



**Stichting Wetenschappelijk Onderzoek
en Onderwijs in de Vastgoedkunde**

Jaarverslag 2014

SWOOV
Jollemanhof 5
1019 GW Amsterdam
Telefoon: 020 - 668 1129
Fax: 020- 668 0361
ABN AMRO NL40ABNA0461066254
KvK 41212109

Rapport:

**Stichting Wetenschappelijk Onderzoek
en Onderwijs in de Vastgoedkunde
te Amsterdam**

**inzake
jaarbericht 2014**

**Amsterdam
9 april 2015**

Inhoudsopgave

Blz.

Algemeen.....	1
Jaarbericht 2014	
Jaarrekening	
. Balans per 31 december 2014	4
. Overzicht van baten en lasten over het boekjaar 2014	5
. Toelichting op de balans en het overzicht van baten en lasten.....	6
. Toelichting op de balans.....	8
. Toelichting op het overzicht van baten en lasten.....	10
Overige gegevens	
. Deskundigenonderzoek	13
. Resultaatbestemming	13
. Controleverklaring	14
Bijlagen:	
. Totaal overzicht van donaties over het boekjaar 2014	16

ALGEMEEN

Het bestuur

Het bestuur van de Stichting is samengesteld uit zes natuurlijke personen, waarvan respectievelijk één persoon aangewezen door:

- de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkelingsmaatschappijen (NEPROM);
- de Nederlandse Vereniging van Makelaars in o.g. en vastgoeddeskundigen (NVM);
- de Amsterdam School of Real Estate (ASRE);
- de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland (IVBN);
- de MSRE alumni association;
- de ASRE alumni association (AAA MRE)

terwijl het bestuur de overige twee leden aanwijst.

Momenteel hebben de volgende personen zitting in het bestuur:

- Dhr. ing. J.A.J.M. van den Hoven
Op voordracht van de NEPROM
voorzitter
- Dhr. prof. dr. B.G. van Zadelhoff
(Rijksuniversiteit Groningen en belastingadviseur te Amstelveen)
penningmeester
- Mevr. mr. J.W. Wessels
(notaris bij De Brauw Blackstone Westbroek N.V.)
secretaris
- Dhr. ir. J.M. Kwak
Op voordracht van de NVM
(directeur Colliers International)
bestuurder
- Dhr. prof. dr. J.B.S. Conijn
Op voordracht van de ASRE
(directeur Ortec Finance b.v.)
(bijzonder hoogleraar Woningmarkt aan de UvA, vanwege de ASRE)
bestuurder
- Dhr. drs. H. Jagersma
Op voordracht van de IVBN
(directievoorzitter Syntrus Achmea Real Estate & Finance, bestuurder)
bestuurder
- Dhr. ir. G. Soebiantono MSc. MSRE
Op voordracht van de MSRE alumni association
(senior adviseur complex (zorg) vastgoed)
bestuurder
- Dhr. drs. T.G. Liebrand MRE
Op voordracht van de AAA MRE
(portfolio Manager Schiphol Real Estate)
bestuurder

Resultaten en financiële positie

De omvang en complexiteit van de balans en het overzicht van baten en lasten is gering, derhalve is afgezien van een resultatenanalyse en een bespreking van de financiële positie.

Fiscaal Regime

Vennootschapsbelasting

De Stichting Wetenschappelijk Onderzoek en Onderwijs in de Vastgoedkunde is niet belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. De Stichting ontplooit geen ondernemersactiviteiten en houdt zich feitelijk alleen bezig met vermogensbeheer en het doen van uitkeringen overeenkomstig haar statutaire doelstelling.

Schenkingsrecht

De Stichting Wetenschappelijk Onderzoek en Onderwijs in de Vastgoedkunde staat bij de Belastingdienst geregistreerd als algemeen nut beogende instelling.

Omzetbelasting

De Stichting ontplooit geen ondernemersactiviteiten en is niet belastingplichtig voor de omzetbelasting.

Jaarbericht 2014

jaarrekening

Balans per 31 december 2014
(na verwerking van het negatieve saldo)

<u>ACTIEF</u>		<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
		€	€
VLOTTENDE ACTIVA			
<u>Vorderingen</u>	1)	89.503	34.017
<u>Liquide Middelen</u>	2)	<u>2.231.017</u>	<u>2.363.103</u>
		<u>2.320.520</u>	<u>2.397.120</u>
<u>PASSIEF</u>			
<u>Eigen vermogen</u>	3)		
Algemene reserve		1.986.395	2.118.380
Bestemmingsreserve		66.991	-
<u>Kortlopende Schulden</u>	4)		
Overige schulden en overlopende passiva		<u>267.134</u>	<u>278.740</u>
		<u>2.320.520</u>	<u>2.397.120</u>

Overzicht van Baten en Lasten over het boekjaar 2014

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	€	€
BATEN 5)		
Donaties	122.500	149.000
Academisch Fonds Vastgoedkunde	66.991	-
Opbrengsten uit beleggingen	-	(7.246)
Rente	33.316	23.944
	<u>222.807</u>	<u>165.698</u>
 LASTEN 6)		
Bijdrage ASRE	240.000	220.000
Vogon Real Estate Research Quarterly	25.000	25.000
Vastgoedlezing	12.500	12.250
Algemene kosten	10.301	16.593
	<u>287.801</u>	<u>273.843</u>
 Resultaat boekjaar	<u>(64.994)</u>	<u>(108.145)</u>

TOELICHTING OP DE BALANS EN HET OVERZICHT VAN BATEN EN LASTEN

ACTIVITEITEN

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.

GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

De jaarrekening is opgesteld volgens richtlijn voor de jaarverslaggeving 640 "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.

VERGELIJKENDE CIJFERS

De vooruitgefactureerde donaties welke door de donateurs nog niet zijn betaald, kwalificeren volgens RJ 940 als een niet-afgewikkelde overeenkomst. De vergelijkende cijfers over boekjaar 2013 zijn op basis hiervan aangepast. Deze aanpassing heeft geen impact op het eigen vermogen per 31-12-2013 en resultaat boekjaar 2013. De aanpassing van de vergelijkende cijfers betekent een daling van het saldo debiteuren alsmede een daling van de kortlopende schulden met € 144.000.

WAARDERINGSGRONDSLAGEN VOOR DE BALANS

Financiële instrumenten

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

Vorderingen

De vorderingen zijn opgenomen tegen nominale waarde eventueel onder aftrek van een voorziening voor oninbaarheid.

Liquide middelen

De liquide middelen zijn opgenomen tegen nominale waarde.

Kortlopende schulden

Opgenomen schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

TOELICHTING OP DE BALANS

	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
	€	€
ACTIEF		
VLOTTENDE ACTIVA		
<u>1) Vorderingen</u>		
Debiteuren	64.493	14.500
Overige vorderingen en overlopende activa		
Rente:		
. ABN-Amro	16.924	12.774
. Rabobank	2.161	2.705
. Robeco	5.925	4.038
	<u>25.010</u>	<u>19.517</u>
Totaal vorderingen	<u>89.503</u>	<u>34.017</u>
<u>2) Liquide middelen</u>		
ABN-Amro Bank, bestuurrekening	21.148	36.029
ABN-Amro Bank, bestuurrekening AFV	2.882	-
ABN-Amro Bank, vermogens spaarrekening	1.000.000	1.000.000
ABN-Amro Bank, beleggingsrekening	632.367	514.561
Rabobank	176.945	174.241
Aegon Spaarbeleg	-	294
Robeco	397.675	637.978
	<u>2.231.017</u>	<u>2.363.103</u>
Totaal Actief	<u>2.320.520</u>	<u>2.397.120</u>

PASSIEF

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>3) Eigen vermogen</u>	€	€
Algemene reserve		
Stand per 1 januari	2.118.380	2.226.525
Uit resultaatbestemming	<u>(131.985)</u>	<u>(108.145)</u>
Stand per 31 december	<u><u>1.986.395</u></u>	<u><u>2.118.380</u></u>
Bestemmingsreserve		
Stand per 1 januari	-	-
Uit resultaatbestemming	<u>66.991</u>	<u>-</u>
Stand per 31 december	<u><u>66.991</u></u>	<u><u>-</u></u>
Het Academisch Fonds Vastgoedkunde verstrekt beurzen en projectsubsidies aan jonge onderzoekers.		
Het bestuur van de SWOOV bepaalt de besteding van deze gelden.		
<u>4) Kortlopende schulden</u>	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
	€	€
Crediteuren	629	6.579
Vooruitontvangen donaties	5.500	25.500
Accountantskosten	5.000	5.000
Vastgoedlezing	12.500	12.250
Donatie ASRE	240.000	220.000
Onkosten ASRE	<u>3.505</u>	<u>9.411</u>
	<u><u>267.134</u></u>	<u><u>278.740</u></u>
Totaal passief	<u>2.320.520</u>	<u>2.397.120</u>

NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN

Ultimo 2014 zijn de volgende bijdragen toegezegd

Jaar	2015	2016
Bijdrage ASRE research center	100.000	100.000
Bijdrage ASRE bibliotheek		

TOELICHTING OP HET OVERZICHT VAN BATEN EN LASTEN

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	€	€
5) BATEN		
Donaties	122.500	149.000
Academisch Fonds Vastgoedkunde	66.991	-
Opbrengsten uit beleggingen	-	1.194
Waardeveranderingen effecten	-	(8.440)
Rente ABN-Amro / Spaarbeleg	21.959	13.931
Rente Robeco / Rabobank	11.357	10.013
Totaal baten	<u>222.807</u>	<u>165.698</u>
6) LASTEN		
Bijdrage bibliotheek ASRE	100.000	100.000
Bijdrage research ASRE	140.000	120.000
	<u>240.000</u>	<u>220.000</u>
Vogon Real Estate Research Quarterly	25.000	25.000
Vastgoedlezing	12.500	12.250
	<u>37.500</u>	<u>37.250</u>
<u>Algemene kosten</u>		
Kopieer- en portiekosten	438	551
Bewaarloon effecten	-	129
Provisie effecten	-	274
Bankkosten	117	99
Administratiekosten	629	629
Accountants- en advieskosten	6.050	6.050
Drukkosten	3.067	8.861
	<u>10.301</u>	<u>16.593</u>
Totaal lasten	<u>287.801</u>	<u>273.843</u>
Resultaat boekjaar	<u>(64.994)</u>	<u>(108.145)</u>

Amsterdam

Het bestuur,

J.A.J.M. van den Hoven

B.G. van Zadelhoff

J.W. Wessels

Goedgekeurd in de bestuursvergadering van:

Overige gegevens

DESKUNDIGENONDERZOEK

Aan Deloitte Accountants B.V. is opdracht gegeven tot controle van de in dit jaarbericht opgenomen jaarrekening 2014. De daarop betrekking hebbende controleverklaring is op de volgende bladzijde opgenomen.

RESULTAATBESTEMMING

VERWERKING NEGATIEF SALDO OVER BOEKJAAR 2014

Het negatieve resultaat over het boekjaar 2014 is € 64.994,-. Hiervan is € 131.985,- onttrokken aan de algemene reserve en € 66.991,- is toegevoegd aan de bestemmingsreserve.

Controleverklaring brief toevoegen.

BIJLAGEN

Donaties:	begroting 2015	2014	2013
	€	€	€
3W New Development	3.000	3.000	3.000
Aberdeen Asset Management	-	-	1.500
ACM Vastgoed Groep BV	1.500	1.500	1.500
Ahold Vastgoed BV	3.000	3.000	3.000
Altera Vastgoed	3.000	3.000	3.000
AM BV	3.000	3.000	3.000
AMVEST	3.000	3.000	3.000
a.s.r. vastgoed vermogensbeheer	3.000	3.000	3.000
Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij B.V.	3.000	3.000	3.000
Bemog Projektontwikkeling BV	-	-	3.000
Boekel De Nerée NV	1.500	1.500	1.500
Bouwinvest	3.000	3.000	3.000
Brink groep	1.500	1.500	1.500
CBRE Global Investors	3.000	3.000	3.000
CBRE Netherlands	3.000	3.000	3.000
Colliers International	3.000	3.000	3.000
Corio	3.000	3.000	3.000
De Brauw Blackstone Westbroek	1.500	1.500	1.500
DELA Vastgoed BV	2.500	2.500	-
Deloitte	3.000	3.000	3.000
Delta Lloyd Vastgoed	-	1.500	1.500
DTZ Zadelhoff	1.000	1.000	1.000
Dura Vermeer Groep NV	3.000	3.000	3.000
DVP	1.500	1.500	-
ECORYS Nederland BV	-	-	1.500
Ernst & Young Real Estate Group	3.000	3.000	3.000
FGH Bank NV	10.000	10.000	10.000
Funda NV	1.500	-	1.500
Haags Ontwikkelingsbedrijf	1.500	1.500	1.500
Heijmans Vastgoed BV	-	-	3.000
Houthoff Buruma	1.500	1.500	1.500
Hurks Vastgoedontwikkeling	1.500	1.500	
ING Real Estate Finance	3.000	3.000	3.000
IPMMC Vastgoed	3.000	3.000	3.000
IVBN	3.500	3.500	3.500
Transport	81.500	81.500	86.500

(Vervolg Donaties)	begroting 2015	2014	2013
	€	€	€
Transport	81.500	81.500	86.500
JLL	3.000	3.000	3.000
Lexence NV	1.500	1.500	1.500
Loyens & Loeff NV	1.500	1.500	1.500
Merin	-	-	-
Mitros	-	-	3.000
MN	3.000	3.000	3.000
NSI	2.500	-	2.500
NS Vastgoed BV	3.000	3.000	3.000
Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam	1.500	1.500	1.500
PGGM	3.000	3.000	3.000
Propertize	3.000	3.000	3.000
Provast	3.000	3.000	3.000
PwC	3.000	3.000	3.000
Rechtstaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs	1.500	1.500	1.500
Redevco Europe Services BV	3.000	-	3.000
SADC	3.000	3.000	3.000
Savills Nederland BV	-	-	1.500
Schiphol Real Estate BV	3.000	3.000	3.000
SPF Beheer BV	3.000	3.000	3.000
Stadsontwikkeling Rotterdam	3.000	-	3.000
Syntrus Achmea Real Estate & Finance	3.000	3.000	3.000
TBI Holdings BV	-	-	3.000
The IBUS company	1.500	1.500	1.500
Uni-Invest	-	-	3.000
Van Wijnen Holding N.V.	3.000	3.000	3.000
Vesteda Groep BV	-	3.000	3.000
VolkerWessels Vastgoed	-	-	3.000
Wereldhave NV	3.000	3.000	3.000
WPM Groep	1.500	1.500	1.500
Yardi Systems BV	1.500	1.500	1.500
Ymere	3.000	3.000	3.000
Afboeking voorgaande jaren		(14.500)	(15.000)
	142.500	122.500	149.000