

Aandachtspunt voor 2014: derdengeldenbeheer

In 2013 hebben zich weer enkele incidenten voorgedaan rondom koopsommen en depots. In sommige gevallen zijn betrokkenen onnodig geld kwijtgeraakt. EMCI zet de zaken rondom derdengeldenbeheer nog eens op een rij.

Algemeen

- In beginsel is het niet verstandig om een koopsom direct aan de verkoper te betalen. Deze constructie kan uitsluitend indien een waterdichte schriftelijke overeenkomst is gesloten waarin fysieke overdracht, juridische overdracht, aansprakelijkheden en de bijbehorende geldstromen zijn geregeld.
- Het storten van depots ten behoeve van nieuwbouw, renovatie of verbetering gaat bij voorkeur ook via een officieel gescheiden derdenrekening. Daarnaast dienen bij dergelijke situaties altijd goede schriftelijke afspraken zijn gemaakt over (bank)garanties, depotverloop, projectuitvoering en oplevering, projectcontrole en audit en kadastrale registratie van casco of schip.
- Indien partijen er voor kiezen toch de koopsom via de bedrijfsrekening van de makelaar te routeren lopen alle betrokkenen een risico. Het risico bestaat er vooral uit dat bij een eventueel geschil juridische rechten zijn beperkt of zijn uitgesloten op basis van opzettelijk onzorgvuldig handelen.

Stichting beheer derdengelden

Een stichting beheer derdengelden is een officiële door een notaris opgerichte en in de Kamer van Koophandel ingeschreven stichting. Het enige doel van de stichting is het beheren van aan de stichting toevertrouwde gelden, de zogenaamde derdengelden. Op deze manier is geregeld dat derdengelden altijd strikt zijn gescheiden van het privé- en/of zakelijk vermogen van de makelaar, expert of bouwer en hun bedrijven. Ook zijn de derdengelden gevrijwaard voor beslagen ten laste van andere derden of de betrokken makelaar, expert of bouwer.

Derdengeldenprocedure

- Iedere inkomende betaling wordt bevestigd door de stichting.
- Ten aanzien van ieder gestort bedrag dienen afspraken te bestaan tussen de stichting, de inbrenger (diegene die betaalt) en andere belanghebbenden (bijvoorbeeld de verkoper). Deze afspraken regelen:
 - Wie is bevoegd?
 - Wanneer mag worden uitbetaald?
 - Hoe moet worden uitbetaald?
 - Wanneer vervallen de bedragen terug aan de inbrenger?
- Voor iedere uitgaande betaling is een autorisatiehandtekening nodig van de inbrenger en de andere belanghebbenden.
- Iedere ontvanger (diegene die het geld ontvangt, bijvoorbeeld de verkoper) tekent een verklaring waarin het uitbetaalde bedrag wordt geaccepteerd en waarin het doel van de betaling is benoemd.
- Indien bedragen worden uitbetaald aan 'vertegenwoordigers' dient een vrijwarende verklaring van de oorspronkelijke rechthebbende aanwezig te zijn. Voorbeeld: verkoper laat een deel van de koopsom uitbetalen aan de jachthaven (rekening openstaand liggend) en onderhoudsbedrijf (rekening openstaand uitgevoerd onderhoud).

Geen derdengeldenbeheer?

Er zijn makelaars, experts en bouwers die hun zaken zonder een stichting beheer derdengelden, of een hiermee vergelijkbaar alternatief, afwikkelen. Ons advies: kies voor een bedrijf dat meer zekerheid biedt. Iedere EMCI gecertificeerde makelaar of expert is verplicht te beschikken over een EMCI toegelaten derdengelden oplossing. Bovendien dient de oplossing te zijn inbegrepen in de verzekering voor beroepsaansprakelijkheid.

EMCI toegelaten derdengeldenoplossingen zijn:

1. Een eigen stichting beheer derden gelden;
2. Medegebruik stichting beheer derdengelden college EMCI certificaathouder;
3. Uitbesteding aan Stichting Beheer Derdengelden Global Network Group (GNG) / EMCI. Deze stichting is ISO 9001:2008 gecertificeerd door Lloyds Register en behandelt uitsluitend transacties af van GNG / EMCI certificaathouders;
4. Uitbesteding aan een door de overheid erkende / geaccrediteerde accountant, advocaat of notaris met een (wettelijke) derdengeldenrekening (kwaliteitsrekening).

Op de EMCI website kunt u modeldocumenten downloaden met betrekking tot het derdengeldenbeheer. Zorg ervoor dat u bij uw transacties deze documenten of hiermee vergelijkbare documenten worden gebruikt.

Vragen of opmerkingen? Mail naar het EMCI secretariaat. We staan u graag te woord!



Robert Tettelaar
CEO EMCI

088 0038735
06 5437 5167
r.tettelaar@emci.nl

Deze advertorial is onder redactie van EMCI. Advertorials hoeven niet noodzakelijkerwijs de mening van YachtFocus weer te geven.