

CONCEPTRAPPORT

Rapport d.d. 30 oktober 2023

Het bestuur van
Stichting Wetenschappelijk Onderzoek en Onderwijs in de
Vastgoedkunde
Jollemanhof 5
1019 GW AMSTERDAM

Inhoudsopgave

Pagina

Opdracht	1
Algemeen	1
Bestuursverslag	
Bestuursverslag	2
Jaarrekening	
Balans per 30 juni 2023	7
Staat van baten en lasten over de periode 1 juli 2022 tot en met 30 juni 2023	10
Grondslagen van waardering en resultaatbepaling	12
Toelichting op de balans per 30 juni 2023	14
Toelichting op de staat van baten en lasten over de periode 1 juli 2022 tot en met 30 juni 2023	16
Overige gegevens	17
Statutaire regeling omtrent de bestemming van de winst	
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	

Stichting Wetenschappelijk Onderzoek en Onderwijs in de Vastgoedkunde
Ter attentie van J.A.M. Meuwissen
Jollemanhof 5
1019 GW Amsterdam

Algemeen

Bedrijfsgegevens

De activiteiten van de Stichting Wetenschappelijk Onderzoek en Onderwijs in de Vastgoedkunde, statutair gevestigd te Amsterdam, bestaan voornamelijk uit het houden van aandelen in de Amsterdam School of Real Estate B.V.

Bestuur

De Stichting Wetenschappelijk Onderzoek en Onderwijs in de Vastgoedkunde wordt per 1 juli 2022 tot en met 30 juni 2023 bestuurd door bestuur. Deze bestaat uit de volgende personen:

- 1.) J.A.M. Meuwissen - Voorzitter;
- 2.) A.R.C. Rigter - Penningmeester;
- 3.) A.J.P.M Wilbers - Bestuurder;
- 4.) N.Y. Peeters - Bestuurder; en
- 5.) B. van der Gijp - Bestuurder.

Vaststelling jaarrekening en resultaatverdeling vorig boekjaar

In de Algemene Vergadering waarin de jaarrekening 1 juli 2021 tot en met 30 juni 2022 is vastgesteld, is besloten om het resultaat over de periode 1 juli 2021 tot en met 30 juni 2022 te bestemmen overeenkomstig het voorstel van de bestuurders.

2. Bestuursverslag

Bestuursverslag

1. Terugblik

Het studiejaar 2022-2023 was in financieel opzicht een zeer tegenvallend jaar. Waar we hadden verwacht dat het aantal inschrijvingen na de corona periode (2022-2023 was het eerste jaar weer zonder lockdowns) weer zou aantrekken, bleef dat vooral voor de masteropleidingen achter op verwachtingen. De korte opleidingen Executive Education en ASRE Online voldeden wel aan de verwachting. Dit kan er op wijzen dat men (nog) huiverig is om aan lange en zware mastertrajecten te beginnen. Dit wijten wij vooral aan een veranderde werk-privé balans aangezien steeds meer mensen niet meer fulltime werken en het thuisfront ook de nodige aandacht vereist. Daarnaast zien we een enorme krapte op de arbeidsmarkt waardoor mensen extra werkzaamheden op zich moeten nemen en een tijdrovende opleiding niet tot de prioriteiten behoort. Het is nog niet bevestigd dat het een structureel karakter heeft maar de ASRE is hierop wel aan het voorsorteren.

Ondanks de tegenvallende resultaten kunnen we concluderen dat het onderwijs onverminderd van hoge kwaliteit was, dit vertaalt zich naar goede evaluaties en rapportcijfers zowel van studenten als docenten. De kers op de taart was afgelopen jaar de NVAO her-accreditatie van de MRE en MSRE. Er was veel werk en energie in gestopt door het projectteam met als resultaat een zeer goede beoordeling, om met de voorzitter van het accreditatiepanel te spreken: De MRE en de MSRE zijn van een onderscheidende kwaliteit. Dit is voor de ASRE een geweldig resultaat waar we weer 6 jaar mee vooruit kunnen.

Belangrijk was ook de aankondiging van Leo Uittenbogaard om terug te treden als algemeen directeur. Leo is sinds de oprichting bij de ASRE betrokken en bijna even zovele jaren de algemeen directeur is geweest. Er is een zoektocht gestart naar een geschikte opvolger die op het moment van schrijven nog niet officieel is benoemd. Hiervoor is een Executive Search bureau ingeschakeld.

Verder is er het afgelopen jaar een nieuwe website ontwikkeld. De website is voor de ASRE een heel belangrijk marketingkanaal aangezien de informatie op de website leidend is voor wat er in de opleidingen wordt aangeboden. Daarnaast is de website de plek waar je je kan inschrijven of een persoonlijk gesprek kan aanvragen met de studie adviseur.

Vernieuwingen in het onderwijs

Inhoudelijk is het een succesvol jaar geweest. Alle nieuwe programma's zijn bovengemiddeld beoordeeld. Onder andere betrof dat een studieroute die aan medewerkers van gemeenten binnen de metropool regio Amsterdam (MRA) is aangeboden. Ook na dit jaar blijft de MRA haar leden aanmoedigen de studieroute te volgen.

De keuzemodulen binnen de MSRE – de master challenges - zijn nog steeds goed beoordeeld. Wat we echter nog teveel merken is dat alumni de weg naar deze challenges niet weten te vinden. Inmiddels hebben we besloten om deze opleidingen ook aan te bieden aan mensen die geen alumnus of student zijn maar uiteraard wel voldoen aan de ingangseisen. Er ligt nog steeds een forse marketingopgave om de master challenges onder de aandacht van Alumni te brengen. Dat geldt ook voor de nieuwe specialisatie richting van de MSRE, Real Estate Analytics.

2. Financieel resultaat

Het boekjaar is afgesloten met een negatief operationeel resultaat van € 428.945 (= 17% van de omzet).

Baten

De MRE had een laag aantal inschrijvingen, te weten 17 studenten. De impact van de duurdere MRE op de omzet is groot bij deze achterblijvende aantallen. De MRE blijft hierbij € 100.000 achter op begroting. Ook voor de MSRE zijn de inschrijvingen achter gebleven. De achterblijvende aantallen zaten eigenlijk in ieder vak behalve Gebieds- en Vastgoedontwikkeling. Die laatste had meer studenten dan begroot.

Vooraf marktanalyse, vastgoedbeleggen en real estate analytics bleven achter bij de verwachtingen.

De omzet voor de MSRE bleef in totaal € 250.000 achter op begroting.

De Executive Education opleidingen hebben volgens begroting gedraaid, dit geldt ook voor ASRE Online opleidingen.

Kosten

Afgelopen boekjaar hebben we duidelijk te maken gehad met hoge(re) kosten. Dit is te verdelen in structureel hogere kosten en eenmalig hogere kosten.

In het boekjaar heeft de ASRE net als iedereen te maken gehad met forse prijsstijgingen vanwege de inflatie. Prijsstijgingen van 10-15 % zijn geen uitzondering geweest. Hier spreken we dan over prijzen met een grote impact zoals huur en servicekosten tot prijzen met een lagere impact zoals kantoorbenodigdheden en broodjes voor studenten. De prijzen van de ASRE die golden vanaf 1 september 2022 konden we gedurende de zomer waarin de hoge inflatie zich voordeed niet aanpassen op zo'n korte termijn. We hebben de prijzen pas sinds 1 september 2023 kunnen aanpassen waardoor we achter de feiten aanliepen. Daarnaast konden we als ASRE ook niet achterblijven met een salarisverhoging voor het personeel. We hebben de lonen met 4,5% aangepast en een eenmalige uitkering gedaan in januari van € 400 naar rato per persoon.

Dit betroffen de structurele kosten. Daarnaast hebben we te maken gehad met enkele eenmalige hoge kosten. Er is het afgelopen jaar een nieuwe website gebouwd waarvoor de kosten tussen de € 30.000 en € 35.000 lagen. We hebben de accreditatie gehad wat ongeveer € 40.000 heeft gekost in dit boekjaar. Daarnaast hebben we hoge kosten moeten maken voor de accountant omdat bij de definitieve berekening van de NOW een controle van de accountant verplicht is. De kosten waren ongeveer € 20.000 hoger dan begroot.

3. Kerngetallen

MRE-opleiding	17/18	18/19	19/20	20/21	21/22	22/23
Inschrijvingen	26	30	26	18	24	17

MSRE-deelopleidingen	17/18	18/19	19/20	20/21	21/22	22/23
Investeringsanalyse (IA)	62	64	50	48	44	44
Marktanalyse (MA)	37	51	44	35	34	28
Gebieds- en vastgoedontwikkeling (GVO)	21	16	19	15	27	25
Vastgoedbeleggen (VGB)	19	17	26	19	15	9
Real Estate Valuation (REV)	16	11	6	-	-	
Real Estate Analytics (REA)	-	-	-	-	9	10
Master Thesis	42	46	41	35	24	31
Subtotaal	197	205	186	152	153	147
Master Challenges	-	-	-	52	50	53
Totaal	197	205	186	204	203	200

Korte opleidingen	17/18	18/19	19/20	20/21	21/22	22/23
Executive Education	265	322	223	230	296	341
ASRE Online	81	85	182	214	214	264

4. Prognose volgend studiejaar 2023/2024

We staan voor een uitdagend jaar dat gekenmerkt zal worden door de nodige onzekerheden. Vastgoedorganisaties staan voor het dilemma dat er enerzijds veel vraag naar hoog opgeleid personeel is maar gelijktijdig hebben zij met veel onzekerheid te maken door de onzekere economische omstandigheden. Ook brengen nieuwe overheidsmaatregelen veel onzekerheid met zich mee. Met name met betrekking tot de markt voor nieuwbouwwoningen. Bezuinigingen lijken niet het probleem te zijn. Integendeel, veel organisaties hebben er veel voor over om in de overspannen arbeidsmarkt talenten aan zich te binden. Desondanks valt terughoudendheid bij werkgevers niet uit te sluiten omdat men voorzichtig is in het huidige economisch klimaat.

Voor potentiële studenten is er een vergelijkbaar dilemma. Er zijn opleidingsbudgetten beschikbaar maar gelijktijdig ontbreekt het hen aan de tijd om daar gebruik van te maken. Veel gehoord bij zowel de korte als de masteropleidingen is dat studeren nu even niet uitkomt.

De voorzichtigheid bij werkgevers en het tijdgebrek bij potentiële studenten versterken elkaar. Daardoor ontstaat voor de ASRE het risico dan men een pas op de plaats maakt. Besluiten om te studeren worden uitgesteld.

De uitdaging voor het komend jaar is om degenen die aarzelen om door te stromen naar een opvolgende MSRE-module of een aanpalende korte opleidingen persoonlijk te benaderen en waar mogelijk te faciliteren.

5. Maatregelen op de korte en langere termijn

De tegenvallende resultaten maken maatregelen noodzakelijk. De vraag dient beantwoord te worden of de achterblijvende studentenaantallen voor de masteropleidingen structureel zijn of dat het nog steeds een gevolg is van de corona periode waarin er veel veranderd is in de mindset van studenten en de omgeving waarin ze acteren op dit moment. Te denken valt aan de krapte op de arbeidsmarkt en de veranderde werk-privé balans. Deze vraag is echter niet eenduidig te beantwoorden en we weten ook niet of zich dit in de komende jaren continueert of weer zal normaliseren naar de situatie van voor corona.

Stil zitten en afwachten is echter geen optie en daarom is er een projectteam samengesteld dat zich gaat bezig houden met meerdere aspecten van ASRE. Dit project zal zich richten op de inrichting van het onderwijs, de marketing en structuur en kosten van de organisatie. Daaruit moeten maatregelen vloeien die moeten leiden naar een toekomstbestendige ASRE. Zaken die tegen het licht worden gehouden zijn onder andere de volgende:

- De inrichting van de opleidingen. Is het wijs en voordelig om delen van de MSRE en de MRE samen te voegen?
- Moeten de modules per opleiding in gelijke blokken worden aangeboden waardoor het voor de planning en daarmee kosten voordelig kan uitpakken?
- De zichtbaarheid van de ASRE in de markt
- De positionering van de ASRE
- De PMC van de opleidingen
- De kostenstructuur van de ASRE

Veel van bovengenoemde zaken zullen vooral in de langere termijn uitgevoerd kunnen worden. Daarom hebben we ook het "laaghangend fruit" onderdeel van het project gemaakt. Daarmee willen we dit studiejaar en volgend studiejaar positief beïnvloeden als het kosten en baten betreft.

Bericht Raad van Commissarissen

De RvC heeft het afgelopen boekjaar viermaal vergaderd. Tijdens de eerste bijeenkomst, bij aanvang van het studiejaar werden twee nieuwe commissarissen benoemd te weten Boris van de Gijp en Anne Wilbers en werd tevens afscheid genomen van Nicole Peeters. Daarnaast werd de financiële prognose besproken waarin de eerste zorgen werden geuit over de achterblijvende studentenaantallen voor met name de masters. Tijdens de tweede vergadering, werd een licht negatief resultaat gepresenteerd over het voorgaande boekjaar waarbij opviel dat de NOW het resultaat positief had beïnvloed. Daarnaast werd het proces beschreven voor de werving van een nieuwe algemeen directeur aangezien Leo Uittenbogaard zijn afscheid had aangekondigd. Ook werd een nieuw belonings- en beoordelingsbeleid vastgesteld die een meer moderne insteek kreeg.

In de derde vergadering werd vooral aandacht besteed aan het geweldige resultaat van de nieuwe NVAO accreditatieronde. Daarnaast werd ook geconstateerd dat het boekjaar zeer waarschijnlijk met een verlies zou worden afgesloten en werd tevens de begroting van het nieuwe studiejaar vastgesteld. Tevens werd besloten de Raad van Advies op te heffen vanwege het obligate karakter dat het had gekregen bij de leden van de RvA. Gezocht zou worden naar een nieuwe opzet om het werkveld te betrekken bij de onderwerpen die de ASRE zou moeten onderwijzen aan haar studenten.

De laatste vergadering van het jaar werd bijna volledig gewijd aan de strategische discussie over de richting die de ASRE zou moeten inslaan om toekomstbestendig te zijn. Vooral werd ingegaan op een verdere modularisering van de MRE en MSRE.

J.A.M. Meuwissen
Voorzitter

A.R.C. Rigter
Penningmeester

H.G. van Dissel
Bestuurder

A.J.P.M Wilbers
Bestuurder

B. van der Gijp
Bestuurder

Jaarrekening

Jaarrekening

Balans per 30 juni 2023
Balans per 30 juni 2023

Activa

(na voorstel resultaatbestemming)

	<u>30-06-2023</u>		<u>30-06-2022</u>	
	€	€	€	€
Vaste activa				
Financiële vaste activa				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		<u>1.048.993</u>		<u>1.400.775</u>
Som der vaste activa		<u>1.048.993</u>		<u>1.400.775</u>
Vlottende activa				
Liquide middelen		<u>1.756.686</u>		<u>1.757.652</u>
Som der vlottende activa		<u>1.756.686</u>		<u>1.757.652</u>
		<u>2.805.679</u>		<u>3.158.427</u>

Passiva

	<u>30-06-2023</u>		<u>30-06-2022</u>	
	€	€	€	€
Stichtingsvermogen		2.802.679		3.158.427
Kortlopende schulden		3.000		-
		<u>2.805.679</u>		<u>3.158.427</u>

Staat van baten en lasten over de periode 1 juli 2022 tot en met 30 juni 2023

Staat van baten en lasten over de periode 1 juli 2022 tot en met 30 juni 2023

	<u>2022 / 2023</u>		<u>2021 / 2022</u>	
	€	€	€	€
Baten				508
Lasten		-		-
Totaal van bedrijfsresultaat		-		508
Rentelasten en soortgelijke kosten		-3.968		-5.656
Resultaat voor belastingen		-3.968		-5.148
Aandeel in resultaat deelneming		-351.782		-61.179
Totaal van resultaat na belastingen		<u>-355.750</u>		<u>-66.327</u>
 Bestemming saldo van baten en lasten				
Onttrekking overige reserves		<u>-355.750</u>		<u>-66.327</u>

Grondslagen van waardering en resultaatbepaling

Informatie over de rechtspersoon

Vestigingsadres en inschrijfnummer handelsregister

Stichting Wetenschappelijk Onderzoek en Onderwijs in de Vastgoedkunde is feitelijk gevestigd op Jollemanhof 5, 1019 GW te Amsterdam NL, is statutair gevestigd in Amsterdam en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 41212109.

Algemene toelichting

De belangrijkste activiteiten van de rechtspersoon

De stichting heeft geen winstoogmerk en heeft ten doel de financiële ondersteuning van wetenschappelijk onderzoek en onderwijs op het gebied van beleggings- en vastgoedkunde en voorts al hetgeen daarmee verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn in de ruimste zin van het woord.

Informatieverschaffing over groepsverhoudingen

Stichting Wetenschappelijk Onderzoek en Onderwijs in de Vastgoedkunde vormt samen met Amsterdam School of Real Estate B.V. een groep waarbij Stichting Wetenschappelijk Onderzoek en Onderwijs in de Vastgoedkunde aan het hoofd staat van deze groep.

Aangezien de groep geconsolideerd ook als kleine rechtspersoon valt aan te merken is consolidatie achterwege gelaten op grond van het bepaalde in artikel 2:407 lid 2 sub a BW.

Algemene grondslagen voor verslaggeving

De standaarden op basis waarvan de jaarrekening is opgesteld

De jaarrekening is opgesteld volgens Rjk C1 'Kleine Organisaties zonder winststreven'.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten.

Het batig saldo wordt bepaald door vaststelling van het verschil tussen de ontvangen donaties, schenkingen en overige baten enerzijds en de kosten en andere lasten anderzijds. Baten worden slechts opgenomen voor zover zij op de balansdatum gerealiseerd zijn; uitgaven en risico's worden in de jaarrekening verwerkt indien zij bekend zijn op het moment van opmaken van de jaarrekening.

De Stichting Wetenschappelijk Onderzoek en Onderwijs in de Vastgoedkunde is niet belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting.

Financiële instrumenten

Onder de financiële instrumenten worden primaire instrumenten zoals vorderingen en schulden verstaan. Voor de grondslagen van primaire instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

Grondslagen

Financiële vaste activa

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode (nettovermogenswaarde). Wanneer 20% of meer van de stemrechten uitgebracht kan worden, wordt ervan uitgegaan dat er invloed van betekenis is.

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de desbetreffende deelneming.

Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Stichting Wetenschappelijk Onderzoek en Onderwijs in de Vastgoedkunde in deze situatie geheel of gedeeltelijk instaat voor de schulden van de deelneming, dan wel het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt hiervoor een voorziening getroffen.

Als resultaat wordt verantwoord het bedrag waarmee de boekwaarde van de deelneming sinds de voorafgaande jaarrekening is gewijzigd als gevolg van het door de deelneming behaalde resultaat.

Liquide middelen

Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

De bepaling van het resultaat

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De opbrengsten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd.

Toelichting op de balans per 30 juni 2023

Toelichting op de balans per 30 juni 2023

Vaste activa

Financiële vaste activa

	<u>2022 / 2023</u>	<u>2021 / 2022</u>
	€	€
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		
Boekwaarde per 1 juli	1.400.775	1.461.954
Resultaat	<u>-351.782</u>	<u>-61.179</u>
Boekwaarde per 30 juni	<u>1.048.993</u>	<u>1.400.775</u>

De Stichting Wetenschappelijk Onderzoek in Onderwijs in de Vastgoedkunde heeft een 100% deelneming in Amsterdam School of Real Estate B.V., statutair gevestigd te Amsterdam. Het nominale aandelenkapitaal bedraagt 100 aandelen, elk groot 1 eurocent (EUR 0,01).

Vlottende activa

	<u>30-06-2023</u>	<u>30-06-2022</u>
	€	€
Liquide middelen		
ABN AMRO	1.575.302	1.489.248
Rabobank	181.384	181.782
Robeco	<u>-</u>	<u>86.622</u>
	<u>1.756.686</u>	<u>1.757.652</u>

De liquide middelen staan geheel ter vrije beschikking aan de stichting.

	<u>30-06-2023</u>	<u>30-06-2022</u>
	€	€
Stichtingsvermogen		
Bestemmingsreserve	42.052	42.052
Overige reserves	<u>2.760.627</u>	<u>3.116.375</u>
	<u>2.802.679</u>	<u>3.158.427</u>

	<u>2022 / 2023</u>	<u>2021 / 2022</u>
	€	€
Bestemmingsreserve		
Stand per 1 juli	42.052	42.052
Mutaties	-	-
Stand per 30 juni	<u>42.052</u>	<u>42.052</u>

De bestemmingsreserve ziet op de onderzoek beurzen

	<u>2022 / 2023</u>	<u>2021 / 2022</u>
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 juli	3.116.377	3.182.702
Uit resultaatverdeling	<u>-355.750</u>	<u>-66.325</u>
Stand per 30 juni	<u>2.760.627</u>	<u>3.116.377</u>

Toelichting op de staat van baten en lasten over de periode 1 juli 2022 tot en met 30 juni 2023

Toelichting op de staat van baten en lasten over de periode 1 juli 2022 tot en met 30 juni 2023

Financiële baten en lasten

	<u>2022 / 2023</u>	<u>2021 / 2022</u>
	€	€
Rentelasten		
Betaalde bankrente	674	565
Overige rentelasten	3.294	5.091
	<u>3.968</u>	<u>5.656</u>
	<u>2022 / 2023</u>	<u>2021 / 2022</u>
	€	€
Aandeel in resultaat deelneming		
Resultaat Amsterdam School of Real Estate B.V.	<u>-351.782</u>	<u>-61.179</u>

Amsterdam,

Stichting Wetenschappelijk Onderzoek en Onderwijs in de Vastgoedkunde

J.A.M. Meuwissen
Voorzitter

A.R.C. Rigter
Penningmeester

H.G. van Dissel
Bestuurder

A.J.P.M Wilbers
Bestuurder

B. van der Gijp
Bestuurder

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant