



vastgoedcert

**Eind- en toetstermen Bedrijfsmatig Vastgoed
(BV)**

Aanvullende theorie

Taxateur O.Z.

Dit document is geldig vanaf mei 2012



vastgoedcert

INHOUDSOPGAVE

TAXONOMIE	3
TOETSTERMEN MAKELAARDIJ	4
TOETSMATRIJS EN CESUUR MAKELAARDIJ BV	10
TOETSTERMEN MODULE ONDERNEMINGSBELEID	11
TOETSMATRIJS EN CESUUR ONDERNEMINGSBELEID	13
EIND- EN TOETSTERMEN MODULE FINANCIERING	14
TOETSMATRIJS EN CESUUR FINANCIERING	17
EIND- EN TOETSTERMEN MODULE FISCALITEITEN	18
TOETSMATRIJS EN CESUUR FISCALITEITEN	21
EIND- EN TOETSTERMEN MODULE WAARDEBEPALING	22
TOETSMATRIJS EN CESUUR WAARDEBEPALING	31

Taxonomie

In de volgende hoofdstukken staat er achter iedere toetsterm een letter vermeld. Deze letter verwijst naar het niveau waarop wordt getoetst en waarop de kandidaat de toetsterm moet kunnen beheersen. Deze indeling is gebaseerd op de taxonomie van Bloom (1956). In de onderstaande tabel wordt verduidelijkt wat elk niveau inhoudt:

Kennis	Het reproduceren, herkennen en/of de strekking kunnen aangeven van begrippen, relaties en definities.
Inzicht	Het kunnen beoordelen, verklaren met elkaar in verband brengen en vergelijken van informatie. Daarnaast het kunnen innemen van een standpunt.
Toepassen	De geleerde begrippen, principes, regels of procedurens kunnen gebruiken om in een nieuwe situatie een probleem op te lossen en/of berekeningen te kunnen maken.

Opmerking: Daar waar staat makelaar gelieve men te lezen makelaar-taxateur o.z.

Toetstermen Makelaardij

De kandidaat:

A. Makelaardij

A.1. Geschiedenis en organisaties

- A.1.1 kan het begrip makelaar definiëren. (K)
- A.1.2 kan de historische ontwikkeling van het beroep makelaar in onroerende zaken in hoofdlijnen (registratie, beëdiging, certificering) samenvatten. (K)
- A.1.3 kan noemen dat de bepalingen in het Wetboek van Koophandel met betrekking tot tussenpersonen op de makelaar van toepassing zijn. (K)
- A.1.4 kan de diverse makelaarsorganisaties op landelijk, Europees en mondiaal niveau noemen. (K)

A.2. Taak en functie van de makelaar, certificering

- A.2.1 kan de verschillende taken van een makelaar opsommen en deze taken beschrijven. (K)
- A.2.2 kan beschrijven hoe een makelaar zich tegenover zijn cliënten, wederpartijen en derden moet opstellen. (K)
- A.2.3 kan het begrip persoonscertificatie omschrijven. (K)
- A.2.4 kan de certificeringsregeling van de Stichting VastgoedCert kort beschrijven. (K)

D. Koop, verkoop en veiling

D.1. Intakegesprek opdracht koop / verkoop

- D.1.1 kan met eigen woorden aangeven wat makelaars voor opdrachten kunnen uitvoeren. (I)
- D.1.2 kan aangeven welke aanbiedingsmethoden een makelaar heeft om onroerende zaken te koop aan te bieden. (K)
- D.1.3 kan aangeven welke informatie van belang is voor een makelaar bij een intakegesprek. (I)
- D.1.4 kan met eigen woorden aangeven wat onder een optie wordt verstaan. (I)
- D.1.5 kan de diverse begrippen aanbod en aanvaarding omschrijven. (I)
- D.1.6 kan de diverse begrippen aanbod en aanvaarding in een casus toepassen. (I)
- D.1.7 kan beschrijven welke informatie- en onderzoeksverplichting een makelaar bij een aan- of verkoop kan tegenkomen. (K)
- D.1.8 kan opsommen welke volmachten er zijn en wanneer en op welke wijze deze volmachten gebruikt worden. (K)
- D.1.9 kent de eisen van een parate executie en kan deze toepassen. (K)

D.2. Koop- en verkooptransacties

- D.2.1 kan aangeven wat de diverse werkzaamheden zijn van een makelaar gedurende het gehele traject van intakegesprek tot en met de akte van levering. (I)
- D.2.2 kan aangeven wat de voorkomende bepalingen zijn in een koopovereenkomst. (K)
- D.2.3 kan aangeven wat de rol is van de algemene voorwaarden bij aan- of verkoop. (K)
- D.2.4 kan in een casus bepalen welke algemene voorwaarden bij aan- of verkoop van toepassing zijn. (T)
- D.2.5 kan een cliënt de verstrekte algemene voorwaarden uitleggen. (I)

- D.2.6 kan koopovereenkomsten op een juiste wijze vastleggen. (I)
- D.2.7 kan de benodigde elementen opsommen om een koopsom te bepalen. (K)
- D.2.8 kan beoordelen of de tot levering bestemde akte voldoet aan de tussen partijen gesloten koopovereenkomst. (I)
- D.2.9 omschrijven welke soorten gebruiksvoorschriften een gemeente aan bedrijven in het kader van het bestemmingsplan kan opleggen. (K)
- D.2.10 kan opsommen welke beperkte gebruiksrechten er op onroerende zaken kunnen rusten. (K)
- D.2.11 kan de verschillen tussen de beperkte gebruiksrechten opnoemen. (I)
- D.2.12 kan aangeven wanneer een beperkt gebruiksrecht toegepast kan worden. (I)
- D.2.13 kan op basis van een casus aangeven welk(e) beperkte gebruiksrecht(en) er van toepassing zijn. (I)
- D.2.14 *vervallen*
- D.2.15 kan de rechtsgevolgen van een koopovereenkomst beschrijven. (K)
- D.2.16 kan de rechtsgevolgen van een koop-aannemingsovereenkomst beschrijven. (K)
- D.2.17 kan de rechtsgevolgen van een huurkoopovereenkomst beschrijven. (K)
- D.2.18 kan de rechtsgevolgen van een koop-huurovereenkomst beschrijven. (K)
- D.2.19 kan de rechtsgevolgen van een lease-overeenkomst beschrijven. (K)
- D.2.20 kan van een overeenkomst bepalen of een notariële akte vereist, gewenst of overbodig is. (I)
- D.2.21 kan beschrijven wat een nota van afrekening voor een koper en/of een verkoper inhoudt. (K)
- D.2.22 kan aan de hand van concrete situaties bepalen waaraan een levering moet voldoen. (K)
- D.2.23 kent het proces van de procedure van aanvraag tot inschrijving van een hypotheekakte. (K)
- D.2.24 kent de sale- en leasebackconstructie en kan deze toepassen. (K)
- D.2.25 kan de juridische aspecten duiden bij een sale- en leasebackconstructie. (T)

D.3. Milieuwetgeving

- D.3.1 kan de op onroerende zaken van toepassing zijnde bepalingen uit de Wet milieubeheer toepassen. (T)
- D.3.2 kan de op onroerende zaken van toepassingen zijnde bepalingen uit het asbestbesluit in toepassen. (T)
- D.3.3 kan de op onroerende zaken van toepassing zijnde bepalingen uit het Besluit Opslag Ondergrondse Tanks in toepassen. (T)

D.4. Subsidies o.z.

- D.4.1 kan op hoofdlijnen de doelstellingen, de begunstigen en de wijze van verstrekking van de diverse subsidievormen ten aanzien van bestaande dan wel nieuw gebouwde onroerende zaken (ISW, locatiesubsidie, renovatiesubsidie, stads- en dorpsvernieuwingfondsen, monumentenfonds, bedrijfssubsidies en koopsubsidies) noemen. (K)

D.6. Openbare verkopen

- D.6.1 kan aangeven wat de redenen kunnen zijn om door middel van een openbare verkoping een onroerende zaak te verkopen in plaats van onderhands. (I)
- D.6.2 kan de voor- en nadelen aangeven van een veiling. (I)
- D.6.3 kan aangeven wat de verschillen zijn tussen een veiling en een onderhandse verkoop. (I)
- D.6.4 kan opsommen welke soorten veilingen er zijn. (K)
- D.6.5 kan aangeven op welke wettelijke gronden tot een executieveiling kan worden besloten. (K)

- D.6.6 kan aangeven hoe in hoofdlijnen de gang van zaken bij een veiling is. (K)
- D.6.7 kan verklaren wat er onder veilingvoorwaarden wordt verstaan. (I)
- D.6.8 kan aangeven wie de veilingvoorwaarden opmaakt. (K)
- D.6.9 kan aangeven wat er in de veilingvoorwaarden is vastgelegd. (K)
- D.6.10 kan de rol van de makelaar met betrekking tot een veiling omschrijven. (I)
- D.6.11 kan de rol van de notaris met betrekking tot een veiling omschrijven. (I)
- D.6.12 kan de verschillende mogelijke opdrachtgevers voor een veiling benoemen. (K)
- D.6.13 kan aangeven en omschrijven welke soorten akten bij een veiling opgemaakt worden. (I)
- D.6.14 kan aangeven op wiens verzoek, indien tot een verkoop bij executie kan worden overgegaan, de onroerende zaak onderhands kan worden verkocht. (K)
- D.6.15 kan omschrijven hoe een executieveiling tot stand komt. (K)
- D.6.16 kan aangeven waartoe een proces-verbaal van veiling dient. (K)
- D.6.17 kan aangeven wat de rol van de voorzieningenrechter (president van de rechtbank) is bij een executieveiling. (K)
- D.6.18 kan de gang van zaken bij een executieveiling omschrijven. (I)
- D.6.19 kan aangeven wat het verschil is tussen "ophouden" en "niet gunnen" bij een veiling. (I)
- D.6.20 kan de procedure bij een executieveiling omschrijven en de daarbij gehanteerde termen definiëren. (K)
- D.6.21 kan de soorten kosten bij een veiling omschrijven. (K)
- D.6.22 kan de wettelijke voorschriften benoemen bij een executieveiling. (K)
- D.6.23 kan de werking van het huurbeding aangeven bij een (executie)veiling. (K)
- D.6.24 kan aangeven wat wordt verstaan onder doorhaling bij een (executie)veiling. (K)
- D.6.25 kan aangeven wat wordt verstaan onder de rangorde bij een (executie)veiling. (K)

E. Huur, verhuur en beheer

E.1. Huurwetgeving

- E.1.1 kan actuele de rechtsregels met betrekking tot huur (zowel in het algemeen, als voor woonruimte of bedrijfsruimte) aanwijzen en omschrijven. (K)
- E.1.2 kan de doelstellingen en de instrumenten van de huurwetgeving in hoofdlijnen omschrijven. (K)
- E.1.3 kan de hoofdverplichtingen van de huurder omschrijven. (I)
- E.1.4 kan de hoofdverplichtingen van de verhuurder omschrijven. (I)
- E.1.5 kan aangeven wat de gevolgen zijn voor de (ver)huurder indien deze één van de hoofdverplichtingen niet nakomt. (I)
- E.1.6 kan het verschil tussen een 290-bedrijfsruimte (middenstandsbedrijfsruimte) en overige bedrijfsruimte omschrijven. (K)
- E.1.7 kan van een in een casus gegeven 290-bedrijfsruimte aangeven of dit een middenstandsbedrijfsruimte is of niet. (I)
- E.1.8 *vervallen*
- E.1.9 *vervallen*
- E.1.10 *vervallen*
- E.1.11 kan omschrijven hoe de huur van een 290-(middenstands)bedrijfsruimte kan worden beëindigd c.q. ontbonden. (K)
- E.1.12 kan omschrijven welke huurbescherming de huurder van een 290-(middenstands)bedrijfsruimte geniet. (K)
- E.1.13 kan in een casus bepalen of en zo ja, hoe, de huur van een 290-(middenstands)bedrijfsruimte kan worden beëindigd c.q. ontbonden. (I)

E.2. Huurprijzen

- E.2.1 kan het verschil tussen de totale huurprijs en de "kale" huur benoemen. (K)
- E.2.2 *vervallen*
- E.2.3 *vervallen*
- E.2.4 *vervallen*
- E.2.5 *vervallen*
- E.2.6 *vervallen*
- E.2.7 kan omschrijven hoe een huurprijswijziging van 290-(middenstands)bedrijfsruimte tot stand kan komen. (K)
- E.2.8 *vervallen*
- E.2.9 *vervallen*
- E.2.10 *vervallen*
- E.2.11 *vervallen*
- E.2.12 kan de betekenis van een huurindexeringsclausule omschrijven en toepassen. (T)
- E.2.13 kan in een casus bepalen of renovatie- en onderhoudswerkzaamheden wel of niet mogen leiden tot huurprijsverhoging door de verhuurder. (T)
- E.2.14 *vervallen*
- E.2.15 kan de taken en wettelijke bevoegdheden van de bedrijfshuuradviescommissie opnoemen en omschrijven. (K)
- E.2.16 kan het begrip 'vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse' omschrijven en opsommen welke criteria hierbij in acht moeten worden genomen. (K)
- E.2.17 *vervallen*
- E.2.18 kan de rol van de kantonrechter in een geschil over de huurprijs van een 290-(middenstands)bedrijfsruimte omschrijven. (K)
- E.2.19 kan de vrijstellingsregeling terzake BTW met betrekking tot verhuur van onroerende zaken in de Wet OB 1968 aanwijzen en omschrijven. (K)
- E.2.20 kan in een casus bepalen of over de verhuur van een onroerende zaak BTW verschuldigd is. (T)
- E.2.21 kan aangeven onder welke voorwaarden huurder en verhuurder van bedrijfsruimte kunnen opteren voor BTW-belaste verhuur. (K)
- E.2.22 kan aangeven waarom het voor een huurder van bedrijfsruimte aantrekkelijk kan zijn om te opteren voor BTW-belaste huur. (K)

E.3. Bemiddeling

- E.3.1 kan de verschillende onderdelen die in een intakegesprek inzake de totstandkoming van een huurovereenkomst aan de orde kunnen komen noemen. (K)
- E.3.2 kan omschrijven hoe een huurovereenkomst door aanbod en aanvaarding tot stand komt. (K)
- E.3.3 kan omschrijven wat volmachtverlening inhoudt. (K)
- E.3.4 kan aangeven in welke situaties een volmachtverlening wordt verstrekt c.q. zinvol kan zijn. (I)
- E.3.5 kan omschrijven wat een optie en een voorkeur inhoudt. (K)
- E.3.6 kan aangeven in welke situaties een optie of voorkeur wordt genomen c.q. zinvol kan zijn. (I)
- E.3.7 kan omschrijven wat er in een huurcontract behoort te staan. (K)
- E.3.8 kan een cliënt een gegeven huurcontract uitleggen. (I)
- E.3.9 kan omschrijven wat de functie van een inspectierapport is. ((K)
- E.3.10 kan een cliënt een gegeven inspectierapport uitleggen. (I)
- E.3.11 kan omschrijven wat de rol van de algemene voorwaarden bij huur en verhuur is. (K)
- E.3.12 kan in een casus aangeven of de algemene voorwaarden wel of niet van toepassing zijn. (T)
- E.3.13 kan een cliënt de verstrekte algemene voorwaarden uitleggen. (I)

E.4. Subsidies

- E.4.1 *vervallen*
- E.4.2 *vervallen*
- E.4.3 *vervallen*
- E.4.4 kan aangeven wat de consequenties van renovatie voor de huurovereenkomst en de huurprijs zijn. (T)

E.5. Beheer en vastgoedmanagement

- E.5.1 kan de functies en werkzaamheden van de vastgoedmanager in hoofdlijnen omschrijven. (K)
- E.5.2 kan het verschil tussen commercieel en technisch vastgoedmanagement omschrijven. (K)
- E.5.3 kan het verschil tussen portfoliomanagement, assetmanagement en propertymanagement omschrijven. (K)
- E.5.4 kan van in een casus gegeven activiteiten van een vastgoedmanager bepalen of deze tot portfoliomanagement, assetmanagement dan wel propertymanagement behoren. (T)
- E.5.5 kan een omschrijving geven van de werkzaamheden van een makelaar/ beheerder van verhuurde onroerende zaken. (K)
- E.5.6 kan een omschrijving geven van de taken en bevoegdheden van een Vereniging van Eigenaren (conform Titel 9 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek). (K)
- E.5.7 kan in een casus bepalen of een gegeven taak een verantwoordelijkheid is voor de Vereniging van Eigenaren of voor de individuele appartementseigenaar. (T)
- E.5.8 kan de rechtsregels met betrekking tot de Vereniging van Eigenaren aanwijzen en omschrijven. (K)
- E.5.9 kan minimaal 3 elementen opsommen, waaruit een huurafrekening bestaat. (K)
- E.5.10 kan beschrijven wat technisch beheer inhoudt. (K)
- E.5.11 kan aangeven wat de gebruikelijke tarieven zijn voor het voeren van beheer. (K)

F. Financiering

F.1. Hypotheekrecht en pandrecht

- F.1.1 kan het begrip hypotheekrecht omschrijven, definiëren en toepassen. (K)
- F.1.2 kan het verschil tussen hypotheekrecht en pandrecht omschrijven. (K)
- F.1.3 kan de wetsartikelen in het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot hypotheek aanwijzen en omschrijven. (K)
- F.1.4 kan omschrijven hoe de vestiging van een recht van hypotheek verloopt. (K)
- F.1.5 kan het prioriteitsbeginsel met betrekking tot de rangorde van hypotheeken beschrijven. (K)
- F.1.6 kan de bedingen welke van rechtswege voorkomen in een hypotheekakte noemen en omschrijven. (K)
- F.1.7 kan noemen op welke wijzen en hoe een hypotheekrecht teniet kan gaan. (K)
- F.1.8 kan de verschillende begrippen inzake het hypotheekrecht (zoals hypotheeklening, -zekerheden, -gever en -nemer, -vormen) definiëren. (K)
- F.1.9 kan de verschillende hypotheekvormen vergelijken en toepassen in concrete situaties. (T)
- F.1.10 kent de verschillende hypotheekclausules en kan deze toepassen in een casus. (K)

F.2. Fiscale aspecten

- F.2.1 kan het boxenstelsel in de Wet IB 2001 definiëren. (K)
- F.2.2 kan aan de hand van de Wet IB 2001 aanwijzen welke inkomsten in welke box worden belast. (K)
- F.2.3 kan opsommen welke onroerende zaken in box 1 van de inkomstenbelasting vallen en welke onroerende zaken in box 3 van de inkomstenbelasting vallen. (K)
- F.2.4 kan omschrijven wanneer een onroerende zaak tot het privé-vermogen of het ondernemingsvermogen van een natuurlijke persoon behoort. (T)
- F.2.5 *vervallen*
- F.2.6 *vervallen*
- F.2.7 *vervallen*
- F.2.8 *vervallen*
- F.2.9 *vervallen*
- F.2.10 kan omschrijven welke waarde van een onroerende zaak moet worden gehanteerd bij de vaststelling van de rendementsgrondslag in box 3. (T)
- F.2.11 *vervallen*

Toetsmatrijs en cesuur Makelaardij BV

Onderwerpen	Kennis	Inzicht	Toepassing	Percentages	Totaal
A. Praktijkleer (makelaardij)	1			4%	1
D. Koop, verkoop en veiling	4	6	3	43%	13
E. Huur, verhuur en beheer	5	6	2	43%	13
F. Financiering	2	0	1	10%	3
Totaal	12 (40%)	12 (40%)	6 (20%)	100%	30

Totaal 30 meerkeuzevragen. Elke vraag heeft dezelfde gewing. De cesuur is 65% van de toetslengte. De examencommissie is bevoegd om maximaal 5 procentpunten van de toetsmatrijs en de cesuur af te wijken.

Toetstermen module Ondernemingsbeleid

De kandidaat:

A. Bedrijfsmatige onderdelen uit het ondernemingsplan

A.1. Begroting

- A.1.1 kan de onderlinge verbanden tussen de verschillende elementen uit een ondernemingsplan (omgevingsanalyse, marketingplan, productieplan, managementplan, financieel plan) omschrijven. (I)
- A.1.2 kan de verschillen tussen investeringsbegrotingen, exploitatiebegrotingen en liquiditeitsbegrotingen omschrijven en kan aangeven waar welke begroting voor wordt gebruikt. (I)
- A.1.3 kan de samenhang tussen een investeringsbegroting en een financieringsplan omschrijven. (I)
- A.1.4 kan met behulp van een investeringsbegroting de omvang van de vermogensbehoefte berekenen. (T)
- A.1.5 kan in een casus een investeringsbegroting en een financieringsplan opstellen en de uitvoerbaarheid van de investering beoordelen. (T)
- A.1.6 kan omschrijven welke vorm van vermogen voor de verschillende soorten investeringen gebruikt kan worden. (I)
- A.1.7 kan de verschillende mogelijkheden tot ondernemingsfinanciering (eigen vermogen, achtergestelde leningen, onderhandse leningen, openbare leningen, venture capital, off balance financiering) in een financieringsplan verwerken. (T)
- A.1.8 kan in een casus aan de hand van financiële risico's en/of andere gegevens bepalen of er bij het bepalen van de rechtsvorm gekozen moet worden voor een eenmanszaak, een samenwerkingsverband (v.o.f. of c.v.) of een rechtspersoon (b.v. of n.v.). (I)
- A.1.9 kan van begrote uitgaven of kostenposten bepalen of deze op de liquiditeitsbegroting en/of de exploitatiebegroting dienen te worden opgenomen. (I)
- A.1.10 kan in een casus een exploitatiebegroting en een liquiditeitsbegroting opstellen. (I)
- A.1.11 kan aan de hand van een exploitatiebegroting de winstgevendheid van een onderneming bepalen. (T.)
- A.1.12 kan in een casus de verliescompensatie berekenen en het te betalen bedrag aan winstbelasting inclusief verliescompensatie uitrekenen. (T)
- A.1.13 kan aan de hand van een liquiditeitsbegroting laten zien of een onderneming liquide is of dat er bij ongewijzigd beleid een faillissement dreigt. (T)
- A.1.14 kan in een casus een kostenraming opstellen en de gegevens verwerken in een liquiditeitsbegroting en een exploitatiebegroting. (T)
- A.1.15 kan het break-evenpunt, de break-evenomzet, de break-evenafzet, de dekkingsbijdrage en de veiligheidsmarge in een casus over ondernemingsplanning berekenen, op grond van deze gegevens een verkoopprijs bepalen en de uitkomsten interpreteren. (I)
- A.1.16 kan de gevolgen van verhoging of verlaging van constante en variabele kosten voor de break-evenanalyse van een ondernemingsplanning formuleren en verklaren. (I)

A.2. Reserves en voorzieningen

- A.2.1 kan aangeven wat het begrip reserve en de verschillende soorten reserves inhouden. (K)
- A.2.2 kan aangeven wat het begrip voorziening en de verschillende soorten voorzieningen inhouden. (K)

A.3. Rentabiliteit, solvabiliteit en liquiditeit

- A.3.1 kan het verschil aangeven tussen reserves en voorzieningen en het effect daarvan op de solvabiliteit. (K)
- A.3.2 kan met behulp van berekeningen de grootte van het effect van herwaarderingen vaststellen voor solvabiliteit en rentabiliteit. (T)
- A.3.3 kan met behulp van een balans en resultatenrekening de verschillende financiële ratio's vaststellen. (T)

B. Fusies en overnames

- B.1.1 kan de onderlinge samenhang tussen de begrippen fusie, overname, holding, moedermaatschappij, dochtermaatschappij, deelneming en goodwill omschrijven. (I)
- B.1.2 kan omschrijven welke gevolgen een fusie of overname heeft voor de posten goodwill, deelneming (financiële vaste activa) en eigen vermogen op de balans van een moeder- en dochtermaatschappij. (I)
- B.1.3 kan omschrijven waarom een pensioen-BV in de praktijk wordt gehanteerd. (I)
- B.1.4 kan omschrijven hoe een pensioen-BV gefinancierd wordt. (I)

Toetsmatrijs en Cesuur Ondernemingsbeleid

Onderwerpen	Kennis	Inzicht	Toepassing	Percentage	Totaal
A. Bedrijfsmatige onderdelen uit het ondernemingsplan	1	11	12	80 %	24
B. Fusies en overnames	0	6	0	20%	6
Totaal	1 (3%)	17 (57%)	12 (40%)	100%	30

Totaal 30 meerkeuzevragen. Elke vraag heeft dezelfde gewicht. De cesuur is 65% van de toetslengte. De examencommissie is bevoegd om maximaal 5 procentpunten van de toetsmatrijs en de cesuur af te wijken.

Eind- en toetstermen module Financiering

De kandidaat:

A. Vastgoedfinanciering

A.1 kan omschrijven wat het effect is van wijzigingen in waarderingsgrondslag op het resultaat alsmede de solvabiliteit van een onderneming.

- A.1.1 kan aangeven wat de consequentie is van het wijzigen van de voorraadwaardering van fifo naar lifo in een periode van hoge inflatie voor solvabiliteit en rentabiliteit. (K)
- A.1.2 kan in voornoemd geval een voorbeeld berekenen, waarbij de winst en het eigen vermogen worden vastgesteld. (T)

A.2 kan aangeven welke aandachtspunten een financier betreft bij haar afweging of een onderneming gefinancierd kan worden.

- A.2.1 kent de informatie die een financier nodig heeft om een financiële beoordeling van een onderneming uit te voeren. (K)
- A.2.2 kan aangeven waarom de juridische rechtsvorm van de aanvrager van belang is bij de beoordeling van een kredietaanvraag. (K)
- A.2.3 kan aangeven wat het belang is van een organogram bij de beoordeling van een kredietvraag. (K)
- A.2.4 kan aangeven welke vormen van vermogen voor de verschillende soorten investeringen (activa) worden gebruikt. (K)

A.3 kent de specifieke aandachtsgebieden bij de financiering van natuurlijke personen.

- A.3.1 kent de extra risico's die optreden bij het financieren van een natuurlijk persoon. (K)
- A.3.2 kan aangeven op welke wijze de fiscale belastingdruk wordt bepaald. (K)
- A.3.3 kan aangeven met welke uitgave rekening gehouden moet worden bij de vaststelling van de cashflow. (K)

A.4 kan met behulp van financiële gegevens de liquiditeit van een onderneming beoordelen.

- A.4.1 kan de kengetallen herkennen en toepassen, die gebruikt kunnen worden bij het beoordelen van de liquiditeitspositie van een onderneming (werkkapitaal, current ratio en quick ratio). (T)
- A.4.2 weet waarom het beoordelen van de liquiditeit via enkel de kengetallen op zichzelf een risico inhoudt. (K)
- A.4.3 weet waarom de "Golden rule of banking" van belang is voor de liquiditeit van een onderneming. (K)

A.5 heeft voldoende theoretische kennis om een kritische gesprekspartner te zijn bij het beoordelen van de financiële gezondheid van een onderneming.

- A.5.1 kent een drietal voorbeelden van niet-liquide elementen in de resultatenrekening. (K)
- A.5.2 kan de ontvangsten en uitgaven binnen de balans herkennen en kent van ieder een tweetal voorbeelden. (K)

A.5.3 kan met behulp van een tweetal jaarrekeningen een kasstroomoverzicht opstellen, waaruit blijkt hoeveel liquiditeit de onderneming heeft verkregen of uitgegeven in het laatste boekjaar. (T)

A.6 kan de rentabiliteit en de solvabiliteit van een onderneming vaststellen.

A.6.1 kan met behulp van een drietal jaarrekeningen een trend vaststellen qua resultaat en vermogenspositie (solvabiliteit). (T)

A.6.2 kan bij benadering vaststellen of de onderneming in staat zal zijn de (nieuwe) kredietlasten te betalen. (T)

A.6.3 kan aangeven wat het verschil is tussen de rentabiliteit op het totale respectievelijk op het eigen vermogen, en deze met behulp van een casus zelf berekenen. (T)

B. Financiering van verschillende soorten vastgoedinvesteringen

B.1 kan in geval van een beleggingsfinanciering de maximale kredietomvang bepalen op basis van een cashflowneutrale berekeningswijze.

B.1.1 kent de informatie die nodig is om een cashflowneutrale beleggingsfinanciering te berekenen. (K)

B.1.2 kan aan de hand van een casus een cashflowneutrale beleggingsfinanciering berekenen. (T)

B.2 kan omschrijven welke aspecten van de beoordeling het zwaarst wegen bij een project-, beleggings- of bedrijfsfinanciering.

B.2.1 kan aangeven welke risicoprofielen er zijn voor de financier bij de verschillende soorten vastgoedfinanciering en waarom. (K)

B.2.2 kan aangeven waarom de financier verschillende soorten risicoprofielen toekent. (K)

B.2.3 kan, ingeval van de financiering van een professionele vastgoedbelegger voor de aankoop van een verhuurd object, aangeven welke aspecten van de totale vastgoedportefeuille van belang zijn voor de beoordeling van het kredietrisico. (K)

B.3 kan omschrijven welke beoordelingscriteria de verschillende soorten kredietverstrekkers hanteren bij hun kredietbeleid bij projectfinanciering.

B.3.1 omschrijven welke partijen, anders dan de aanvrager, voor een financier van belang zijn bij de beoordeling van projectfinanciering. (K)

B.3.2 kent de te beoordelen invloedsfactoren die voor financiers meewegen bij projectfinanciering. (K)

B.4 kent het onderscheid tussen verschillende kredietvormen die door financiers gehanteerd worden bij vastgoedfinancieringen.

B.4.1 kent de verschillende kredietvormen. (K)

B.4.2 kan aangeven wat de fiscale gevolgen zijn van de verschillende kredietvormen. (K)

B.4.3 kan in verschillende situaties aangeven welke kredietvorm toegepast moet worden. (T)

B.4.4 kan aangeven welke aspecten spelen bij een vastgoedlease, zowel voor de onderneming als de financier. (K)

B.5 kan omschrijven welke afwegingen mee kunnen spelen bij de beslissing op welke wijze te investeren in vastgoed als bedrijfsmiddel.

B.5.1 kan een drietal overwegingen aangeven, die een rol kunnen spelen bij een vastgoed-investering. (K)

- B.5.2 kan uitleggen hoe bij de keuze om te investeren in vastgoed de wijze van investeren leidt tot verschillende financieringswijzen. (I)
- B.5.3 kan uitleggen hoe een mogelijke balansverstoring, als gevolg van het investeren in vastgoed (beïnvloeding van solvabiliteit), voorkomen kan worden door een bepaald soort vastgoedfinanciering te kiezen. (I)

Toetsmatrijs en Cesuur Financiering

Onderwerpen	Kennis	Inzicht	Toepassing	Percentage	Totaal
A. Vastgoedfinanciering	13	3	6	55%	22
B. Financiering van verschillende soorten vastgoedinvesteringen	12	4	2	45%	18
Totaal	25 (62.5%)	7 (17.5%)	8 (20%)	100%	40

Totaal 40 meerkeuzevragen. Elke vraag heeft dezelfde gewing. De cesuur is 65% van de toetslengte. De examencommissie is bevoegd om maximaal 5 procentpunten van de toetsmatrijs en de cesuur af te wijken.

Eind- en toetstermen module Fiscaliteiten

De kandidaat:

A. Winstbepaling (inkomstenbelasting en vennootschapsbelasting)

A.1 kan aangeven welke principes ten grondslag liggen aan de bepaling van de jaarwinst.

- A.1.1 weet wat de kerngedachte is voor de vaststelling van de in een kalenderjaar genoten winst. (K)
- A.1.2 weet wie belastingplichtig is voor de inkomstenbelasting en de vennootschapsbelasting. (K)
- A.1.3 herkent de verschillende verschijningsvormen van een onderneming, zowel juridisch als fiscaal. (K)
- A.1.4 is op de hoogte van de fiscale gevolgen voor de winstsfeer bij het beleggen via een B.V. (K)
- A.1.5 kent de fiscale gevolgen van het zijn van ondernemer voor de inkomstenbelasting (vermogensetikettering). (K)
- A.1.6 herkent de belangrijkste faciliteiten voor ondernemers binnen de inkomstenbelasting. (K)
- A.1.7 weet wat verstaan wordt onder de bron "resultaat uit overige werkzaamheid". (K)
- A.1.8 herkent de speciale positie van de directeur-grotaandeelhouder. (K)

A.2 kan het verschil aangeven tussen uitgaven voor onderhoud en uitgaven voor verbetering bij onroerend goed.

- A.2.1 kent het verschil tussen de fiscale termen onderhoud en verbetering. (K)
- A.2.2 weet hoe in fiscale zin onderhoud c.q. verbetering verwerkt moet worden. (K)

A.3 weet hoe om te gaan met de afschrijvingen op onroerend goed.

- A.3.1 weet wat in algemene zin onder afschrijving wordt verstaan. (K)
- A.3.2 kent het begrip bedrijfsmiddel. (K)
- A.3.3 weet wat de diverse afschrijvingsmethoden inhouden. (K)
- A.3.4 weet hoe afschrijvingen fiscaal worden verwerkt. (K)

A.4 kan aangeven wat de fiscale mogelijkheden zijn in geval van verontreinigde grond.

- A.4.1 weet welke fiscale faciliteiten bestaan bij het zich voordoen van milieukosten. (K)

A.5 heeft globale kennis van de herinvesteringsreserve.

- A.5.1 is op de hoogte van het bestaan van de herinvesteringsreserve en weet wanneer deze kan worden toegepast. (K)
- A.5.2 kent de voorwaarden voor het toepassen van de herinvesteringsreserve. (K)
- A.5.3 kan de herinvesteringsreserve toepassen. (T)

B. Overdrachtsbelasting

B.1 kan aangeven wat de algemene beginselen zijn van de overdrachtsbelasting.

- B.1.1 kent de algemene uitgangspunten van de Wet Belastingen van Rechtsverkeer, en specifiek de overdrachtsbelasting. (K)
- B.1.2 weet welke soorten van verkrijging belast zijn voor de overdrachtsbelasting. (K)
- B.1.3 weet wie belastingplichtig is voor de overdrachtsbelasting. (K)

B.2 kan omschrijven in welke van de meest voorkomende gevallen van de verkrijging van onroerend goed een vrijstelling danwel vermindering van de overdrachtsbelasting van toepassing is.

- B.2.1 is op de hoogte van de belangrijkste vrijstellingen binnen de overdrachtsbelasting. (K)
- B.2.2 kent de bepalingen waarbij de grondslag waarover wordt geheven verlaagd kan worden. (K)

B.3 kan bepalen waarover overdrachtsbelasting verschuldigd is (maatstaf van heffing).

- B.3.1 weet wat de grondslag is waarover overdrachtsbelasting wordt geheven. (K)
- B.3.2 kan bepalen wat de invloed is van erfpacht bij de bepaling van de grondslag. (T)

B.4 kent het principe van het gebruik van onroerend goed B.V.'s.

- B.4.1 weet wanneer de verkrijging van aandelen in een onroerend goed B.V. belast is. (K)
- B.4.2 kan bij de verkrijging van aandelen in een onroerend goed lichaam de verschuldigde overdrachtsbelasting berekenen. (T)

B.5 kent de voornaamste bepalingen met betrekking tot beperkte rechten.

- B.5.1 weet wat wordt verstaan onder beperkte rechten. (K)
- B.5.2 weet hoe de belangrijkste beperkte rechten gewaardeerd moeten worden. (K)
- B.5.3 weet hoe beperkte rechten in de heffing voor de overdrachtsbelasting worden betrokken. (K)

B.6 kan de financiële gevolgen bepalen van de werking van de overdrachtsbelasting.

- B.6.1 kan de verschuldigde overdrachtsbelasting berekenen waarbij onder andere het begrip "vrij op naam" een centrale rol speelt. (T)

C. Omzetbelasting

C.1 kan aangeven wie als belastingplichtige wordt gekwalificeerd.

- C.1.1 weet wat onder een ondernemer in de zin van de wet wordt verstaan. (K)
- C.1.2 kent het begrip fiscale eenheid in de omzetbelasting. (K)
- C.1.3 kan beoordelen in welke gevallen belaste levering of belaste verhuur aantrekkelijk is en wat de in acht te nemen voorwaarden zijn. (I)

C.2 kan het systeem van de omzetbelasting toepassen (met name ten aanzien van de consequenties van een vrijgestelde prestatie).

- C.2.1 weet hoe de heffing van omzetbelasting plaatsvindt. (K)

- C.2.2 weet welke belastbare feiten gelden binnen de omzetbelasting. (K)
 - C.2.3 is op de hoogte van de verschillende geldende tarieven van de omzetbelasting. (K)
 - C.2.4 weet wat de grondslag is waarover omzetbelasting wordt geheven. (K)
 - C.2.5 kent de belangrijkste vrijstellingen binnen de omzetbelasting. (K)
- C.3 heeft inzicht in de wijze waarop de BTW-heffing ter zake van een levering van een onroerende zaak verloopt.*
- C.3.1 kent de uitzonderingen op de algemene regeling dat de levering van een onroerende zaak is vrijgesteld van de BTW-heffing. (K)
 - C.3.2 kent het begrip nieuw vervaardigd onroerend goed. (K)
- C.4 kent in detail de werking van de herzieningsregeling.*
- C.4.1 kan de eventueel uit de herzieningsregeling voortvloeiende herrekening van omzetbelasting berekenen c.q. toepassen. (T)
- C.5 weet hoe de BTW-heffing bij verhuur van onroerend goed in elkaar zit.*
- C.5.1 kan de "optie belaste verhuur" toepassen. (T)

Toetsmatrijs en Cesuur Fiscaliteiten

Onderwerpen	Kennis	Inzicht	Toepassing	Percentage	Totaal
A. Winstebepaling (inkomstenbelasting en vennootschapsbelasting)	12	0	1	32.5%	13
B. Overdachtsbelasting	10	3	1	35%	14
C. Omzetsbelasting	9	2	2	32.5%	13
Totaal	31 (77.5%)	5 (12.5%)	4 (10%)	100%	40

Totaal 40 meerkeuzevragen. Elke vraag heeft dezelfde gewing. De cesuur is 65% van de toetslengte. De examencommissie is bevoegd om maximaal 5 procentpunten van de toetsmatrijs en de cesuur af te wijken.

Eind- en toetstermen module Waardebepaling

De kandidaat:

A. Vastgoedwaardering algemeen

A.1 kan werken met de verschillende nationale en internationale waardebegrippen.

- A.1.1 kan aangeven welke internationale marktgeoriënteerde waardebegrippen volgens IVS bestaan. (K)
- A.1.2 kan de internationale marktgeoriënteerde waardebegrippen toepassen op de Nederlandse praktijk. (T)
- A.1.3 kan de traditionele nationale marktgeoriënteerde waardebegrippen (zoals onderhandse verkoopwaarde) toepassen en in internationale context plaatsen. (T)
- A.1.4 kan aangeven wanneer welke waardebegrippen in het kader van de jaarrekening volgens artikel 2: 384 lid 1 BW respectievelijk het Besluit actuele waarde moeten worden toegepast. (I)
- A.1.5 kan de in het Besluit actuele waarde genoemde waardebegrippen toepassen. (T)
- A.1.6 kan de waardebegrippen in het kader van de hypothecaire financiering volgens internationale richtlijnen toepassen. (T)
- A.1.7 kan weergeven wat de beperkingen van verschillende nationale waardebegrippen zijn. (K)

A.2 kan werken met de verschillende waarderingsmethoden (BAR, NAR, DCF, multiregressie, GOP-methode, draagkrachthuurmethode, kostenbenadering (gecorrigeerde vervangingswaarde)).

- A.2.1 kan de BAR- en NAR-methode in verschillende situaties toepassen. (T)
- A.2.2 kan aangeven wat de verschillen zijn tussen de BAR-, de NAR-Methode en de DCF-methode. (K)
- A.2.3 kan aangeven wat tot de structurele baten en lasten wordt gerekend en wat tot de incidentele baten en lasten wordt gerekend. (K)
- A.2.4 kan de structurele en de incidentele baten en lasten toepassen in een BAR-, NAR- en DCF-methode. (T)
- A.2.5 kan aangeven wat de voor- en nadelen zijn van de BAR/NAR-methode ten opzichte van de DCF-methode (en vice versa). (K)
- A.2.6 weet in hoofdlijnen wat de multiregressiemethode inhoudt. (K)
- A.2.7 weet wat de GOP- en de dekkingswaardemethode inhouden. (K)
- A.2.8 kan de GOP- en de dekkingswaardemethode op een praktijksituatie toepassen. (T)
- A.2.9 weet wat de draagkrachtmethode inhoudt. (K)
- A.2.10 kan de draagkrachtmethode op een praktijksituatie toepassen. (T)
- A.2.11 kent verschillende taxatiemethoden die tot de groep van de kostenbenadering behoren: kuberingsmethode, bouwdeelkostenmethode, retrospectieve methode, vervangingswaardemethode, residuele-waardemethode. (K)
- A.2.12 kent de verschillen tussen de vervangingswaardemethode en de gecorrigeerde vervangingswaardemethode en weet wanneer deze methoden gebruikt worden. (K)
- A.2.13 kan de vervangingswaardemethode en de gecorrigeerde vervangingswaardemethode in een praktijksituatie toepassen. (T)

A.3 kan de gebruikers van taxatierapporten een taxatie uitleggen (gesprekspartner voor professionele partij).

- A.3.1 kan de betekenis aanduiden van de basis principes in de taxatieleer (waaronder de optimale aanwending onverbrekelijkheid van grond en opstallen,

- substitutiemogelijkheid, marginale grensnut, anticipatie, vraag en aanbod, balans in voorraad, identificatie, wettelijke belastingen en negatieve waarden). (K)
- A.3.2 kan de gebruikers uitleggen wat de taxatiestandaarden inhouden en hoe die uitwerken op een uitgevoerde taxatie. (K)
- A.3.3 kan aangeven welke uitgangspunten en veronderstellingen wel en niet mogen worden toegepast in een taxatierapport en welke toelichting daarbij vereist is. (I)
- A.3.4 kan aangeven welke factoren van invloed zijn geweest op de getaxeerde waarde, en welke onzekerheden daarbij van toepassing zijn en kan aangeven welke objecten met relatief meer en welke objecten met relatief minder onzekerheid te taxeren zijn. (I)
- A.3.5 kent de beperkingen van zogenaamde mass-appraisals. (K)
- A.4 kan het doel en de vereisten van een taxatie aangeven en kan alle voor de taxatie relevante factoren herkennen, afwegen en vastleggen.*
- A.4.1 kan de specifieke uitgangspunten die gelden bij taxaties voor de Wet waardering onroerende zaken (WOZ) en de werkwijze die in de regel wordt gevolgd, alsmede de beperkingen van dergelijke taxaties (inclusief de bij de Wet WOZ behorende waardebegrippen) toepassen op een praktijksituatie. (T)
- A.4.2 kan de specifieke uitgangspunten die gelden bij taxaties voor de hypothecaire financieringsdoeleinden en de werkwijze die in de regel wordt gevolgd, alsmede de waardebegrippen die daarbij toepasselijk zijn, toepassen op een praktijksituatie. (T)
- A.4.3 kan de specifieke uitgangspunten die gelden bij taxaties voor de jaarrekening en de werkwijze die in de regel wordt gevolgd, alsmede de nationale en internationale standaarden (inclusief de daarbij behorende waardebegrippen) die daarbij toepasselijk zijn, toepassen op een praktijksituatie. (T)
- A.4.4 kan de specifieke uitgangspunten die gelden bij taxaties voor verzekeringsdoeleinden en de werkwijze die in de regel wordt gevolgd (inclusief de daarbij behorende waardebegrippen), en het onderscheid tussen deze taxaties en taxaties met een marktwaardebasis, toepassen op een praktijksituatie. (T)
- A.4.5 kan de specifieke uitgangspunten die gelden bij taxaties voor huurprijsherziening (art. 7:303 BW) en de werkwijze die in de regel wordt gevolgd, alsmede de relevante wettelijke regelingen toepassen op een praktijksituatie. (T)
- A.5.kan relevante gegevens analyseren en deze informatie vertalen in inputvariabelen die voor de verschillende taxatiemethoden nodig zijn (vastgoedonderzoek, kennismanagement, datamanagement en referentiedata en algemene data).*
- A.5.1 kan uit een set van referentieobjecten de voor de taxatie meest relevante referenties gemotiveerd selecteren, analyseren en interpreteren en de conclusies die daaruit te trekken zijn te integreren in de taxatie. (I)
- A.5.2 kan uit een aantal verschillende ontwikkelde referentieobjecten de vervangingswaarde afleiden op basis van: grootte (m²), type gebouw, gronduitgifteprijs, historische stichtingskosten, bouwkostenindex en transactiedatum en de verkregen data integreren in een taxatie. (T)
- A.5.3 kan in het geval van beperkte referentietransacties aangeven welke alternatieve informatiebronnen geraadpleegd kunnen worden en hoe die informatie doorwerkt in de taxatie. (T)
- A.6. kan in een casus rendement en yield berekenen.*
- A.6.1 weet wat het begrip rendement inhoudt en kan het rendement onderverdelen in gerelateerd rendement, lopend rendement en verwacht rendement. (K)
- A.6.2 kan aangeven wat de invloed van de kapitaalmarktrente, inflatie, groeiverwachting risico's, management is op het rendement c.q. de yield. (K)

- A.6.3 kan aangeven welke onderdelen van een yield (vooralsnog) tot de black-box behoren en welke niet en kent daarvan de consequenties voor de yield. (K)
- A.6.4 is in staat een yield (BAR-, NAR-, DCF-yield) te berekenen op basis van marktreferenties. (T)

A.7.kan risicoanalyses (risicomangement, risico van het voorspellen, scenarioanalyse, gevoeligheidsanalyse en simulatieanalyse) lezen en interpreteren.

- A.7.1 kan de verschillende risicofactoren die op vastgoed van toepassing kunnen zijn aangeven en per risicofactor aangeven wat het belang ervan is voor de taxatie. (K)
- A.7.2 kan bij toenemende onzekerheid een scenarioanalyse op basis van een aantal scenario's toepassen en de conclusies daarvan weergeven in het taxatierapport. (T)
- A.7.3 kan bij toenemende onzekerheid een gevoeligheidsanalyse toepassen en de conclusies daarvan weergeven in het taxatierapport. (T)
- A.7.4. kent de basisuitgangspunten van de simulatieanalyse. (K)

B. Grondwaardetaxaties en waardering van zakelijke rechten

B.1 kan de juridische beperkingen van het recht van erfpacht t.o.v. eigen grond vertalen naar de taxatie van het recht van erfpacht.

- B.1.1 kent de belangrijkste wettelijke bepalingen inzake het recht van erfpacht. (K)
- B.1.2 kan aangeven wat de gevolgen voor een getaxeerde waarde zijn, indien sprake is van erfpacht. (K)
- B.1.3 kan de gevolgen van erfpacht voor de waarderingsmethode plaatsen in een rekenkundige waarderingsmethode. (T)
- B.1.4 kan aangeven welke verschillen er bestaan tussen de waarde van het volle eigendom en de waarde van de verschillende juridische vormen van erfpachtrecht (tijdelijk erfpachtrecht, voortdurende erfpachtrecht) en de verschillende economische verschijningsvormen (periodieke betaling van de canon, afgekochte canon). (K)

B.2 kan de juridische beperkingen van het opstalrecht ten opzichte van eigen grond vertalen naar de taxatie van het recht van opstal.

- B.2.1 kent de belangrijkste wettelijke bepalingen inzake het recht van opstal. (K)
- B.2.2 kan aangeven wat de gevolgen voor een getaxeerde waarde zijn, indien sprake is van een recht van opstal. (K)
- B.2.3 kan de gevolgen van het recht van opstal voor de waarderingsmethode aangeven en deze gevolgen ook duidelijk plaatsen in een rekenkundige waarderingsmethode. (T)
- B.2.4 kan aangeven welke verschillen er bestaan tussen de waarde van het volle eigendom en de waarde van de verschillende juridische vormen van het recht van opstal (tijdelijk recht, voortdurende recht) en de verschillende economische verschijningsvormen (periodieke betaling van de retributie, afgekochte retributie). (K)

B.3 kan de waarde bepalen van bloot eigendom.

- B.3.1 kan de marktwaarde berekenen van een perceel grond dat belast is of wordt met een beperkt zakelijk genotsrecht. (T)

B.4 kan de totale waarde splitsen in een grond- en een opstalcomponent.

- B.4.1 kan aangeven in welke gevallen een splitsing noodzakelijk is van de onbezwaarde waarde van een vastgoedobject in een component grondwaarde en een component opstalwaarde. (K)
- B.4.2 kan aangeven welke verschillende methoden in de taxatieleer worden toegepast bij het splitsen van de waarde van een vastgoed in een grondcomponent en in een opstalcomponent. (K)
- B.4.3 kan in een berekening de waarde van een vastgoedobject met behulp van een aangegeven methode uit de taxatieleer splitsen in een grond- en opstalcomponent. (T)

C. Schadeloosstelling onteigening bedrijfsobjecten

C.1 kan de complexiteit van onteigening doorgronden, met name bij liquidatie en reconstructie van bedrijven en is vertrouwd met het jargon.

- C.1.1 kent de wetgeving en belangrijkste wetsartikelen met betrekking tot schadeloosstelling voor onteigening. (K)
- C.1.2 kan de begrippen gerechtelijke onteigening en minnelijke onteigening verklaren en de belangrijkste verschillen aanduiden. (K)
- C.1.3 kan de verschillen benoemen tussen de twee belangrijkste grondslagen voor het bepalen van de schadeloosstelling: liquidatie en vervanging. (K)
- C.1.4 kan aangeven wat de verschillen zijn tussen gebruikelijke waardebepaling van een vastgoedobject en het bepalen van de schadeloosstelling op basis van de onteigeningswet van dat vastgoedobject. (K)

C.2 kan een ruwe opbouw van een schadeloosstelling construeren en is vertrouwd met de reikwijdte van de diverse schadetitels.

- C.2.1 kan aanduiden wat het begrip schadeloosstelling in financieel-economische zin moet uitdrukken. (K)
- C.2.2 kent de belangrijkste componenten (vermogensschade, inkomensschade, bijkomende schade, enzovoort) bij de schadeloosstelling ingevolge de onteigening. (K)
- C.2.3 kan aangeven wat de essentiële verschillen zijn tussen de belangrijkste componenten die van toepassing zijn bij een schadeloosstelling ingevolge onteigening. (K)
- C.2.4 kan in een bepaalde situatie aangeven welke schadesoorten in aanmerking komen voor schadeloosstelling en is in staat aan te geven tot welke component de schadesoort behoort. (K)
- C.2.5 kan een schematische opbouw van een schadeloosstellingberekening maken voor een onteigening op basis van reconstructie. (I)
- C.2.6 doorziet de mogelijke voor- en nadelen van een schadeloosstelling en kan de voor- en nadelen op een juridisch verantwoorde manier vertalen naar een definitieve schadeloosstellingsadvies. (I)
- C.2.7 kan de juridisch vastgelegde kapitalisatiefactoren ter berekening van de inkomensschade benoemen. (K)

C.3 kan op hoofdlijnen de schadeloosstelling voor vermogensschade, waardevermindering bij gedeeltelijke ontneming en vergoedingen berekenen.

- C.3.1 kan aangeven op welke twee uitgangspunten de werkelijke waarde is gebaseerd en kan aangeven wat de begrippen gebruikswaarde en complexwaarde betekenen. (K)
- C.3.2 weet wat de betekenis is van de eliminatieregel van art 40c Ow. (K)
- C.3.3 kan de gebruikswaarde berekenen op basis van een praktijkgeval. (T)

- C.3.4 kan de complexwaarde berekenen op basis van een praktijkgeval. (T)
 - C.3.5 kan aangeven wat de gevolgen zijn voor de overige zakelijk gerechtigden van een vastgoed. (I)
 - C.3.6 kan aan de hand van een praktijksituatie een berekening maken van de vermogensschade van een perceel dat partieel wordt onteigend. (T)
 - C.3.7 kan aan de hand van een praktijksituatie een berekening maken van de schadeloosstelling van een perceel dat overblijft na een partiële onteigening (waardevermindering van het overblijvende perceel). (T)
- C.4 kan de verschillende vormen van bestuurscompensatie (planschade, nadeelcompensatie) en de gevolgen daarvan op hun toepasselijkheid beoordelen en berekenen.*
- C.4.1 kan aangeven wat de verschillen zijn tussen schadeloosstelling op basis van onteigening en tegemoetkoming in de schade op basis van art 6.1. Wet ruimtelijke ordening. (K)
 - C.4.2 kent de voorwaarden voor de toekenning van planschade in gevolge van art 6.1. Wet ruimtelijke ordening en is in staat de betekenis en relevantie van de voorwaarden aan te duiden. (K)
 - C.4.3 kent de voorwaarden voor de toekenning van nadeelcompensatie als gevolg van in beginsel rechtmatig overheidshandelen en is in staat de betekenis en relevantie van de voorwaarden aan te duiden. (K)
 - C.4.4 kan aangeven wat het verschil is tussen planschade en nadeelcompensatie. (K)
 - C.4.5 kan aan de hand van een praktijksituatie een eenvoudige planschadeberekening opstellen. (T)
 - C.4.6 kan aan de hand van een eenvoudige praktijksituatie een nadeelcompensatieberekening opstellen. (T)

D. Wettelijke waarderingsdoeleinden I (waardering in het kader van de Wet WOZ)

D.1 kan verklaren wat de verschillende waardebegrippen inhouden in relatie tot de onderliggende wetgeving WOZ.

- D.1.1 kan het begrip "waarde in het economische verkeer" definiëren. (K)
- D.1.2 kan het begrip "gecorrigeerde vervangingswaarde" definiëren. (K)
- D.1.3 weet wanneer de waarde in het economische verkeer moet worden toegepast. (K)
- D.1.4 weet wanneer de gecorrigeerde vervangingswaarde moet worden toegepast. (K)

D.2 kan een WOZ taxatieverslag beoordelen en heeft inzicht in de methodische verschillen tussen WOZ taxaties, andere wettelijke taxaties en gebruikelijke taxaties op de onderhandse markt.

- D.2.1 kan de wettelijke ficties op de waarde toepassen. (T)
- D.2.2 weet wat de gevolgen zijn van de wettelijke ficties ten opzichte van de marktwaardebegrippen. (K)
- D.2.3 kan de objectafbakening op de waarde toepassen. (T)
- D.2.4 weet wat de gevolgen zijn van de objectafbakening ten opzichte van de marktwaardebegrippen. (K)
- D.2.5 kan de kapitalisatiemethode beoordelen en zelfstandig toepassen. (T)
- D.2.6 kan de Discounted Cash-Flow-methode beoordelen en zelfstandig toepassen. (T)
- D.2.7 kan de Gecorrigeerde Vervangingswaarde-methode beoordelen en zelfstandig toepassen. (T)
- D.2.8 kan de invloed van de bodemverontreiniging en andere milieuaspecten op de WOZ-waardering integreren. (I)
- D.2.9 kan de invloed van de omzetbelasting op de WOZ-waardering integreren. (I)

- D.2.10 kan de invloed van ieder van de onderdelen die op grond van art. 2 van de Uitvoeringsregeling buiten beschouwing dienen te blijven in verband brengen en inzichtelijk maken met de WOZ-waardering. (I)

E. Wettelijke waarderingsdoeleinden II (waardering ten behoeve van financiële verslaglegging)

E.1 kan de strekking, toepassing en reikwijdte van de internationale verslaggevingsregels IAS/IFRS beschrijven.

- E.1.1 weet op welke ondernemingen de IFRS van toepassing is. (K)
E.1.2 kan bepalen wanneer IAS 2, IAS 16 of IAS 40 toegepast moet worden bij een waardering. (I)
E.1.3 kan bepalen wanneer IAS 17 toegepast moet worden in een waardering. (I)

E.2 kan de waardebegrippen van de internationale verslaggevingregels IAS/IFRS in relatie tot de Nederlandse en internationale taxatiestandaarden omschrijven en toepassen.

- E.2.1 kan het begrip "actuele waarde" in het kader van het Besluit actuele waarde (ook RJ 19.203) definiëren. (K)
E.2.2 kan het begrip "marktwaarde" of "reële waarde" in het kader van het Besluit actuele waarde (ook RJ 19.203) definiëren. (K)
E.2.3 kan het begrip "vervangingswaarde" in het kader van het Besluit actuele waarde (ook RJ 19.203) definiëren. (K)
E.2.4 kan het begrip "bedrijfswaarde" in het kader van het Besluit actuele waarde (ook RJ 19.203) definiëren. (K)
E.2.5 kan bepalen wanneer de marktwaarde of de reële waarde, dan wel de vervangingswaarde, dan wel de bedrijfswaarde moet worden toegepast. (I)
E.2.6 kan de vervangingswaarde van een vastgoedobject berekenen. (T)
E.2.7 kan de marktwaarde of de reële waarde van een vastgoedobject berekenen. (T)
E.2.8 kan beschrijven hoe de bedrijfswaarde van een vastgoedobject tot stand komt. (K)

E.3 kent de ontwikkelingen op het gebied van de taxatieleer in relatie tot verslaggevingregels.

- E.3.1 weet wat de relatie tussen de IVS en de IFRS is. (K)
E.3.2 weet wat de relatie tussen de IVS en het Besluit actuele waarde is. (K)

F. Benchmarking

F.1 kan gedeeltelijk werken met de ROZ/IPD en de Aedex uitgangspunten.

- F.1.1 weet wat benchmarking is. (K)
F.1.2 kent de opzet en bedoelingen van de ROZ-IPD. (K)
F.1.3 kent de opzet en bedoelingen van de Aedex/IPD Corporatie Vastgoedindex. (K)
F.1.4 weet welke waarderingsmethoden toegestaan zijn in het kader van de ROZ-IPD. (K)
F.1.5 weet wat verstaan wordt onder "uitponden". (K)
F.1.6 weet welke waarderingsmethoden toegestaan zijn in het kader van de Aedex/IPD Corporatie Vastgoedindex. (K)
F.1.7 kan in hoofdlijnen weergeven wat de verschillen in benadering zijn tussen de ROZ-IPD en de Aedex/IPD Corporatie Vastgoedindex. (K)

- F.1.8 kan de uitvoeringsrichtlijnen voor de waardering van bedrijfsmatig onroerend goed (BOG) (laatste versie datum) van de Aedex/IPD Corporatie Vastgoedindex toepassen. (T)
- F.1.9 kan de uitvoeringsrichtlijnen voor de waardering van Woningen (laatste versie datum) van de Aedex/IPD Corporatie Vastgoedindex toepassen. (T)
- F.1.10 kan de uitvoeringsrichtlijnen voor de waardering van woon/zorgvastgoed (laatste versie datum) van de Aedex/IPD Corporatie Vastgoedindex toepassen. (T)
- F.1.11 kan de taxatierichtlijnen van de ROZ-IPD (laatste versie datum) toepassen op een bedrijfsmatig onroerende zaak. (T)
- F.1.12 kan de taxatierichtlijnen van de ROZ-IPD (laatste versie datum) toepassen op een verhuurd woningcomplex. (T)
- F.1.13 kan een aannemelijkheidverklaring in het kader van de Aedex/IPD Corporatie Vastgoedindex beoordelen. (T)
- F.1.14 kan een waarderingsrapport beoordelen dat is opgemaakt in het kader van de ROZ-IPD. (T)

G. Waardering recreatie-, horeca- en aanverwante projecten

G.1 kan de juridische en bedrijfseconomische aspecten die van toepassing zijn op recreatie-, horeca- en aanverwante projecten onderkennen.

- G.1.1 weet wat onder de begrippen "horeca" en "leisure" wordt verstaan. (K)
- G.1.2 weet welke specifieke wet- en regelgeving op horeca en leisure van toepassing is. (K)
- G.1.3 kan de specifieke wet- en regelgeving op horeca en leisure interpreteren en integreren in de taxatie. (I)
- G.1.4 weet welke specifieke bedrijfseconomische aspecten op horeca en leisure van toepassing zijn. (K)
- G.1.5 kan de op horeca- en leisure-objecten van toepassing zijnde bedrijfseconomische aspecten interpreteren en integreren in het waardeoordeel. (I)

G.2 kan de geëigende waarderingsmethoden voor recreatie-, horeca- en aanverwante projecten toepassen.

- G.2.1 kan voor de geëigende taxatie de kapitalisatiemethode toepassen. (T)
- G.2.2 kan voor de geëigende taxatie de bedrijfseconomische huurwaarde-methode toepassen. (T)
- G.2.3 kan voor de geëigende taxatie de dekkingswaardemethode toepassen. (T)
- G.2.4 kan voor de geëigende taxatie de GOP-methode toepassen. (T)
- G.2.5 kan de uitkomst van twee of meerdere toegepaste methoden met elkaar in verband brengen, samenvoegen en tot een finaal oordeel komen. (I)

H. Vastgoedwaardering huurprijsherziening

H.1 kan werken met de methoden voor huurprijsherziening ex 7:290 BW-bedrijfsruimte.

- H.1.1 kan aangeven of een bepaald vastgoedgebruik onder art 7: 290 BW bedrijfsruimte wordt begrepen. (K)
- H.1.2 kan aangeven of een bepaald gebruik van een bedrijfsmatig onroerende zaak onder de definitie van art 7:290 BW valt. (K)
- H.1.3 kan aangeven wanneer een huurder of een verhuurder een verzoek tot huurprijsherziening kan indienen bij de Rechtbank. (K)
- H.1.4 kan de in art. 7: 303 lid 2 bedoeld begrippen "gemiddelde", "huurprijzen", "vergelijkbare bedrijfsruimte", "ter plaatse", "tijdvak van vijf jaar"; "herleid volgens

- de algemene ontwikkeling van het prijspeil" gebruiken om een probleem op te lossen. (T)
- H.1.5 kan in een bepaalde situatie het in art. 7: 303 lid 3 bedoeld begrip "verbeteringen van het gehuurde" toepassen in een specifieke situatie. (T)
- H.1.6 kan de in Art. 7: 303 lid 2 en 3 opstellen genoemde begrippen ten volle met elkaar in verband brengen. (I)
- H.2 kan een taxatie van een huurprijsherziening ex 7:290 BW-bedrijfsruimte ten volle interpreteren.*
- H.2.1 kan zelfstandig een berekening maken van een huurprijzadvies ingevolge art. 7: 303 lid 2 en 3 BW. (T)
- H.2.2 kan aangeven hoe de gebruikelijke procedure verloopt bij een voorgenomen verzoek om huurprijsherziening in het kader van art. 7: 303 BW. (K)
- H.2.3 weet aan welke voorwaarden referentiemateriaal moet voldoen. (K)
- H.2.4 weet hoe het referentiemateriaal systematisch onderzocht moet worden en met elkaar en met het litigieuze pand in verband moet worden gebracht. (I)
- H.2.5 kan aangeven wat de specifieke procedurele verplichtingen zijn van de door partijen aangewezen deskundigen bij een huurprijsherziening in het kader van art. 7: 303 BW. (K)
- H.2.6 weet wat de consequenties zijn van de specifieke procedurele verplichtingen en weet hoe daarnaar te handelen. (I)
- H.2.7 kan aangeven wanneer een rechter c.q. de deskundige(n) kan/kunnen afwijken van de in artikel 7: 303 BW bedoelde uitgangspunten. (K)
- H.2.8 is in staat alternatieven aan te dragen indien een rechter c.q. een deskundige afwijkt van de in artikel 7: 303 BW bedoelde uitgangspunten. (I)

I. Waardering ontwikkelingsvastgoed

I.1 kent de verschillen tussen waardering van ontwikkelingsvastgoed en andere vormen van vastgoed.

- I.1.1 weet wat onder een ontwikkelingsvastgoed wordt verstaan. (K)
- I.1.2 weet wat onder het begrip "strategische grondvoorraad" wordt verstaan. (K)
- I.1.3 weet wat de belangrijkste uitgangspunten zijn bij de waardering van koude, respectievelijk lauwe, respectievelijk warme grond. (K)
- I.1.4 weet wat het verschil is tussen de waardering van een ontwikkelingsvastgoed en van een object dat gereed voor gebruik is. (K)
- I.1.5 kan aangeven welke wetten in geval van ontwikkelingsvastgoed van toepassing kunnen zijn bij het gemeentelijk grondbeleid. (K)
- I.1.6 weet welke rekenmethodes toegepast kunnen worden bij de waardering van ontwikkelingsvastgoed. (K)
- I.1.7 kan de verschillen in risico's aangeven tussen een ontwikkelingsvastgoed en een vastgoed dat in gebruik is (huur of eigengebruik). (K)

I.2 kent de verschillen tussen waardering van herontwikkelingsvastgoed en andere vormen van vastgoed.

- I.2.1 weet wat het verschil is tussen de waardering van herontwikkelingsvastgoed en een object dat gereed voor gebruik is. (K)
- I.2.2 weet wat het verschil is tussen een herontwikkelingsvastgoed en een ontwikkelingsvastgoed. (K)
- I.2.3 weet wat het verschil is tussen een herontwikkelingsvastgoed en een renovatievastgoed. (K)
- I.2.4 kan aangeven welke wetten in geval van herontwikkelingsvastgoed van toepassing kunnen zijn. (K)

- I.2.5 weet welke rekenmethodes toegepast kunnen worden bij de waardering van herontwikkelingsvastgoed. (K)
- I.2.6 kan de verschillen in risico's aangeven tussen een herontwikkelingsvastgoed en een vastgoed dat in gebruik is (huur of eigengebruik). (K)
- I.2.7 kan de verschillen in risico's aangeven tussen een herontwikkelingsvastgoed en een ontwikkelingsvastgoed (K)

I.3 kent de verschillen tussen waardering van renovatievastgoed en andere vormen van vastgoed.

- I.3.1 weet wat het verschil is tussen een herontwikkelingsvastgoed en een renovatievastgoed. (K)
- I.3.2 kan aangeven welke wetten in geval van renovatievastgoed van toepassing kunnen zijn. (K)
- I.3.3 weet welke rekenmethodes toegepast kunnen worden bij de waardering van renovatievastgoed. (K)
- I.3.4 kan de verschillen in risico's aangeven tussen een renovatievastgoed en een vastgoed dat in gebruik is (huur of eigengebruik). (K)

Toetsmatrijs en Cesuur Waardebepaling

Onderwerpen	Kennis	Inzicht	Toepassing	Percentage	Totaal
A. Vastgoedwaardering algemeen	5	5	4	35%	14
B. Grondwaardtaxaties en waardering zakelijke rechten	1	2	1	10%	4
C. Schadeloosstelling onteigening bedrijfsobjecten	1	1	2	10%	4
D. Wettelijke waarderingsdoelen II (kader Wet WOZ)	1	2	1	10%	4
E. Wettelijke waarderingsdoelen III (waardering t.b.v. financiële vastlegging)	2		1	7.5%	3
F. Benchmarking	1		1	5%	2
G. Waardering recreatie- en horecaprojecten	1	1		5%	2
H. Vastgoedwaardering huurprijsherziening	3	2		12.5%	5
I. Waardering ontwikkelingsvastgoed	2			5%	2
Totaal	17 (42.5%)	13 (32.5%)	10 (25%)	100%	40

Totaal 40 meerkeuzevragen. Elke vraag heeft dezelfde gewicht. De cesuur is 65% van de toetslengte. De examencommissie is bevoegd om maximaal 5 procentpunten van de toetsmatrijs en de cesuur af te wijken.