Erfpachter ter hand gesteld. De Erfpacht- en Koopgarantbepalingen vormen een onverbrekkelijk geheel met de inhoud van de onderhavige akte.

Partijen verklaren dat Stichting Woonbron zal fungeren als Woningcorporatie, welke blijkens de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen met de uitvoering van die bepalingen is belast en verplichten zich over en weer tot volledige naleving van die bepalingen.

Opzegging

De Erfpachter is op grond van het bepaalde in artikel 2.2 van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen niet bevoegd de Erfpacht op te zeggen.

WOONPLAATS

Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst kiest de Woningcorporatie woonplaats op haar adres in de aanhef van deze akte vermeld en kiest Erfpachter woonplaats op het adres van het Appartementenrecht.

3. De hypotheekhouder heeft Woonbron laten weten voornemens te zijn gebruik te maken van haar recht van parate executie _____) grond van de koopgarantvoorwaarden waaronder de erfpacht is gevestigd verplicht de woning onverwijld aan te bieden aan Woonbron. Woonbron heeft _____ ha schriftelijk gesommeerd binnen 14 dagen te voldoen aan zijn aanbiedingsplicht bij gebreke waarvan zij over zal gaan tot opzegging van de (onder)erfpacht.
5. _____ heeft niet voldaan zijn aanbiedingsplicht aan Woonbron.
7. Door te handelen zoals hiervoor omschreven is _____ ernstige mate tekortgeschoten in de nakoming van zijn verplichtingen jegens Woonbron, zodat Woonbron ingevolge artikel 5:87 jo. 5:88 BW gerechtigd is de ondererfpacht op te zeggen. De tekortkoming van de _____ bestaat immers uit het niet voldoen aan de aanbiedingsplicht.

MITSDIEN

Heb ik, deurwaarder, namens Woonbron, de hiervoor omschreven erfpacht opgezegd tegen 1 juli 2021.

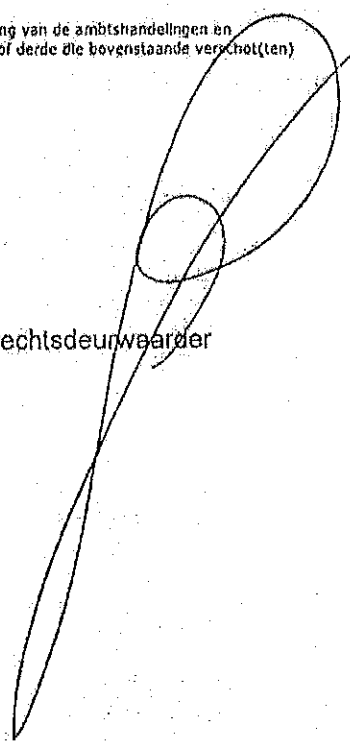
Voorts heb ik, deurwaarder, namens mijn requirante, de gerequilde verzocht, en voor zover nodig gesommeerd binnen 14 dagen na heden aan requirante kenbaar te maken dat zij de woning aan de Johannes Spaanstraat 90, 3313 XE Dordrecht uiterlijk op 1 juli 2021 leeg en ontruimd ter beschikking van Woonbron zal stellen en de hierbij betekende verklaring van waardeloosheid binnen 14 dagen na heden ondertekend te doen toekomen aan de gemachtigde van mijn requirante, bij gebreke waarvan mijn requirante zal aannemen dat gerequilde hiertoe niet bereid is.

De kosten dezes zijn voor mij, deurwaarder, € 99,16

Exploot:	€	80,24
Verschotten		
Informatie BRP	€	1,71
Subtotaal:	€	81,95
Opslag art. 10 Btag (BTW):	€	17,21
Totaal:	€	99,16

Rekvirint(e)n kan/kunnen op grond van de Wet Omzetbelasting 1968 de in rekening gebrachte omzetbelasting niet verrekenen, derhalve verklaart ondergetekende de exploitkosten te hebben verhoogd met een percentage gelijk aan het percentage genoemd in bovengenoemde wet.

Hierbij verklaart ondergetekende dat bovenstaande verschot(ten) s/zijn gemaakt voor de goede verrichting van de ambtshandelingen en noodzakelijk was/waren, alsmede dat hij geen rechtstreeks of mediantelijk belang heeft in de onderneming of derde die bovenstaande verschot(ten) factureert.



tg. gerechtsdeurwaarder

Deze zaak wordt behandeld door Mr. E. Piepers-Westernmeijer, advocaat in dienst van
Woonbron, Postbus 2503, 3000 CM ROTTERDAM, telefoon 088 966 00 56, mobiel 06
13388543, fax 010 275 53 22, email epiepers@woonbron.nl

Verklaring ex artikel 3:28 BW

Bij notariële akte van 15 maart tweeduizend zestien, welke akte is ingeschreven in de openbare registers, heeft requirant, ten behoeve van gerequireerde een recht van erfpacht verleend op het navolgende registergoed:

A.2. OMSCHRIJVING REGISTERGOED WONINGCORPORATIE

Aan de Woningcorporatie behoort toe het navolgende registergoed:
het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond en eerste verdieping, met tuin en berging op de begane grond, plaatselijk bekend 3313 XE Dordrecht, Johannes Spaanstraat 90, kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie I complexaanduiding 2354-A, appartementsindex 117, uitmakende het eenhonderd vijftienzeventig/achtduizend vijfhonderd vijftigste (175/8550) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van zes (6) eengezinswoningen, twintig (20) benedenwoningen, negenentwintig (29) bovenwoningen en één (1) bedrijfsruimte op de begane grond, met bergingen, erven, tuinen en paden, plaatselijk bekend 3313 XE Dordrecht, Johannes Spaanstraat 42 tot en met 90 (even), 3313 XP Dordrecht, IJsselstraat 13 tot en met 25 (oneven), 3313 XG Dordrecht, Lekstraat 1 tot en met 31 (oneven) en 3313 XL Dordrecht, Waalstraat 14 tot en met 26 (even), ten tijde van de ondersplitsing kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie I, complexaanduiding 2354-A, appartementsindex 8, welk appartementsrecht op haar beurt uitmaakt het achtduizend vijfhonderd vijftig/drieënvijftigduizend vijfhonderd vijftigste (8550/53550) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit:

(...)
8. de woningen en een bedrijfsruimte met erven, tuinen en paden, plaatselijk bekend 3313 XE Dordrecht, Johannes Spaanstraat 42 tot en met 90 (even), 3313 XP Dordrecht, IJsselstraat 13 tot en met 25 (oneven), 3313 XG Dordrecht, Lekstraat 1 tot en met 31 (oneven) en 3313 XL Dordrecht, Waalstraat 14 tot en met 26 (even), ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie I nummer 2348, groot tweeëndertig are en negenennegentig centiare;

(...)
10. de uitweg naar de Johannes Spaanstraat te Dordrecht, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie I nummer 982, groot achtendertig centiare;
hierna te noemen: het Appartementsrecht.

De hypotheekhouder heeft aangekondigd gebruik te maken van haar recht op parate executie van de woning aan de Johannes Spaanstraat 90, 3313 XE te Dordrecht. Bovendien heeft de VvE beslag gelegd op het registergoed. De VvE heeft vervolgens verzuld om het registergoed aan Woonbron te koop aan te bieden, ook nadat Woonbron hem hiertoe gesommeerd heeft.

Woonbron heeft te kennen gegeven dat Felix Rocha, door te handelen zoals hiervoor omschreven in ernstige mate tekort is geschoten in de nakoming van zijn verplichtingen en heeft daarom op grond van de artikelen 5:87 jo 5:88 van het Burgerlijk Wetboek de ondererfpacht opgezegd tegen 1 juli 2021.

Felix Rocha voornoemd, verklaart dat de inschrijving van het hiervoor omschreven recht van erfpacht in de openbare registers onder nummer met ingang van 1 juli 2021 waardeloos is.

Dordrecht,

AMADOU OUMAR FELIX ROCHA