

Innen en afrekenen



Het beheer van het patrimonium met minimale administratieve last staat centraal.

realspot houdt op basis van contracten een lijst bij van bedragen die betaald moeten worden, en een lijst met de bedragen die betaald zijn. Vervolgens maakt de app een afrekening per periode.

De Eigendomsbeheerder kan kiezen de betalingen manueel (zonder bijkomende kost) of automatisch (via een account bij CODABOX) te verwerken.

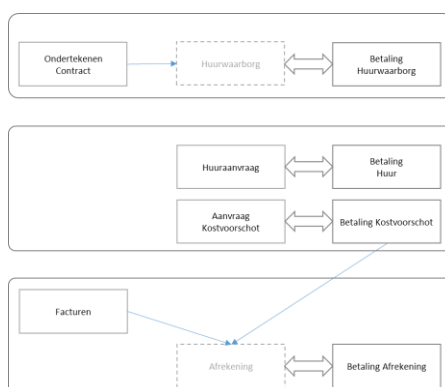
Begrippen

Hieronder vind je de lijst met begrippen die belangrijk zijn om de toepassing optimaal te gebruiken.

Begrip	Beschrijving					
Contract	Een Contract is de registratie van de overeenkomst tussen een Eigenaar en één of meerdere huurders.					
	De contractinstellingen beïnvloeden de Hoe werkt het? van de toepassing:					
	<table><thead><tr><th>INSTELLING</th><th>GEVOLG</th></tr></thead><tbody><tr><td>Afrekenperiode</td><td>Deze periode legt vast wanneer de aangerekende kostvoorschotten verrekend worden tegen de werkelijke kosten.<ul style="list-style-type: none">• Wanneer de voorschotten meer zijn dan de werkelijke kost, volgt een terugbetaling door de eigenaar.• Wanneer de voorschotten minder zijn dan de werkelijke kost, moet de huurder het tekort aanzuiveren.De afrekenperiode kan Maandelijks of Jaarlijks gebeuren.</td></tr><tr><td>Distributiepercentage</td><td>Wanneer er meerdere Units zijn in een eigendom, zijn de werkelijke kosten gedeeld tussen de Units.</td></tr></tbody></table>	INSTELLING	GEVOLG	Afrekenperiode	Deze periode legt vast wanneer de aangerekende kostvoorschotten verrekend worden tegen de werkelijke kosten. <ul style="list-style-type: none">• Wanneer de voorschotten meer zijn dan de werkelijke kost, volgt een terugbetaling door de eigenaar.• Wanneer de voorschotten minder zijn dan de werkelijke kost, moet de huurder het tekort aanzuiveren. De afrekenperiode kan Maandelijks of Jaarlijks gebeuren.	Distributiepercentage
INSTELLING	GEVOLG					
Afrekenperiode	Deze periode legt vast wanneer de aangerekende kostvoorschotten verrekend worden tegen de werkelijke kosten. <ul style="list-style-type: none">• Wanneer de voorschotten meer zijn dan de werkelijke kost, volgt een terugbetaling door de eigenaar.• Wanneer de voorschotten minder zijn dan de werkelijke kost, moet de huurder het tekort aanzuiveren. De afrekenperiode kan Maandelijks of Jaarlijks gebeuren.					
Distributiepercentage	Wanneer er meerdere Units zijn in een eigendom, zijn de werkelijke kosten gedeeld tussen de Units.					

Begrip	Beschrijving
	Dit percentage bepaalt welk percentage van de werkelijke kosten de huurder van een Unit moet betalen.
Aanvraag	Een aanvraag is de registratie van de <i>verwachting</i> dat er een betaling moet gebeuren. Er kunnen aanvragen zijn voor: Huur, Kostvoorschot, Waarborg en Afrekening.
Betaling	Een betaling is de registratie van de werkelijke betaling van een aanvraag. Er kunnen betalingen zijn voor: Huur, Kostvoorschot, Waarborg en Afrekening.
Boeking	<p>Een boeking is de registratie van een financiële handeling:</p> <ul style="list-style-type: none"> • een aanvraag • een betaling • een factuur voor onderhoudswerken <p>De app gebruikt de boekingen voor aanvragen en betalingen om de financiële situatie van een Unit te tonen: rood als er minder betalingen zijn dan aanvragen, groen als elke aanvraag betaald is.</p>

Hoe werkt het?



Opstellen Contract

De partijen

Verhuur start met de samenstelling van een contract: dit is een overeenkomst tussen de verhuurder en de huurder. De eigenaar is standaard de verhuurder van een Unit.

Voor de app is er nog een vierde rol, de eigendomsbeheerder die het beheer opneemt.

In praktijk komt het er meestal op neer dat de eigendomsbeheerder ook de eigenaar en verhuurder van de Unit zijn. Dat maakt het eenvoudiger, hou in gedachte dat je al deze rollen kan scheiden, bijvoorbeeld een makelaar die Eigendomsbeheerder is voor een Eigenaar waarbij ofwel de Eigenaar of de Makelaar als verhuurder in het contract kunnen opgenomen zijn.

De voorwaarden

De voorwaarden zijn de gebruikelijke elementen van het huurcontract:

- De Unit: hiervoor kies je eerst het eigendom en vervolgens de unit in het eigendom
- De periode: de van en de tot datum van het contract en de startdatum van het contract
- Het bedrag van de huurwaarborg
- De huurprijs
- De periode: moet er maandelijks of jaarlijks huur betaald worden
- De betaalcode: dit is een OGM-code die gebruikt kan worden bij een bankbetaling in de vorm van 000/0000/00000. De app vraagt enkel om de eerste 10 cijfers van de code, de plaatsen 11 en 12 worden berekend als controlegetal zodat de banktoepassing dit getal zal aannemen.

Wanneer de huurder ook moet bijdragen in de algemene kosten, bijvoorbeeld voor een lift, onderhoud van de gemeenschappelijke delen, energiekosten enzovoort, kan je volgende extra elementen registreren voor een correcte afrekening:

- Het voorschotbedrag dat de huurder per periode moet betalen. Het voorschotbedrag is een vast bedrag dat de huurder samen met huur betaalt dat dient als aanbetaling voor de werkelijke kosten die gemaakt worden in de afrekenperiode voor de Unit die de huurder bewoont.

Hoe werkt het?

Het contract bevat ook een aantal parameters die werking en afrekening zullen bepalen:

- De afrekenperiode: dit is de frequentie waaraan de voorschotten worden afgerekend ten opzichte van de werkelijk gemaakte kosten.
- De quotiteit of distributiepercentage. Wanneer kosten in een eigendom – bijvoorbeeld kuisen van de gemeenschappelijke delen – te verdelen zijn over meerdere Units in het eigendom, duidt de quotiteit aan hoeveel deze Unit moet betalen. De quotiteit wordt ingegeven als een kommagetal, bijvoorbeeld 0,33 (indien 1/3) of 0,25 (indien ¼), enzovoort.

Innen betalingen

Voor de goede werking van de financiële stromen in de app is er een ingebouwde boekhouding. Deze werkt volgens het basisprincipe van een dubbele boekhouding:

- De Eigendomsbeheerder vraagt een betaling op: de boekhouding registreert de betaalvraag.
- De Huurder betaalt: de boekhouding registreert de betaling.

Betaalvraag

De betaalvraag kan in groep gebeuren, bijvoorbeeld de aanvraag om huur te betalen voor alle Units in één keer aan het begin van de maand.

Er zijn ook individuele aanvragen, bijvoorbeeld om een bijkomend voorschot voor kosten te betalen. Zowel voor de waarborg als voor de afrekening gebeurt de aanvraag automatisch: voor de waarborg door het Contract te ondertekenen, voor de afrekening door de Afrekeningsperiode te sluiten.

Betaling

Manueel

De gebruiker verwerkt elke betalingen zelf per unit of in groep.

De registratie van de betalingen kan opnieuw in een groepstransactie gebeuren. Dit is de éérvoudigste wijze om voor meerdere units de registratie uit te voeren voor zowel huur als kosten.

Daarnaast kan een individuele betaling gebeuren. Hiervoor zijn er verschillende redenen:

- Een deelbetaling van de huur
- Een deelbetaling van het kostenvoorschot
- De betaling van de huurwaarborg
- De aanzuivering van de Afrekening

Halfautomatisch

Met een CSV bestand: de gebruiker laadt de CSV bestanden van de bank website in realspot en vervolgens koppelt de app de betalingen aan openstaande aanvragen volgens de OGM in het contract of op basis van de IBAN/BIC rekeningnummers die op de contactfiche van de huurders genoteerd zijn.

Volautomatisch

Je koppelt Realspot aan het online platform "CODAbox". Dat stuurt permanent gegevens door naar jouw realspot. De betalingen komen automatisch binnen en worden automatisch gealloceerd op openstaande aanvragen. Na een visuele controle en eventuele aanpassing door de gebruiker gebeurt de boeking.

Inboeken aankoopfacturen

Wanneer er onderhoudswerken gebeuren aan het Eigendom of de Unit moet je deze facturen inboeken, zelfs wanneer je de agenda module gebruikt om onderhoudswerkzaamheden op te volgen.

Inboeken betekent dat je in het systeem de factuurgegevens manueel overneemt. Opgelet! De boeking van een factuur kan slechts gebeuren als er een onderhoudsitem is aangemaakt in de module Onderhoud. Dan krijg je een MW (maintenance works) code waaraan je nadien een factuur kan koppelen.

De facturen kunnen verschillende kosten vertegenwoordigen. De kosten zijn:

- Gevraagd zijn door de Huurders (type = OnDemand)
- Die niet gevraagd zijn maar toch volledig toe te rekenen zijn aan de Unit (type = Dedicated)
- Die niet gevraagd zijn maar gedeeltelijk toe te rekenen zijn aan de Unit, bijvoorbeeld het onderhoud van gemeenschappelijk delen (type = Shared)

Geef voldoende aandacht aan de registratie van de facturen, dit maakt de uiteindelijke afrekening sneller en eenvoudiger.

Afrekenen

De voorschotten die huurders betalen is een voorafbetaling van facturen die in de loop van de huurperiode door de verhuurder betaald worden in de plaats van zijn huurders.

Je kan de afrekening van een contract door de app vragen, nooit automatisch. Dit doe je wanneer:

- De Afrekenperiode verstrijkt (Het Contract bepaalt de frequentie: maandelijks of jaarlijks).
- Het Contract eindigt alvorens de Afrekenperiode is verstreken.

De app gaat de kostvoorschotten verrekenen tov de ingeboekte facturen:

- Wanneer het saldo positief is, zal de app de afrekeningsaanvraag aanmaken. Vervolgens boek je de betaling van de afrekening via een Aparte betaling.
- Wanneer het saldo negatief is, moet je een afweging maken
 - Ofwel betaal je het bedrag terug aan de huurder, dan boek je een negatieve betaling dit is een Aparte betaling van het type Afrekening met een negatief bedrag.
 - Ofwel boek je het bedrag als een kostvoorschot voor de volgende periode via een éénmalige Aparte betaling van het type Voorschot