

Adviesdocument
Sociale Architectuur
De Warren

Cluster 3
Geld & Delen



Auteurs:

Merel Dym
Danny Groenewegen
Stefan Hennis
Suzan Huppés
Ellen Maassen
Suzanne Oudshoorn

Eindredactie:
Ellen Maassen

Illustratie:
Merel Dym



Inleiding

Het team Sociale Architectuur van De Warren is sinds begin 2021 bezig met het beantwoorden van een reeks vragen over hoe we onszelf in De Warren willen gaan organiseren. Deze vragen zijn opgedeeld in vier clusters, met de volgende vier thema's:

1. Besluitvorming & organisatie
2. Samen wonen & samen doen
3. Geld & delen
4. Conflict & mediation

We hebben de antwoorden op deze vragen opgeschreven in de vorm van vier adviesdocumenten. Voor je heb je het adviesdocument van Cluster 3: Geld & delen

In dit cluster kijken we naar de meer materiële kant van samenwonen, dat zijn vragen zoals:

- Welke spullen en ruimtes delen we?
- Wat voor afspraken en systemen heb je daarvoor nodig?
- Hoe dragen we samen voor de kosten die daarbij komen kijken?
- Hoe houden we onze financiën gezond?

Er staan veel praktische tips in voor hoe we goede afspraken maken, en we onze systemen goed kunnen inrichten.

Voor dit cluster waren negen vragen opgesteld, en het document volgt deze structuur redelijk, dus als je antwoorden op deze specifieke vragen zoekt, kun je dat via de Inhoudsopgave prima vinden (we hebben in dit cluster dus niet gebruikgemaakt van een Vragenindex).

Adviezen

De antwoorden die wij hebben opgesteld zijn adviezen en suggesties, geen definitieve beslissingen. Grote beslissingen n.a.v. deze vragen gaan we in de eerste helft van 2022 met alle Warrenaren nemen, in ontwerpessies en een ALV, en kleinere beslissingen worden later door de relevante deelgroepen genomen.

Wij hopen dat dit introducerende overzicht de Warrenaren kan inspireren, informeren en begeleiden bij het komen tot een goede structuur binnen de diverse groepen waaruit ze deel maken binnen De Warren.

WARme groeten,
Merel, Just, Suus, Suzanne, Danny, Ellen, Flora, Jennifer en Stefan

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1: Delen

Inleiding

Welke spullen willen we delen?

Hoe regelen we het delen van spullen?

Deelsystemen

Auto's delen

Hoe organiseren we uitwisseling van diensten en kennis?

Hoofdstuk 2: Financiën

Hoe organiseren we dat de financiën van de Warren gezond blijven?

Hoe verdeel je de kosten van elektra & water binnen en tussen verdiepingen?

Hoe organiseren we de administratie van de huur en servicekosten

Waar is budget voor nodig in de verschillende thema- en woongroepen?

Hoe zorgen we dat de huur eerlijk is en blijft?

Hoe ga je (collectief) om met leegstand?

Hoe verdeel je budget over verschillende cirkels?

Appendix - Lijst van spullen die we kunnen delen

Hoofdstuk 1: Delen

Inleiding

Met z'n allen bezitten we heel veel spullen. In een normale woonflat heeft iedereen een eigen wasmachine, eigen keukenapparatuur, eigen gereedschap. Allemaal spullen die je makkelijk meer met mensen zou kunnen delen, als je hier afspraken over maakt.

Samen spullen delen heeft vier grote voordelen:

1. **Kostenbesparing:** je hoeft niet allemaal een eigen schuurmachine te kopen, maar je draagt bij aan een deel van de schuurmachine
2. **Ruimtebesparing:** samen delen betekent dat er minder spullen zijn én dat er minder spullen in de privéruimtes hoeven staan
3. **Duurzaamheid:** door te delen schaffen we minder spullen aan en gooien we minder spullen weg, en we kunnen gezamenlijk duurdere, maar duurzamere spullen kopen.
4. **Meer functionaliteit:** We kunnen investeren in spullen die je normaal maar zelden zou gebruiken, omdat we gezamenlijk meer koopkracht hebben dan alleen.

In de Warren gaan we van nature al veel spullen delen. In de algemene ruimtes en de woongroep ruimtes komen spullen te staan waar iedereen gebruik van kan maken. Een deel hiervan zal betaald en onderhouden worden van het algemene budget, van onze huur- en servicekosten. Een ander deel wordt door Warrenaren en anderen aan De Warren en aan woongroepen geschonken.

Natuurlijk brengt het delen van spullen ook uitdagingen met zich mee. Want hoe zorg je ervoor dat iedereen die de spullen gebruikt er ook aan bijdraagt? Hoe ga je om met onderhoud en vervanging van gezamenlijke spullen? En hoe zorg je ervoor dat spullen niet kwijtraken/dat je weet wie iets geleend heeft?

In dit hoofdstuk verkennen we de mogelijkheden en de uitdagingen. Hiervoor definiëren we eerst welke soorten spullen we met anderen kunnen (en willen) delen in De Warren. En gaan daarna per categorie in op hoe we het delen kunnen regelen en faciliteren.

Welke spullen willen we delen?

In het denken over de spullen die we kunnen delen heeft het zin om onderscheid te maken tussen spullen die na aanschaf langdurig gebruikt kunnen worden (gereedschap, meubilair, etc.) en spullen die regelmatig aangeschaft moeten worden (levensmiddelen, kantoorartikelen, etc.).

Daarnaast is het goed om onderscheid te maken tussen spullen die aangeschaft en gedeeld worden door alle Warrenaren; spullen die aangeschaft en gedeeld worden door een woongroep; en spullen die aangeschaft zijn door een individu en uitgeleend aan andere Warrenaren.

Categorie 1: Spullen voor langdurig gebruik

Spullen die lang meegaan kunnen we verder opdelen in wie er de eigenaar(s) is/zijn van de spullen:

1. **Eigenaar: vereniging**
Spullen die we als coöperatie kopen, bijvoorbeeld de wasmachines. De kosten voor aankoop en onderhoud hiervan worden doorberekend in de huur/het servicecontract.
2. **Eigenaar: woongroep**
Spullen die door een woongroep worden gekocht, bijvoorbeeld een blender voor in de keuken. De kosten voor aankoop en onderhoud hiervan liggen bij de woongroep.
3. **Eigenaar: groep individuen**
Spullen die door een losse groep van Warrenaren worden gekocht, bijvoorbeeld een auto die vijf mensen samen delen. De kosten voor aankoop en onderhoud hiervan liggen bij de losse groep.
4. **Eigenaar: enkel individu**
Spullen die door een individuele Warrenaar worden ingebracht voor algemeen gebruik. De kosten voor aankoop en onderhoud hiervan liggen bij het individu zelf, maar deze kan natuurlijk afspraken maken hierover met andere Warrenaren die vaak gebruikmaken van deze spullen.

Categorie 2: Vergankelijke spullen

Voor spullen die vergankelijk zijn moet een ander systeem gebruikt worden, omdat er terugkerende kosten bij komen kijken.

Ook deze categorie kunnen we verder opdelen:

1. **Eigenaar: Vereniging**
Levensmiddelen en andere gebruiksmiddelen voor de algemene ruimtes, bijvoorbeeld het toiletpapier in de algemene toiletten of inktcartridges voor de printers in de werkruimte. Kosten hiervoor moeten gedeeld worden door alle Warrenaren.
2. **Eigenaar: Woongroepen**
Levensmiddelen en andere gebruiksmiddelen in de woongroep ruimtes, bijvoorbeeld rijst en pasta in grote verpakkingen of schoonmaakmiddelen. Kosten hiervoor moeten gedeeld worden door de woongroepgenoten.
3. **Eigenaar: Groep individuen**
Levensmiddelen en andere gebruiksmiddelen die door een aantal Warrenaren *in bulk* aangeschaft kunnen worden omdat ze dezelfde behoeftes hebben, bijvoorbeeld luiers voor kinderen of brokjes voor huisdieren.
4. **Eigenaar: Enkel individu**
Levensmiddelen en andere gebruiksmiddelen van een individuele Warrenaar, die deze deelt met andere Warrenaren. Kosten hiervoor komen op rekening van het individu, behalve als er eerder is afgesproken de kosten te delen.

In de [Appendix](#) staat een lange lijst van spullen die we waarschijnlijk willen delen met de grote groep, met de woongroep of in kleinere groepen. Ook staat er welke deelspullen er in de algemene ruimtes komen te liggen.

Hoe regelen we het delen van spullen?

Het regelen van het delen we met onder andere met heldere afspraken. Daarmee voorkomen we onduidelijkheid over het eigenaarschap, het onderhoud en de locatie van spullen. Per type spullen die we willen delen, zullen die afspraken er anders uitzien. Hieronder beschrijven we eerst waarover we allemaal afspraken moeten maken, en daarna hoe dat eruit zou kunnen zien per categorie spullen.

Deelafspraken algemeen

Met wie maken we afspraken?

Zoals hierboven te zien is hangt het maken van afspraken samen met van wie de spullen zijn en met welke groep ze worden gedeeld.

Een cirkel die over het betreffende deel van De Warren gaat, kan zelf die afspraken hierover maken. Bijvoorbeeld: iemand leent aan De Warren een grote spiegelwand uit voor in de Multiruimte. De Multiruimte-cirkel spreekt dan af met die persoon hoe er wordt omgegaan met evt. beschadiging.

De woongroep gaat over het delen van spullen en gebruiks middelen binnen de woonlaag. Deze afspraken maakt de woongroep op de woongroepvergaderingen.

Individuele afspraken moeten gemaakt worden tussen de eigenaar en degene die iets wil lenen. Dit kunnen we wel ondersteunen met een collectief deelsysteem. Hierover in het volgende hoofdstuk meer.

Waarover maken we afspraken?

Bij het maken van een deelafpraak voor spullen die langdurig gebruikt worden is het goed om over de volgende aspecten na te denken. Dus voor welk systeem je ook kiest, check goed dat je al deze zaken hebt afgedekt als ze van toepassing zijn:

- A. Zijn er terugkerende kosten? → Zo ja, hoe delen we deze kosten?
- B. Wie is er verantwoordelijk voor het onderhoud? → Dit kan bij een groep worden belegd, of bij een individu.
- C. Wie is er verantwoordelijk voor vervanging? → Dit kan bij een groep worden belegd, of bij een individu.
- D. Waar slaan we het op? → Dit is een relevante vraag wanneer iets veel ruimte inneemt of wanneer iets makkelijk toegankelijk/te vinden moet zijn.
- E. Hoe vaak/hoe lang mag iemand er gebruik van maken? → Vooral bij populaire spullen of spullen die iemand lang wil gebruiken is dit heel relevant.
- F. Moet je het van tevoren kunnen reserveren? → Vooral bij populaire spullen of spullen die iemand lang wil gebruiken is dit heel relevant.
- G. Willen we bijhouden wie ervan gebruik maakt of waar het zich bevindt? → Zo ja, dan is het goed om dit bij elk gebruik vast te leggen.
- H. Willen we bijhouden hoe vaak iemand het gebruikt en/of gebruikskosten doorberekenen? → Dit kan relevant zijn als de gebruikskosten hoog zijn, het om een

duur object gaat waar je als groep in termijnen voor betaalt, of wanneer de ene deelgenoot het veel minder gebruikt dan de ander.

- I. Moeten we een verzekering afsluiten? → Dit kan relevant zijn als het een duur object betreft of wanneer een verzekering verplicht is (zoals bij een auto).

Bij het maken van deelafspraken over spullen die steeds weer aangeschaft moeten worden (zoals koffie, toiletpapier, schoonmaakmiddelen, etc.) is het goed om over de volgende aspecten na te denken:

- A. Maakt iedereen in de Warren/de woongroep gebruik van deze middelen? → Als dit niet zo is, dan is het misschien eerlijker om de kosten te delen met een kleinere groep of het te houden bij individuele aanschaf (bijvoorbeeld als de helft van de woongroep geen koffie drinkt)
- B. Gebruikt iedereen die meebetaalt de middelen in gelijke mate? → Zo nee, dan is het misschien eerlijker om een verdeelsysteem te bedenken (bijvoorbeeld 5 cent per printje in de werkruimte).
- C. Hoe gaan we ervoor zorgen dat degenen die gebruik maken van de middelen hun deel betalen? → Dit kan bijvoorbeeld via een huishoudpot waar ieder woongroep lid een vast bedrag in stort.
- D. Wie is er verantwoordelijk voor de aanschaf van de middelen? → Dit kan natuurlijk steeds iemand anders zijn, of je stelt één iemand aan per productgroep.
- E. Wat is de slimste en meest duurzame manier om deze middelen aan te schaffen? → Het kan lonen om eens te overleggen met andere woongroepen, zodat je de spullen in grotere kwantiteiten aan kan schaffen of bijvoorbeeld kan laten leveren aan de deur.

Deelafspraken per categorie spullen

Er zijn heel veel manieren om het delen van spullen goed te regelen, we beschrijven er hier een paar, bij de categorie spullen waar die manier van regelen het beste bij past.

Vereniging

Dit zijn de spullen die in eigendom zijn van de vereniging, omdat ze zijn aangeschaft door de vereniging, of door een Warrenaar aan de vereniging zijn gedoneerd. Dit lijkt in feite op het gebruik van de gemeenschappelijke ruimtes. Dat zijn ook een soort 'spullen' die in eigendom zijn van de vereniging en door iedereen worden gebruikt. We stellen voor daar ook een vergelijkbaar deelsysteem voor te gebruiken: er is een cirkel of rol die erover gaat, en die cirkel/rol stelt gebruiksregels op voor de spullen, en regelt onderhoud en vervanging wanneer dat van toepassing is.

Dus bijvoorbeeld de gedeelde wasmachines: Er zou bijvoorbeeld in de cirkel 'Ruimtegebruik' een rol 'Wasmachines' kunnen zijn, die de aanschaf/lease van de wasmachines doet, en verantwoordelijk is voor het oplossen van problemen. Verder stelt deze rol de gebruiksregels op waar iedereen zich aan moet houden (bijv. met betrekking tot: tijdstippen, hoe vaak/veel je lange wasprogramma's inzet, welke wasmiddelen ok zijn, etc.)

Wanneer er spullen zijn in eigendom van de vereniging die, in tegenstelling tot wasmachines, verplaatsbaar zijn, zou die rol ook een low-tech deelsysteem kunnen opzetten, of naar een van de andere opties kijken onder [Deelsystemen](#).

Het budget voor het onderhoud hiervan moet ook uit een verenigingspot worden gehaald. Het kan zijn dat het is opgenomen in het Meerjarig Onderhoudsplan, maar wanneer dit niet het geval is, kunnen we gaan kijken of het uit de contributie kan worden betaald. In de ontwerpssessie van begin 2022 gaan we beslissen hoe hoog de contributie van de Warren is.

Woongroep

Spullen die je deelt met je woongroep zijn dingen zoals: keukengerei en meubels in de woonkeuken. Het zal vaak zo zijn dat individuen uit de groep de items in eerste instantie hebben meegenomen en aan de groep hebben 'gedoneerd'. Dan zal er pas een probleem zijn wanneer er bijvoorbeeld een blender kapot gaat. Op dat moment kun je simpelweg de kosten delen met de woongroep voor de vervanging. Dan is het wel belangrijk dat je een heldere afspraak maakt over het eigendom van die nieuwe blender: is deze nu van de woongroep in z'n geheel, of was deze een vervanging voor een blender die in het bezit was van een bepaald persoon, en is de nieuwe blender dus ook van die persoon? En mag die persoon de blender dus ook weer meenemen wanneer hij/zij verhuist?

Advies

Om onduidelijkheden te voorkomen, is het een goed idee om meteen wanneer de keuken wordt ingericht per item vast te leggen:

- Is dit item een donatie aan de groep? Dan neemt de oorspronkelijke eigenaar het niet meer mee bij verhuizing,
- Blijft het item in eigendom van een individu? Wie is er dan verantwoordelijk voor vervanging en onderhoud? Kan nog steeds de groep zijn, maar besef dan wel dat de eigenaar het recht heeft het item alsnog weer mee te nemen of in zijn/haar eigen woonunit neer te zetten, ook wanneer de groep samen betaald heeft voor onderhoud of vervanging.

Groep individuen

Dit gaat over bijvoorbeeld een auto die gedeeld is met een groep mensen verspreid over de Warren. Hier gelden eigenlijk dezelfde dingen als bij woongroepen, alleen is de groep waar het over gaat net een andere. Dus zorg dat je, net als hierboven, duidelijk maakt waar het eigendom ligt, als het voorwerp in eerste instantie van een individu was.

Maar in het geval van bijvoorbeeld een auto zou het daarnaast handig kunnen zijn om een reserveringssysteem te hebben. Kijk voor de opties bij [Deelsystemen](#).

Enkel individu

Dit is de categorie spullen die ook hierboven genoemd is bij 'woongroepen', maar waar het eigendom bij een individu blijft liggen. En dat gaat dus ook om dingen die individuen (te leen) geven aan de groep als geheel. Dus bijvoorbeeld: gereedschap en verfspullen dat in de makerspace ligt, yogamatten in de multizaal, spelletjes in de woonzaal, etc.

Een aandachtspunt is net als hierboven: wie is er verantwoordelijk voor onderhoud en vervanging, wanneer het eigendom bij een individu ligt, maar het gebruik vaak bij een groep. Wat het best is, zal per item verschillen.

Een ander belangrijk issue is: als het verplaatsbare spullen zijn, zoals hoe managen we:

- Waar zijn de spullen?
- Wie mag ze wanneer gebruiken?

Hier is ook een reserveringssysteem of deelsysteem handig. Kijk bij [Deelsystemen](#) voor de opties.

Vergankelijke spullen

Vereniging

Dit zijn spullen zoals: toiletpapier voor de gemeenschappelijke WC's, en voorraden voor de gedeelde bar. Dit zijn kosten die uit de contributie van de vereniging moeten komen. Er is op dit moment nog nergens iets daarvoor gereserveerd. We gaan in de ontwerpessies voorleggen aan de groep hoeveel contributie men bereid is te betalen, en wat we daarmee kunnen doen. (Edit maart 2024: De contributie is in een van de eerste ALV's vastgesteld als een vrijwillige bijdrage, en de uitgaven die we ermee doen worden gedaan met het [Holacracy-uitgave-proces](#) zoals hieronder beschreven.)

Woongroep

Vergankelijke spullen voor woongroepen zijn vooral boodschappen. Hierover staat meer in [Cluster 2: woongroepen](#).

Groep individuen

Het zou kunnen dat een bepaalde 'doelgroep' binnen de Warren samen inkoop wil doen, bijvoorbeeld: alle ouders van kinderen kopen samen in bulk luiers in. Uiteraard betalen de mensen in deze groep dan zelf voor ingekochte spullen, waarschijnlijk naar rato van gebruik. Dit is aan de groep zelf om te regelen.

Enkel individu

Het lijkt ons het handigst dat wanneer iemand een vergankelijk item (bijvoorbeeld bier) in een collectieve woonruimte plaatst, zoals de bar in de woonzaal, dat dit daarmee een donatie is aan de groep, tenzij het is ingekocht in een bepaalde functie, zoals een rol die de bevoorrading van de bar doet, dan is het natuurlijk declarabel.

Deelsystemen

Low-tech

Edit maart 2024: op dit moment zijn de enige reserveringssystemen die in De Warren in gebruik zijn Google Calendars voor een aantal collectieve ruimtes (de logeerkamers en Multiruimte), die gewoon op first-come first-serve te boeken zijn zonder beperking. Dat werkt prima.

Einde edit.

Voor sommige spullen is het handig om een deelsysteem in te richten. Denk dan vooral aan spullen voor langdurig gebruik, die verplaatsbaar zijn, waarvan je bij wil houden waar ze zich bevinden of waarvoor het nuttig is om ze van tevoren te reserveren.

Om het deel- en leenproces inzichtelijk te maken kan er gebruik gemaakt worden van een low-tech leensysteem. Dit lijkt op het systeem bij een bibliotheek alleen zijn we dan allemaal bibliothecaris.

In zo'n systeem moeten een aantal zaken vastgelegd worden:

- Waar iets ligt
- Wie het momenteel gebruikt en voor hoe lang
- Wanneer het gereserveerd is
- De afspraken rondom reserveren/uitlenen

Dit kan vastgelegd worden in een excelsheet die elke Warrenaar die er gebruik van maakt zelf invult. Hier vind je [een aantal templates](#) voor hoe dergelijke sheets eruit zouden kunnen zien.

Platform

Het alternatief is om op zoek te gaan naar een geschikte app of software-platform waar we reserveringen mee kunnen managen. Dit hangt ook samen met andere systemen die we gaan gebruiken, bijvoorbeeld door het reserveren van ruimtes, en administratie en boekhouding. Er zijn namelijk softwarepakketten waar een reeks aan functies in zitten, inclusief reserveringsmogelijkheden, zoals ERP-systemen (Enterprise Resource Planning). We stellen voor dat een cirkel IT gaat kijken naar de mogelijkheden, in samenwerking met cirkel Financiën, en een cirkel die over ruimtegebruik gaat.

Auto's delen

Over het delen van auto's schrijven we een apart stuk, want daar hebben we een specifiek oplossing voor.

Er zijn verschillende situaties denkbaar, zoals:

- Auto's zijn in bezit van de vereniging en worden met iedereen gedeeld
- Er staan auto's van een extern deelsysteem in onze garage geparkeerd, en dat zijn de auto's die we gebruiken
- Auto's zijn in bezit van individuele bewoners, en we faciliteren het delen ervan

Edit januari 2024:

We behandelen hier nu alleen de laatste situatie, want dat is waar we voor gegaan zijn.

Dit ziet er als volgt uit:

Iedereen die hier komt wonen en een auto in z'n bezit heeft, vraagt een parkeerplaats aan, en betaalt daarvoor. Iedereen die met zijn auto wil meedoen aan het deelsysteem, die verzekert zijn auto bij deelauto.nl. Iedereen die graag gebruik wil kunnen maken van deze deelbare auto's, meldt zich ook aan bij deelauto.nl via een specifieke link van onze groep auto's. Ze zijn daarmee voor €20,- per jaar verzekerd wanneer ze in een van deze auto's rijden, zonder dat het schadevrije jaren kan kosten van de auto-eigenaren.

Verdere autokosten moet de eigenaar zelf nog verrekenen met de mensen die 'm lenen.

Een voorbeeld:

De Kia e-Niro van Danny heeft Danny zelf in bezit en verzekerd bij deelauto.nl. Hij betaalt het onderhoud, de verzekeringen, parkeerplaats en oplaadkosten. Wanneer anderen in deze auto rijden melden ze zich aan met een specifieke link die Danny voor ze aanmaakt, bij deelauto.nl. Hij rekent € 0,35 per kilometer voor iedereen die deze auto op deze manier gebruikt.

Hoe organiseren we uitwisseling van diensten en kennis?

We vinden het als gemeenschap belangrijk dat we de ruimte geven aan het ontwikkelen van onze talenten. Daarbij willen we graag stimuleren dat we binnen de gemeenschap elkaar helpen en ondersteunen met kennis of activiteiten. Dit kan bijvoorbeeld zijn:

- oppassen/kinderopvang
- yoga/dans/sportles/muzieklessen/begeleide meditatie/surfles/zeil-les
- fotograferen/filmen
- hand-en spandiensten
- workshops/lezingen/webinars
- administratie/belastingadvies

Voor het aanbieden van diensten en kennis kunnen Warrenaren de communicatiekanalen gebruiken zoals online of op het grote bord in de woonzaal. Op een centrale plek online kan je een dienst of bepaalde kennis die je hebt aanbieden, zodat de rest je weet te vinden.

Omgaan met betalen

Dit zal in veel gevallen vanzelf gebeuren, maar een belangrijk issue hieromtrent is dat velen van ons het geven van diensten professioneel doen, en het daarom misschien niet zomaar zonder compensatie voor andere Warrenaren kunnen doen, of voor de vereniging als geheel zonder compensatie kunnen doen. We moeten dus heldere afspraken maken over hoe en wanneer je diensten van andere kunt vragen of verwachten, en hoe we omgaan met betaling. We zouden bijvoorbeeld het volgende kunnen afspreken:

- Voor Warrenaren onderling geldt dat ze voor professioneel onderling uitgewisselde diensten elkaar in principe betalen, tenzij ze daar zelf iets anders over afspreken.
- Voor Warrenaren als dienst aan de vereniging geldt dat ze dit tot maximaal 1 uur per week gratis doen (of een ander aantal!), en daarboven een zakelijke/financiële afspraak over maken.

Hoofdstuk 2: Financiën

Hoe organiseren we dat de financiën van de Warren gezond blijven?

Aan een financieel gezonde organisatie zitten veel aspecten. We willen hier ingaan op de volgende drie manieren om te zorgen voor goede financiën:

- Een goede planning en voorbereiding van de kosten
- Transparantie naar leden
- Controle van een onafhankelijke kascommissie

Vorbereiding

We hebben als vereniging een aantal langlopende verplichtingen die moeten worden betaald: de hypotheek en andere leningen, zoals obligaties. Om hieraan te voldoen hebben we een langlopende begroting, met de huren als inkomsten. Deze begroting wordt gecontroleerd door de Kascommissie.

Naast het financiële plan is er ook het Meerjarig onderhoudsplan (MJOP). Het MJOP beschrijft voor minimaal de komende 10 jaar welke grote onderhoudsuitgaven er te verwachten zijn. Op basis van deze planning kan er bepaald worden hoeveel we jaarlijks opzij zetten voor groot onderhoud. Over het MJOP hebben we de volgende adviezen:

- Het collectief belang gaat hier voor het individueel belang, dat wil zeggen: het is belangrijker om voldoende buffer op te bouwen dan de huren zo laag mogelijk te houden.
- Het zou een goed idee zijn om dit jaarlijks te reviewen en af te stemmen op de tijd die bewoners zelf beschikbaar hebben om onderhoud uit te voeren.

Het zou goed zijn om regelmatig, of als bij grote wijzigingen als aanleiding, plannen te laten reviewen door een fiscalist. Vaste activa, afschrijvingen en BTW kunnen complexe zaken zijn en een fiscalist zou zichzelf hiermee kunnen terugbetalen.

Transparantie

Wij adviseren om de administratie en alles er omheen zoveel mogelijk transparant te maken voor iedereen binnen De Warren. (Alleen zaken die echt niet met iedereen gedeeld kunnen worden screenen we af, bijv. persoons- en inkomensgegevens, obligatieregister en woonvoorkeuren van de selectiecommissie.)

Dit is zeker van groot belang als we met Holacracy gaan werken, omdat rollen dan veel autonomie krijgen en daarom over de juiste informatie moeten beschikken om goede beslissingen te kunnen maken.

Hoe vaak gerapporteerd moet worden moet in de praktijk blijken.

Controle

Elke vereniging heeft volgens de wet een Kascommissie die de jaarrekening controleert die bestaat uit minimaal twee leden van de vereniging die niet in het bestuur zitten. We adviseren om ook te zorgen dat deze twee personen geen andere rol hebben in de financiële en/of administratie-cirkel. Daarnaast adviseren we om de Kascommissie niet alleen de jaarrekening te laten controleren maar ook dieper te kijken naar gemaakte kosten.

Daarnaast biedt de hiervoor genoemde transparantie ook de mogelijkheid tot controle aan de hele vereniging.

Hoe verdeel je de kosten van elektra & water binnen en tussen verdiepingen?

Voor het verdelen van kosten werken we eerst mogelijke verdeelsleutels uit en daarna beschrijven we per kostenpost welke verdeelsleutel het beste past.

Verdeelsleutels

Voor het verdelen van kosten zijn dit mogelijke verdeelsleutels:

Vierkante meters oppervlakte

De oppervlakte in vierkante meters kan gebruikt worden om een verdeling te maken tussen gemeenschappelijke en privéruimtes. De oppervlakte van privéruimtes kan gebruikt worden als verdeelsleutel tussen woningen.

Aantal personen

Bij een verdeling naar aantal personen betaalt bijvoorbeeld een gezin met één kind drie keer zoveel als een enkele bewoner van een Free Willy. Hierbij kan nog wel gekozen worden, misschien per kostensoort, of een kind als volledig persoon meetelt. Bij deze verdeling kan gekozen worden om dit bij te stellen bij elke wijziging in aantal personen. Dit zou bij elke bewonerswissel voor iedereen leiden tot een verandering in wat je moet betalen. We kunnen het ook vereenvoudigen door tweemaal per jaar een ijkmoment te nemen om te bepalen hoeveel personen er in elke woning wonen. Of een vast aantal personen per type woning kiezen, bijv. 1 voor Free Willy, 3 voor kleine gezinswoningen en 4 voor grote gezinswoningen.

Kale huur

De kale huur kan ook ingezet worden als verdeelsleutel tussen woningen. Dit komt dicht in de buurt bij een verdeling op basis van oppervlakte, maar is niet helemaal hetzelfde. De kale huur is wel op oppervlakte gebaseerd, maar heeft ook nog diverse handmatige correcties voor o.a. minder bruikbare oppervlakte en maximale huurbedragen.

Kostenposten

Elektra

Bij de elektrakosten kan onderscheid gemaakt worden tussen de collectieve elektrameters en privé-elektrameters. Alle zelfstandige woningen hebben een privé-meter en de onzelfstandige woningen (Free Willies) vallen onder collectieve meter.

Het elektragebruik van de privé-meters wordt rechtstreeks gefactureerd aan de bewoners van die woningen. Voor de verdeling van de collectieve meters kunnen we een inschatting maken van de elektrakosten in een onzelfstandige woning en die toekennen aan die woningen. Vervolgens kunnen de elektrakosten van de autolaadpalen aan de huurders van de betreffende parkeerplakken worden toegekend. De kosten die daarna nog overblijven kunnen verdeeld worden over alle personen.

Voordeel zonnepanelen

De zonnepanelen leveren een financieel voordeel op en we willen ervoor zorgen dat dit voordeel terecht komt bij de huurders van woningen, naar rato van de kale huur omdat de zonnepanelen daaruit bekostigd worden.

Bij het verdelen van alle elektrakosten moeten we rekening houden met zowel opgewekte elektra die gesaldeerd wordt met het stroomnet als de opgewekte elektra die we zelf direct gebruiken. Om dit volgens de gewenste sleutels te verdelen zijn er een aantal correcties nodig:

- Voor de opgewekte stroom die direct verbruikt is moeten we fictieve kosten optellen bij de totale elektrakosten. Het aantal kWh maal de prijs voor afname van het net.
- Het totale voordeel van de zonnepalen (om te verdelen naar rato van kale huur) kan berekend worden door het direct eigen gebruik te vermenigvuldigen met de prijs voor afname van het net; en daarbij opgeteld het totaal aan terugleververgoeding voor alle opgewekte stroom die is teruggeleverd aan het net.

Warmte

De [Warmtewet](#) beschrijft regels omtrent de levering van warmte aan verbruikers. Het grootste deel van de warmtewet is niet van toepassing op leveranciers die ook verhuurder van woningen zijn, dus niet op De Warren. Het deel dat wel van toepassing is zegt dat de kosten berekend moeten worden met (in volgorde van prioriteit) een individuele meter, warmtekosten-verdelers, of kostenverdeelsystematiek.

De installatie van een individuele meter om het warmteverbruik te meten is verplicht wanneer het technisch haalbaar en kostenefficiënt is en bij een nieuwe aansluiting in een nieuw gebouw wordt dat zo geacht. Dat betekent dat de verdeling van warmtekosten gedaan zou moeten worden met individuele meters per wooneenheid. Deze zijn helaas niet geïnstalleerd waardoor het voor bewoners van De Warren in principe mogelijk is om De Warren hierover aan te klagen en een individuele meter te eisen. Zolang dat niet gebeurt gebruiken we voor de verdeling van warmte een kostenverdeelsystematiek oftewel een goed beschreven verdeelsleutel.

Van alle verdeelsleutels is de warmtekosten het meest gerelateerd aan de oppervlakte. Als eerst kan er onderscheid gemaakt worden tussen gemeenschappelijke en privéoppervlakte op basis van vierkante meters. Bij het verdelen van de warmtekosten voor de gemeenschappelijke oppervlakte is een verdeling op basis van aantal personen het meest voor de hand liggend.

Hoe organiseren we de administratie van de huur en servicekosten

Het uitbesteden van de administratie is waarschijnlijk een stuk duurder dan het zelf doen (met vrijwillige uren). In de begroting is geen rekening gehouden met een grote kostenpost voor het uitbesteden van de administratie, dus zelf doen lijkt de beste optie. Het is wel verstandig om te investeren in goede software waarmee we het aantal werkuren kunnen minimaliseren en het werk kunnen verdelen over meerdere personen.

Administratie zelf doen

De administratie zelf voeren zou veel werk kunnen zijn en waarschijnlijk deels met korte deadlines wanneer bijvoorbeeld nieuwe bewoners pas vlak van tevoren gekozen worden. De penningmeester is formeel verantwoordelijk. In de uitvoering kan die geholpen worden door de financiële cirkel. Goede software maakt de administratie makkelijker en betrouwbaarder en kan ook helpen om het werk over meer mensen te verdelen. Een lastige vraag is nog wie de gesprekken met huurders met betalingsachterstanden gaat doen.

Ondersteunende software

Dit zijn de mogelijkheden voor ondersteunende software als we zelf de administratie doen:

- Huidige boekhoudpakket, E-Boekhouden: €138 per jaar
 - Beperkt in functionaliteit. Heeft een module voor ledenadministratie en contributie, maar er is nog niet goed onderzocht of die voldoet. En de rapportage mogelijkheden zijn beperkt.
- Groot ERP pakket, bijv AFAS: €4200 per jaar
 - Kan veel automatiseren
 - Veel functionaliteit, ook bijv om inventaris van gedeelde spullen te doen en beheer van ruimtes
- Open source pakket
 - Interne ITer nodig of uitbesteden
 - Gratis, alleen zonder ondersteuning

Administratie uitbesteden

Het alternatief voor de administratie zelf doen is dit uitbesteden. Bij deze optie moeten we goed letten op hoeveel werk dit echt zou besparen. Maandelijks routinewerk zelf doen hoeft niet veel tijd te kosten met een goed administratiepakket. En wellicht is het net zoveel werk om een nieuwe huurder of contractwijziging zelf in een pakket door te voeren als doorgeven aan een externe partij.

Uitbestedingskosten

Een gangbare prijs voor het uitbesteden van de financiële verhuuradministratie lijkt zo'n 5-8% van de huursom te zijn. Het goedkoopste pakket bij penning.nl voor het administreren en incasseren van de huur kost €15 per huurder per maand. Uitgaande van 36 woningen kost dat jaarlijks minimaal €6480. Waarschijnlijk is dit ex. btw. en mogelijk zijn parkeergarages ook 14 extra verhuurobjecten.

Waar is budget voor nodig in de verschillende thema- en woongroepen?

In [deze sheet](#) is een overzicht te vinden van de budgeteisen voor de thema- en woongroepen.

Wanneer we alle gezamenlijke kosten uit deze lijst in de contributie willen opnemen is dat een jaarlijkse post van €30.000. Verdeeld over 50 bewoners is dat €50 per persoon per maand. De helft hiervan zijn schoonmaakkosten.

Hoe zorgen we dat de huur eerlijk is en blijft?

Op dit moment is de huur grotendeels verdeeld naar oppervlakte van de woningen.

Daarnaast zijn er enkele correcties toegepast:

- Uitgangspunt is oppervlakte van de woning
- Correctie voor palen midden in de kamer, balkon of extra hoogte
- Handmatige correcties om te zorgen dat de huren onder het opgelegde maximum blijven

Het lijkt ons onverstandig om via de huur inkomsten te nivelleren. Dat levert namelijk een aantal lastige dilemma's op. Je huur kan dan bijvoorbeeld omhoog gaan als het inkomen van iemand anders daalt. Ook creëert het een prikkel om zo rijk mogelijke nieuwe huisgenoten te kiezen. Als we dus iets willen doen met inkomensverdeling, dan zou het beter zijn om dit buiten de huur om te realiseren.. Een ander interessant idee is om een Warren-broodfonds op te richten.

Hoe ga je (collectief) om met leegstand?

In een eerste versie van het huishoudelijk reglement is beschreven dat een verdieping verantwoordelijk is voor leegstand wanneer ze niet op tijd iemand vinden, maar dit is waarschijnlijk iets te kort door de bocht. De verdieping heeft namelijk niet alleen de controle over leegstand, omdat bij een nieuwe bewoner ook de selectiecommissie moet controleren de kandidaat passend is bij De Warren als geheel.

Daarnaast verschilt de financiële impact ook enorm per verdieping: Is het leegstand van een free willy of een gezinswoning en moet dit verdeeld worden door 5 of 12 personen op een verdieping?

Om deze redenen adviseren wij om de kosten van leegstand als vereniging te dragen. En daarnaast afspraken te maken over de doorlooptijd van het vinden van een nieuwe kandidaat. We kunnen bijvoorbeeld afspreken wanneer er een nieuwe kandidaat gekozen moet zijn, in relatie tot de opzegtermijn van de huidige bewoner. Wanneer het een verdieping niet lukt om tijdig een nieuwe kandidaat te kiezen zou in overleg de selectiecommissie kunnen helpen of zelfs het proces overnemen. Op deze manier heeft iedereen belang bij een goed functionerende organisatie zodat de selectiecommissie leegstandkosten zoveel mogelijk kan beperken.

Hoe verdeel je budget over verschillende cirkels?

Veel cirkels in onze vereniging hebben in principe geen budget, omdat alle inkomsten al opgaan aan de hypotheek, leningen en onderhoud van het gebouw.

Als we voor deze cirkels toch enig geld willen hebben, zullen we dit moeten halen uit de verenigingscontributie. We gaan in de tweede ontwerpessie van de sociale architectuur

bekijken hoeveel contributie mensen bereid zijn te betalen. Dit zijn de cirkels die in principe nog geen budget hebben:

- Feestcommissie
- De verschillende collectieve ruimtes:
 - Multizaal
 - Logeerruimte
 - Woonzaal en collectieve bar & WC's
 - Kantoor
 - Makerspace
 - Muziekstudio
- Selectiecommissie
- Communicatie
- Sociale Architectuur
- En alle cirkels die in de toekomst nog gecreëerd gaan worden (en niet een functie overnemen van Gebouwbeheer of Financien)

Wanneer we contributie gaan heffen zullen we dit geld op een of andere manier over deze cirkels moeten verdelen. Hier zijn een aantal opties voor:

- Door de cirkel financiën met input van de andere cirkels
- Collectief, met een budgeting-meeting
- Collectief, met de standaard Holacracy-uitgave-procedure

We lichten elke optie toe en beschrijven wat voor- en nadelen. De keuze tussen deze opties kan worden gemaakt op een ALV.

Optie 1: Cirkel Financiën bepaalt budgetten

Dit is de meest klassieke optie voor het bepalen van de budgetten. De cirkel Financiën vraagt bij verschillende cirkels uit wat voor plannen ze hebben en wat dat kost, en maakt met deze input een verdeling van de middelen.

Voordelen

- Het is een vrij snel proces, want een persoon hakt de knopen door.
- De keuzes worden gemaakt vanuit een overzicht, waardoor trade-offs worden uitgedacht.

Nadelen

- De keuzes van wat het belangrijkste is liggen bij één of weinig personen, dit zou ervoor kunnen zorgen dat het niet het belang van de hele vereniging goed vertegenwoordigt
- Je motiveert cirkels om het budget dat ze toegewezen krijgen ook daadwerkelijk op te maken, net als bij subsidies, waardoor mensen meer zouden kunnen gaan uitgeven dan ze daadwerkelijk nodig hebben.

Optie 2: Collectieve budgettering

In plaats van het laten beslissen door een specifieke cirkel, zouden we de budgetten voor een jaar ook collectief kunnen beslissen omdat het zo belangrijk is. Hiervoor zouden we een soort deliberatief democratisch proces kunnen gebruiken. Dat zou er bijvoorbeeld ongeveer zo uit kunnen zien:

Deliberatierondes

In een aantal rondes gaan mensen van verschillende cirkels in kleine groepjes bij elkaar zitten om te bespreken: wat vinden we als Warrenaren voor komend jaar belangrijk? Iedereen hoort dan een aantal perspectieven van waar zij graag geld aan zouden uitgeven.

Budgetpresentaties van cirkels

Op verschillende schermen of posters in de ruimte presenteren cirkels de plannen die ze hebben voor komend jaar, en hoeveel geld elk van die plannen zou kosten. Mensen kunnen met turfstreepjes aangeven welk van die plannen per cirkel ze het interessantst vinden. Dit is input voor de cirkels zelf.

Budgetten bepalen

Daarna heeft iedereen bijvoorbeeld 5 fishes, of andere voorwerpen, en staat er voor elke cirkel een 'spaarpot'. Iedereen kan zijn 5 fishes verdelen over de spaarpotten, zoals hij/zij dat wil. Het geld dat er dit jaar is wordt verdeeld over de cirkels in de verhouding waarin de fishes door de groep zijn verdeeld.

Voordelen

- De input van iedereen wordt meegenomen, het is een collectief proces, waardoor de budgettering het belang van de hele vereniging goed representeert.

Nadelen

- Je motiveert nog steeds cirkels om het budget dat ze toegewezen krijgen ook daadwerkelijk op te maken, net als bij subsidies, waardoor mensen meer zouden kunnen gaan uitgeven dan ze daadwerkelijk nodig hebben. Wellicht is dit effect al wel iets minder, omdat iedereen zich bewust is van de plannen en financiële middelen van andere cirkels, en zouden ze dus ook spontaan geld dat over is aan een andere cirkel kunnen aanbieden.
- Het kost veel tijd van veel mensen.

Optie 3: Uitgaveproces van Holacracy

Holacracy heeft een standaardproces voor het uitgeven van geld dat niet werkt met vooraf plannen van budgetten. Het gaat zo:

Wanneer je geld wil uitgeven van de vereniging dan kondig je eerst deze intentie aan op een daarvoor afgesproken platform dat toegankelijk is voor alle Warrenaren (zoals Slack). Je schrijft het volgende:

In de rol van [ROL] ben ik van plan om [HOEVEELHEID GELD] uit te geven aan [DOEL/PRODUCT/DIENST].

Vervolgens moet je een vooraf bepaalde termijn wachten op reacties voordat je het geld mag uitgeven. In die termijn moet je alle verhelderende vragen die opkomen beantwoorden en alle reacties in overweging nemen. Elke persoon mag je verhinderen om het geld uit te geven, door de uitgave te 'escaleren'. Dan treedt het escalatieproces in werking, dat de vereniging zelf kan bepalen. Dat zou bijvoorbeeld kunnen zijn: ga in gesprek met de persoon die iets wil uitgeven en zoek samen een oplossing, die dan weer opnieuw in het kanaal moet worden gedeeld, of: de beslissing komt te liggen bij de cirkel Financiën, of moet worden meegenomen naar een ALV.

Om van dit proces gebruik te maken moet het duidelijk zijn dat je uitgave de Purpose van rol dient.

Daarnaast: Als er een mogelijk belangenconflict kan zijn tussen deze rol en andere rollen die je ook invult of tussen deze rol en jou als persoon, dan moet je bij het publiceren van je plan om het geld uit te geven, ook een reden geven waarom je denkt hier niet uit een belangenconflict te hebben gehandeld.

Voor uitgaven boven een bepaald bedrag worden vaak nog extra regelingen getroffen, zoals: het wordt standaard bepaald door de cirkel Financiën, of aan de ALV voorgelegd.

[Zie hier voor meer details over dit proces.](#)

Voordelen

- Er wordt geen geld uitgegeven met als enige reden: het opmaken van het budget.
- Het is heel dynamisch: het geld gaat precies daarheen waar de behoefte op een bepaald moment ook echt is, en is niet van tevoren rigide verdeeld.
- Er is veel sociale controle, want je moet al je geplande uitgaven publiek publiceren en verantwoorden, dit zorgt dat je wel twee keer nadenkt over alles dat je uitgeeft.

Nadelen

- Er is weinig controle in dit proces, want er is geen centrale planning van al het geld. Dat klinkt alsof er makkelijk veel meer wordt uitgegeven dan er geld beschikbaar is, en we heel vaak aan het eind van het geld nog wat maand/jaar gaan overhouden. (Dit schijnt in de praktijk erg mee te vallen, omdat mensen niet zomaar iets uitgeven wanneer ze dat publiek moeten aankondigen! Bovendien kan er altijd een stokje voor worden gestoken als iemand een onredelijke uitgave doet.)

Appendix - Lijst van spullen die we kunnen delen

Levensmiddelen/gebruiksmiddelen

Voor iedereen (per woongroep/Warrenbreed)

- eten
 - voorraden
 - verse boodschappen
- schoonmaakmiddelen
- toiletpapier
- douchespullen
- wasmiddel

Voor bepaalde bewoners

Bewoners met huisdieren

- honden- en kattenvoer

Bewoners met kinderen

- kindervoeding
- luiers

Vaste spullen

Voor iedereen (per woongroep/Warrenbreed)

- wasmachines
- stofzuigers
- keukenmachines
- bestek, pannen, glazen, kopjes

Voor bepaalde bewoners

Bewoners met kinderen

- kleding
- speelgoed

Ruimtes en bijbehorende objecten

Multiruimte:

- sportobjecten - yoga en fitness
- podiumlampen & discolampen
- beamer
- opnameapparatuur (audio en evt. video)
- kasten

Muziekstudio:

- studio equipment (PA systeem, microfoons, etc.)

- instrumenten en versterkers
- kasten

Klusruimte:

- kasten
- tools

Wasruimte:

- wasmachines
- wasmiddel
- droogrekken (als daar ruimte voor is)

Woonzaal

- keukenapparatuur
- servies en pannen
- koffiezetapparaat
- beamer
- weggeefkast > verantwoordelijke aanwijzen
- kasten > cirkel die daar verantwoordelijke voor is (bijv. voor spelletjes, en boeken)

Kantoorruimte

- internet
- kasten
- kantoorartikelen (plakband, papier)
- printer
- computerschermen
- Toetsenborden en muizen (bluetooth)
- ergonomische stoelen
- aansluitkabels (hdmi etc.)

Kas

- tuinierspullen
- planten/ oogstplanten

Kinderruimte

- speelgoed
- knutselspullen
- verkleedkleden

Chillruimte

- televisie
- tv-abonnement
- game console en games
- bord- en kaartspellen