

STICHTING KKV

("Goed-Verhuurderschap")



JAARVERSLAG & JAARREKENING 2021

INHOUD

Voorwoord	3
Profiel	4
Missie en visie	6
Strategie, doelstellingen 2021-2026 en projecten	7
Bestuur KKVV en medewerkers	9
Het keurmerk, wat is <i>Goed-Verhuurderschap</i>	10
<i>Goed Verhuurderschap</i>	10
Het keurmerk	10
Het verdienmodel van Stichting KKVV	11
Samenwerkende partijen	12
Jaarrekening	15
Toelichting op jaarrekening	17

Voorwoord

Niet geheel toevallig hebben we voor het eerst een minister van wonen. Dat is ook hard nodig want de woningmarkt in Nederland is volledig verstoord en het zal vele jaren duren voordat er voor iedereen weer geschikte woonruimte beschikbaar is. Pleisters plakken helpt niet meer. Er is dringend behoefte aan een samenhangend pakket aan maatregelen waar alle betrokken partijen hun bijdrage aan moeten kunnen leveren.

De particuliere vastgoedbeheerders zijn zo'n partij. Zij zijn onmisbaar voor het bedienen van een belangrijk segment van de woningmarkt, studenten, expats en starters. Maar het wordt steeds moeilijker voor hen om het nodige rendement te behalen en tegelijkertijd te voldoen aan de eisen die de overheden, de huurders en de omgeving aan hen stellen.

Speciaal voor hen heeft Stichting KKV de applicatie Goed-Verhuurderschap ontwikkeld. Een vernieuwend en uitdagend instrument om verhuurders te verleiden het beheer van hun vastgoed te professionaliseren. Vernieuwend door gebruik te maken van een applicatie, uitdagend door de huurder erbij te betrekken en via verleiding omdat we zien dat verhuurders niet gemakkelijk in beweging komen.

Met deze applicatie als doeltreffend middel om verhuurders de mogelijkheid te bieden hun panden professioneel en toch betaalbaar te (laten) beheren, is stichting KKV een interessante partner geworden voor overheden, huurdersorganisaties en natuurlijk professionele verhuurorganisaties. Stichting KKV heeft daarmee de basis gelegd om haar doel te verwezenlijken: een belangrijke bijdrage leveren aan de verbetering van het beheren van woonpanden in heel Nederland.

De gestage groei van het aantal deelnemende verhuurders aan de KKV-applicatie stagneerde in 2020 door de coronacrisis. Gelukkig hebben we eind 2021 de draad weer op kunnen pakken en verder kunnen werken aan groei en perfectionering van het systeem.

Dit is het derde jaarverslag met jaarrekening van Stichting KKV. In 2014 begonnen we als een pionierende organisatie die wilde ideeën had over het opwaarderen van het beheer van particulier vastgoed. Nu, in 2021, zijn we een degelijke partner voor alle partijen die onze ambities delen om de woningmarkt in Nederland weer op orde te krijgen. Dat kunt u lezen in ons jaarverslag 2021.

Ik wens u veel leesplezier.

Namens het bestuur van Stichting KKV

Frank van Rooijen
voorzitter



Profiel

Stichting KKV is een organisatie die zich ten doel stelt om de kwaliteit van particulier vastgoedbeheer te verbeteren. Om dit doel te bereiken geeft de stichting de applicatie *Goed-Verhuurderschap* uit, een compleet systeem om op eigentijdse wijze verhuurpanden professioneel te beheren. Het systeem bestaat uit een online beheeromgeving en een mobiele applicatie.

Het KKV-beheersysteem legt de zakelijke relatie vast tussen huurder en verhuurder, en de daarbij horende wederzijdse rechten en plichten. Uniek is de verifieerbare, transparante en tweezijdige vastlegging van feiten die betrekking hebben op de leefbaarheid in en rondom het verhuurpand. Door middel van deze aanpak ontstaat er een compleet dossier voor huurder en verhuurder. Het KKV-systeem onderscheidt zich als communicatieplatform met vastlegging van niet-manipuleerbare data.

Er is een keurmerk ingebouwd in de applicatie. Dit keurmerk wordt gecontroleerd door een onafhankelijke instantie.

Het KKV-beheersysteem is een uitstekende tool voor verhuurders die willen aantonen te voldoen aan uitgangspunten van *Goed-Verhuurderschap*. Dit komt vooral doordat de applicatie volledig ontwikkeld is vanuit de praktijk van een grotere beheerorganisatie: Stichting VWN. Dit heeft ervoor gezorgd dat de applicatie geen papieren tijger maar een praktisch en handzaam instrument is geworden.

In 2018 is gestart met het verzorgen van presentaties in Nederland. Naar aanleiding daarvan is er sprake van toenemende belangstelling in de applicatie. Het aantal

verhuurders en verhuurorganisaties, die woongebouwen beheren door gebruik te maken van KKV, is in 2018 en in 2019 jaarlijks verdubbeld.

In 2018 en in 2019 is de applicatie, mede door de input van nieuwe gebruikers, doorontwikkeld tot een volwaardig beheerprogramma voor verhuurders van woongebouwen. Het accent op brandveiligheid verschoof naar *Goed-Verhuurderschap* in bredere zin, waarbij brandveiligheid één van de elf meetpunten is geworden.

De KKV-applicatie met ingebouwd keurmerk kan daarmee een demarcatielijn worden tussen particuliere verhuurders die willen aantonen dat zij zich gedragen als “correcte verhuurders” en andere verhuurders.

Ook is de samenwerking met de vereniging Vastgoed Belang in deze periode geïntensiveerd. Deze samenwerking zorgde voor toename van de belangstelling voor zowel KKV als Vastgoed Belang.

In 2020 en in 2021 is de groei van het aantal in KKV geregistreerde panden beperkt gestegen als gevolg van de coronacrisis, alle geplande presentaties werden gecancelld. Eind 2021 stonden in KKV ruim 1600 panden geregistreerd, wat neerkomt op totaal ruim 5000 wooneenheden (kamers in woongebouwen, appartementen, grondgebonden woningen)

In 2021 is echter nadrukkelijk gebleken dat de volledige digitalisering, die Stichting KKV gerealiseerd heeft, uitermate belangrijk is voor het volledige huurproces. Elk onderdeel, vanaf het moment dat een huurder te kennen geeft woonruimte te willen huren tot en met de opzegging van de huurovereenkomst, en alles wat daar tussenin van belang is, kan digitaal in KKV worden geregeld.

Stichting KKV heeft sinds haar oprichting door middel van gestage groei haar bestaansrecht ruimschoots aangetoond. Stichting KKV is een financieel gezonde organisatie en garandeert continuïteit aan de gebruiker van de applicatie *Goed-Verhuurderschap*.



Missie en visie

MISSIE

Stichting KKV wil in samenwerking met andere partijen de verhuur van panden in heel Nederland op een hoger niveau brengen. Stichting KKV stelt met de applicatie *Goed-Verhuurderschap* een belangrijk middel ter beschikking.

VISIE

De meeste verhuurders zijn van goede wil om maatschappelijk verantwoord te ondernemen maar de verhuurder oude stijl heeft geen bestaansrecht meer. De huidige samenleving vraagt om professioneel beheer, een transparante werkwijze, nauwkeurige invulling van de zorgplicht, het betrekken van de huurder bij het beheer, oog voor de leefbaarheid in de wijken en verantwoording naar de overheid. De meeste verhuurders proberen het beheer professioneel vorm te geven, maar dat is gemakkelijker gezegd dan gedaan. Zij ontberen bijvoorbeeld kennis van relevante wet- en regelgeving. De grote verhuurorganisaties kunnen het beheer nieuwe stijl waarschijnlijk wel zelf organiseren. Maar de meeste particuliere verhuurders zijn kleine verhuurders met vaak 1 tot 5 verhuurpanden. Zij zullen zich in toenemende mate moeten aansluiten bij grotere en professionele beheerorganisaties. Stichting KKV wil met haar applicatie Goed-Verhuurderschap een compleet, laagdrempelig, goedkoop en klantvriendelijk systeem ter beschikking stellen om deze beweging naar professionele verhuur mogelijk te maken, dus ook voor deze kleine verhuurder.

Strategie, doelstellingen 2021-2026 en projecten

STRATEGIE

Stichting KKVV opereert vanuit de overtuiging dat de website, de applicatie en het keurmerk *Goed-Verhuurderschap* tezamen interessante instrumenten zijn voor alle partijen die actief zijn rond het beleidsthema Goed-Verhuurderschap. Het gebruik van de applicatie Goed-Verhuurderschap is niet het doel maar het middel. Stichting KKVV is eind 2021 de enige organisatie die aan het begrip Goed-Verhuurderschap zichtbaar en meetbaar invulling geeft. Stichting KKVV heeft er baat bij dat die partijen samenwerken en daarom zet KKVV vooral in op de verbinding. Stichting KKVV stimuleert verhuurders om zich te organiseren, Stichting KKVV onderhoudt contacten met huurdersorganisaties en Stichting KKVV wil deel uitmaken van het overleg tussen overheden.

De samenwerking met Vastgoed Belang is een belangrijk onderdeel van onze strategie.

DOELSTELLINGEN

Het bestuur van Stichting KKVV heeft voor de komende jaren de volgende doelstellingen:

- Een forse toename van het aantal gebruikers van de applicatie (waardoor minimaal 50.000 wooneenheden via KKVV worden geregistreerd).
- De samenwerking met relevante partijen versterken. Denk daarbij aan overheden, huurders, verhuurders, verzekeraars, banken, de certificerende instelling en bijvoorbeeld onderhoudsbedrijven.
- De applicatie wordt verder ontwikkeld. Daarbij kan de input van de samenwerkende bedrijven een belangrijke rol spelen. Er kan gedacht worden aan de verduurzaming van woningen, en aan de integratie van een vernieuwd woning waarderingsstelsel in de applicatie.
- Het niveau van het beheer van verhuurpanden wordt verhoogd. Door het beheer te digitaliseren, met optimale inzet van middelen voor verhuurder en huurder om met elkaar te communiceren én door het beheer zo te automatiseren dat de verhuurder geen permanent actieve rol hoeft te spelen. En dit alles tegen de laagst mogelijke kosten.
- Een substantieel gedeelte (tenminste 25% eind 2025) van de verhuurders die gebruik maken van de applicatie vraagt het keurmerk *Goed-Verhuurderschap* aan.

PROJECTEN

Arnhem:

In 2021 is een samenwerking met de gemeente Arnhem tot stand gekomen. Elke particuliere verhuurder mag gedurende 2 jaren gratis gebruik maken van de KKVV-applicatie. Medewerkers van Stichting KKVV gaan verhuurders in Arnhem informeren én begeleiden in het gebruik van de KKVV-applicatie om op die wijze te voldoen aan de uitgangspunten van *Goed-Verhuurderschap*.

De gemeente Arnhem subsidieert deze activiteiten van Stichting KKVV gedurende deze 2 jaren.

In november 2021 is dit project van start gegaan en loopt momenteel volop. De hierbij geformuleerde doelstelling is dat het aantal geregistreerde Arnhemse verhuurpanden, die voldoen aan de uitgangspunten van *Goed-Verhuurderschap* volgens KKVV, gedurende deze 2 jaren substantieel toeneemt van ca. 200 (eind 2021) naar ca. 500 (eind 2023).

Voor Stichting KKVV is deze samenwerking met een gemeente een doorbraak. Medewerkers van Stichting KKVV werken met volle inzet aan dit project.

Verzekeringen:

Het is de laatste jaren moeilijk om met name kamerverhuurpanden goed en betaalbaar te verzekeren tegen opstal en aansprakelijkheid. Stichting KKVV is al langere tijd bezig om op dit terrein een doorbraak te forceren. Immers, in panden waar periodiek gecontroleerd wordt op basis van de uitgangspunten van de KKVV-applicatie *Goed-Verhuurderschap*, zijn de schaderisico's voor verzekeraars minder.

In 2021 is de basis gelegd voor een in 2022 te realiseren doorbraak. Twee grote verzekeraars hebben aangegeven dat zij (kamer)verhuurpanden willen verzekeren indien voldaan wordt aan het keurmerk *Goed-Verhuurderschap*. In 2022 zal een samenwerkingsovereenkomst worden afgesloten en zal er in projectvorm een substantieel aantal verhuurpanden worden verzekerd, waarbij de uitgangspunten van *Goed-Verhuurderschap* een rol spelen in de acceptatie door de verzekeraars.

Bestuur KKVV en medewerkers

SAMENSTELLING BESTUUR: 2019 - HEDEN

Voorzitter, Frank van Rooijen

Frank van Rooijen, gepensioneerd. Wethouder van 1998-2014, bestuurder van de toenmalige stadsregio Arnhem-Nijmegen van 2010-2014. Sinds 2015 voorzitter van het bestuur van KKVV. Functioneert graag op het snijvlak van overheid en samenleving. De vormgeving van Goed-Verhuurderschap past daar precies in.

Secretaris, Marieke Intven

Deze functie is begin 2022 ingevuld doordat Marieke Intven (student bestuurskunde) is toegetreden tot het bestuur van Stichting KKVV. Als oud-huurder van een onzelfstandige wooneenheid in een “KKVV-pand” is zij op de hoogte van het KKVV-systeem in de praktijk. Marieke heeft zich ten doel gesteld zich nadrukkelijk in te zetten voor de huurdersbelangen.

Penningmeester, Theo Föllings

Manager Innovatie bij regionale Ontwikkelingsmaatschappij Oost-Nederland, kortweg Oost NL. Werkzaam op het snijvlak van overheid en bedrijfsleven. De stichting KKVV werkt juist op dit snijvlak. Vanuit zijn bestuursfunctie bij de stichting VWN en als vader van 2 op kamers wonende studerende kinderen hecht hij zeer aan veilige en professionele kamerverhuur.

Adviseurs van het bestuur

Steven Willems, directeur Stichting Verantwoord Wonen Nijmegen (VWN). In het hoofdstuk “Samenwerkende bedrijven en instellingen” wordt Stichting VWN nader voorgesteld. Eef Willems (geen familie van Steven Willems), vastgoedondernemer en lid van het hoofdbestuur van vereniging Vastgoed Belang.

Het huidige bestuur blijft in principe aan tot eind 2023. Alle leden kunnen vervolgens hun zittingstermijn verlengen.

MEDEWERKERS

Stichting KKVV werkt vanuit een bedrijfsverzamelgebouw aan de Daalseweg 229 in Nijmegen, waarin meerdere functies ten behoeve van beheer samenkomen. Naast Stichting KKVV is hier Stichting VWN gehuisvest. Als onderdeel van het beheer van verhuurpanden wordt door deze stichting werk gemaakt van onderhoud, schoonmaak en huismeesterschap. De dagelijkse werkzaamheden voor Stichting KKVV worden op inhuurbasis uitgevoerd door medewerkers van Stichting VWN. Het betreft ongeveer 0,5 fte.

Hiernaast worden adviesdiensten ingehuurd. Stichting KKVV heeft geen personeel in dienst.

Het keurmerk KKV: Wat is Goed-Verhuurderschap?

GOED-VERHUURDERSCHAP

dit is een van de thema's in de Nationale Woonagenda, welke sinds eind 2017 door het ministerie van Binnenlandse Zaken gebruikt wordt in diverse notities.

Goed Verhuurderschap staat voor:

- gelijke behandeling van iedereen die een huurwoning zoekt
- het handelen in overeenstemming met het huurrecht
- dat verhuurders open en transparant zijn over de gestelde eisen en hier aan voldoen
- dat huurders bij onvrede over de verhuurder gebruik kunnen maken van hun wettelijke mogelijkheden en daarbij niet hoeven te vrezen voor intimidatie
- dat huurders niet ten onrechte bemiddelingskosten in rekening worden gebracht
- voor huurders geldt dat zij zich dienen te houden aan gemaakte afspraken

Om dit te concretiseren worden op gemeentelijk niveau de volgende meetpunten benoemd:

- A Legale huisvesting door middel van vergunningen
- B Verhuur volgens het woning waarderingsstelsel
- C Leefbaarheid en omgeving
 - a Goede staat van onderhoud woonruimte
 - b Huis- en leefregels
 - c Beschikbaar zijn van alarmnummers
- D Er is sprake van geregeld beheer:
 - a toezicht op de hygiëne en de veiligheid
 - b aanspreekpunt voor bewoners, omwonenden en overheden
 - c de beheerder is 24 uur per dag bereikbaar
 - d een actueel overzicht van bewoners van het pand
- E De verhuurder werkt mee aan de aanpak gemeente

HET KEURMERK

Stichting KKV heeft bovenstaande punten verwerkt in het keurmerk *Goed Verhuurderschap*. Als een verhuurder dit keurmerk voor zijn pand wil moet hij in ieder geval de volgende 11 modules van de applicatie gebruiken:

- Correcte pandgebonden informatie
- Correcte persoonsgebonden informatie / correcte huurovereenkomsten
- Toegang tot de registraties door verhuurder en huurder
- Halfjaarlijkse brandveiligheidscontroles (door verhuurder en huurder)
- Klachtenregistratie en -verwerking
- Registratie opleveringsniveau wooneenheid (door verhuurder én huurder)
- Verhuurdersvergunning, omgevingsvergunning, omzettingsvergunning
- Actuele opstal- en aansprakelijkheidsverzekering
- Jaarlijkse controle cv-installatie
- Communicatie met de omwonenden
- Geen sprake van overbewoning (bv. max 18 m² per bewoner, kan per gemeente verschillen)

Het keurmerk vrijwaart de verhuurder niet om aan zijn wettelijke verplichtingen jegens huurders en overheid te voldoen.



Het verdienmodel van Stichting KKV

Een verhuurder kan de KKV-applicatie gebruiken voor het beheren van een pand. Per ingevoerde huurder betaalt de verhuurder een bedrag van € 2,- per maand, met een minimum van € 3,- per pand per maand. Verhuurders die meerdere panden via de applicatie van KKV beheren komen in aanmerking voor korting.

Hiernaast brengt Stichting KKV een vergoeding in rekening bij de verhuurder voor elke niet eerder bij KKV geregistreerde huurder.

Eind 2021 waren er circa 1.400 geregistreerde verhuurpanden in de KKV-applicatie. Het aantal geregistreerde huurders bedroeg circa 6.000. KKV heeft als stichting geen winstbejag.

EIGENDOM APPLICATIE GOED-VERHUURDERSCHAP EN CONTINUÏTEIT

Het intellectueel eigendom van de applicatie *Goed-Verhuurderschap* berust bij Regapp BV. Stichting KKV heeft de hoofdlicentie van het gebruik van de applicatie *Goed-Verhuurderschap* en geeft sub-licenties uit aan gebruikers.

Door middel van een samenwerkingsovereenkomst tussen Regapp BV en Stichting KKV is geregeld dat de broncodes van deze applicatie eigendom worden van Stichting KKV in het geval dat Regapp BV het gebruik van de applicatie *Goed-Verhuurderschap* niet meer kan garanderen aan Stichting KKV. Hiermee wordt de continuïteit van het gebruik van de KKV-applicatie gegarandeerd aan alle gebruikers



Samenwerkende bedrijven en instellingen

VASTGOED BELANG

Vastgoed Belang is een belangenvereniging voor particuliere vastgoedbeleggers.

Vanaf 2016 is Vastgoed Belang gesprekspartner voor Stichting KKV. Sindsdien is er regelmatig overleg geweest tussen het KKV-bestuur en directieleden van vereniging Vastgoed Belang.

In 2021 is afgesproken dat de samenwerking wordt geïntensiveerd en dat er een samenwerkingsovereenkomst zal worden afgesloten.

Voor Stichting KKV is vereniging Vastgoed Belang een belangrijke strategische partner, want zij promoot het keurmerk *Goed-Verhuurderschap* als dé manier voor particuliere verhuurders om aan te tonen dat de verhuurder voldoet aan de aan hem gestelde eisen met betrekking tot *Goed-Verhuurderschap*. Daarnaast speelt Vastgoed Belang een sleutelrol in het netwerk van alle publieke partijen die zich met *Goed-Verhuurderschap* bezighouden.

STICHTING VERANTWOORD WONINGBEHEER NEDERLAND (VWN)

Ook Stichting VWN is een kernpartner voor Stichting KKV. Stichting VWN is in 2007 opgericht en heeft als doelstelling om het beheren van (kamer)verhuurpanden te professionaliseren, waarbij het uitgangspunt is dat een verhuurder voldoet aan de eisen die redelijkerwijs gesteld kunnen worden. In de praktijk betekent dit dat niet elke verhuurder welkom is als klant bij Stichting VWN.

Tot 2013 was Stichting VWN een kleine beheerorganisatie met 200-300 verhuurbare eenheden. Vanaf 2013 is Stichting VWN actief aan de slag gegaan om het klantenbestand uit te breiden. Het werkgebied van Stichting VWN blijft primair beperkt tot de gemeente Nijmegen, tenzij klanten (verhuurders) nadrukkelijk vragen om beheer van panden in andere steden.

Inmiddels is Stichting VWN uitgegroeid tot één van de grootste particuliere verhuurorganisaties in Nijmegen met inmiddels ca. 1500 verhuurbare eenheden. Stichting VWN verzorgt voor verhuurders het financieel beheer, het commercieel beheer en/of het technisch beheer.

Stichting VWN was voor Stichting KKV de ideale proeftuin om de applicatie te ontwikkelen. Tussen 2014 en 2017 is in de werkomgeving van Stichting VWN de KKV-applicatie geoptimaliseerd en uitgebreid tot een alomvattende beheerapplicatie.

Vanaf 2018 is Stichting VWN één van de grotere klanten van Stichting KKV, en nog altijd de omgeving om uitbreidingen en updates van de KKV-applicatie uit te testen. Voor alle panden in beheer bij VWN wordt gebruik gemaakt van de applicatie *Goed-Verhuurderschap*. Iedere nieuwe huurder wordt vanaf het eerste contact meegenomen in het gebruik.

REGAPP BV

Regapp BV (opgericht in 2015) is de eigenaar van de KKV-applicatie *Goed-Verhuurderschap*. Zij heeft de applicatie opgezet en doorontwikkeld. Alle aanpassingen en updates worden uitgevoerd door Regapp in overleg met Stichting KKV.

Regapp heeft een exclusieve samenwerkingsovereenkomst afgesloten met Stichting KKV. Hierin is vastgelegd dat KKV geen financieel risico loopt. KKV heeft dus geen schuldenlast, dit risico ligt volledig bij Regapp BV.

In 2019 is vastgesteld dat de totale investeringskosten van Regapp €600.000 bedragen. Tegelijkertijd is vastgesteld dat deze kosten steeds gedeeltelijk worden terugbetaald zodra de jaaromzet van Stichting KKV hoger is dan de kosten in dat jaar.

Deze terugbetalingsregeling bepaalt dat 80% van de in dat jaar gerealiseerde positieve saldi wordt voldaan aan RegApp BV. Het restant bedrag (20% van de in dat jaar gerealiseerde positieve saldi) wordt door Stichting KKV bestemd om de doelstelling van de stichting te realiseren, en om andere samenwerkingsverbanden aan te gaan (binnen de doelstelling van de stichting).

Totaal is er ultimo 2021 € 40.000 terugbetaald aan RegApp BV.

De afgesproken rente over de investeringskosten worden jaarlijks in onderling overleg vastgesteld, met als richtlijn het CPI inflatie cijfer. In 2020 en in 2021 bedroeg de vastgestelde rente: 1%.

De totale investeringskosten bedragen per 31 december 2021: € 618.836

BLUENOTION BV

Bluenotion is een Nijmeegs IT-bedrijf, opgericht in 2009 en inmiddels uitgegroeid tot een bedrijf met 11 professionals en meer dan 300 klanten. Bluenotion is gespecialiseerd in het bouwen en beheren van webapplicaties en apps.

Tussen RegApp BV en Bluenotion BV is een exclusieve samenwerkingsovereenkomst afgesloten met betrekking tot het ontwikkelen van een tweezijdige beheerapplicatie. Hierin is o.a. bepaald dat, zonder toestemming van RegApp BV, Bluenotion geen vergelijkbare applicatie zal ontwikkelen voor concurrerende bedrijven. Tegelijkertijd zal RegApp het doorontwikkelen en het onderhoud van de KKV-applicatie *Goed-Verhuurderschap* exclusief in opdracht geven aan Bluenotion BV.

De broncodes zijn exclusief eigendom van RegApp BV.

SKW CERTIFICATIE

Samen Kwaliteit Waarborgen (SKW) is een certificerende instelling, die certificaten ontwikkelt en uitdeelt voor de sectoren bouwen, wonen, zorg en lokale overheid. Stichting KKV heeft voor het keurmerk *Goed-Verhuurderschap*, dat door ons zelf wordt uitgegeven, op 01-06-2021 een erkenningsregeling ontvangen van SKW. SKW controleert steekproefsgewijs of een verhuurder die het keurmerk *Goed-Verhuurderschap* voor een pand heeft verkregen, de 11 vereiste modules in de applicatie correct en compleet heeft ingevuld.



Jaarrekening

BALANS PER 31 DECEMBER 2021

(voor verwerking resultaatbestemming)

		31-12-2021	31-12-2020
ACTIVA			
Vaste activa			
Immateriële vaste activa (licentie)	[1]	€ 13.770,00	€ -
Materiële vaste activa		€ -	€ -
Financiële vaste activa (lening u/g)		€ -	€ -
Vlottende activa			
Debiteuren	[2]	€ 43.555,00	€ -215,00
Nog te ontvangen bedragen		€ -	€ -
Te vorderen OB		€ 00,00	€ 5.028,00
Overige vorderingen (RC HuurEnWoon)		€ -	€ -
Liquide middelen			
Bankrekening ING	[3]	€ 10.297,00	€ 4.027,00
Totaal activa		€ 67.622,00	€ 8.840,00
PASSIVA			
Eigen vermogen			
Investeringskapitaal		€ -	€ -
Geaccumuleerde winst/verlies	[4]	€ -17.074,00	€ -18.000,00
Langlopende schulden			
Achtergestelde lening		€ -	€ -
Overige leningen	[5]	€ 11.000,00	€ 11.000,00
Kortlopende schulden			
Schulden aan leveranciers	[6]	€ 0,00	€ 62,00
Overige kortlopende schulden RC	[7]	€ 20.678,00	€ 15.878,00
Nog te betalen RegApp (afl en rente)		€ 46.100,00	-
Te betalen OB		€ 6.918,00	€ -
Totaal passiva		€ 67.622,00	€ 8.840,00

WINST EN VERLIES REKENING 2021

Keurmerk Kamer (Ver)huur & Veiligheid

1-1-2021 t/m 31-12-2021

(financiële overzichten in euro's)

		2021	2019
Inkomsten			
Nieuwe functionaliteiten doorbelast	[8]	€ 86.500,00	-
Gebruikers KKVV-applicatie <i>Goed Verhuurderschap</i>	[9]	€ <u>42.808,00</u>	€ <u>35.845,00</u>
Totaal inkomsten		€129.308,00	€ 35.845,00
Uitgaven			
Promotie/PR	[10]	€ -	€ 540,00
Bankkosten		€ 262,00	€ 132,00
Onderhoudskosten (Bluenotion)	[11]	€ 10.692,00	€ 5.100,00
Data-opslag (RAM-technology)	[12]	€ 4.935,00	€ 4.434,00
Verzekering: aansprakelijkheid bestuur	[13]	€ 363,00	€ 363,00
Belastingen		€ -	€ -
Advieskosten		€ 2.625,00	€ -
Kosten fiscaal advies		€ 881,00	€ 1.115,00
Bestuurskosten	[14]	€ 4.000,00	€ 4.000,00
Aanschaf materialen		€ -	€ -
Rente over investeringen RegApp		€ 6.100,00	-
Doorbelaste kosten materieel	[15]	€ -289,00	€ 1.266,00
Doorbelaste huisvestingskosten	[15]	€ 4.800,00	€ 4.335,00
Doorbelaste detacheringskosten	[16]	€ 44.740,00	€ 19.740,00
Terugbetaling RegApp	[17]	€ <u>40.000,00</u>	<u>-</u>
Totaal uitgaven		€128.283,00	€ 41.025,000
Netto bedrijfsopbrengst		€ 1.025,00	€ -5.180,00

Toelichting op jaarrekening

ALGEMENE TOELICHTING

Activiteiten

De activiteiten van Stichting KKVV bestaan uit: het uitgeven van licenties voor het gebruik van de applicatie *Goed-Verhuurderschap* en het informeren van gebruikers in brede zin over de applicatie met het onderwerp *Goed-Verhuurderschap*.

Continuïteit

Regapp BV realiseert een rekening-courant verhouding met Stichting KKVV. De continuïteit van het voortbestaan van de KKVV-applicatie wordt door Regapp BV gegarandeerd. In het jaarverslag wordt dit verder toegelicht.

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

Stichting KKVV is gevestigd in een bedrijfsverzamelgebouw, gelegen aan de Daalseweg 229 te Nijmegen (postcode: 6521GJ).

Stichting KKVV is statutair gevestigd in Nijmegen en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, dossiernummer: 70148228

ALGEMENE GRONDSLAGEN

Inkomsten

Netto-omzet omvat de opbrengsten uit leveringen van goederen en diensten en gerealiseerde projectopbrengsten onder aftrek van over de omzet geheven belastingen.

Kosten

De kosten worden toegerekend naar het jaar waarin deze kosten zijn betaald.

Vorderingen

Verhuurders, die een sublicentie *Goed-Verhuurderschap* hebben verworven, maar hiervoor nog niet betaald hebben.

TOELICHTING BALANS STICHTING KKV PER 31 DECEMBER 2021

Activa

- [1] Onder de immateriële vaste activa staan de kosten die gemaakt zijn i.v.m. de licentie. Dit zijn hier de kosten voldaan aan Bluenotion.
In de overeenkomst tussen RegApp BV en KKV is vastgelegd dat er geen kosten op de balans van KKV moeten worden opgenomen.
- [2] Handelsdebiteuren. Eind 2021 zijn aan alle gebruikers (verhuurders) van de KKV-app facturen toegezonden wat betreft de gebruikskosten KKV aangaande het jaar 2022.
- [3] KKV heeft een bankrekening bij de ING-bank.

Passiva

- [4] In 2021 heeft KKV (voor de eerste keer) een kleine winst gerealiseerd ter grootte van € 1.025. Deze winst is vooral het gevolg van een éénmalige factuur die door Stichting VWN is voldaan, ter grootte van € 60.000.
Deze factuur is de verrekening van diverse aanpassingen van de KKV-applicatie tbv VWN over de periode 2015-2020.
- [5] Leningen door Regapp BV.
- [6] Crediteuren.
- [7] Rekening-courant HuurEnWoon B.V. bedraagt € 4.332.
Rekening-courant RegApp B.V. bedraagt € 11.546.
Rekening-courant Stichting VWN bedraagt € 4.800.

TOELICHTING WINST - EN VERLIESREKENING

Inkomsten

- [8] Éénmalige inkomsten ter grootte van € 60.000.
Dit betreft de verrekening van diverse aanpassingen van de KKV-applicatie tbv Stichting VWN over de periode 2015-2020.
Subsidie van de gemeente Arnhem (jaargang 2021) ter grootte van € 24.000
Stichting KVV verzorgt hiervoor o.a. presentaties en begeleidt verhuurders die willen voldoen aan de eisen van *Goed-Verhuurderschap*.
Éénmalige ICT-subsidie ter grootte van € 2.500 van de gemeente Nijmegen.
- [9] Gebruikers KKV-applicatie *Goed-Verhuurderschap*.
Per gebruiker variëren de inkomsten van minimaal € 3 per maand (bij verhuur van 1 appartement met 1 huurder) tot enkele honderden euro's per maand.

Uitgaven

- [10] Abonnement Debiteurenbeheer.
- [11] Bluenotion.
De ontwikkelkosten van de KKV-applicatie worden door Regapp betaald. De gebruikskosten, zoals het onderhoud van de app, het organiseren van het e-mail verkeer etc. is ten laste van de bezitter van de hoofdlicentie: Stichting KKV.
- [12] RAM-technology.
De ingevoerde data in de KKV-app worden veilig opgeslagen bij een bedrijf dat voldoet aan hoge eisen m.b.t. privacy, m.b.t. beveiliging in een "cloud"-omgeving: RAM.
- [13] Verzekering.
Voor de bestuursleden is een aansprakelijkheidsverzekering afgesloten.
- [14] Bestuurskosten -> vacatievergoeding.
In 2021 is de vacatievergoeding vastgesteld op € 2000 per bestuurslid. Eén bestuurder heeft afgezien van de vacatievergoeding.
- [15] Doorbelasting materiaal- en huisvestingskosten.
Stichting KKV maakt gebruik van het bedrijfsverzamelgebouw: Daalseweg 229. Stichting KKV huurt een beperkt gedeelte voor € 200 per maand (incl. gebruikskosten). Hiernaast betaalt Stichting KKV € 100 per maand voor het gebruik van voorzieningen als telefonie, internetomgeving, gebruik printer, koffie etc. In 2020 is het kantoor verbouwd én uitgebreid met een extra werkkamer waardoor er kosten zijn gemaakt. In 2021 is de huursom hierop aangepast.
- [16] Detacheringskosten:
Stichting VWN (beheerorganisatie) heeft een medewerker gedetacheerd bij Stichting KKV.
In 2021 is de ureninzet van deze medewerker, alsmede inzet van andere medewerkers ongeveer verdubbeld tov 2020.
- [17] In 2021 is een gedeelte van de investeringskosten, ter grootte van € 40.000 aan Regapp BV terugbetaald.

Al meer dan
1400 geregistreerde
panden binnen
KKVV!





Stichting KKV
Daalseweg 229
6521 GJ Nijmegen
024 360 45 99
info@kkv.nl
www.kkv.nl