
Cooplink | Kennisdeelsessie Administratie

Woensdag 8 december 2021 | 19.30-21.00 uur

23 deelnemers

Een wooncoöperatie is een kleine onderneming. Daar hoort een administratie bij. Voor je financiën, maar ook voor je in- en externe communicatie. Hoe richt je dat in? Een eigen website, intranet, automatisering, boekhouding? Hoe doen anderen dat?

Trevor James, bestuursvoorzitter van Cooplink, houdt een korte inleiding en geeft vervolgens de sprekers het woord:

- Jelmer de Jong vertelt hoe IEWAN de administratieve zaken slim heeft georganiseerd en dat is breder dan de financiële administratie
- Kaat de Waele legt uit hoe Papenhulst Blijft! (in de volksmond 'de Paap') de financiële administratie heeft ingericht, en waarom ze dat zo hebben gedaan.

Inleiding Administratie | door Cooplink: Trevor James

Administratie is niet sexy. Toch is het een van de fundamenten van een wooncoöperatie.

- Deels betreft dat financiën (inkomsten-uitgaven, onderhoudsuitgaven).
- Daarnaast ook de huuradministratie, zoals de huurcontracten, de aanzeggingen van huurverhoging, herinneringen/aanmaningen. Je gaat ervan uit dat het goed gaat, maar het kan nu eenmaal fout gaan en dan moet je een goede administratie hebben waarin een dossier wordt opgebouwd om de nodige juridische stappen te kunnen zetten.
- Administreer ook de besluitvorming van de vereniging en het bestuur. Je moet namelijk verantwoording kunnen afleggen aan bijvoorbeeld de eigenaar of de leden of de financier of de gemeente.
- Ledenadministratie en overige adessenbestanden.

Je moet hierbij keuzes maken: koop je een softwarepakket of doe je het in een Excel? Sommigen besteden de huuradministratie uit aan een extern bureau.

Administratie | door Jelmer de Jong (IEWAN)

Iewan is een stro- en leem project waar de bewoners zes jaar geleden zijn ingetrokken. Het project loopt al langer, sinds 2010.

Jelmer gaat in op administratie en communicatie. Bij hun project sloot een websiteontwikkelaar aan, hij ontwikkelde een systeem waarop de burens ook meededen (Eikpunt).

E-mails

lewan werkt met centrale e-maillijsten. Een persoon houdt dit bij. Dit is eenvoudig, maar kost natuurlijk wel wat tijd. Voordelen:

- Leden direct op en van de lijst
- Makkelijk contact op te nemen met een groep
- Leden mailen onderling
- Ieder groep een eigen @

Tools: Via eigen webhosting; Google groups; Open source: mailman of rise-up.

Intranet

Dit is een digitale verzamelplek voor bijvoorbeeld:

- Bestanden (er raken geen blaadjes of klappers meer kwijt).
- Voorstellen,
- (Werkgroep)notulen,
- Handleidingen,
- Plattegronden,
- Nieuwe aanmeldingen

Uitdagingen

- Niet iedereen zet trouw de bestanden op de site
- Bestandsbenamingen zijn steeds anders/onlogisch
- Bestanden zijn soms moeilijk terug te vinden

Tools waar je bestanden kunt bewaren:

- Open source: Nextcloud (zelf hosten / service)
- Google drive
- Dropbox/Cloud
- FTP server
- Eigen applicatie ontwikkelen

Forum

- Dit platform dient uitsluitend voor discussie, vragen, gedachten uitwisseling (besluitvorming).
- Het is overzichtelijk: reacties per onderwerp onder elkaar.
- Het forum wordt gebruikt ter voorbereiding (en/of vervanging) van de vergadering.

Uitdagingen:

- Uitschrijven en lezen
- Geschreven woord i.p.v. gesproken woord
- Etiquette/afspraken nodig

Tools:

- Je kunt een eigen applicatie ontwikkelen
- Open source: Discourse / phpBB (zelf hosten / service)
- Online service: Createaforum / Forumotion

Andere tools die we veel gebruiken

- Telegram (privacy vriendelijker dan Whatsapp)
- Datumrikker
- Google agenda
- Google docs
- Enquete tools: Google forms
- Teamup (gratis agenda t.b.v. gebruik deelauto en registratie km's en tankkosten)

Chat

- Hoeveel huishoudens wonen er in Iewan?
Iewan heeft 21 zelfstandige en 13 onzelfstandige eenheden
- Thx, vervolgvraag is dan wat het verschil is?
21 eigen huisnummers met complete woningen en 13 eenheden in drie woongroepen die voordeur, keuken, toilet en badkamer delen
- Cooplink gebruikt zelf ook Nextcloud

De administratie van de Paap | door Kaat de Waele (Papenhulst Blijft!)

Inleiding

- De Paap (oud ziekenhuis) is gekraakt in 1978 en er woont een gemêleerd gezelschap. Kaat woont er 7 jaar en doet de administratie
- De Paap heeft een contract met woningbouwvereniging (Brabant Wonen (**BW**)) sinds 1989.
- Er zijn 40 wooneenheden en 11 gangen; gezamenlijke voorzieningen; werkplaatsen in bruikleen

Opbouw boekhouding

- Huurpot: Huurkosten - debiteuren en crediteuren
- Beheerpot - onderhoud voor BW
- Fondsenpot - Eigen dingen, wat niet in huurpot of beheerpot zit

Werkgroepjes dagelijks gebruik

1. Huurpot vereniging
2. Fondsenpot en beheerpot
3. Stichting
4. HTS - huurinkomsten check

Er is overkoepelend overleg nodig.

- Administratie en werking: loopt alles
- Voorzieningen: link met MJOP (MeerjarigOnderhoudsPlan) en beheergroep
- Opstellen jaarverslagen

De taken van de verschillende werkgroepen:

Ad 1. Huurpot vereniging

Crediteuren

- Gas, water, licht, meetdiensten, internet, TV, huur, ...: betalen - overzicht houden
- Standen doorgeven van energie
- Post bijhouden en doorzetten naar anderen (vb. energie contract)

Debiteuren

- Jaarlijks huur berekenen en inbrengen in de huisvergadering
- Huren en bijdrage bruikleen werkplaatsen ingeven en checken
- Maandelijks lijst naar HTS sturen (groep die mogelijke huurachterstand opvolgt)
- Administratie nieuwe bewoners en logees wordt nu langzaam gedigitaliseerd

Kas en sleutels

- Kasbetaling ivm huur en borgen
- Sleutels bijhouden
- Jaarlijkse standenregisters

Ad 2. Fondsenpot en beheerpot

- Bonnen bijhouden
- Facturen betalen
- Terugbetalingen
- Juist inboeken op basis van afspraken

Ad 3. Stichting

- Bijhouden in-out

Ad 4. HTS

- Maandelijks huurbepaling opvolgen
- Stappen zetten indien nodig

Andere taken gelinkt aan administratie

- Werkplaatsen contact
 - Bepaling energiekosten
 - Communicatie

- Berekenen vergoeding
- ...
- Crediteuren
 - Contracten bijhouden/sluiten
- Archief bijhouden
 - Beslissingen uit de huisvergadering ivm de administratie
- Overzicht:
 - Jaarverslagen
 - Voorzieningen
 - Jaar afronden boekhouding

Positief

Kaat is trots!

- Zelfbeheer! Goed doordacht
- Systeem is nauwkeurig en grondig opgezet.
- Het is mogelijk om deeltaken te doen.
- Veel informatie voorhanden.
- Wekelijkse/maandelijkse opvolging van alles
- Opzet administratie - veel nog op papier (archief)
- Veel mensen betrokken in deeltaken
- Alle grote beslissingen worden in de huisvergadering gemaakt: betrokkenheid van iedereen

Valkuilen

- Overzicht nodig: Het is veel werk en veel verantwoordelijkheid.
- Informatie die bij een persoon hangt en niet onafhankelijk beschikbaar is
- Kennis over administratie en of boekhouding is nodig. Dat is niet voor de hand liggend om in huis te hebben.
- Wissels in bewoning, dus ook taken.
- Erg lange binding met taken en verantwoordelijkheden (Kaat doet al 6 jaar de sleutels).
- Beslissingen in huisvergadering: niet iedereen begrijpt dingen even makkelijk.
- Wetgeving en fiscale vraagstukken: moet opgevolgd worden, en veel uitzoekwerk, vraagt kennis.
- Deeltaken.
- Wandelgangen (scheiding privé en taak is soms lastig).

Momenteel interne vernieuwingen

- Ander boekhoudprogramma
- Wissel in mensen
- Hulp door extern bureau (www.raamwerk.org) voor boekhouding (controle, jaarverslagen, ...)
- Denktank fiscale vraagstukken, nieuwe wetgevingen, gebruik MJOP, delen van kennis over administratie en boekhouding.
- Administratie ook meer digitaal, nieuwe systemen (gewoon via google drive), dingen digitaal bewaren en info verzamelen

Tips

- Taken goed omschrijven: wat is er nodig voor een goede administratie en welke kwaliteiten moet iemand dan moeten hebben.
- Kennis in huis halen (bewoners of extern) - ook al kost dat geld

- Administratie en boekhouding zijn 2 verschillende dingen: namelijk hoe richt ik het in en hoe schrijven we de cijfers weg.
- Wat je zelf *wil* doen is niet altijd hetzelfde als wat je zelf *kan* doen.
- Het rouleren van dagelijkse verantwoordelijkheden
- Bewoners betrekken bij deze taak, vaak ongezien werk
- Informatie delen
- Planmatig werken

Chat

- Wanneer iemand een zelfstudie boekhouden voor woongroepen wil doen, kan hier een cursus vinden: <https://www.wbvg.nl/wp-content/uploads/2021/12/Basiscursus-boekhouden-voor-wbvg.pdf>
- Janneke | De Wereldbuur: Hoe heet dat externe bureau?
- Bernard | Cooplink: Ze heten Raamwerk. Raamwerk.org is hun website
- Eva | Stroom: Trevor zei: grotere verenigingen kunnen uitbesteden; kleinere hebben daar soms niet voldoende budget voor. Wat is een beetje de grens? Hoe groot is het nodig te zijn om budget te hebben om boekhouding uit te besteden?
- Trevor: Hoe meer leden, hoe meer financiële ruimte om externen in te huren. Het is vooral een kwestie van prioriteit.
- Kaat: Paap deed het voorheen altijd zelf en is blij met de hulp van het externe bureau.
- Rob 50520: Kaat vertelde dat het een tijd lang moeizaam ging en weinig werd gedocumenteerd?
- Kaat licht toe: Een persoon had lang de controle op de boekhouding, maar zo'n persoonlijke aanpak is lastig als het overgedragen moet worden.
- Kaat vult aan: Om de twee weken is er een huiskamervergadering. Besluitvorming werkt op basis van consensus: ieder punt wordt geormerkt als meningsvorming of besluitvorming. Er geldt een termijn van twee weken waarop nog bezwaren kunnen worden ingebracht tegen een genomen besluit. Bij te weinig aanwezigen wordt geen besluit genomen.
- Kaat merkt een verschuiving in de tijd: zo zijn er steeds minder mensen die kunnen klussen.
- Jelmer: lewan is ook georganiseerd in werkgroepen, zo gaat de werkgroep Dubbeltje over financiële zaken. Het fijne is dat daar iemand met boekhoudkundige kennis in zit. Ook bij lewan gaat besluitvorming op basis van consensus.
- Koos | LVGO vraagt: wat als mensen geen e-mail hebben?
- Jelmer: Bij lewan heeft iedereen email. De verwachting is dat iedereen meedoet aan werkgroepjes. Jongere mensen communiceren liever via chat/app. lewan herkent wel dat niet iedereen die app heeft.
- Eva | Stroom: welke boekhoudprogramma gebruik je?

- Kaat | Paap: Paap gebruikte eerst *Unit4* en nu *I-muis*. Dat staat nog op een centrale computer. Kaat zou liever kiezen voor een onlinesysteem zodat ze ook van een andere werkplek kan inloggen. (I-muis heeft ok een onlineversie wordt getipt).
- Tessa | Cooplink: Conscribo is toegespitst op verenigingen en heeft een ledenadministratie. <https://www.conscribo.nl/>
- Vincent: Bij Boschgaard gebruiken we e-boekhouden.nl (<https://www.e-boekhouden.nl/>) ad 11,50/maand. Naar mijn mening wat te beperkt dus zou ooit wel willen overstappen.
- Ariaan: In Moneybird kun je relatief makkelijk overzichtjes maken en is geschikt voor eenvoudige boekhouding.
- Robert Visser : Moneybird (<https://www.moneybird.nl/>) is vooral voor ZZP-ers met kleine bedrijfjes.
- Zijn er mogelijkheden om je boekhouding van het ene naar het andere boekhoudprogramma over te brengen?
- Koos LVGO: Twinfield is duur. Overzetten ging niet makkelijk.
- Kaat: is helemaal opnieuw begonnen, bij overzetten liep het systeem vast.
- Peter: ik vermoed dat overzetten meestal niet kan. Dus meteen wat meer geld uitgeven voor een goed programma lijkt me aan te raden.
- Danny: De Warren gebruikt e-boekhouden, maar wij missen wel functionaliteiten zoals een obligatieregister en leningen van leden.
- Rob 50520: een MJOP bij de Paap? Dat is toch voor eigenaren?
- Kaat: De Paap huurt van de corporatie, maar we onderhouden zelf het pand. Over sommige uitgaven onderhandelen we met de corporatie.

- Ria | Akropolis: Moet een startende coöperatie met een lening van de bank de administratie formeel uitbesteden? Akropolis is in gesprek met de RABObank.
- Trevor: banken vinden het lastig om wooncoöperaties te beoordelen en zijn heel voorzichtig. Deze eis is ons onbekend. De bank vraagt uiteraard wel om jaarverslagen en verantwoording.
- Danny: er zijn geen specifieke eisen dat dit door een externe moet gebeuren (bij GLS).
- Yolande hoort graag van Ria het verloop van het gesprek met de Rabobank.
- Ria: de RABO is nog een product aan het ontwikkelen wat intern bij de bank nog goedgekeurd moet worden. Naar verwachting volgt de offerte in januari.
- Trevor tipt de contactgegevens van de RABO in de laatste [kennisdeelsessie financiering](#).
- Eva tipt: GLS is al ervaren; RABO is nog zoekende. Wij hopen ook met RABO in zee te gaan. Zij zijn hun concept nog aan het afmaken voor wooncoöperaties. Als ze nu overwegen dit af te dwingen (verplichte officiële boekhouder), kan je misschien doorgeven dat GLS ook met eigen administratie genoegen neemt.
- Rob bevestigt dat sommige banken verschillende eisen kunnen stellen.
- Tessa: 'Huisdieren heeft een lening van het Restauratiefonds. Het Restauratiefonds heeft als eis gesteld dat we in de statuten vastleggen dat er een waarborgfonds gevormd wordt zodat we het kunnen opvangen als er een lid niet betaalt.