Checklist wat nodig is om over te stappen

Onderstaande gegevens heeft Team Overstap nodig om erfpachters te laten overstappen. Het brondocument is altijd de akte, dit is wat erfpachter en gemeente samen zijn overeengekomen. Wens is automatisch overstap mogelijk te maken via Overstapportaal. Automatisch overstappen via portaal is alleen mogelijk als de systemen (Hermes) op tijd gevuld zijn met de onderstaande gegevens.

Wat	Brondocument	Uit systeem?	Opmerking
De Data moet op orde zijn	akte	Hermes	Voor zover we niet op de akten als brondocument terugvallen dient de datakwaliteit in Hermes verzekerd te zijn.
Namen alle erfpachters Acceptatie door alle medegerechtigden (echtelieden, partners of anderszins) is vereist, terwijl bijv. art 36 AB2000 vertegenwoordiger voorschrijft	Akte	Kadaster	Ik heb eerder begrepen dat het niet zeker is of we alle erfpachters in kaart hebben Risico: Als niet alle erfpachters ondertekenen bestaat het risico dat op een later moment een van de erfpachters stelt niet gebonden te zijn aan de overeenkomst. Beheerrisico: notaris zal dit ook nog controleren waarschijnlijk.
Welke erfpachtrechten zijn het	Akte		Let op hier zit soms verschil in tussen WOZ bestand en Hermes. Het kan zijn dat er 2 erfpachtrechten zijn en 1 pand volgens de WOZ. Openstaande vraag: Hoe gaan we dit ondervangen?
	Akte	Kadaster	Alle uitsluitend woonbestemmingen en alle dienstbare aanhorigheden moeten

			bekend zijn Beheersmaatregel: Omdat er veel verschijningsvormen zijn lijkt alleen zelfde persoon erfpachter geschikt toets criterium (onderdeel eigen verklaring in overstapportaal?) Denk ook aan opstalrechten voor "aanhorige" bergingen en parkeerplaatsen. Openstaand punt: Wat doen we dan met gemeenschappelijke ruimten van vve's met alleen wonen? Dakterrassen, gemeenschappelijke tuinen, etc? Die zouden over moeten kunnen stappen maar staan niet op zelfde naam als woning.
	Akte	Kadaster/Hermes	Uitsluiten AB1998
			Uitsluiten andere erfpachtrechten op naam WOCO
	Akte	Kadaster/Hermes	Uitsluiten AB2013
	erfpachtakte 2013 Haven	Hermes + kruiscontrole op postcodes Havengebied	In havengebied zijn ook rechten onder opschortende voorwaarde gevestigd (waarschijnlijk geen woonbestemming, maar wij hebben geen rechtsinhoudelijke gegevens
Het moet een Voortdurend	Akten		Let op: sommige AB's zijn zowel Voortdurend

erfpachtrecht zijn			als tijdelijk. In sommige jaren zijn zowel AB's voor voortdurende erfpacht als AB's voor tijdelijke erfpacht vastgesteld. Het jaartal van de AB's zegt dus niet alles.
De Bestemming	Akten		Let op alleen uitsluitend woonbestemming kan overstappen. Risico: Als niet duidelijk is wat de letterlijke tekst van de akte is, kan het zijn dat de bestemming wordt gewijzigd zonder dat partijen zich daarvan bewust zijn. Achteraf kan dit er toe leiden dat een erfpachter stelt dat hier geen wilsovereenstemming over is. Dus vastlegging ontbrekende bestemming als expliciet onderdeel acceptatie vormgeven. **Beheersmaatregl:** er wordt vanuit WG Overstap implementatie (5.1.2e) juridisch advies gevraagd aan Nauta of we gebruik kunnen maken van de algemene bestemmingen of een 'toverformule ' in de akte. **Let op**: totdat dit advies er is, ook de letterlijke bestemmingen bijhouden.

Het aantal M2	Akten		In Overstapregeling is opgenomen dat als het niet in akte staat, we de m2 uit WOZ opnemen -> dus alleen dan vanuit WOZ. Als ook daar geen m2 is opgenomen met erfpachter overeenkomen dat het via een meetrapport wordt vastgesteld en in akte opnemen. Risico: Als niet bekend is of in de akte een max aantal m2 bvo (of GO) is opgenomen bestaat ook hier het risico dat partijen dit onbewust wijzigen en dat een erfpachter later stelt dat daar geen wilsovereenstemming over is bereikt. Dus vastlegging ontbrekend vloeroppervlakte als expliciet onderdeel acceptatie vormgeven
We moeten weten of het een vicarierecht is	Akte		Kan niet overstappen, kan wel converteren met financiële regels van overstap. Wil dus wel de rekentool in kunnen vullen.
Is er nog geen vervroegde wijziging gestart?	Interne registratie van aanvragen		Is dit al geregeld?
Zijn er betalingsachterstanden?		AFS	AFS is op dit moment een risico.
Nakoming erfpachtvoorwaarden of overeenstemming over aanpassing erfpacht (bestemming en/of			

vloeroppervlakte en/of bijzondere voorwaarden)?			
Is er sprake van ondererfpacht?	/Kadaster/Akten		In akte/kadaster staat het in ieder geval, maar ik heb ook wel eens gehoor dat dit uit Gogis te halen is.
De juridische constructie van de uitgifte	Akten		Is er sprake van erfpachtrecht dat gesplitst is in appartementsrechten? Is het eerst gesplitst daarna uitgegeven? Kan ook nog zo zijn dat het gesplitst is en daarna in 1 erfpachtrecht uitgegeven. Kunnen we dit uit Ogagis halen? Dit moeten we wel weten ivm obligatoire overeenkomst?
Is de erfpachter geen WOCO?	Kadaster	Hermes/GOGIS	Meeste zekerheid over erfpachter geeft kadaster. Wellicht is er echter een systeem gekoppeld aan kadaster. Is dit met Gogis? *GOGIS betrouwbaarder, want bij overgedragen woningen zijn die altijd afgekocht en wordt (werd?) Hermes niet bijgehouden.*
Schoon over principe/ of ontbrekende gegevens?			Dit hebben we bestuurlijk laten vaststellen. Als we hier van afwijken (tbv automatisch overstappen) moeten we hier wel een besluit over nemen.
Zijn alle akten	Kadaster		Zullen veel oude CHET-aktes niet gepasseerd

gepasseerd?			zijn. Checken via akte?
Historische grondwaarde--> hier wordt volgens mij niet de boekwaarde maar de basisschaduwgrondwaarde bedoeld.	Akte	Hermes (niet betrouwbaar?)	Voor het bepalen van de minimale afkoopsom en de 10 jaar vaste canon (AB2000).
Schaduwgrondwaarde			Nodig voor het bepalen van de van de 25 jaar vaste canon (AB2000)

Waar zit de erfpachter in de CHET procedure?	Interne dossieradminis		Mogelijkheid inhaalslag /
Wat is de plaatselijke aanduiding	Atlas? BAG?		
Wat is de kadastrale aanduiding:	Kadaster		
Wat is het dossiernummer?	GOGIS/Hermes ?		
Wat zijn de AB's voor voortdurende erfpacht	Akten		
Wat is de canonsoort van het recht onder huidige AB's en welke regime van aanpassing/indexering is van toepassing			
Wat is het huidige canonbedrag/de afkoopsom?	Akte	Hermes? Volgens mij ook hier niet altijd betrouwbaar. Maar in akte staat alleen canon op dat moment, niet met indexering.	Ivm boete ook actuele canon als canon is afgekocht
Wat zijn de vervaldata			
Wat is de einddatum huidige tijdvak?			
De financiële gegevens om over te stappen			
	tratie		toepassing overgangsmaatregel in overstapregeling
De bijzondere/bijzondere bepalingen	Akten		Hieruit blijkt of bepaalde bijzondere bepalingen van belang zijn voor de overstap.

			Bijvoorbeeld specifieke bepalingen met betrekking tot de bestemming. Risico: Als de bijzondere bepalingen niet bekend zijn, bestaat het risico dat er een wijziging plaatsvindt waardoor de bepalingen die de gemeente met een bepaald doel heeft opgenomen niet meer gelden of dat onduidelijkheid ontstaat.(verwijzing en hiërarchiebepaling ipv overname)
Elementen kettingbeding			
Elementen kwalitatieve verplichting			
Moment aanvraag		Systeemdatum overstapportaal	Kruiscontrole op ontvankelijkheid (schoon over etc.)
Ingangsdatum overstap	Akte	Kadaster	