
Cooplinc | Kennisdeelsessie Administratie

20 december 2023

Deze avond delen we kennis over hoe je de administratie goed op orde krijgt. Wat is het? Hoe werkt het? Welke tips heeft de expert? Wat zijn de ervaringen van bewoners? Als je de basis op orde hebt, is de administratie zoveel makkelijker dan je denkt. En leuker.

Bernard Smits, één van de grondleggers van Cooplinc, heet iedereen welkom en introduceert zichzelf én Lars Tempelman, de andere spreker van de avond:

- **Bernard Smits** is bestuurder bij de WBGV, de enige woningcorporatie die puur en alleen beheercoöperaties omvat. Hij vertelt over het hoe en waarom van een goede administratie. Ook gaat hij in op de AVG. Bernard maakt de regelgeving begrijpelijk en laat zien hoe je in een paar stappen kunt voldoen aan de wettelijke eisen.
- **Lars Tempelman**, bewoner van Sandwijck in De Bilt, geeft praktische tips over de administratie. Lars kent het klappen van de zweep. Hij is administrateur van beroep en verzorgt de administratie en boekhouding van Sandwijck.

Bernard Smits | Cooplinc

Administratie

Administratie klinkt misschien saai maar is wel heel belangrijk. Financiën moeten goed geregeld zijn. Als er geen systeem gehanteerd wordt, wordt het een zootje. Dan is er achteraf veel werk wanneer iemand vertrekt of de belastingaangifte moet worden gedaan. In het ergste geval kan ermee gefraudeerd worden.

Administratie bestaat uit de volgende onderdelen:

- Financiën
- Archivering
- Besluitenlijsten
- Digitalisering & IT
- Ledenadministratie
- Automatisering
- Systeembeheer
- AVG

AVG

AVG (Algemene Verordening Gegevensbescherming) werd in 2018 ingevoerd in de gehele EU en geldt ook voor wooncoöperaties en andere collectieve woonprojecten. Daar worden namelijk persoonsgegevens verwerkt (bijv. NAW-gegevens van huurders, leden, kandidaten, leveranciers).

Om rechtmatig de gegevens van personen te mogen verwerken, moet worden voldaan aan doelbinding: welke gegevens heb je nodig en waarom. Er zijn 6 grondslagen voor doelbinding:

- Je hebt toestemming van de persoon om wie het gaat.
- Het is noodzakelijk om gegevens te verwerken om een overeenkomst uit te voeren.
- Het is noodzakelijk om gegevens te verwerken omdat je dit wettelijk verplicht bent.
- Het is noodzakelijk om gegevens te verwerken om vitale belangen te beschermen.
- Het is noodzakelijk om gegevens te verwerken om een taak van algemeen belang of openbaar gezag uit te oefenen.
- Het is noodzakelijk om gegevens te verwerken om jouw gerechtvaardigde belang te behartigen.

Slechts 1 van deze grondslagen is al genoeg om je te verplichten je aan de AVG te houden. Om aan te kunnen tonen dat je volgens de AVG werkt, hou je een verwerkingsregister bij. Hierin worden alle verwerkingsactiviteiten vastgelegd:

- Welke persoonsgegevens
- Met welk doel ('toestemming' of 'overeenkomst')
- Waar de gegevens vandaan komen
- Met wie de gegevens gedeeld worden
- Wie er toegang hebben

De toestemming die verleend wordt voor de verwerking van deze gegevens, moet ook aan een aantal voorwaarden voldoen:

- Vrijelijk gegeven (niet onder druk)
- Ondubbelzinnig (bijv. getekende verklaring)
- Specifiek (qua verwerking en qua doel)
- Geïnformeerd gegeven
- Bewaartermijnen transparant

Tot slot heeft de organisatie ook een informatieplicht. Dit kan bijvoorbeeld via de privacyverklaring op de website of op papier. Hierin wordt onder andere vermeld wat de rechten zijn van personen en waar zij terecht kunnen voor eventuele vragen.

Handige links

Bernard deelt tot slot een aantal handige links over AVG en voorbeelden die gebruikt kunnen worden voor je eigen verwerkingsregister en privacyverklaring.

[De AVG in een notendop](#)

[Dossier AVG](#)

[Grondslagen AVG uitgelegd](#)

[AVG algemeen](#)

[Voorbeeld verwerkingsregister](#)

[Voorbeeld privacyverklaring \(WBGV\)](#)

Vragen aan Bernard

- *Is het verwerkingsregister een eenmalige actie?*
Ja, het opzetten wel, maar het bijhouden is een continu werkje. Het hoeft niet veel tijd te kosten als je een goede opzet hebt.
- *Zijn er meer grondslagen/doelen om persoonsgegevens uit te wisselen?*
Nee dit is het, maar je hoeft dus maar aan één te voldoen en dan val je al onder de AVG. Overigens geldt het alleen wanneer het individuele personen betreft.
- *Wat zijn wat voorbeelden van persoonsgegevens?*
Dit zijn bijvoorbeeld NAW-gegevens, bankgegevens, inkomen, fiscale informatie of BSN. Ook als de persoon niet bij naam genoemd wordt, maar de gegevens zijn te herleiden naar een bepaald persoon, valt dit onder persoonsgegevens.

Lars Tempelman | Sandwich

De geschiedenis van Sandwich



Villa Sandwich

Lars vertelt kort over de geschiedenis van het pand, een statige villa omringd door een landgoed tussen Utrecht en De Bilt: Sandwich. Een villa uit 1770, die werd bewoond door de adellijke familie Van Boetzelaer tot 1963, toen werd het aan de Universiteit Utrecht verkocht. De universiteit wilde er een botanische tuin aanleggen, maar dat kwam er niet van. Het pand werd gedurende bijna 20 jaar meermaals gekraakt en geplunderd tot het in 1980 gekraakt werd door wat uiteindelijk de huidige bewonersvereniging zou worden. Het pand bevat vele gemeenschappelijke voorzieningen, zo is er op elke verdieping een keuken en sanitair. Ook is er een grote balzaal.

In 1989 werd de bewoning gelegaliseerd toen het pand op verzoek van de bewoners werd aangekocht door woningcorporatie Lieven De Key. Het omringende landgoed werd in erfpacht genomen door De Key van de gemeente Utrecht, de bewoners beheren slechts een kleine strook rondom het huis. Het pand is volledig gerestaureerd door De Key en werd middels een collectieve huurovereenkomst verhuurd aan Stichting Beheer Sandwich. Daarnaast is er veel zelfbeheer dat is vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst.

Na 30 jaar wilde De Key van Sandwich af. De bewoners hebben geprobeerd het pand zelf in beheer te krijgen, maar niet iedereen zag dat zitten. Andere corporaties hadden ook geen interesse. Uiteindelijk wilde Stichting Stadsherstel Utrecht het pand wel overnemen in 2020. De samenwerking met hen wordt als zeer prettig ervaren, zij weten ook alle potjes en subsidies te vinden. Sandwich heeft sindsdien groot onderhoud ondergaan en is flink verduurzaamd.

De stichting

De stichting is de formele partij naar de verhuurder:

- Stichting is huurder van het pand
- Stichting doet alles rondom het beheer van het pand
- Stichting maakt onderhuurcontracten met bewoners
- Iedere bewoner is bestuurslid van de Stichting
- Besluiten worden genomen in de huisvergadering
- Formeel bestuur dat nooit als bestuur bij elkaar komt

Er wordt veel vergaderd en er worden veel collectieve afspraken gemaakt, een proces dat door de jaren heen steeds verfijnder werd.

In de bewonersgroep is iedereen gelijk en draagt iedereen dezelfde lasten, ongeacht de grootte van de individuele woonruimte en bijvoorbeeld stroomverbruik. Als één iemand veel meer verbruikt, wordt diegene erop aangesproken.

De stichting ontvangt vergoedingen voor het beheer en onderhoud. Deze worden verrekend met de huur, waardoor deze lager blijft:

- Voor de administratie en kantoorkosten (internet, thuiscomputer en algemene printjes) vergoeding per jaar
- Voor het klein onderhoud binnenshuis vergoeding per jaar
- Huurderving wordt vergoed voor 2 kamers per jaar
- Vrijwilligersvergoeding

Bewonersvereniging

Naast de stichting is er ook een bewonersvereniging. Deze heeft een eigen administratie voor alle kosten die in het huis moeten worden gedaan (bijvoorbeeld een nieuwe wasmachine, groepsuitjes of een facilitator voor bijzondere vergaderingen).

De begrotingen van de stichting en de bewonersvereniging worden zo veel mogelijk opgesteld om quitte te draaien, er is geen winstoogmerk.

Financiële lijsten

Naast de verenigingsrekening is er ook een boodschappenrekening, hiermee worden gemeenschappelijke uitgaven gedaan, zoals de keuken-basics (brood, koffie, rijst, kruiden), kranten, schoonmaakartikelen en verjaardagscadeautjes. Hier is geen pinpas van, iedereen schrijft in een boekje op wat ze hebben uitgegeven en kan dit declareren. Tot €25 hoeft er niet over besloten te worden, daarboven wel.

Van deze financiële lijst wordt een kostenoverzicht van gemaakt waarbij wordt gekeken wie hoe vaak heeft meegegeten, hoeveel heeft uitgegeven, gemiddelde prijs van de maaltijden, etc. Dit wordt aan het einde van de maand verrekend met alle bewoners.

Tot slot zijn er nog twee aparte financiële lijsten voor het gebruik van de printer/kopieermachine en een bierbank. Deze worden elke 2-3 maanden uitgerekend.

Financiële supervisie

Lars houdt de gehele administratie bij. Omdat dit erg veel van zijn tijd in beslag neemt, is besloten dat hij 50% van zijn tijd mag factureren. De taken van Lars bestaan onder andere uit:

- Maken van eindafrekeningen van vertrokken bewoners
- Check financiële lijstjes, check bankrekeningen
- Begeleiding externe boekhoudster
- Maken van begrotingen en voorstel huurverhogingen
- Uitzoeken groene stroom e.d.
- Overleg met Stadsherstel (jaarlijks)

Over de jaarrekeningen van zowel de stichting als de vereniging zegt Lars het volgende:

- Een externe boekhoudster verwerkt alles in een administratieprogramma
- De huurlijst vormt de basis van alle bewoners en mutaties
- Er is een map met alle rekeningen, declaraties en bankafschriften
- Controle van het grootboek en dagboeken gebeurt door Lars



Vragen aan Lars

- *Waarom is er ook nog een externe boekhouder?*
Lars doet het grootste deel zelf, rekt hiervoor de helft van zijn tarief, maar vindt het plezierig dat er een extra paar ogen is en mocht hij ooit weggaan, dan is het voor de toekomst ook gewaarborgd.
- *Hoe wordt de pot van de vereniging gevuld?*
Middels de (totale) huur, die bestaat uit kale huur, plus verenigingskosten plus servicekosten.
- *Waarom is er een aparte boodschappenrekening buiten de vereniging om?*
Het had erin gekund, maar is zo gegroeid vanwege een specifieke leverancier die per automatische incasso betaald wilde worden. Als dit via de vereniging zou lopen zou er te weinig zicht op zijn (te veel geldstromen).

- *Is het niet te veel micromanagement?*
Lars lacht, ja, zou best simpeler kunnen. Ellen van de VoorVechters vertelt dat het bij hen gaat via een 'wie betaalt wat' lijst. Vanwege die ene leverancier werd dat te onhandig voor Sandwijck: dan zal je zien dat 1 of 2 mensen altijd wat grotere bedragen voorschieten en vervolgens moeten gaan leuren om terugbetaling.
- *Moeten de bewoners bij jullie bonnetjes bewaren?*
Voor boodschappen niet, maar voor declaraties (bijv. bij Stadsherstel) wel.
- *Wat is verplicht om in de administratie te hebben? Een jaarverslag bijvoorbeeld?*
Een jaarverslag is alleen verplicht als je belastingplichtig bent. Meestal staat in de statuten dat het wel moet, in dit geval ook. Sandwijck moet het jaarverslag elk jaar overleggen aan Stichting Stadsherstel, o.a. om de beheervergoeding te bepalen.
- *Jij krijgt deels betaald uit het onderhoudspotje. Zijn er meer bewoners die betaald krijgen? Wanneer is de tijd die je investeert in het wooninitiatief geld waard en wanneer niet?*
Lars vertelt dat het scheef ging lopen. Hij heeft het toen in vergadering gebracht en daarna is er besloten dat Lars de helft van zijn tijd in rekening mag brengen. Het komt ook wel eens voor dat een bewoner, wiens beroep het is, specialistisch onderhoud uitvoert. Dit kan deze bewoner ook (tegen schappelijk tarief) factureren.
- *Doet iedereen mee?*
Ja, in principe wel, de een wat meer dan de ander.
- *Hebben jullie als doel om aan te kopen?*
Nee. Dat is even geprobeerd een aantal jaar geleden, maar niet iedereen had daar oren naar. We zijn heel blij met onze huidige verhuurder.
- *Hoe zijn de gesprekken en afspraken tot stand gekomen wat betreft de huurprijs van de vereniging/stichting bij de 'oude' en 'nieuwe' eigenaar van het pand, respectievelijk De Key en Stichting Stadsherstel Utrecht?*
Alle overeenkomsten zijn 1:1 overgenomen en de huur is hetzelfde gebleven.
- *Hoe gaat het opstellen van de begroting, doet de boekhouder dat? Doe je dat tijdens de vergadering met alle leden? Doe je een vooraf-ingevuld voorstel aan de leden?*
Lars doet dat. 1x per jaar houden de bewoners een financiële vergadering, Lars licht daar de rekening toe, doet een voorstel voor de begroting en een eventuele huurverhoging en dan wordt er over gestemd.
- *Gebruik je een bepaalde software om dit allemaal bij te houden?*
Nee, gewoon Excel.
- *Waar wordt het archief bewaard?*
Er is een server voor het hele huis, daar staat alles op.

- *Verzorgen jullie ook het beheer van het omringende landgoed?*
Het landgoed rondom het huis wordt niet door Sandwijck beheerd. Ze hebben er dus geen werk/kosten aan, maar hebben er ook niks over te zeggen.

Bernard bedankt Lars voor zijn uitgebreide informatie en ook alle aanwezigen voor al hun vragen. Tot slot deelt hij een link naar de boekhoudcursus van WBVG: [Basiscursus boekhouden voor woongroepen](#)

Tot slot... mogen we je iets vragen?

Ben je blij met de informatie die je in dit verslag vindt? Wil je Cooplinc steunen in haar missie om nog veel meer kennis met jullie te delen, de weg voor jullie te plaveien bij overheid, financiers en andere partijen en blokkades op te heffen in regelgeving en financiering? Draag dan bij. Ieder beetje is welkom. Klik op 'Doneer' of ga naar www.cooplink.nl/doneer

DONEER

Word ook lid van Cooplinc!

www.cooplink.nl/word_lid

Meer leden geven ons meer stem naar politiek, financiers en andere partijen!