

**EINDTERMEN  
TOETSMATRIJS  
EN  
CESUUR  
  
PRAKTIJKTOETS  
  
WONEN**



**vastgoedcert**

## **Opzet van de praktijktoets**

Elke kandidaat krijgt een praktijktoets die bestaat uit drie onderdelen:

1. de taxatie van Woning I
2. de taxatie van Woning II
3. schriftelijke open vragen.

## **Indeling eindtermen**

De eindtermen zijn in 4 groepen verdeeld:

- A. Taxatie
- B. Rapportage
- C. Actuele, locale en regionale kennis
- D. Advisering

De eindtermen genoemd onder A en B hebben betrekking op concrete objecten die de kandidaat dient te taxeren.

De eindtermen genoemd onder C en D hebben vooral betrekking op de schriftelijke vragen van de praktijktoets.

## **Gehanteerde begrippen:**

object:

Het onroerend goed dat onderwerp van taxatie of bespreking is en dat door de examencommissie als zodanig is aangegeven

## **EINDTERMEN:**

### **A. De taxatie.**

De kandidaat:

1. kan op basis van het doel van de taxatie een juiste opdracht voor de taxatie formuleren
2. kan op basis van de opdracht voor taxatie vaststellen welk(e) object(en) getaxeerd moeten worden
3. kan op basis van het doel van de taxatie vaststellen welke waarden hiervoor bepaald moeten worden
4. kan op basis van één of meer waardebepalingsmethoden de volgende waarden van een woning vaststellen:
  - a. marktwaarde, vrij van huur en gebruik
  - b. marktwaarde in verhuurde staat
  - c. economische huurwaarde
  - d. waarde in het economisch verkeer (WOZ)
  - e. herbouwwaarde

en kan dit tevens zowel voor- en/of na verbouwing

5. kan op basis van een taxatie de waarde van een object bepalen met een nauwkeurigheid waarbij de afwijking kleiner of gelijk aan 10% van de vastgestelde waarde is.
6. kan bepalen welke taxatiemethoden hij moet gebruiken om een gegeven waarde te bepalen
7. kan voor het vaststellen van de waarden van een woning de volgende taxatiemethoden toepassen:
  - a. de vergelijkende methode
  - b. de huurwaardemethode
  - c. de kuberingmethode
  - d. de retrospectieve methode
  - e. de vervangingswaarde methode
  - f. de residuele waardemethode
8. kan vaststellen of een object courant is
9. kan de, voor de taxatie noodzakelijke, gegevens destilleren uit de volgende

documenten:

- a. het kadastraal uittreksel
  - b. het eigendomsbewijs
  - c. de huurovereenkomst
  - d. de bouwtekeningen
  - e. het bestemmingsplan
  - f. een milieurapportage (bijvoorbeeld over bodemvervuiling ter plaatse)
  - g. Overeenkomst VVE
10. kan waardebeïnvloedende zakelijke rechten als erfpacht, vruchtgebruik, recht van opstal, overpad, gebruik en bewoning in de hem ter beschikking staande documenten achterhalen
  11. kan een juiste beschrijving geven van de ligging, de stand en belendingen van het object
  12. kan relevante omgevingsfactoren vaststellen die de huidige waarde van het object substantieel beïnvloeden
  13. kan relevante omgevingsfactoren vaststellen die de toekomstige waarde van het object substantieel zullen gaan beïnvloeden
  14. kan op basis van eigen waarnemingen de bouwaard, de constructie en de gebruikte materialen vaststellen
  15. kan op basis van eigen waarnemingen de aard, de globale ouderdom en globaal de staat van onderhoud vaststellen van de belangrijkste installaties en voorzieningen in het object
  16. kan op basis van eigen waarnemingen de onderhoudstoestand van het object vaststellen
  17. kan essentiële constructiefouten en gebreken in het object herkennen en vastleggen
  18. kan een globale schatting maken van de kosten voor (achterstallig) onderhoud en / of bouwkundige gebreken van het object
  19. kan op basis van eigen waarnemingen vaststellen of er op het moment van de taxatie sprake is van bouwactiviteiten (renovatie, nieuwbouw, aanbouw)
  20. kan van bouwactiviteiten globaal de status vaststellen
  21. kan vaststellen welke invloed een verhuurde staat heeft op de waarde van het object
  22. kan waardebeïnvloedende publiekrechtelijke aspecten als bijzondere vestigingseisen, voorkeursrecht, verkoopbelemmerende factoren, monumentenzorg en toekomstige planologische ontwikkelingen in de hem ter beschikking gestelde documenten achterhalen
  23. kan de waardebeïnvloedende aspecten van de Wet Huurprijzen Woonruimte en / of de huurwetgeving (BW en Huurwet) en / of de Pachtwet inpassen in de taxatie
  24. kan op basis van eigen waarnemingen, lokale kennis en ter beschikking gestelde documentatie vaststellen of er in of in de nabijheid van het object milieubelastingen en / of verdenkingen van milieubelastingen zijn die van invloed zijn op de waarde

## **B. Rapportage**

De kandidaat:

25. kan de resultaten van zijn taxatiewerkzaamheden van de gegeven woning duidelijk en volledig schriftelijk vastleggen in een standaardformulier (taxatierapport)
26. kan een schriftelijke onderbouwing geven van de door hem vastgestelde waarde van de gegeven woning

## **C. Actuele, lokale en regionale kennis**

De kandidaat dient aan te tonen dat hij/zij kennis kan vergaren van eventuele lokale en/of regionale verschillen.

De kandidaat:

27. kent de gangbare hypotheekvormen
28. kent de actuele rente in relatie tot de aflossingsvormen van deze gangbare hypotheekvormen
29. kent de gangbare procedures van het loven en bieden, opties en voorkeursrechten die gevolgd moet worden bij de koop cq. verkoop van een onroerend goed
30. kent (indien van toepassing) de bijzondere lokale vormen van verkoop – zoals een openbare verkoping – en weet welke rol hij daar kan hebben
31. kan in hoofdlijnen aangeven hoe de vraag en aanbod verhoudingen in bepaalde sectoren en / of doelgroepen liggen
32. kan bij een gegeven object aangeven welke wettelijke voorschriften voor huur en verhuur van toepassing zijn
33. kan bij een gegeven object aangeven wat de economische risico's zijn van verkoop dan wel aankoop in verhuurde staat
34. kent de hoogte en de bijzonderheden van de lokale tarieven van:
  - a. onroerende zaakbelasting
  - b. gemeentelijke belastingen
  - c. waterschapslasten
35. is op de hoogte van relevante gemeentelijke subsidies
36. is op de hoogte van de gemeentelijke vestigingseisen
37. kan bijzondere waardebeïnvloedende factoren benoemen die specifiek zijn voor een gegeven lokale situatie in het (voorgenomen) werkgebied van de kandidaat
38. is op de hoogte van de lokale (en / of regionale) planologische voornemens en voortgang daarin
39. kan de gevolgen van een wijziging in het bestemmingsplan voor een locatie overzien inzake de waarde van de zich daarop bevindende objecten
40. is op de hoogte van de lokale grondprijzen (en indien van toepassing kavelprijzen)
41. is op de hoogte van uitgifteprijzen van erfpacht
42. is op de hoogte van relevante lokale procedures en uitgangspunten bij heruitgifte van erfpacht
43. is op de hoogte van lokale marktprijzen van courant onroerend goed
44. is op de hoogte van lokale milieuproblematiek, zoals bodemvervuiling, (periodieke of incidentele) geluidshinder en luchtvervuiling

#### **D. Advisering**

De kandidaat:

45. weet dat voor het kunnen adviseren inzake herbestemming de volgende informatie noodzakelijk is (in aanvulling op de informatie ten behoeve van verkoop):
  - a. structuurplan
  - b. streekplan
  - c. stedenbouwkundige visie van de gemeente
46. weet dat voor het kunnen adviseren inzake projectontwikkeling de volgende informatie noodzakelijk is (in aanvulling op de informatie ten behoeve van verkoop):
  - a. stedenbouwkundige visie van de gemeente
47. weet dat voor het kunnen adviseren inzake belegging de volgende informatie noodzakelijk is (in aanvulling op de informatie ten behoeve van verkoop):
  - a. kwaliteit van de huurder(s)
  - b. bijzondere in het verleden gemaakte afspraken tussen huurder en verhuurder
48. kan met behulp van de aan hem verstrekte informatie en – indien van toepassing – op basis van eigen waarneming, advies geven over een object inzake herbestemming, belegging of projectontwikkeling

## Toetsmatrijs, puntenverdeling en cesuur

### Toetsmatrijs:

Onderdeel	Weging
<b>Taxatie Woning I</b>	
Taxatievaardigheden	70 %
Rechercheren	30 %
<b>Taxatie Woning II</b>	
Taxatievaardigheden	65 %
Rechercheren	35 %
<b>Schriftelijke vragen</b>	
Actuele, lokale en regionale marktkennis	80 %
Advisering	20 %

## Puntenverdeling en cesuur

Puntenverdeling vanaf juli 2012 SVMNIVO Praktijkttoets Wonen Makelaar-taxateur onroerende zaken			
Onderdeel	Subonderdeel		Punten
Taxeren woning I	Opdracht/Opname	A	5
	Object	B	5
	Doel van de taxatie	C	1
	Waardering	D	70 <sup>1</sup>
	Verantwoording/Aansprakelijkheid	E	0
	Bijzondere aandachtspunten	F	7
	Privaatrechtelijke aspecten	G	20
	Omschrijving object en omgeving	H	55 <sup>2</sup>
	Onderhoudstoestand	I	15
	Verontreiniging	J	13
	Eigen bewoning/Bewoning derden	K	5
	Onderbouwing waardeoordeel	L	25
	Publiekrechtelijke aspecten	M	15
	Nieuwbouw/Nadere mededelingen	N	9
	Invullen herbouwwaardemeter		15
	<b>TOTAAL MAXIMAAL AANTAL PUNTEN</b>		<b>260</b>
<b>CESUUR (70%)</b>		<b>182</b>	
Taxeren woning II (verkort rapport)	Opdracht/opname	A	0
	Doel van de taxatie	B	1
	Waardering	C	55 <sup>3</sup>
	Bijzondere aandachtspunten	D	7
	Privaatrechtelijke aspecten	E	15
	Omschrijving object en omgeving	F	55 <sup>4</sup>
	Onderhoudstoestand	G	15
	Verontreiniging	H	13
	Onderbouwing waardeoordeel	I	25
	Publiekrechtelijke aspecten	J	15
	Nadere mededelingen	K	9
	<b>TOTAAL MAXIMAAL AANTAL PUNTEN</b>		<b>210</b>
<b>CESUUR (70%)</b>		<b>147</b>	
Schriftelijke vragen	Actuele, locale, regionale vragen en aanvullende vragen over de getaxeerde objecten		Per vraag 10 punten
	<b>TOTAAL MAXIMAAL AANTAL PUNTEN</b>		<b>200</b>
	<b>CESUUR (60%)</b>		<b>120</b>

<sup>1</sup> 70 punten voor marktwaarde

<sup>2</sup> 20 punten voor deel H taxatierapport, 20 punten voor de diverse gebruiksoppervlakten en 15 punten voor inhoud

<sup>3</sup> 55 punten voor marktwaarde

<sup>4</sup> 20 punten voor deel F taxatierapport, 20 punten voor de diverse gebruiksoppervlakten en 15 punten voor inhoud

**Knock out:**

Indien de Marktwaaarde van de woning meer dan 20% afwijkt van het normantwoord, dan krijgt de kandidaat een 1 voor de woningtaxatie. Dus als de kandidaat een perfect taxatierapport inlevert, maar de marktwaarde wijkt teveel af van het normantwoord, dan kan de kandidaat (ondanks het goede rapport) niet meer slagen.

**Schriftelijke vragen en cesuur:**

Het aantal vragen is 20. Vier vragen hebben het karakter van een adviesvraag, 12 regionale vragen en vier aanvullende vragen over de getaxeerde woningen. De kandidaat dient voor het onderdeel schriftelijke vragen 60% van de te behalen punten te scoren voor een voldoende.

**Cesuur totale praktijktoets:**

Per onderdeel wordt, met in achtneming van het hiervóór vermelde, een cijfer vastgesteld. Elk van de drie onderdelen telt even zwaar mee voor het bepalen van het eindcijfer. Het eindcijfer wordt berekend door (voor zover van toepassing onafgeronde) cijfers van de drie onderdelen te middelen. Een kandidaat is geslaagd voor de praktijktoets indien: het aldus tot stand gekomen eindcijfer 5,5 of hoger is en tenminste twee van de drie deelcijfers 5,5 of hoger zijn en er geen deelcijfer lager is dan 5,0 (onafgerond). In alle andere gevallen is de kandidaat afgewezen.