


Stichting
Wetenschappelijk
Onderzoek en
Onderwijs in de
Vastgoedkunde

Beleidsplan

2018 t/m 2025

Inhoud

- I. Inleiding
- II. Trends
- III. Concrete doelstellingen
- IV. Werven van middelen
- V. Meerjarenbegroting
- VI. ANBI-status en beleggingsbeleid
- VII. Organisatie

I. Aanleiding

In 2016 is het laatste beleidsplan van de Stichting Wetenschappelijk Onderzoek en Onderwijs in de Vastgoedkunde (SWOOV) vastgesteld. Het betrof een vijf-jaarsplan voor de periode 2016 t/m 2020. In de tussentijd is - in 2017 - de SWOOV gefuseerd met de stichting Amsterdam School of Real Estate. Daarbij was de SWOOV de verkrijgende stichting. De stichtingsdoelstellingen zijn daardoor niet veranderd. Het nog lopende beleidsplan is door het nieuwe bestuur ongewijzigd overgenomen. Alleen de activiteiten met betrekking tot de werving van donaties zijn gewijzigd. Als gevolg daarvan veranderen ook de subsidies die de SWOOV zelf kan verstrekken.

Naast deze beleidsmatige verandering zijn ook de economische omstandigheden snel gewijzigd. De vastgoedsector kroop bij het vaststellen van het laatste beleidsplan langzaam uit een diepe crisis maar inmiddels is het economisch tij aanmerkelijk verbeterd.

II. Trends

1. Het aanbod van wetenschappelijke opleidingen heeft zich, ondanks de diepe crisis van een aantal jaar geleden, kunnen handhaven en zich inhoudelijk aan de sterke veranderingen in de sector kunnen aanpassen

De kredietcrisis heeft de sector hard geraakt. Nu dit al weer enkele jaren achter de rug is kan een balans opgemaakt worden. Het aanbod aan masteropleidingen heeft zich kunnen handhaven. Tevens heeft met name het postacademisch onderwijs zich aangepast aan de inhoudelijke en maatschappelijke veranderingen.

Het gevolg van deze trend voor de SWOOV is dat de noodzaak is afgenomen om reserves aan te houden om de continuïteit van wetenschappelijk onderwijs te waarborgen in economisch slechte jaren.

2. Wetenschappelijk onderzoek en onderwijs worden gescheiden geldstromen

Zowel universiteiten als een postacademisch instituut als de ASRE hebben te kampen met dalende opbrengsten per student. Bij de ASRE is het Break Even Point van alle opleiding is aanmerkelijk verlaagd door in de kostprijs een opslag voor onderzoek te schrappen. Universiteiten kennen weliswaar een groei van het aantal studenten, maar de overheidsbijdrage neemt niet recht evenredig toe. Daardoor is de opbrengst per student aanmerkelijk lager. De marges op onderwijs zijn daardoor te laag om daaruit onderzoek te kunnen financieren.

Het gevolg hiervan is dat onderzoek niet meer kan worden gefinancierd uit onderwijsopbrengsten. Het vereist een zelfstandige kosten-baten systeem. In de praktijk betekent dit dat wetenschappelijk onderzoek pas verricht kan worden als vooraf dekking op de salariskosten van de onderzoekers is verkregen.

3. Jong onderzoektalent is schaars geworden door het ontbreken van onderzoeksbudgetten, zowel bij universiteiten als in het bedrijfsleven

Al geruime tijd zijn er nauwelijks kansen voor jonge onderzoekers. Voor universiteiten met een vastgoed georiënteerde vakgroep is de concurrentie voor de schaarse overheidssubsidies (tweede geldstroom) groot. Slechts een paar procent van de subsidieaanvragen wordt gehonoreerd. Daarbij richten subsidie aanvragen zich vooral op de kans op een publicatie in een internationaal tijdschrift. Real estate studies kennen diverse internationale journals, maar geen daarvan van heeft de A-status waarop universiteiten sturen. Daarbij komt dat ons vakgebied minder internationaal is dan andere vakgebieden omdat vastgoedmarkten en ruimtelijk ordeningsstelsels vaak nationaal zijn georiënteerd. Het directe gevolg van het ontbreken van overheidsfinanciering voor onderzoek is dat promoties in ons vakgebied zeer gering zijn.

Bij het bedrijfsleven heeft de trend zich voorgedaan dat veel vastgoedorganisaties leaner and meaner zijn geworden. De meeste organisaties in de sector zijn daardoor te klein geworden voor een onderzoeksafdeling. Daarnaast zijn traineeships doorgaans gericht op de voorbereiding op voor commerciële of management functie. Zelden zijn die gericht op onderzoek, als basis voor een carrière bij het betreffende bedrijf.

Het resultaat van deze ontwikkeling is dat de sector nauwelijks kansen biedt voor jong onderzoekstalent.

4. Belang levenslang leren neemt toe

Een positieve ontwikkeling die zich de afgelopen twee decennia heeft voorgedaan is dat velen bereid zijn om een aantal jaren na afstuderen een (tweede) zware masteropleiding te volgen, zoals de MRE of de MSRE. Maar doorgaans wordt dit als eindstation van de opleidingscarrière gezien. De actualisering van kennis zoekt men bij kennisnetwerkbijeenkomsten of korte cursussen. Degelijke vervolgopleidingen bijscholing met vereist zelfstudie en een vorm van toetsing komen weinig voor.

De sector heeft er belang bij om een masteropleiding niet als eindstation te zien. In de eerste plaats vanwege de grote dynamiek in het werkveld. Te noemen vallen bijvoorbeeld: de noodzaak tot het verduurzamen van de gebouwde omgeving, de voortschrijdende verstedelijking die druk op vastgoedmarkten legt en de veranderende financiering van vastgoed.

Het tweede belang dat de sector heeft bij levenslang leren is dat door de stijgende levensverwachting een standaard carrière kruipt geleidelijk richting de 50 jaar. Het blijvend lerend en aanpassend vermogen van professionals neemt daarmee nog meer toe dan momenteel al het geval is.

III. Concrete doelstellingen

De hiervoor beschreven trends zijn voor de komende jaren vertaald in de onderstaande vier concrete doelstellingen:

1. Het bewaken van de continuïteit van het wetenschappelijk opleidingsaanbod in conjunctureel slechte jaren.
2. Het onderhouden van een viertal leerstoelen of research fellowposities op hoogleraarsniveau.
3. Het verstrekken van beurzen aan studenten, postdoc. onderzoekers en promovendi.
4. Subsidiëren onderwijsvernieuwing met als doel daarmee levenslang studeren te stimuleren

Doelstelling 1: *Het bewaken van de continuïteit van het opleidingsaanbod in conjunctureel slechte jaren.*

Het eigen vermogen kan door het afnemen van het risico op discontinuïteit in postacademisch onderwijs worden verlaagd van de € 1.834.020,- aan het einde van het boekjaar 2016/2017 naar € 500.000,-. De afbouw van het eigen vermogen zal gespreid over 10 jaar plaats vinden.

De situatie kan zich voordoen dat door een te lage bezettingsgraad een opleider niet in staat is een voor het werkveld relevante opleiding aan te bieden, zoals de MRE- of de MSRE-opleiding. Ook kan de situatie zich voordoen dat in slechte jaren concessies aan de kwaliteit moeten worden gedaan om meer studenten te trekken. Indien één van deze situaties niet structureel van aard is maar een conjuncturele oorzaak heeft, kan een beroep op de SWOOV worden gedaan. Deze "ijzeren voorraad" wordt met een eigen vermogen van € 500.000,- bij het huidige economie tij voldoende geacht. De afbouw van het eigen vermogen is op 10 jaar gesteld. De reden daarvoor is dat met de vrijval van de reserves leerstoelen kunnen worden bekostigd. De benoeming van een bijzonder hoogleraar is standaard vijf jaar. Met de gekozen termijn van tien jaar kan een hoogleraar niet alleen voor deze periode van vijf jaar de leerstoel bekleden, maar zo kan ook uitzicht worden geboden op verlenging met nog eens vijf jaar.

Doelstelling 2: *Het onderhouden van een viertal leerstoelen of research fellowposities op hoogleraarsniveau.*

Met het onderhouden van een viertal leerstoelen, elk voor max. 0,2 fte, heeft de SWOOV als doelstelling dat een meerjarige onderzoeksagenda op het betreffende terrein wordt opgesteld en uitgevoerd. Tevens is het doel om met deze posities hoogwaardige begeleidingscapaciteit van (jonge) onderzoekers te waarborgen. Daarmee heeft deze doelstelling een nauwe relatie met het verstrekken van beurzen aan jonge onderzoekers (doelstelling 3).

De strategische keuze bij de vestiging van leerstoelen is het zoveel mogelijk koppelen van wetenschappelijk onderzoek aan de impact voor het werkveld. Daarmee wil de SWOOV aanvullend opereren aan de door de overheid gefinancierde onderzoeksactiviteiten van universiteiten. Het doel is het slaan van een brug tussen wetenschap en praktijk.

Vanuit deze strategische keuze wordt voor de komende beleidsperiode de prioriteit gelegd bij de financiering van de volgende bijzondere leerstoelen:

- Economische aspecten woningmarkt (gevestigd aan de UvA)
- Real estate investments (gevestigd aan de UvA)
- Ruimtelijk economische aspecten vastgoedmarkten (gevestigd aan de VU)
- Grond- en ontwikkelingsmarkten (beoogde nieuwe leerstoel bij een erkende vakgroep planologie)

Doelstelling 3: *Het verstrekken van beurzen aan studenten, postdoc. onderzoekers en promovendi.*

Om jonge onderzoekers en studenten de kans te geven hun talenten verder te ontwikkelen kunnen zij een financiële bijdrage voor een onderzoeksplan aanvragen bij het bestuur van de SWOOV. De mogelijkheden zijn:

2a. Beurzen

Een beurs kan variëren van een kleine bijdrage aan de onkosten die een onderzoeker moet maken tot en met grotere bijdragen aan internationaal georiënteerde projecten. Ook kunnen beurzen worden verstrekt om onderzoeksresultaten toegankelijk te maken voor het werkveld.

2b. Subsidiëring van het valoriseren promotieonderzoek

Ter stimulering van het benutten van promotieonderzoek kan de SWOOV een bijdrage leveren aan pas gepromoveerde onderzoekers om de resultaten van promotieonderzoek om te zetten in economische waarde voor het werkveld (kennisvalorisatie).

2c. Co-financiering onderzoekplaatsen

De SWOOV kan een bijdrage verstrekken aan een post-doc positie voor een jong talent bij de Amsterdam School of Real Estate. De formule van deze onderzoekplaats is dat het onderzoek in samenwerking met organisaties uit de praktijk plaats vindt. Door de betrokkenheid van het werkveld kan wetenschappelijk onderzoek direct aan de implicaties voor de praktijk worden gekoppeld.

Doelstelling 4: *Het stimuleren van onderwijsvernieuwing die een bijdrage kunnen leveren aan het levenslang leren.*

Het bevorderen van levenslang leren vereist leermethoden en –middelen die passen bij druk bezette professionals in een digitaal tijdperk waarbij ‘on demand diensten’ de standaard worden. Nascholing is in essentie ook een dienst waaraan hoge eisen met betrekking van maatwerk en flexibiliteit wordt gesteld.

De komende beleidsperiode is de SWOOV voornemens investeringen in onderwijsvernieuwingen te bevorderen. Voorbeelden hiervan zijn: online learning, kennisplatforms en maatwerkoplossingen.

V. Werven van de middelen

De inkomsten van de SWOOV worden verkregen uit:

1. Dividend op deelname in de Amsterdam School of Real Estate b.v.
2. Het werven van middelen bij organisaties.
3. Het werven van middelen bij particulieren

Ad 1. Dividend op deelnemingen

De SWOOV is 100% aandeelhouder van de Amsterdam School of Real Estate (ASRE). De ASRE heeft weliswaar geen winstdoelstellingen maar streeft naar een bescheiden positief resultaat.

Ad 2. Werving bij organisaties in het werkveld

De SWOOV benadert actief brancheorganisaties, ministeries en grote organisaties voor een bijdrage aan leerstoelen en promotieonderzoek. Van de hoogleraren die door de SWOOV worden gefinancierd wordt verwacht daarbij het voortouw daartoe te nemen en de begeleiding van promovendi voor hun rekening te nemen.

Omdat de SWOOV zelf geen activiteiten in het economisch verkeer onderneemt zullen geen donaties voor specifieke onderzoeksprojecten worden geworven omdat daar een leveringsverplichting tegenover staat.

Ad 3. Werving bij particulieren

Het werven van persoonlijke schenkingen verloopt sinds 2014 onder de vlag van het Academisch Fonds Vastgoedkunde (AFV) dat door de SWOOV wordt beheerd als een bestemmingsreserve. Het AFV kent een specifiek doel, namelijk het ondersteunen van jonge talenten. Het onderscheidt zich van de andere wervingsactiviteiten doordat personen worden benaderd en niet organisaties. Dit vindt plaats door jaarlijks een verzoek te richten aan Alumni van de MRE en de MSRE, docenten in het postacademisch onderwijs, leden van de Vereniging van Onroerend Goed Onderzoekers Nederland en bestuurders van vastgoedorganisaties.

VI. Uitgangspunten voor de jaarlijkse begroting

Jaarlijks wordt een begroting opgesteld op basis van de in deze paragraaf geformuleerde randvoorwaarden. Daarbij vindt uitsplitsing plaats naar structuurbijdragen, projectsubsidies en mutaties in het Academisch Fonds Vastgoedkunde.

1. Structuursubsidies

Structuursubsidies hebben betrekking op meerjarige toezeggingen gericht op de instandhouding van de wetenschappelijke onderzoekstructuur. Voor de beleidsperiode betreft dit de instandhouding van de in paragraaf IV. bedoelde leerstoelen. De financiering daarvan geschiedt uit het eigen vermogen. De maximale bijdrage per jaar is gesteld op € 130.000,- per jaar. De verplichting is gelijk aan de looptijd van de betreffende leerstoelen, in de regel is dat vijf jaar. Tevens is de randvoorwaarde dat vanuit de eerder beschreven continuïteitsdoelstelling het eigen vermogen niet lager mag worden dan € 500.000,-

2. Projectsubsidies

Projectsubsidies zijn maatwerk. Het hangt af van de voorstellen die ingediend worden. De voorwaarde voor de jaarlijkse begroting is dat projectsubsidies alleen verstrekt worden als er voldoende inkomsten zijn. In tegenstelling tot structuurbijdragen worden projectsubsidies niet ten laste van het eigen vermogen gebracht.

3. Beurzen voor jong talent

Beurzen voor jong talent komen ten laste van de bestemmingsreserve 'Academisch Fonds Vastgoedkunde'.

Na afloop van elk boekjaar besluit het bestuur van de SWOOV welk bedrag geormerkt wordt voor beurzen en subsidies. Dit wordt verantwoord als bestemmingsreserve.

VII. ANBI-status en beleggingsbeleid

De SWOOV heeft de fiscale status ANBI, Algemeen Nut Beogende Instelling. De SWOOV conformeert zich aan de eisen voor een dergelijke instelling. De donaties zullen uitsluitend aan openbaar toegankelijk onderzoek, onderwijs en informatie worden aangewend. Tevens zullen geen tegenprestaties aan individuele donateurs van de SWOOV worden geleverd.

De SWOOV voert voor het beheer van het eigen vermogen een voorzichtig beleggingsbeleid. Dit is geconcretiseerd in de eis dat met geen enkel beleggings- of spaarproduct risico's op de inleg mag worden gelopen.

VIII. Organisatie

Het bestuur van de stichting is samengesteld uit:

Jacques Antoine Marie Meuwissen	Voorzitter/secretaris
Alexander Robert Caesar Rigter	Penningmeester
Han Gert van Dissel	Bestuurder
Boris van der Gijp	Bestuurder
Anna Johanna Petronella Maria Wilbers	Bestuurder

0 – 0 – 0