

STICHTING KKV

("Goed-Verhuurderschap")



JAARVERSLAG & JAARREKENING 2019



INHOUD

Voorwoord	3
Profiel	4
Missie en visie	6
Strategie en doelstellingen 2020-2025	7
Bestuur KKV en medewerkers	8
Het keurmerk, wat is Goed-Verhuurderschap	9
Goed-Verhuurderschap	9
Het keurmerk	10
Het verdienmodel van Stichting KKV	11
Samenwerkende partijen	12
Jaarrekening	15
Toelichting op jaarrekening	17

Voorwoord

Voor u ligt het jaarverslag met jaarrekening over 2019 van de Stichting Keurmerk Kamerverhuur en Veiligheid (KKVV). Een jaarverslag na een lange periode van voorbereiding.

In de zomer van 2014 vonden een aantal personen uit Nijmegen elkaar in de ambitie om de kwaliteit van het beheer van (kamer)verhuurpanden te verbeteren, om te beginnen in Nijmegen. Wij hadden verschillende achtergronden: notaris, advocaat, coöperatiedirecteur, verhuurder, bestuurder, ondernemer. Maar een gezamenlijke drive om de schouders eronder te zetten.

In onze discussies kwamen we tot de conclusie dat we moesten beginnen met het verbeteren van de brandveiligheid. Ook vonden we dat we de verhuurders op een vernieuwende en uitdagende manier zouden moeten verleiden. Vernieuwend door gebruik te maken van een applicatie, uitdagend door de huurder erbij te betrekken en via verleiding omdat we zeker wisten dat verhuurders niet gemakkelijk in beweging zouden komen.

Deze inzet is de kern gebleven, verder is alles veranderd. Brandveiligheid bleek te smal als doelstelling, het ging steeds meer over goed verhuurderschap in brede zin. De landelijke overheid en gemeenten hebben steeds duidelijker een mening over kamerverhuur, omwonenden roeren zich, er komen meer expats, de woningmarkt loopt vast. Daar is in 2020 de coronacrisis bijgekomen, waarvan we de gevolgen nog niet kunnen overzien.

Stichting KKVV heeft ingespeeld op die nieuwe inzichten en ontwikkelingen en we durven te stellen dat wij nu een volwaardig instrument ontwikkeld hebben om verhuurders de mogelijkheid te bieden hun panden professioneel en toch goedkoop te (laten) beheren. Daarnaast zijn we ook een interessante partner geworden voor onder andere overheden, huurdersorganisaties en onderwijsinstellingen.

Stichting KKVV 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.

Ik wens u veel leesplezier.

Namens het bestuur van Stichting KKVV

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. Dit kan belangrijk zijn, bijvoorbeeld indien er sprake is van een huurconflict en/of juridische kwestie. 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 (zie pagina 13). Dit heeft ervoor gezorgd dat de applicatie geen papieren tijger maar een praktisch en handzaam instrument is geworden.

Na een succesvolle pilot in 2016 in samenwerking met de gemeente Nijmegen stelde het bestuur van Stichting KKV zich ten doel om in de jaren 2017, 2018 en 2019 het

aantal gebruikers van de applicatie te laten toenemen. In 2018 zijn wij daarom 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 meer dan verdubbeld. In 2019 is dit aantal verder toegenomen tot ca. 1100 geregistreerde panden.

Er is in 2017 een bijna volledig nieuw bestuur aangetreden. De focus van ons werkgebied is verlegd van lokaal naar landelijk. In 2017 zijn de missie en visie van Stichting KKV aangepast. Vanaf 2018 zijn wij actief in de huidige opzet.

In 2018 en in 2019 is het KKV-systeem verbeterd, mede door de input van nieuwe gebruikers. De applicatie werd uitgebreid 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. Aan het gebruik van de applicatie werd als optie het keurmerk *Goed-Verhuurderschap* gekoppeld.

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

In 2019 is ook de samenwerking geïntensiveerd met Vastgoed Belang, de belangenvereniging voor particuliere vastgoedbeleggers. Deze samenwerking zorgt voor toename van de belangstelling voor zowel KKV als Vastgoed Belang.

Stichting KKV is niet de eigenaar maar de enige hoofdlicentiehouder van de applicatie *Goed-Verhuurderschap* en geeft sub-licenties uit aan de gebruikers van de applicatie. Wij zijn in 2014 opgericht en hebben door middel van gestage groei ons bestaansrecht ruimschoots aangetoond. Wij zijn een financieel gezonde organisatie en garanderen 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. Wij stellen met onze 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 regelgeving¹. 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 verhuurpanden². 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.

¹ Uit onderzoek (ACM) is gebleken dat meer dan 70% van deze beheerorganisaties onterechte bemiddelingskosten in rekening brengt.

² In Nederland zijn ca. 700.000 woningen in het bezit van ca. 300.000 particuliere verhuurders. Verreweg het grootste gedeelte van deze groep beschikt dus over een beperkt aantal woongebouwen.

Strategie en doelstellingen 2020-2025

STRATEGIE

Stichting KKV opereert vanuit de inzet dat wij met onze website, applicatie en keurmerk een instrument in handen hebben dat interessant is voor alle partijen die actief zijn rond het beleidsthema *Goed-Verhuurderschap*. Wij zijn geen doel maar het middel, Stichting KKV is eind 2019 de enige organisatie die aan het begrip *Goed-Verhuurderschap* zichtbaar en meetbaar invulling geeft. Wij hebben er baat bij dat die partijen samenwerken en daarom zet KKV vooral in op de verbinding. Wij stimuleren verhuurders om zich te organiseren, wij onderhouden contacten met huurdersorganisaties en wij willen deel uitmaken van het overleg tussen overheden. De samenwerking met *Vastgoed Belang* is een belangrijk onderdeel van onze strategie.

DOELSTELLINGEN

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

- Een forse toename van het aantal gebruikers van de applicatie (minstens 70.000 woonpanden, wat overeenkomt met 10% van de particuliere verhuurmarkt).
- De samenwerking met relevante partijen versterken. Denk daarbij aan overheden, huurders, verhuurders, verzekeraars, banken, de certificerende instelling en bijvoorbeeld onderhoudsbedrijven. De installatie van een Raad van Advies of een Raad van Toezicht behoort tot de mogelijkheden.
- 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 of aan de integratie van een vernieuwd woning waarderingssysteem 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.
- Minstens de helft van de verhuurders die gebruik maken van de applicatie vraagt het keurmerk *Goed-Verhuurderschap* aan.

Bestuur KKV 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 KKV. Functioneert graag op het snijvlak van overheid en samenleving. De vormgeving van *Goed-Verhuurderschap* past daar precies in.

Secretaris, Rosa Camps

Rosa Camps, juriste. Op veelsoortige wijzen is zij betrokken geweest bij de ontwikkeling van de KKV-applicatie. Eerst als student "op kamers", dus als huurder en eindgebruiker van de applicatie. Daarna heeft zij tijdens haar rechtenstudie ook een aantal jaren bij Stichting VWN gewerkt met het KKV-systeem. Ten slotte is zij begin 2020 toegetreden tot het bestuur van KKV.

Penningmeester, Theo Föllings

Manager Innovatie bij regionale Ontwikkelingsmaatschappij Oost-Nederland, kortweg Oost NL. Werkzaam op het snijvlak van overheid en bedrijfsleven. De stichting KKV werkt juist op dit snijvlak. Vanuit zijn bestuursfunctie bij de stichting VWN (zie pagina 13) en als vader van 2 op kamers wonende studerende kinderen hecht hij zeer aan veilige en professionele kamerverhuur.

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

MEDEWERKERS

Stichting KKV werkt vanuit een bedrijfsverzamelgebouw aan de Daalseweg 229 in Nijmegen, waarin meerdere functies ten behoeve van beheer samenkomen. Naast Stichting KKV is hier de Stichting Verantwoord Wonen Nijmegen (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 KKV worden op inhuurbasis uitgevoerd door medewerkers van Stichting VWN.

Hiernaast worden adviesdiensten ingehuurd.
Stichting KKV 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 KKVW 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 eenmalig €75,- in rekening bij de verhuurder voor elke niet eerder bij KKV geregistreerde huurder.

Eind 2019 waren er ca. 1100 geregistreerde verhuurpanden in de KKV-applicatie. Het aantal geregistreerde huurders bedroeg ca. 4500.

KKV heeft als stichting geen winstbejag. Als er in de toekomst een positieve geldstroom ontstaat, zullen wij deze in overleg met onze partners gedeeltelijk inzetten voor onze bredere doelstelling om de kwaliteit van de verhuur van panden te verbeteren. Het tweede gedeelte zetten wij in om het bedrag van €75,- per nieuwe huurder (dat bij de verhuurder in rekening wordt gebracht) te verlagen.

EIGENDOM KKV-APPLICATIE GOED-VERHUURDERSCHAP

Momenteel ligt het eigendom van de KKV-applicatie *Goed-Verhuurderschap* bij Regapp BV (zie Samenwerkende bedrijven en instellingen).

In 2020 zal er door Stichting KKV een overeenkomst worden afgesloten met Regapp BV waardoor KKV de mogelijkheid zal krijgen om in de loop der jaren een substantieel gedeelte van het eigendom van de applicatie *Goed-Verhuurderschap* te verwerven.



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 ons bestuur en directieleden van vereniging Vastgoed Belang.

In 2019 is afgesproken dat de samenwerking wordt geïntensiveerd en dat er een samenwerkingsovereenkomst zal worden afgesloten.

Voor Stichting KKV is 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 partijen die zich met *Goed-Verhuurderschap* bezighouden.

STICHTING VERANTWOORD WONINGBEHEER NEDERLAND (VWN)

Ook Stichting VWN is een kernpartner voor ons. Zij 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 zij uitgegroeid tot één van de grootste particuliere verhuurorganisaties in Nijmegen met inmiddels ruim 1200 verhuurbare eenheden. Stichting VWN verzorgt voor verhuurders het financieel beheer en/of het commercieel beheer (in samenwerking met HuurEnWoon BV) en/of het technisch beheer (in samenwerking met Bouwgroep Oost-Nederland BV).

Stichting VWN is in 2014 gestart met de samenwerking met ons. 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 onze opdracht.

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

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

Mocht Regapp BV, om welke reden dan ook, niet meer het gebruik van de applicatie *Goed-Verhuurderschap* kunnen garanderen aan Stichting KKV, dan is met Stichting KKV overeengekomen dat de broncodes van deze applicatie eigendom worden van Stichting KKV. Dit is vastgelegd in een overeenkomst tussen Regapp BV en Stichting KKV. Hiermee wordt de continuïteit van het gebruik van de KKV-applicatie gegarandeerd aan alle gebruikers.

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”.

Zonder toestemming van Regapp BV zal Bluenotion geen vergelijkbare applicatie 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. In ruil voor deze exclusieve samenwerking zijn de broncodes exclusief eigendom van Regapp BV. Deze samenwerking is in een overeenkomst vastgelegd.

SKW CERTIFICATIE

Samen Kwaliteit Waarborgen (SKW) is een certificerende instelling, die certificaten ontwikkelt en uitdeeft voor de sectoren bouwen, wonen, zorg en lokale overheid. Stichting KKV heeft voor het keurmerk *Goed-Verhuurderschap*, dat door ons zelf wordt uitgegeven, op 01-06-2019 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 2019

(voor verwerking resultaatbestemming)

		31-12-19	01-01-19
ACTIVA			
Vaste activa			
Immateriële vaste activa (licentie)	[1]	€ -	€ -
Materiële vaste activa			
Financiële vaste activa (lening u/g)		€ 2.000,00	
Vlottende activa			
Debiteuren	[2]	€ 3.151,00	
Nog te ontvangen bedragen	[3]	€ -	
Te vorderen OB		€ 2.677,00	€ 626,00
Overige vorderingen (RC H&W)	[4]		€ 43.332,00
Liquide middelen			
Bankrekening ING	[5]	€ 3.176,00	€ 3.948,00
Totaal activa		€ 11.004,00	€ 47.906,00
PASSIVA			
Eigen vermogen			
Investeringskapitaal	[6]	€ -	
Geaccumuleerde winst/verlies	[7]	€ -12.920,00	€ -4.185,00
Langlopende schulden			
Achtergestelde lening	[8]		€ -
Overige leningen		€ 3.000,00	
Kortlopende schulden			
Schulden aan leveranciers	[9]	€ 349,00	€ 863,00
Overige kortlopende schulden RC	[10]	€ 13.878,00	€ 51.228,00
Te betalen OB		€ 5.231,00	
Af te dragen OB		€ 1.466,00	
Totaal passiva		€ 11.004,00	€ 47.906,00

WINST EN VERLIES REKENING 2019

Keurmerk Kamer (Ver)huur & Veiligheid

1-1-2019 t/m 31-12-2019

(Financiële overzichten in euro's)

Inkomsten

Gebruikers KKV-applicatie "Goed-Verhuurderschap" [11] € 38.777,00

Totaal inkomsten

€ 38.777,00

Uitgaven

Promotie/PR [12] € 2.854,00

Vervoer € -

Bankkosten € 124,00

Bluenotion (onderhoudskosten) [13] € 4.852,00

RAM-technology (data-opslag) [14] € 4.540,00

Verzekering Aansprakelijkheid Bestuur [15] € 581,00

Belastingen € 3.567,00

Advieskosten € -

Kosten fiscaal advies € 806,00

Kosten notaris € -

Bestuurskosten [16] € 4.000,00

Aanschaf materialen [17] € 1.848,00

Doorbelaste kosten materieel € 1.200,00

Doorbelaste huisvestingskosten [18] € 2.400,00

Doorbelaste detacheringskosten [19] € 19.740,00

Totaal kosten

€ 46.512,00

Netto bedrijfsopbrengst

€ -7.735,00

Overige inkomsten

Winst (verlies) op de verkoop van activa

Rentebaten-rentelasten [20]

Totaal overige inkomsten

€ -

Netto inkomsten (verlies)

€ -7.735,00

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 de stichting hangt in hoge mate af van de bereidheid van Regapp BV om te blijven investeren in de applicatie “Goed-Verhuurderschap” en het continueren van de financiering van Stichting KKVV. Er is geen aanleiding te denken dat deze financieringen en investeringen worden beëindigd.

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

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

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

Klanten, verhuurders, die aangegeven hebben dat zij zouden willen starten met het gebruik van de KKVV-applicatie, maar nog niet betaald hebben.

TOELICHTING BALANS PER 31 DECEMBER 2019

Activa

- [1] Onder de immateriële vaste activa staan de kosten die gemaakt zijn i.v.m. de licentie. Deze komen m.i.v. 01-01-2020 op de balans te staan.
- [2] Handelsdebiteuren.
- [3] Onder deze post vallen diverse vorderingen.
- [4] In 2020 zal Stichting KKVV een RC verhouding aangaan met Regapp BV.
- [5] KKVV heeft een bankrekening bij de ING-bank.

Passiva

- [6] Er is bij KKVV nog geen sprake van investeringskapitaal.
- [7] In 2018 en in 2019 heeft KKVV verlies gedraaid, resp. € 4.185 en € 7.735. Opgeteld heeft KKVV een geaccumuleerd verlies van € 11.920.
- [8] Op 01-01-2020 zal KKVV nog een (achtergestelde) lening afsluiten bij RegApp. B.V. ter grootte van € 100.000
- [9] Crediteuren.
- [10] Rekening-courant HuurEnWoon B.V. en Rekening-courant RegApp B.V.

TOELICHTING WINST - EN VERLIESREKENING

Inkomsten

- [11] Gebruikers KKVV-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. Vanaf een bepaald volume is dit een onderhandelbaar bedrag.

Uitgaven

- [12] *Promotie*
In 2019 is het aantal landelijke presentaties fors toegenomen
- [13] *Bluenotion*
De ontwikkelkosten van de KKVV-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 KKVV
- [14] *RAM-technology*
De ingevoerde data in de KKVV-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
- [15] *Verzekering*
Voor de bestuursleden is een aansprakelijkheidsverzekering afgesloten
- [16] *Bestuurskosten → vacatievergoeding*
In 2019 is de vacatievergoeding vastgesteld op € 2000 per bestuurslid. Eén bestuurder heeft afgezien van de vacatievergoeding.

- [17] *Aanschaf materialen*
Er zijn een aantal eenvoudige laptops aangeschaft i.v.m. de landelijke presentaties, en de oefenomgeving die daarbij wordt aangeboden.
- [18] *Doorbelasting huisvestingskosten*
Stichting KKVV maakt gebruik van het bedrijfsverzamelgebouw: Daalseweg 229. Stichting KKVV huurt een beperkt gedeelte voor € 200 per maand (incl. gebruikskosten). Hiernaast betaalt Stichting KKVV € 100 per maand voor het gebruik van voorzieningen als telefonie, internetomgeving, gebruik printer, koffie etc.
- [19] *Detacheringskosten*
Stichting VWN (beheerorganisatie) heeft een medewerker gedetacheerd bij Stichting KKVV.
In 2019 is deze medewerker ingehuurd voor 14 uren per week gedurende het volledige kalenderjaar.
- [20] Het gaat hier om de te betalen rente over de onderhandse lening die in 2020 wordt afgesloten met Regapp BV (1% per jaar, looptijd 5 jaar, op basis van annuïteiten).

Al meer dan 1200
geregistreerde panden
binnen KKVV!





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