



De one-stop shop voor zakelijke financieringen

Bekijk je opties

credion

Beter gefinancierd




(/a/c/1126/1).

(/).

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

Vastgoed- en VvE-beheerders kunnen klachten krijgen door nieuwe incassowet



 Redactie  4 april 2024 om 11:51  Laatst gewijzigd: 4 april 2024 om 11:52

 4 minuten leestijd

Vastgoedbeheerders en VvE-beheerders vallen per 1 april onder een nieuwe incassowet. In het laatste deel van het drieluik gaat advocaat Gert Poot voor VJ in op de klachten die beheerders kunnen krijgen door de nieuwe incassowet. 'Aanmaningen in de avond zijn verleden tijd.'

Gert Poot, advocaat bij STIP Advocaten en voorzitter van stichting NowID zoomt voor VJ in een drieluik verspreid over drie dagen in 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 aan de Wet kwaliteit incassodienstverlening te voldoen.

Het pakket van regels in de nieuwe incassowet is omvangrijk, maar richt zich ook op méér dan alleen het traditionele incassobureau. In het eerste deel (<https://vastgoedjournaal.nl/news/63400/nieuwe-incassowet-voor-vastgoed-en-vve-beheerders-registratie-nodig>) van onze serie hebben wij al besproken dat talloze bedrijven onder de nieuwe incassowetgeving vallen, waaronder de meeste vastgoedbeheerders en VvE-beheerders. In deel twee (<https://vastgoedjournaal.nl/news/63414/vastgoed-en-vve-beheerders-opnieuw-de-schoolbanken-in-door-incassowet>) zijn de opleidingseisen besproken. Het lijkt erop dat alle bedrijven die zichzelf nu 'incassodienstverlener' mogen noemen, terug de schoolbanken in moeten.

Aanmaningen in de avond zijn verleden tijd

De regels zijn veelomvattend. Zo staat bijvoorbeeld in het besluit dat bij de wet hoort 'De incassodienstverlener benadert de schuldenaar tussen acht uur 's avonds en zeven uur 's ochtends niet langs elektronische, fysieke of telefonische weg.' In de avond nog een aanmaning versturen mag dus niet meer, ook niet als je VvE-beheerder of vastgoedbeheerder bent. Er zijn nog talloze andere regels over hoe met de schuldenaar moet worden omgesprongen, hoe deze benaderd moet worden, hoe de administratie ingericht moet zijn, hoe de vordering moet zijn opgebouwd, etc. In dit laatste deel ga ik hier verder op in.

Inspectie door de overheid en controle door de markt

De Inspectie Justitie en Veiligheid controleert of incassodienstverleners zich aan de regels houden en kan een last onder dwangsom of boete opleggen bij overtreding. Incassodienstverleners die herhaaldelijk de wet overtreden kunnen uit het register worden verwijderd, waardoor zij vanaf dat moment geen buitengerechtelijke incassowerkzaamheden meer mogen verrichten. Maar er is nog een controlemechanisme, namelijk de controle door de schuldenaren die worden aangeschreven.

Per 1 oktober 2026 komt aan aanmaningen van niet geregistreerde bedrijven geen juridische betekenis meer toe en hoeven ook incassokosten niet te worden betaald. Schuldenaren zullen dan eerst het register raadplegen voordat zij tot betaling overgaan.

Nu al kunnen klachten worden ingediend over incassodienstverleners. Hiervoor moet een interne klachtenregeling aanwezig zijn. Daarnaast moet iedere incassodienstverlener zijn aangesloten bij een onafhankelijke externe geschillencommissie. Dat laatste is natuurlijk niet zomaar geregeld.

Wees voorbereid op klachten

Gert Poot analyseert de wet vanuit zijn expertise als advocaat. Zijn kantoor STIP advocaten houdt zich bezig met vastgoed en huur, maar doet ook veel incassozaken. Zijn samenwerking met de incassobranche leidde in 2022 tot zijn betrokkenheid bij stichting NowID. Stichting NowID is als vertegenwoordiger van de branche gesprekspartner van het Ministerie van Justitie en Veiligheid, Dienst Justis en de Inspectie Veiligheid en Justitie.

Vorige maand zat de Stichting NowID nog aan tafel met Dienst Justis. Deze gaf aan dat een verzoek om inschrijving in het incassoregister op dit moment wordt afgewezen als niet kan worden aangetoond dat de organisatie is aangesloten bij een externe onafhankelijke geschillencommissie. Dit blijkt ook uit het aanvraagformulier, waar als vraag wordt gesteld bij welke geschillencommissie is aangesloten.

Er zijn op dit moment, voor zover ons bekend, twee geschillencommissies waar incassodienstverleners – dus ook VvE-beheerders en vastgoedbeheerders – zich kunnen aansluiten als het gaat om onafhankelijke geschillenbeslechting. Voor Nvi-leden is er het Kifid. Die zal, naast de vele regels die de wet al stelt, ook gaan toetsen op intern tuchtrecht dat voor Nvi-leden geldt. Voor niet Nvi-leden is er een mogelijkheid om zich aan te sluiten bij Incassoklacht.nl. Via dat portaal kan door iedereen een klacht worden ingediend over de wijze waarop de incassodienstverlening wordt uitgevoerd. Incassoklacht.nl is opgericht door Stichting NowID.

Kom in actie

Als jouw bedrijf mogelijk onder de wet valt is het belangrijk om niet stil te blijven zitten. Inschrijven in het register hoeft niet direct, maar voldoen aan de regels moet nu al. Laat je adviseren door professionals zoals een advocaat, of door brancheorganisaties. Er moeten stappen worden gezet, maar voldoen aan de wetgeving is gelukkig niet onmogelijk.

[INCASSOWE \(/NEWS/TAG/?T=INCASSOWE\)](#)[NOWID \(/NEWS/TAG/?T=NOWID\)](#)[GERT POOT \(/NEWS/TAG/?T=GERT+POOT\)](#)

Artikel delen

 [Deel via e-mail](mailto:mailto:info@vastgoedjournaal.nl) (mailto:info@vastgoedjournaal.nl)

 [Deel op LinkedIn](https://www.linkedin.com/shareArticle?mini=true&url=https%3A%2F%2Fvastgoedjournaal.nl%2Fnews%2F63426%2Fvastgoed-en-vve-beheerders-kunnen-klachten-krijgen-door-nieuwe-incassowet) (https://www.linkedin.com/shareArticle?mini=true&url=https%3A%2F%2Fvastgoedjournaal.nl%2Fnews%2F63426%2Fvastgoed-en-vve-beheerders-kunnen-klachten-krijgen-door-nieuwe-incassowet)

 [Deel op Facebook](https://www.facebook.com/sharer/sharer.php?u=https://vastgoedjournaal.nl/news/63426/vastgoed-en-vve-beheerders-kunnen-klachten-krijgen-door-nieuwe-incassowet) (https://www.facebook.com/sharer/sharer.php?u=https://vastgoedjournaal.nl/news/63426/vastgoed-en-vve-beheerders-kunnen-klachten-krijgen-door-nieuwe-incassowet)

 [Deel op Twitter](https://twitter.com/intent/tweet?text=Vastgoed+-en+VvE-beheerders+kunnen+klachten+krijgen+door+nieuwe+incassowet) (https://twitter.com/intent/tweet?text=Vastgoed+-en+VvE-beheerders+kunnen+klachten+krijgen+door+nieuwe+incassowet)

 [Deel op WhatsApp](https://www.whatsapp.com/share?text=Vastgoed+-en+VvE-beheerders+kunnen+klachten+krijgen+door+nieuwe+incassowet) (https://www.whatsapp.com/share?text=Vastgoed+-en+VvE-beheerders+kunnen+klachten+krijgen+door+nieuwe+incassowet)

Reacties

U bent ingelogd als Lola Cooper

Plaats hier uw reactie...