



De one-stop shop voor zakelijke financieringen

Bekijk je opties

credion
Beter gefinancierd

(/a/c/1126/1).

VASTGOED
JOURNAAL



1

(/).

Nieuws (/) Achtergronden (/achtergronden) 🏠 Woningmarkt (/woningmarkt) 📄 Kantoren (/kantoren)

Nieuwe incassowet voor vastgoed- en VvE-beheerders: registratie nodig?



👤 Redactie 📅 2 april 2024 om 13:44 ⌚ 4 minuten leestijd

Vastgoedbeheerders en VvE-beheerders vallen per 1 april onder een nieuwe incassowet. In dit eerste deel van de drieluik gaat advocaat Gert Poot voor VJ in op de inschrijfplicht en of meteen in actie komen is vereist.

Gert Poot, advocaat bij STIP Advocaten en voorzitter van stichting NowID gaat voor VJ in een drieluik verspreid over drie dagen inzoomen op de Wki, ofwel de Wet kwaliteit incassodienstverlening, die per 1 april 2024 in werking is getreden. De stichting NowID is begin 2022 opgericht om incassodienstverleners te helpen om compliant te worden onder de nieuwe wetgeving.

In dit drieluik wordt gesproken over 'incassodienstverleners' en niet over 'incassobureaus', om duidelijk te maken dat de nieuwe wet zich niet alleen op de traditionele incassobureaus richt. Heel veel andere bedrijven waaronder vastgoedbeheerders, VvE-beheerders en factoringbedrijven vallen onder de Wki.

Wie vallen onder de nieuwe incassowet?

Alle bedrijven die beroepsmatig buitengerechtelijke incassowerkzaamheden verrichten voor een derde vallen per 1 april 2024 onder de nieuwe wetgeving. Er zijn uitzonderingen, maar die zijn niet snel van toepassing. Zo richt de wetgeving zich alleen op de situaties waarbij een schuld wordt geïnd bij een natuurlijk persoon, maar onder 'natuurlijke personen' worden ook de eenmanszaken en vennootschappen onder firma gerekend. In die zin gaat het dus ook om bedrijfsmatige schulden. Ook is de definitie van 'buitengerechtelijke incassowerkzaamheden' heel breed geformuleerd: het gaat natuurlijk over het sturen van een formele incassobrief, maar ook het opnemen van contact, verstrekken van inlichtingen, treffen van een betalingsregeling en het in ontvangst nemen van betalingen vallen onder de definitie. Dit volgt uit de toelichting bij de nieuwe incassowet.

VvE-Beheerders en Vastgoedbeheerders

Hoewel het gaat om een incassowet vallen ook de meeste VvE-Beheerders en Vastgoedbeheerders onder de nieuwe regels. Vastgoedbeheerders komen namens de eigenaar van verhuurd vastgoed in actie als de huur niet wordt betaald, nemen contact op, sturen aanmaningen of sluiten regelingen. Regelmatig wordt het geld ook aan de vastgoedbeheerder overgemaakt. De vastgoedbeheerder verricht dus 'buitengerechtelijke incassowerkzaamheden' en doet dit voor een 'derde' (de eigenaar van het vastgoed). Vastgoedbeheerders vallen dus in de regel onder de Wet kwaliteit incassodienstverlening.

VvE-beheerders komen immers in actie wanneer de VvE-bijdrage niet wordt betaald. Zelfs als er niet direct een formele ingebrekestelling wordt gestuurd, verricht de VvE-beheerder buitengerechtelijke incassowerkzaamheden voor de VvE (de 'derde') als zij contact opneemt met de niet betalende eigenaar. Ook zij zullen dus onder de wet vallen.

Gebonden aan verplichtingen

Wellicht bent u er zojuist achter gekomen dat uw bedrijf een incassodienstverlener is en onder de nieuwe wetgeving valt. Als dit het geval is, bent u per 1 april 2024 gebonden aan een heleboel nieuwe verplichtingen. Het gaat onder andere om opleidingseisen voor uzelf en uw medewerkers, voorschriften voor het benaderen van schuldeisers, informatieverstrekking, berekeningswijze van incassokosten, tijdstippen waarop u schuldenaren mag benaderen (in de avond en op feestdagen is voortaan uit den boze), de wijze van administratievoering en de mogelijkheid om klachten niet alleen intern via uw eigen (verplichte) klachtenprocedure, maar ook extern via onafhankelijke geschillenbeslechting te behandelen. Tot slot is er een verplichte registratie in het incassoregister.

Er komen dus opeens best veel nieuwe regels bij. Het gaat daarbij nadrukkelijk niet alleen om de traditionele incassobureaus, maar ook om bijvoorbeeld vastgoedbeheerders en VvE-beheerders. In de komende twee artikelen over dit thema wordt op de belangrijkste

verplichtingen ingegaan. In deze blog gaat het over de verplichting tot inschrijving in het incassoregister.

Wacht nog even met inschrijven in het incassoregister

Incassodienstverleners moeten zichzelf registreren in het incassoregister. Doen zij dit niet, dan plegen zij een 'economisch delict' en worden boetes opgelegd. Inschrijving is dus aan te raden ondanks het feit dat de kosten voor inschrijving hoog zijn. Eenmanszaken betalen jaarlijks 1.800 euro. Overige incassodienstverleners betalen jaarlijks 7.400 euro. Daarnaast zijn alle incassodienstverleners eenmalig 2.200 euro + 600 euro per bestuurder verschuldigd voor de aanvraag.

Eerst aan eisen voldoen

Verstandig is om nog even te wachten met inschrijven in het incassoregister, en niet in de eerste plaats vanwege de kosten. Bij inschrijving moet worden toegelicht dat aan de eisen van de wet zal worden voldaan, maar de meeste incassodienstverleners voldoen nu nog helemaal niet aan de Wet kwaliteit incassodienstverlening.

Een eis is bijvoorbeeld om aangesloten te zijn bij een geschillenbeslechtende instantie. Voor Nvi-leden is dat sinds kort het Kifid en alle bedrijven die zijn aangesloten bij Stichting NowID maken gebruik van Incassoklacht.nl. Voor bedrijven die nog geen keuze hebben gemaakt lijkt inschrijven nu niet erg zinvol.

Kortom, nu is het moment om in actie te komen met de verplichtingen die de incassowet stelt, maar met inschrijving kan je beter nog even wachten.

- INCASSO (/NEWS/TAG/?T=INCASSO)
- VASTGOEDBEHEER (/NEWS/TAG/?T=VASTGOEDBEHEER)
- VVE (/NEWS/TAG/?T=VVE)

Artikel delen

-  <mailto:info@vastgoedjournaal.nl>
-  <https://www.linkedin.com/shareArticle?mini=true&url=https%3A%2F%2Fvastgoedjournaal.nl%2Fnews%2F63400/nieuwe-incassowet-voor-vastgoed-en-vve-beheerders-registratie-nodig>
-  <https://www.facebook.com/sharer/sharer.php?u=https://vastgoedjournaal.nl/news/63400/nieuwe-incassowet-voor-vastgoed-en-vve-beheerders-registratie-nodig>
-  <https://twitter.com/intent/tweet?text=Nieuwe+incassowet+voor+vastgoed++en+VvE-beheerders%3A+registratie+nodig>
-  <https://www.whatsapp.com/share?text=Nieuwe+incassowet+voor+vastgoed++en+VvE-beheerders%3A+registratie+nodig%3F>

Reacties

U bent ingelogd als Lola Cooper