Checklist wat nodig is om over te stappen

Algemeen

Wat	Brondocument	Uit systeem?	Opmerking
Data op orde	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.
Welke erfpachtrechten?	Akte		Let op hier zit soms verschil in tussen WOZ bestand en ons bestand, doordat het PRR en PUR anders geregeld is.
	Akte	Kadaster	Alle uitsluitend woonbestemmingen en alle dienstbare aanhorigheden moeten bekend zijn Omdat er veel verschijningsvormen zijn lijkt alleen zelfde persoon erfpachter geschikt toetscriterium (onderdeel eigen verklaring in overstapportaal?) Denk ook aan

			opstalrechten voor "aanhorige" bergingen en parkeerplaatsen.
	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
Voortdurend erfpachtrecht?	Akten		Let op: sommige AB's zijn zowel Voortdurend als tijdelijk
Wat is 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
Wat is 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
Is het een vicarierecht?	Akte		
Is er nog geen vervroegde wijziging gestart?	Interne registratie van aanvragen		
Zijn er betalingsachterstanden?		AFS	
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.
Is de erfpachter geen WOCO?	Kadaster	Hermes/GOGIS	Meeste zekerheid over erfpachter geeft kadaster. Wellicht is er echter een systeem gekoppeld aan kadaster.
Schoon over principe/ of ontbrekende gegevens?			
Zijn alle akten gepasseerd?	Kadaster		Zullen veel oude CHET-aktes niet 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 25 jaar vaste canon (AB2000)
Wat is de plaatselijke aanduiding Wat is de kadastrale aanduiding:	Atlas? BAG? 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	Ivm boete ook actuele canon als canon is afgekocht

		indexering.	
Wat zijn de vervaldata			
Wat is de einddatum huidige tijdvak?			
De financiële gegevens om over te stappen			
Waar zit de erfpachter in de CHET procedure?	Interne dossieradministratie		Mogelijkheid inhaalslag / 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	