

Certificatieschema VastgoedCert
ten behoeve van Register-Makelaars onroerende zaken



vastgoedcert

Certificatieschema VastgoedCert
ten behoeve van Register-Makelaars onroerende zaken

	Aldus opgemaakt: Plaats: Rotterdam Datum: 1 januari 2018
L. de Wolf voorzitter stichting	Prof. drs. P.P. Kohnstamm, voorzitter CCvD
	VastgoedCert Kralingseweg 225 Postbus 4188 3006 AD ROTTERDAM (t) 010 - 2120780

© 2018, Stichting VastgoedCert

INHOUDSOPGAVE

DEEL A: WERELDSE ZAKEN	4
1. DEFINITIES	5
1.1 Cesuur	5
1.2 Certificatie	5
1.3 Eindtermen.....	5
1.4 Registratie	5
1.5 Toetsmatrijs	5
1.6 Toetstermen.....	5
1.7 Opleidingsinstituut	5
1.8 Cursus.....	5
2. DOEL(GROEP).....	6
3. VASTGESTELD OP 26 JANUARI 2017	7
4. DOEL CERTIFICATIESCHEMA.....	8
5. CCvD EN WERKKAMERS.....	9
6. FUNCTIEPROFIEL, VAKBEKWAAMHEIDSPROFIEL EN BASISGEDRAGSREGELS GECERTIFICEERDEN	11
6.1 Werkkamer Wonen	11
6.2 Werkkamer BV	11
6.3 Werkkamer LV	11
6.4 Basisgedragsregels	11
7. CERTIFICATIENUMMER EN TITULATUUR GECERTIFICEERDEN	13
8. CERTIFICAAT	14
8.1 (Her)certificatie beslissing.....	14
8.2 Geldigheidsduur.....	14
8.3 Behandeling klachten	14
8.4 Criteria opschorten/intrekken certificaat	15
8.5 Hardheidsclausule bij (her)certificatie.....	15
8.6 Certificatie-overeenkomst	15
8.7 Certificaat.....	15
9. (KWALITEITS)EISEN AAN EXAMENINSTELLINGEN	16
10. (KWALITEITS)EISEN AAN EXAMINATOREN.....	17
10.1 Examinatoren schriftelijke theorie-examens	17
10.2 Examinatoren praktijk en mondelinge examens.....	17
10.3 Vakkenniscoördinator	17
11. (KWALITEITS)EISEN AAN OPLEIDINGSINSTELLINGEN TEN BEHOEVE VAN (HER)CERTIFICATIE	18
12. . INFORMATIE VOORZIENING OPLEIDERS	19
13. . GERELATEERDE DOCUMENTEN.....	20
DEEL B: CERTIFICATIE-EISEN	21
14. . EXAMENEISEN	22
14.1 Toetstechnische kwaliteit.....	22
14.2 Examen.....	22
14.3 Normering	22
14.4 Alternatieve examenvormen	22
15. . CERTIFICATIE-EISEN	24
15.1 Basistheorie	24
15.2 Werkkamer Wonen	25
15.3 Werkkamer Bedrijfsmatig Vastgoed (BV)	29
15.4 Werkkamer Landelijk Vastgoed (LV)	32
15.5 Overige vereisten.....	35
16. . HERCERTIFICATIE-EISEN	36
16.1 Algemeen.....	36
16.2 Actualiteiten werkkamers.....	36
DEEL C: BIJLAGEN	37

Deel A: wereldse zaken

In dit onderdeel van het certificatieschema liggen alle relevante zaken vast met uitzondering van de vakbekwaamheidseisen van de gecertificeerden.

1. Definities

1.1 Cesuur

De grens tussen de hoogste toetsscore waaraan een onvoldoende en de laagste toetsscore waaraan een voldoende wordt toegekend.

1.2 Certificatie

Uitspraak door een Certificerende Instelling, gebaseerd op een na onderzoek genomen certificatiebeslissing, dat een persoon aan de vereisten van dit certificatieschema voldoet.

1.3 Eindtermen

Eindtermen zijn als zodanig omschreven persoonlijke kwaliteiten op het gebied van kennis, inzicht, vaardigheden en/of beroepshoudingen, waarover met het oog op het maatschappelijk en beroepsmatig functioneren dient te worden beschikt. Deze eindtermen staan in deel B van dit certificatieschema vermeld.

1.4 Registratie

Opname in het door stichting VastgoedCert beschikbaar gestelde register van alle door een Certificerende Instelling, conform de eisen zoals vastgesteld in dit certificatieschema, gecertificeerde Register-Makelaars.

1.5 Toetsmatrijs

Overzicht per examenonderdeel van de toetsonderwerpen, eindtermen, toetsvorm(en), de verdeling van de eindtermen over de toets en de weging van de vragen en/of opdrachten.

1.6 Toetstermen

Toetstermen zijn geoperationaliseerde eindtermen. Deze toetstermen staan (indien van toepassing) in deel B van dit certificatieschema vermeld.

1.7 Opleidingsinstituut

Door een Certificerende Instelling beoordeeld en door VastgoedCert erkend instituut voor het verzorgen van cursussen.

1.8 Cursus

Door een Certificerende Instelling beoordeelde en door VastgoedCert goedgekeurde opleidingseenheid van een Opleidingsinstituut waarmee kandidaten op basis van aanwezigheidsverplichting aan hercertificatie-eisen, zoals vastgesteld in dit certificatieschema, kunnen voldoen.

2. Doel(groep)

Als reactie op de afschaffing van de wettelijke titelbescherming en beëdiging van zowel taxateurs o.z. (in 2000) als makelaars o.z. (in 2001) zijn vanuit de branche verschillende registers en certificatieregelingen opgezet.

De Stichting VastgoedCert is een branchebreed platform voor de registratie en certificatie van makelaars in onroerende zaken.

In februari 2004 is de Stichting VastgoedCert opgericht. In deze stichting zijn de registers CRMT te Nieuwegein, SRT te Rotterdam, NRVT te Heerlen en WOZ te Zaandam opgegaan. De stichting kent meerdere werkkamers. Iedere werkkamer heeft een specialisme met een eigen vakbekwaamheidsprofiel.

Het doel van de Stichting VastgoedCert was tot en met 31 december 2015 het door een Certificerende Instelling laten certificeren van de vakbekwaamheid van makelaars en taxateurs o.z. en de registratie hiervan door de Stichting VastgoedCert. Na 31 december 2015 betreft dit uitsluitend makelaars o.z. .

Het formuleren en handhaven van ethische en gedragsnormen behoort nadrukkelijk niet tot de competentie van de stichting, maar tot die van de brancheorganisaties. Tot de doelgroep van dit certificatieschema behoort vanaf 31 december 2015 een ieder die het beroep van makelaar onroerende zaken uitoefent en als Register-Makelaar (RM) van VastgoedCert gecertificeerd wil worden.

Om ervan verzekerd te zijn dat de kennis, kunde en vaardigheden van de betrokkenen met betrekking tot het bemiddelen in en adviseren over vastgoedtransacties, alsmede kennis van de wettelijke bepalingen et cetera op voldoende niveau is en blijft, is gekozen voor een certificatieregeling voor individuele makelaars onroerende zaken. Alle gecertificeerden voldoen derhalve aan hoge vakbekwaamheidseisen. Deze eisen zijn vastgesteld door het Centraal College van Deskundigen (hierna te noemen CCvD) van de Stichting VastgoedCert en worden verwoord in dit certificatieschema. Men dient aan de genoemde vereisten te voldoen om te kunnen worden gecertificeerd door de Certificerende Instelling en te worden geregistreerd bij de Stichting VastgoedCert.

De doelstelling van dit certificatie- en examenplan is om procedures, werkinstructies en afspraken vast te leggen met betrekking tot het definiëren, aantonen en actualiseren van de vastgestelde vakbekwaamheidsprofielen.

De bewaking van de actualiteit van het certificatieschema is een taak van (de secretaris van) het CCvD.

Overal waar in dit certificatieschema de term Register-Makelaar wordt gehanteerd, wordt daarmee de Register-Makelaar van VastgoedCert, bedoeld.

3. Vastgesteld op 1 januari 2018

Dit certificatieschema is versie 1.2 en bevat de door het Centraal College van Deskundigen in 2017 aangenomen aanpassingen van het (her)certificeringsbeleid. Deze versie beschrijft de na 31 december 2017 van kracht zijnde (her)certificatiesystematiek.

4. Doel certificatieschema

Het doel van het Certificatieschema is te komen tot Certificatie van Vakbekwaamheid binnen een gespecificeerde doelgroep en volgens een herkenbare, erkende en consistente standaard, regels, specificaties en toetsmethodiek ten einde afbreukrisico voor belanghebbenden en gecertificeerden te beperken.

Per 1 april 2004 is voor persoonscertificatie de norm ISO/IEC 17024 geïntroduceerd. In tegenstelling tot diploma's, die levenslang geldig zijn, hebben persoonsgebonden certificaten een beperkte geldigheidsduur. Het ontwikkelingstempo van nagenoeg ieder vakgebied is tegenwoordig zo hoog dat kennis en kunde snel verouderen als zij niet worden onderhouden door na- en bijscholing en een intensieve uitoefening in de praktijk. Om de vakbekwaamheid te waarborgen is het noodzakelijk om regelmatig kennis en vaardigheid aan te tonen.

De wijze waarop de certificatie wordt uitgevoerd door de Certificerende Instelling dient te voldoen aan de internationale norm ISO/IEC 17024. De Certificerende Instelling kan voor de uitvoering van dit certificatieschema accreditatie aanvragen bij de Raad voor Accreditatie.

De Certificerende Instelling is een overeenkomst aangegaan met het bestuur van de Stichting VastgoedCert.

5. CCvD en werkkamers

De Stichting VastgoedCert kent een Centraal College van Deskundigen (CCvD) en verschillende werkkamers per specialisatie.

De werkzaamheden van het CCvD en de werkkamers worden vastgelegd in een huishoudelijk reglement, vastgesteld door het CCvD en als **bijlage 1** bij dit schema gevoegd. Tot de taken en bevoegdheden van het CCvD behoren onder andere:

- borging van de vakinhoudelijke kwaliteit van het certificatieschema;
- creëren van voldoende draagvlak bij de belanghebbenden;
- het vormen van een visie op de ontwikkelingen in het beroep van makelaar;
- beleidsvorming;
- het vaststellen van (wijzigingen in) het certificatieschema, het examenreglement en andere regelingen;
- het handhaven van de onderlinge consistentie tussen de eisen die voortvloeien uit de verschillende vakbekwaamheidsprofielen.

Het CCvD is dusdanig ingericht dat zij zich richt op de vakbekwaamheid van de makelaar in brede zin en niet op het belang van één specifieke werkkamer c.q. op het belang van een individueel lid. In dit orgaan zitten vertegenwoordigers van de verschillende brancheorganisaties en organisaties die een bijdrage kunnen leveren aan het algemeen belang. Het CCvD wordt voor 49% ingevuld door opdrachtgevers en voor 49% door opdrachtnemers (stemverhouding). De overige twee 2% van de stemmen is toegekend aan de voorzitter.

In het CCvD zit één vertegenwoordiger per werkkamer, al dan niet de voorzitter van de werkkamer. Bij het CCvD en zonodig bij de diverse werkkamers is – ter advisering – een vertegenwoordiger vanuit de Certificerende Instelling aanwezig. Het CCvD kan besluiten derden als adviserend lid toe te voegen aan het College.

Het bestuur kan één of meerdere werkkamers instellen, nadat zij het CCvD heeft gehoord. Het CCvD en de verschillende werkkamers hebben de mogelijkheid om (ad-hoc) commissies in te stellen.

De volgende werkkamers zijn door het CCvD opgericht:

Werkkamer	Datum oprichting
Werkkamer Wonen	01 januari 2012
Werkkamer Bedrijfsmatig Vastgoed (BV)	20 april 2005
Werkkamer Landelijk Vastgoed (LV)	20 april 2005

De verschillende werkkamers zijn ingesteld om de vakbekwaamheidseisen in concept op te stellen. Een voorstel wordt aan het CCvD aangeboden met het verzoek dit vast te stellen. Voorstellen van de werkkamers aan het CCvD zijn niet

bindend. Het CCvD is bevoegd de werkkamer te verzoeken een nieuw voorstel te maken en/of bevoegd het voorstel aan te passen en/of een voorstel af te wijzen.

De samenstelling van elke werkkamer dient zodanig te zijn dat vakinhoudelijke expertise aanwezig is voor het/de betreffende vakbekwaamheidsprofiel(en). In de werkkamers zitten derhalve afgevaardigden “uit het veld”, die kennis hebben van het bewuste vakgebied.

De leden van het CCvD worden benoemd door het bestuur van VastgoedCert en de leden van de verschillende werkkamers worden benoemd door het CCvD. Leden worden benoemd voor twee jaar en kunnen steeds voor twee jaar worden herbenoemd. Het lidmaatschap is persoonsgebonden, maar vervalt automatisch indien men niet meer werkzaam is in de organisatie van waaruit men is voorgedragen. Leden (van de verschillende werkkamers) kunnen, met opgave van redenen, tussentijds worden ontslagen door het CCvD.

Voordat een lid wordt benoemd in het CCvD of een werkkamer vindt een oriënterend gesprek plaats tussen betrokkene en (een vertegenwoordiging van) het bestuur, respectievelijk (een vertegenwoordiging van) het CCvD.

6. Functieprofiel, vakbekwaamheidsprofiel en basisgedragsregels gecertificeerden

Een makelaar onroerende zaken is in dit geval iedere natuurlijke persoon die beroepsmatig, in loondienst of zelfstandig, bemiddelt en/of adviseert bij het tot stand brengen en sluiten van overeenkomsten betreffende onroerende zaken en beperkte rechten waaraan onroerende zaken zijn onderworpen. Onder adviseren wordt tevens begrepen het waarderen en het uitbrengen van deskundigenberichten. Advisering, waaronder begrepen waarderen en het uitbrengen van deskundigenberichten, kan ook andere doelen hebben dan het tot stand brengen en sluiten van overeenkomsten. Per werkkamer gelden afzonderlijke gespecificeerde beroepscompetentieprofielen (BCP's).

6.1 Werkkamer Wonen

De natuurlijke persoon die beroepsmatig bemiddelt en/of adviseert inzake woningen, appartementen en andere woonobjecten en de beperkte rechten waaraan dat vastgoed kan zijn onderworpen. Het beroepscompetentieprofiel Register-Makelaar Wonen is bij dit certificatieschema opgenomen als **bijlage 2**.

6.2 Werkkamer BV

De natuurlijke persoon die beroepsmatig bemiddelt en/of adviseert inzake bedrijfsgebouwen en cashflow genererend vastgoed en de beperkte rechten waaraan dat vastgoed kan zijn onderworpen. Het beroepscompetentieprofiel Register-Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed is opgenomen als **bijlage 3**.

6.3 Werkkamer LV

De natuurlijke persoon die beroepsmatig bemiddelt en/of adviseert inzake in het landelijk gebied gelegen vastgoed (inclusief woningen) en de beperkte rechten waaraan dat vastgoed kan zijn onderworpen. Het beroepscompetentieprofiel Register-Makelaar Landelijk Vastgoed is opgenomen als **bijlage 4**.

6.4 Basisgedragsregels

Onderstaande gedragsregels zijn aanvullend op de reeds bestaande gedragsregels zoals opgenomen in het huishoudelijk reglement, het klachtenreglement van VastgoedCert en dit certificatieschema, alsmede de Algemene Voorwaarden van de Certificerende Instelling en de individuele certificatieovereenkomst, waarnaar wordt verwezen. De regels zijn van toepassing op alle bij VastgoedCert geregistreerde gecertificeerde makelaars.

Waar in het hierna volgende sprake is van hij/hem/zijn kan dit tevens gelezen worden als zij/haar/haar.

Gedragsregels

1. De Register-Makelaar handelt nimmer in strijd met de wet en/of de voor hem geldende regelgeving, de statuten en reglementen van de Stichting VastgoedCert, de Algemene Voorwaarden van de Certificerende Instelling alsmede de Certificatie Overeenkomst.

2. De Register-Makelaar beschikt over kennis van de aangelegenheden waarmee hij zich bezig houdt en houdt zijn deskundigheid en vakbekwaamheid op peil. De Register-Makelaar onthoudt zich van adviezen en handelingen, terzake waarvan hij onvoldoende deskundigheid heeft. Zo nodig verzekert hij zich van de bijstand van andere deskundigen.
3. De Register-Makelaar zal er alles aan doen om escalatie van geschillen te voorkomen. Klachten zullen zoveel mogelijk in der minne worden geschikt en de Register-Makelaar zal meewerken aan bemiddeling/geschillenbeslechting. Indien er tussen partijen geen oplossing tot stand wordt gebracht, is de Register-Makelaar verplicht de klager te attenderen op de mogelijkheid deze klacht te melden bij de brancheorganisatie waarbij hij is aangesloten of bij Stichting VastgoedCert, zulks op basis van het geldende klachtenreglement.

7 Certificatienummer en titulatuur gecertificeerden

Gecertificeerden mogen per werkkamer gebruik maken van de titulatuur zoals opgenomen in de hiernavolgende tabel:

Per werkkamer mogen de volgende titels worden gevoerd:

Werkkamer	Titel
Werkkamer Wonen en bij certificaten afgegeven t/m 31-12-2015	RMwonen RMT (t/m 31-12-2020)
Werkkamer Bedrijfsmatig Vastgoed (BV) en bij certificaten afgegeven t/m 31-12-2015	RMbedrijfsmatig vastgoed RT of RTsv (t/m 31-12-2020)
Werkkamer Landelijk Vastgoed (LV) en bij certificaten afgegeven t/m 31-12-2015	RMlandelijk vastgoed RT (t/m 31-12-2020)

Naast het vermelden van het certificatennummer, zal men ook moeten aangeven in welke werkkamer men gecertificeerd is. Men doet dit door middel van een letter-cijfercombinatie. De letters staan voor het betreffende specialisme, het nummer is het certificaatnummer.

De volgende letters komen voor:

Werkkamer	Certificatienummer ¹
Werkkamer Wonen (W) en bij certificaten afgegeven t/m 31-12-2015	W-123 RMT-123
Werkkamer Bedrijfsmatig Vastgoed (BV)	BV-123
Werkkamer Landelijk Vastgoed (LV)	LV-123

Het logo van VastgoedCert is uitsluitend bedoeld voor de stichting zelf. Gecertificeerden krijgen niet de beschikking over het logo en mogen het logo derhalve niet gebruiken. Voor hen is een apart keurmerk beschikbaar. De voorwaarden voor het gebruik van het keurmerk van de Stichting VastgoedCert en het gebruik van de titel(s) en het persoonscertificaat liggen vast in het "Reglement op het gebruik en toezicht op het merk Register-Makelaar, RM, logo en persoonscertificaat, allen van VastgoedCert" (**bijlage 5**).

¹ 123 is een voorbeeld.

8 Certificaat

8.1 (Her)certificatie beslissing

Personen kunnen zich aanmelden voor certificatie als Register-Makelaar VastgoedCert, waarna de Certificerende Instelling onderzoekt of de aanvrager voldoet aan de in dit certificatieschema gestelde certificatie criteria. Na goedkeuring gaat de Certificerende Instelling een certificatieovereenkomst aan met de certificaathouder en verstrekt een certificaatnummer. De certificatiebeslissing wordt genomen door de certificatiemanager van de Certificerende Instelling die niet betrokken is geweest bij de beoordeling van de betreffende toets en daartoe is gekwalificeerd en aangesteld conform het kwaliteitssysteem van de Certificerende Instelling.

8.2 Geldigheidsduur

De looptijd van het certificaat bij initiële certificatie is gesteld op het restant van het kalenderjaar waarin de eerste aanmelding plaatsvindt, vermeerderd met de vijf daaropvolgende volledige kalenderjaren. Daarna geldt een looptijd van vijf kalenderjaren. Hercertificatie kan alleen dan plaatsvinden als door de Certificerende Instelling is vastgesteld dat, voorafgaand aan de afloop van de hiervóór genoemde looptijd, aan de condities voor hercertificatie is voldaan.

Na het verlopen van het certificaat kan een certificaathouder zich in bijzondere gevallen melden bij de Commissie Toepassing Hardheidsclausule van de Certificerende Instelling voor hercertificatie of zich aanmelden voor initiële certificatie overeenkomstig dit schema.

8.3 Behandeling klachten

Indien iemand van mening is dat het proces, op basis waarvan een certificatie-uitspraak is gedaan, niet correct is verlopen en/of een vermoeden heeft dat er sprake is van onbekwaam handelen door de gecertificeerde, dan kan dit als een klacht worden beschouwd. Klachten worden alleen in behandeling genomen als deze schriftelijk en gemotiveerd zijn ingediend.

Klachten over het proces op basis waarvan de certificatie-uitspraak is gedaan, kunnen uitsluitend bij de Certificerende Instelling ingediend worden.

Klachten over een vermoeden dat er sprake is van onbekwaam handelen door de betreffende gecertificeerde, kunnen eveneens uitsluitend bij de Certificerende Instelling ingediend worden. Alle klachten inzake (vermeend) onbekwaam handelen worden door de Certificerende Instelling onderzocht en worden gegrond dan wel ongegrond verklaard. De Certificerende Instelling kan het bestuur van de Stichting VastgoedCert voor advies consulteren.

Ingeval van een klacht is de Certificerende Instelling er verantwoordelijk voor dat deze volgens de vastgestelde werkwijzen en klachtenprocedures correct worden geregistreerd en afgewerkt. Het CCvD van de Stichting VastgoedCert wordt door de

Certificerende Instelling over alle klachten geïnformeerd, met inachtneming van de Wet bescherming persoonsgegevens (Wpb).

8.4 Criteria opschorten/intrekken certificaat

De Certificerende Instelling kan, overeenkomstig het bepaalde in de Certificatie-overeenkomst met de certificaathouder (zie ook 8.6 hierna), certificaten intrekken. Een verstrekt certificaat wordt ingetrokken indien:

1. De certificaathouder zijn plichten niet nakomt, of niet (meer) voldoet aan de voorwaarden;
2. De certificaathouder wordt geverbaliseerd voor onverantwoord handelen;
3. Er binnen een half jaar drie klachten voor onverantwoord handelen van de certificaathouders door Certificerende Instelling gegrond worden verklaard;.
4. Misbruik wordt gemaakt van een certificaat;
5. De vakbekwaamheidseisen voor meer dan 25% zijn gewijzigd;
6. de certificaathouder is overleden.

Wanneer de Certificerende Instelling besluit tot intrekking van een certificaat zal deze instelling dit schriftelijk mededelen aan de certificaathouder, onder vermelding van de maatregelen die genomen dienen te worden tot opheffing van de intrekking..

8.5 Hardheidsclausule bij (her)certificatie

Indien een kandidaat meent op andere gronden dan gespecificeerd in dit certificatieschema recht te hebben of te houden op het certificaat, dient hij/zij een daartoe onderbouwd schriftelijk verzoek in te dienen bij de Certificerende Instelling. De Certificerende Instelling (of namens de Certificerende Instelling een daartoe ingestelde commissie) onderzoekt dit verzoek op basis waarvan de certificerende instelling besluit op het verzoek.

Voor de aanvraag van vrijstellingen voor de in onderdeel 15 opgenomen diploma's is een apart reglement van toepassing. Dit reglement en het aanvraagformulier zijn bijgesloten als **bijlagen 6 en 7**.

Het CCvD kan door de Certificerende Instelling om niet bindend advies worden gevraagd tijdens het onderzoek naar een specifiek ingediend verzoek.

8.6 Certificatie-overeenkomst

Een voorbeeld van de certificatie-overeenkomsten is bijgesloten als **bijlage 8**.

8.7 Certificaat

Een voorbeeld van het certificaat is bijgesloten als **bijlage 9**.

9 (Kwaliteits)eisen aan exameninstellingen

Exameninstellingen die volgens dit certificatieplan examineren ten behoeve van initiële certificatie en hercertificatie dienen minimaal te voldoen aan de algemene eisen voor exameninstellingen, zoals vastgelegd in de procedures van de Certificerende Instelling en de op dat moment actuele versie van het examenreglement voor Exameninstellingen.

Een exameninstelling zal vooraf een overeenkomst aangaan met de Certificerende Instelling.

Directie en medewerkers van de exameninstelling, leden van de examencommissie(s) en alle personen betrokken bij het beoordelen van het examenwerk van kandidaten hebben geen enkele persoonlijke, formele of functionele relatie met enig instituut dat opleidingen en/of leermiddelen verzorgt ter voorbereiding op het examen of enig onderdeel daarvan, en zullen niet op enige andere wijze betrokken zijn (geweest) bij de opleiding van de betrokken kandidaten. Alle hiervoor bedoelde personen hebben een geheimhoudingsverklaring ondertekend.

In afwijking hiervan is het – na overleg met en onder toezicht en met instemming van de CI – toegestaan dat exameninstellingen gebruik maken van door opleidingsinstellingen opgestelde examenvragen.

10 (Kwaliteits)eisen aan examinatoren

10.1 Examinatoren schriftelijke theorie-examens

Een examiner dient over aantoonbare kennis te beschikken van de reglementen en procedures van de Examen Instelling. De examiner hoeft niet inhoudsdeskundig te zijn, aangezien het examen middels meerkeuzevragen wordt afgenomen.

10.2 Examinatoren praktijk en mondelinge examens

Naast de eisen voor de examiner in 10.1 gelden voor de examiner van de verschillende praktijktoetsen en de mondelinge examens de volgende aanvullende kwalificatie-eisen. De examiner (voor zover relevant voor het desbetreffende examen)::

- Is VastgoedCert gecertificeerd makelaar en/of taxateur onroerende zaken voor de werkkamer waarvoor het praktijkexamen wordt afgenomen.
- Heeft een laatste directe werkervaring binnen de lokale markt, bij aanvang van de praktijktoets, van maximaal 3 jaar geleden.
- Is actief en deskundig met betrekking tot:
 - de woningmakelaardij en/of bedrijfsmatig vastgoed voor de praktijktoets Wonen²;
 - het bedrijfsmatig vastgoed voor de BV praktijktoets;
 - het landelijk vastgoed voor de LV praktijktoets.

De kandidaat wordt vooraf bij een (praktijk)toets in de gelegenheid gesteld één of meer examinatoren te wraken op grond van bevooroordeeldheid, mits daartoe zwaarwegende redenen aanwezig zijn.

10.3 Vakkenniscoördinator

De examinatoren worden gesuperviseerd door een vakkenniscoördinator. De eisen aan deze vakkenniscoördinator zijn:

- Gezag c.q. overzicht hebben op de examinatoren en de kandidaten;
- Onafhankelijk zijn ten opzichte van de examinatoren en de kandidaten;
- Deskundig zijn op het gebied van de makelaardij met daarbij minimaal tien jaar praktijkervaring;
- VastgoedCert gecertificeerd Register-Makelaar onroerende zaken;
- Bereid zijn om kennis op peil te houden van zowel de woning- als de bedrijfsmakelaar;
- Goede mondelinge en schriftelijke uitdrukkingsvaardigheid bezitten.

Deze supervisie bestaat uit het ondersteunen van de plaatselijke toetscommissie, beschermen (eerlijke procesgang) van de kandidaat en nastreven van uniformiteit tussen de verschillende agglomeraties/werkgebieden.

De bovenstaande eisen dienen te worden aangetoond door middel van een verkort curriculum vitae, een vakbekwaamheidscertificaat et cetera.

² blijktend uit hun inschrijving in het Register van de Stichting VastgoedCert of zijn onder de tot 1 maart 2001 geldende wetgeving beëdigd als makelaar o.g danwel taxateur en hebben gerekend vanaf de toetsdatum niet langer dan 3 jaar geleden hun activiteiten als makelaar-taxateur onroerende zaken gestaakt.

11 (Kwaliteits)eisen aan opleidingsinstellingen ten behoeve van (her)certificatie

Initiële certificering

HBO onderwijsinstellingen die volgens dit certificatieplan opleidingen verzorgen ten behoeve van initiële certificatie en deze opleidingen zelf examineren, kunnen bij de CI een verklaring van gelijkwaardigheid aanvragen. De gelijkwaardigheid betreft de in par.15 omschreven vereisten van de Basistheorie Vastgoed en Aanvullende theorie en vaardigheden van de verschillende specialisaties. Opleidingsinstellingen die een verzoek om een verklaring van gelijkwaardigheid indienen worden door de CI aan een onderzoek onderworpen. Procedure, voorwaarden en criteria van een dergelijk onderzoek zijn opgenomen in **bijlage 10**.

Indien het CCvD op voordracht van de CI besluit een verklaring van gelijkwaardigheid te verlenen, heeft een dergelijke verklaring een geldigheidsduur van drie jaar, waarna een herbeoordeling dient plaats te vinden.

Hercertificering

Opleidingsinstellingen die volgens dit certificatieplan cursussen verzorgen ten behoeve van hercertificering dienen minimaal te voldoen aan de eisen voor opleidingsinstellingen, zoals vastgelegd in de procedures van de Certificerende Instelling (**bijlage 11**), en door VastgoedCert te zijn erkend.

Een opleidingsinstelling wordt jaarlijks, voorafgaand aan het verzorgen van cursussen, door de Certificerende Instelling aan een onderzoek onderworpen. Bij positief resultaat leidt dit onderzoek tot een voordracht van de CI bij VastgoedCert voor erkenning van de opleidingsinstelling.

Met betrekking tot de door deze opleidingsinstellingen aangeboden cursussen, toetst de Certificerende Instelling tevens of elke cursus individueel omvat hetgeen door het CCvD als verplichte lesstof voor hercertificering is vastgesteld, zoals vastgelegd in de leerdoelen, alsmede of deze cursussen voldoen aan de criteria van kwaliteitsbeheersing zoals vastgelegd door de CI (o.a. aanwezigheidsregistratie, evaluatie-mechanismen, cursusmateriaal-verantwoording, en docenten-cv-informatie) (**bijlagen 12 en 13**).

Goedgekeurde cursussen van erkende opleidingsinstellingen worden steekproefsgewijze bezocht en onderzocht door de CI voor wat betreft het hanteren van aanwezigheidsregistratie (bijvoorbeeld identificatie cursist, en cursistenverloop tijdens cursus), het toepassen van enquêtes in het kader van evalueren en verbeteren (bijvoorbeeld cursistentevredenheid), en de controle van algemene cursusplanningsgegevens zoals aantallen cursisten, inzet gekwalificeerde docenten).

12 . Informatie voorziening opleiders

Het is belangrijk dat de opleiders en opdrachtgevers goed geïnformeerd worden over het systeem en de regelgeving. Het CCvD heeft derhalve de verplichting één tot twee maal per jaar een informatiebijeenkomst te initiëren. Tijdens deze bijeenkomst worden opleiders geïnformeerd en krijgen de opleiders de gelegenheid hun visie omtrent de vigerende regelgeving te ventileren.

13 . Gerelateerde documenten

Dit certificatieschema is de kapstok waarvan meerdere documenten zijn afgeleid. Zo is er het examenreglement (**bijlage 14**) waarin alle zaken vastliggen omtrent de examens die een onderdeel uitmaken van dit schema. In het huishoudelijk reglement van het CCvD en werkkamers (**bijlage 1**) liggen alle praktische zaken vast van het CCvD en de werkkamers per specialisatie.

Alle documenten die voor dit schema van belang zijn, zijn opgenomen in Deel C (bijlagen), van dit schema.

Deel B: Certificatie-eisen

In dit onderdeel van het certificatieschema zijn de vakbekwaamheidseisen, waaraan gecertificeerden dienen te voldoen, vastgelegd.

14 . Exameneisen

14.1 Toetstechnische kwaliteit

Er zijn vanuit de Certificerende Instelling geen specifieke eisen aan de toetstechnische kwaliteit gesteld, behoudens het na afloop analyseren van vragen van schriftelijke theoretische examens aan de hand van de p- en a-waarden en item-test of item-rest correlatie na een voldoende aantal observaties. Van theoretische examens wordt bovendien de betrouwbaarheid berekend. De Certificerende Instelling kan nadere eisen stellen aan de minimale waarden van beide betrouwbaarheidsindices.

De Certificerende Instelling zal jaarlijks validatie-onderzoek uitvoeren op de toetstechnische kwaliteit van de examens.

14.2 Examen

Bij de meerkeuze-examens kan gebruik worden gemaakt van vaste versies. De examencommissie van het betreffende vak legt van tevoren meerdere versies van het examen vast. Op basis van psychometrische informatie worden deze examens geanalyseerd. Hierbij wordt gekeken naar het functioneren van elke examenvraag afzonderlijk en de betrouwbaarheid van het gehele examen. Op basis van deze informatie kunnen examenvragen vervangen of herschreven worden.

Naast evaluatie op basis van statistische gegevens worden examens minimaal één keer per jaar gecontroleerd op actualiteit en bij het ingaan van wetswijzigingen die van invloed zijn op de examens, inhoudelijk geëvalueerd en gescreend door inhoudelijk deskundigen.

Bij het samenstellen van een schriftelijk examen mag gebruik gemaakt worden van gepubliceerde vragen mits deze minimaal 3 jaar geleden in een examen gebruikt zijn. Daarnaast mag een schriftelijk examen maximaal 20% vragen bevatten die al eerder gebruikt zijn.

Bij elektronische examens met een deelname van minder dan 500 kandidaten per jaar wordt de omvang van de itembank gesteld op minimaal drie maal de lengte van één toets. Indien vraagsjablonen met at random gegenereerde variabelen worden gebruikt, worden deze per sjabloon geteld als drie statische vragen.

14.3 Normering

Per toets is de cesuur, binnen bepaalde marges, vastgelegd door het CCvD. De cesuur maakt deel uit van de toetsmatrijs. De examencommissie bepaalt achteraf, binnen de gegeven marges, de definitieve cesuur.

De eindtermen, toetsmatrijzen en cesuren zijn vastgelegd in **bijlagen 15 t/m 25** van dit certificatieschema.

14.4 Alternatieve examenvormen

Alternatieve examenvormen zoals bijvoorbeeld voorleesexamens of computergestuurde examens mogen alleen dan toegepast worden als deze volgens een door de Certificerende Instelling goedgekeurd protocol uitgevoerd worden.

Vertalingen van examens mogen alleen voor examens worden gebruikt, als zij vertaald zijn volgens een door de Certificerende Instelling goedgekeurde procedure.

15 . Certificatie-eisen

15.1 Basistheorie

Voor de werkkamers Wonen, Bedrijfsmatig Vastgoed (BV) en Landelijk Vastgoed (LV) geldt dezelfde basistheorie-eis en gelden per werkkamer vereisten met betrekking tot de aanvullende theorie, vaardigheden en de praktijk voor het betreffende vakgebied.

Een vakbekwaamheids- of praktijkexamen (Wonen, BV of LV) kan pas worden afgelegd na het met goed gevolg afleggen van het examen Basistheorie en het specialisatie-examen voor het vakgebied waar het praktijkexamen betrekking op heeft.

Basistheorievereisten

De vakbekwaamheidseisen basistheorie zijn verdeeld over de volgende theoretische onderdelen:

- A. Bouwkunde
- B. Vastgoedeconomie
- C. Juridische aspecten 1
- D. Juridische aspecten 2
- E. Financiën, fiscaliteiten en taxaties

Deze onderdelen zijn uitgewerkt in eindtermen, toetstermen en toetsmatrijzen. Deze zijn als **bijlage 15** aan dit certificatie- en examenplan toegevoegd.

De tijdsduur van de theorietoetsen wordt vooraf door de examencommissie vastgesteld. De genoemde tijdsduur bevat de minimale en maximale tijdsduur:

Theorietoets	Tijdsduur
Bouwkunde (bestek en tekening)	2.30 – 3.30 uur
Bouwkunde (algemeen en materialenkennis)	1.00 – 1.30 uur
Vastgoedeconomie	2.00 – 2.30 uur
Juridische aspecten 1	2.45 – 3.15 uur
Juridische aspecten 2	3.00 – 4.00 uur
Financiën, fiscaliteiten en taxaties	2.30 – 3.00 uur
- <i>Financiën</i>	1.15 – 1.45 uur
- <i>Fiscaliteiten en Taxaties</i>	1.15 – 1.45 uur

Van kandidaten die beschikken over een geldig SVMNIVO certificaat Assistent-Makelaar Rechten worden de eindcijfers van de onderdelen Juridische Aspecten 1 en 2 elk met 1 (één) punt verhoogd tot maximaal eindcijfer 10.

Van kandidaten die beschikken over een geldig SVMNIVO certificaat Assistent-Makelaar Capita Selecta worden de eindcijfers van de onderdelen Bouwkunde A en Makelaardijleer Wonen elk met 1 (één) punt verhoogd tot maximaal eindcijfer 10.

15.2 Werkkamer Wonen

Aanvullende vereisten specialisatie Register-Makelaar O.Z. Wonen

Aanvullende theorie

De vakbekwaamheidseisen aanvullende theorie specialisatie Register-Makelaar O.Z. Wonen zijn uitgewerkt in eindtermen, toetstermen en toetsmatrijs. Deze zijn als **bijlage 16** aan dit certificatie- en examenplan toegevoegd.

De tijdsduur van het aanvullende theorie-examen (2.15 – 2.45 uur) wordt vooraf door de examencommissie vastgesteld. De genoemde tijdsduur bevat de minimale en maximale tijdsduur.

Kandidaten die beschikken over het SVMNIVO-diploma Assistent-Makelaar krijgen voor de aanvullende theorie één (1) extra punt toegekend.

Vakbekwaamheid

Aan de makelaar O.Z. Wonen wordt een aantal vaardigheidseisen gesteld die getoetst worden in het Vakbekwaamheidsexamen Register-Makelaar Wonen, als onderdeel van de aanvullende vereisten. Deze vaardigheidseis is uitgewerkt in **bijlage 17**.

Theoriediploma's van vóór 1 juli 2008

Aan de vereisten van basis- en aanvullende theorie wordt tevens voldaan door de volgende – vóór 1 juli 2008 – afgegeven diploma's:

- a. SVM-diploma Makelaardij
- b. HEAO-MER richting Vastgoed en Makelaardij (Hanze en Fontys)
- c. Christelijke Agrarische Hogeschool (CAH) Dronten opleiding Agrarische Bedrijfskunde (later: Bedrijfskunde en Agribusiness) richting Management en Makelaardij;
- d. NFM-diploma
- e. CCHO-diploma Vastgoed Adviseur, in combinatie met het SVMNIVO-portfolio assessment (Niveaumeting)
- f. Cito-basisdiploma vastgoedadviseur, in combinatie met het SVMNIVO-portfolio assessment (Niveaumeting)

Overige diploma's

Naast de diploma's Basistheorie en Aanvullende theorie, zoals genoemd in de paragrafen 15.1 en 15.2, voldoet ook het diploma HEAO (MER) richting Vastgoed en Makelaardij van de Hanze Hogeschool of de Fontys Hogeschool aan de vereisten van de basis- en aanvullende theorie, ook indien deze na 1 juli 2008 zijn afgegeven. Voor het diploma Vastgoed & Makelaardij van de Hogeschool van Rotterdam geldt een overeenkomstige gelijkwaardigheid indien het diploma is afgegeven na 1 juli 2008. Voor het diploma Vastgoed & Makelaardij van de Saxion Hogeschool geldt een overeenkomstige regeling indien afgegeven na 1 juni 2012.

Praktijkvereisten

De vakbekwaamheidseisen zijn verdeeld over de volgende praktische onderdelen:

- A. Taxatie en rechercheren
- B. Rapportage
- C. Actuele en regionale kennis
- D. Advisering en onderhandelen

Deze onderdelen worden door middel van een praktijkopdracht getoetst. Deze opdracht bestaat uit de volgende onderdelen:

- Taxatie van 2 woonobjecten
- Schriftelijke vragen

Deze onderdelen zijn uitgewerkt in eindtermen, toetsmatrijs en cesuur. Deze zijn als **bijlage 18** aan dit certificatie- en examenplan toegevoegd.

Voor de onderdelen van de praktijktoets Wonen gelden de volgende tijden:

Onderdeel praktijktoets Wonen	maximale tijdsduur
Bezichtiging woonobjecten	45 minuten
Uitwerken taxaties van de 2 woningen	4,5 uur
Beantwoording schriftelijke vragen	1 uur

Voor uitwerkingen is in totaal maximaal 5,5 uur beschikbaar. Kandidaten zijn zelf verantwoordelijk voor hun tijndeling. De genoemde maximale tijdsduur per uitwerking is indicatief. De beschikbare tijd is exclusief eventuele reistijd naar en tussen de objecten.

Met betrekking tot onderdelen de taxaties geldt dat de objecten door de exameninstelling worden geselecteerd.

Per object formuleert de exameninstelling een specifieke taxatie-opdracht. De exameninstelling ziet erop toe dat de te taxeren objecten bij de kandidaten niet bekend en/of gekend zijn in relatie tot het doel van de opdracht. De objecten bevinden zich in de agglomeratie waarop hij zich heeft ingeschreven.

Taxatie woning

De te taxeren woningen dienen:

- courant te zijn
- zich te onderscheiden ten opzichte van soortgelijke objecten of belendingen, hetzij in waarneembare eigenschappen als omvang, ligging, bouwtechnische bijzonderheden, etc., hetzij in door de exameninstelling (eventueel fictieve, maar wel voor het toetsgebied relevante) bijgevoegde gegevens.

De complexiteit van de geselecteerde objecten en de daaraan verbonden taxatie-opdrachten staat in relatie tot de verstrekte gegevens en de beschikbare tijd. De kandidaat krijgt de gelegenheid de objecten te bezichtigen en hij ontvangt alle voor

de taxaties noodzakelijke documenten. Wat onder noodzakelijke documenten wordt verstaan is afhankelijk van de te taxeren objecten en wordt per object vastgesteld door de exameninstelling.

Documenten taxatie

De kandidaat ontvangt voor de te taxeren woning tenminste: 2 (afschriften en/of relevante delen) van de volgende documenten:

1. eigendomsbewijs
2. kadastraal uittreksel
3. kadastrale tekening
4. bouwtekening
5. bestemmingsplan
6. rapport bodemvervuiling (of rapport m.b.t. milieu-aspecten in de ruimste zin van het woord).

Voorafgaand aan de bezichtiging wordt door of namens de exameninstelling de taxatieopdracht verstrekt.

Tijdens de bezichtiging, tijdens transport en tijdens de uitwerkingen mag de kandidaat geen andere informatiebronnen gebruiken dan de door de exameninstelling beschikbaar gestelde documenten. Onderling overleg en contact met derden is niet toegestaan.

Voor de taxaties van de woning wordt gebruik gemaakt van een standaard model taxatierapport dat hoort bij het "Normblad Taxatierapport financiering woonruimte d.d. november 2011 (of nieuwere versie), behorende bij het model 'Taxatierapport financiering woonruimte' vastgesteld door CHF, NVM, VastgoedPro, VBO" of een recentere versie. Het model wordt voorafgaand aan de praktijktoets aan de kandidaat ter beschikking gesteld.

Op de dag van de taxaties zullen ook de schriftelijke vragen (onderdeel 3) beantwoord moeten worden.

De schriftelijke vragen hebben betrekking op de volgende onderwerpen en aspecten:

- a. hypotheek (hypotheekvormen, rente, oversluiten, vestigen van hypotheek);
- b. koop/verkoop (in volle omvang);
- c. huur/verhuur (huurregime, splitsingsmogelijkheden, puntentelling, opzegging, referentiepanden, o.m. in het kader van de wettelijke huurprijsaanpassingen, vestigingseisen, huisvestingsnormen);
- d. taxeren (voor zover niet bij de onderdelen 1 en 2 aan de orde geweest: rente, btw, fiscaliteiten, bestemmingsplannen, milieu-aspecten, bodemverontreiniging, bouwkosten, onderhoudskosten, exploitatiekosten, waarde, onderbouwing van de waarde, waardebegrippen: onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik, executie-, herbouw-, huurwaarde, bar, nar, planologische ontwikkelingen, informatiebronnen);
- e. plaatselijke kennis (regionale en lokale overheden, gemeentelijke instanties, lokale markt, huurprijzen bouwplannen, ontwikkelingsplannen, locaties,

- grondprijzen, kavelprijzen, kantoorlocaties, winkelgebieden, bedrijfsterreinen, woningbouw, overheidsbeleid m.b.t. ruimtelijke ordening, streekplannen, structuurplannen, bestemmingsplannen, beperkte rechten, ozb, woonlasten, topografische kennis, demografische kennis, erfpacht, servicekosten, architectuur, herkennen en indicatief taxeren aan de hand van foto's);
- f. Aanvullende vragen gerelateerd aan de getaxeerde objecten (analyse van de getaxeerde objecten, omgeving, verbouwingen, uitbreidingsmogelijkheden en kosten, onderhoudskosten, levensbestendigheid, splitsingsmogelijkheden, m² prijzen, vergelijkbare objecten, marktpositie, vergunningen i.v.m. verbouwingen)

De examinatoren van de exameninstelling bepalen vóóraf en zonder de kandidaat daarvan in kennis te stellen welke onderwerpen en aspecten aan de orde zullen komen.

Certificatie op basis van SCVM-inschrijving

Met ingang van 1 januari 2012 bestaat de mogelijkheid om op basis van een DNV-certificatie en SCVM-inschrijving (beide ten minste 5 jaar) te certificeren voor de kamer Wonen van VastgoedCert. De voorwaarden daarvoor zijn opgenomen in **bijlage 19** van dit certificatie- en examenplan.

15.3 Werkkamer Bedrijfsmatig Vastgoed (BV)

Aanvullende theorie vereisten specialisatie Register-Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed

De vakbekwaamheidseisen aanvullende theorie zijn verdeeld over de volgende theoretische onderdelen:

- A. Makelaardij BV
- B. Ondernemingsbeleid
- C. Financiering
- D. Fiscaliteiten
- E. Waardebepaling

Deze onderdelen zijn uitgewerkt in eind- en toetstermen, toetsmatrijzen en cesuur. Deze zijn als **bijlage 20** aan dit certificatie- en examenplan toegevoegd.

De tijdsduur van de aanvullende theorietoetsen wordt vooraf door de examencommissie vastgesteld. De genoemde tijdsduur bevat de minimale en maximale tijdsduur:

Theorietoets	Tijdsduur
Makelaardij	1.15 – 1.45 uur
Ondernemingsbeleid	1.15 – 1.45 uur
Financiering	1.30 – 2.00 uur
Fiscaliteiten	1.30 – 2.00 uur
Waardebepaling	1.30 – 2.00 uur

Personen die in het bezit zijn van een SVM(NIVO)-diploma Makelaar of Makelaar-taxateur Wonen/MKB, het diploma Aanvullende theorie Makelaar o.z. Wonen/MKB of zijn ingeschreven in de Kamer Wonen/MKB, zijn vrijgesteld van het onderdeel Makelaardij.

Theoriediploma's van vóór 1 juli 2008

Aan de vereisten van basis- en aanvullende theorie wordt tevens voldaan door de volgende – vóór 1 juli 2008 – afgegeven diploma's of combinatie van diploma's en deelcertificaten:

- a. HEAO MER, richting Vastgoed & Makelaardij (Hanze en Fontys);
- b. Het MRE-diploma van de Amsterdam School of Real Estate of de TU Eindhoven;
- c. Het SVM- of SVMNIVO-diploma in combinatie met de deelcertificaten Waardebepaling, Financiering, Fiscaliteiten en Ondernemingsbeleid (of in plaats van deze laatste tot en met 31 december 2009 Beleggingen, financiële rekenkunde en rendementsanalyse) van de Post HBO-opleiding Bachelor Real Estate (Commercieel Vastgoed);
- d. Het SVM- of SVMNIVO-diploma in combinatie met het diploma Waarderen van de Amsterdam School of Real Estate;

Overige diploma's

Naast de diploma's Basistheorie en Aanvullende theorie, zoals genoemd in de paragrafen 15.1 en 15.3, voldoet ook het diploma HEAO (MER) richting Vastgoed en

Makelaardij van de Hanze Hogeschool of de Fontys Hogeschool aan de vereisten van de basis- en aanvullende theorie, ook indien deze na 1 juli 2008 zijn afgegeven. Voor het diploma Vastgoed & Makelaardij van de Hogeschool van Rotterdam geldt een overeenkomstige gelijkwaardigheid indien het diploma is afgegeven na 1 juli 2008. Voor het diploma Vastgoed & Makelaardij van de Saxion Hogeschool geldt een overeenkomstige regeling indien afgegeven na 1 juni 2012.

Praktijkvereisten

De vakbekwaamheidseisen zijn verdeeld over de volgende praktische onderdelen:

- A. Taxatie en rechercheren
- B. Rapportage
- C. Actuele kennis
- D. Advisering

Deze onderdelen worden door middel van een praktijkopdracht getoetst. De opdracht bestaat uit het taxeren van twee bedrijfspanden.

In onderstaand schema staat opgesomd welke soort taxatiepanden getaxeerd worden.

Bij iedere toets minimaal één pand: (taxatiepand 1)	Bij iedere toets <u>mag</u> maximaal één pand: (taxatiepand 2)
Bedrijfsruimte <small>(o.a. opslag/distributie/productie)</small>	Exploitatie gebonden vastgoed <small>(o.a. horeca/pretpark/camping)</small>
Kantoren	Winkelcentra
Winkels	Wooncomplexen

Mengvormen van verschillende types zijn toegestaan. De kandidaten moeten altijd twee panden taxeren.

De te taxeren objecten zullen binnen de gestelde tijd getaxeerd kunnen worden. Extremen worden niet getoetst.

De inhoud van de praktijktoets BV is nader uitgewerkt in **bijlage 21**.

Voor de onderdelen van de praktijktoets BV gelden de volgende tijden:

Onderdeel BV praktijktoets	maximale tijdsduur
Bezichtiging taxatiepand 1	60 minuten
Bezichtiging taxatiepand 2	60 minuten
Uitwerken taxatiepand 1	3,5 uur
Uitwerken taxatiepand 2	3,5 uur

Voor uitwerkingen is in totaal maximaal 3,5 uur per object beschikbaar. Kandidaten zijn zelf verantwoordelijk voor hun tijndeling. De genoemde maximale tijdsduur per

uitwerking is indicatief. De beschikbare tijd is exclusief eventuele reistijd naar en tussen de objecten.

Met betrekking tot de te taxeren objecten geldt dat de objecten door de exameninstelling worden geselecteerd.

Per object formuleert de exameninstelling een specifieke taxatie-opdracht. De exameninstelling ziet erop toe dat de te taxeren objecten bij de kandidaten niet bekend en/of gekend zijn in relatie tot het doel van de opdracht. De objecten bevinden zich in Nederland. De kandidaten krijgen enkele weken voorafgaand aan de toets schriftelijk te horen in welke stad (steden) de te taxeren panden liggen.

De kandidaat krijgt de gelegenheid de objecten te bezichtigen en hij ontvangt alle voor de taxaties noodzakelijke documenten. Wat onder noodzakelijke documenten wordt verstaan is afhankelijk van de te taxeren objecten en wordt vastgesteld door de exameninstelling.

Voor het taxeren ontvangt (per taxatieobject) de kandidaat tenminste twee (afschriften en/of relevante delen) van de volgende documenten:

1. eigendomsbewijs
2. exploitatieoverzicht(en)
3. huurovereenkomst(en)
4. kadastraal uittreksel
5. kadastrale tekening(en)
6. bouwtekening(en) en/of oppervlaktematen
7. bestemmingsplan
8. structuurplan en/of streekplan
9. rapportage over milieu-aspecten.

Voorafgaand aan de bezichtiging wordt door of namens de exameninstelling de taxatieopdracht (met bijlagen) verstrekt.

Tijdens het transport naar de taxatiepanden, de bezichtiging en tijdens de uitwerkingen mag de kandidaat geen andere informatiebronnen gebruiken dan de door de exameninstelling beschikbaar gestelde documenten (dan wel waar vooraf toestemming voor is gegeven door het examenbureau). Onderling overleg en contact met derden is niet toegestaan.

De taxatierapporten die de kandidaat moet maken, zijn gestandaardiseerde rapporten. Dit model wordt door de exameninstelling opgesteld. Dit model is een openbaar document. De kandidaat mag werken met modellen die kunnen rekenen.

Per object moet de kandidaat het volgende invullen/maken/uitrekenen:

Onderdelen pand 1:	Onderdelen pand 2:
Volledig taxatierapport (incl. OVW)	-
Kritische analyse	Kritische analyse (incl. OVW)
Twee facultatieve waarden	Twee facultatieve waarden

15.4 Werkkamer Landelijk Vastgoed (LV)

Aanvullende theorievereisten specialisatie Register-Makelaar Landelijk Vastgoed

De vakbekwaamheidseisen Aanvullende theorie specialisatie Landelijk Vastgoed zijn uitgewerkt in eindtermen, toetstermen, toetsmatrijs en cesuur. Deze zijn als **bijlage 22** aan dit certificatie- en examenplan toegevoegd.

De tijdsduur van het aanvullende theorie-examen (3.00 – 3.30 uur) wordt vooraf door de examencommissie vastgesteld. De genoemde tijdsduur bevat de minimale en maximale tijdsduur.

Theoriediploma's van vóór 1 juli 2008

Aan de vereisten van basis- en aanvullende theorie wordt tevens voldaan door de volgende – vóór 1 juli 2008 – afgegeven diploma's of combinatie van diploma's en deelcertificaten:

- a. Het diploma Grondverwerving & Schadevergoedingen of het diploma BTOZ, beide van Elsevier Opleidingen en Advies, in combinatie met één van de vier onder h genoemde diploma's of certificaten;
- b. Het getuigschrift Vastgoed & Grondverkeer van Hogeschool Larenstein (Van Hall), in combinatie met één van de vier onder h genoemde diploma's of certificaten;
- c. Het Rentmeestersdiploma NVR van Hogeschool Larenstein (Van Hall), in combinatie met één van de vier onder h genoemde diploma's of certificaten;
- d. Het SVM- of SVMNIVO-diploma in combinatie met één van de vier onder h genoemde diploma's of certificaten;
- e. Het diploma Vastgoed Management van Hogeschool Larenstein (Van Hall), in combinatie met één van de vier onder h genoemde diploma's of certificaten.
- f. Het diploma HEAO-MER Vastgoed en Makelaardij (Hanze- of Fontyshogeschool) gecombineerd met één van de onder h genoemde diploma's of certificaten.
- g. Het diploma CAH Dronten Management en Makelaardij, gecombineerd met één van de onder h genoemde diploma's of certificaten.
- h. De onder a tot en met g bedoelde vier diploma's of certificaten betreffen:
 - 1 Het diploma Generalistische Taxateur o.z. van Elsevier Opleidingen en Advies;
 - 2 Het diploma Taxatie Landelijk Vastgoed van Hogeschool Larenstein (Van Hall);
 - 3 Het SVMNIVO-certificaat Agrarische Makelaardij en Taxatieleer;
 - 4 Het diploma Agri Vastgoed van OTS Interstudies.

In afwijking van het voorgaande voldoet het diploma CAH Dronten Management en Makelaardij, afgegeven na 1 juli 2008, eveneens aan de vereisten van de basis- en aanvullende theorie onder de voorwaarde, dat men hiervoor op 1 september 2005 in

opleiding was én in combinatie met één van de in het voorgaande onder h1 tot en met h4 genoemde bescheiden.

Overige diploma's

Naast het diploma's Basistheorie, zoals genoemd in paragraaf 15.1, voldoet ook het diploma HEAO (MER) richting Vastgoed en Makelaardij van de Hanze Hogeschool of de Fontys Hogeschool aan de vereisten van de basistheorie, ook indien afgegeven na 1 juli 2008 .

Voor het diploma Vastgoed & Makelaardij van de Hogeschool van Rotterdam geldt een overeenkomstige gelijkwaardigheid indien het diploma is afgegeven na 1 juli 2008. Voor het diploma Vastgoed & Makelaardij van de Saxion Hogeschool geldt een overeenkomstige regeling indien afgegeven na 1 juni 2012.

Praktijkvereisten

De vakbekwaamheidseisen zijn verdeeld over de volgende praktische onderdelen:

- A. Taxatie en rechercheren
- B. Rapportage
- C. Actuele kennis
- D. Advisering

Deze onderdelen worden door middel van een praktijkopdracht getoetst. De opdracht bestaat uit het taxeren van twee landelijk vastgoed (AOG) panden. In onderstaand schema staat opgesomd welke soort taxatiepanden getaxeed worden.

Taxatiepand 1 Bij iedere toets minimaal één pand:	Taxatiepand 2 Bij iedere toets minimaal één pand:
Agrarisch Vastgoed w.o.:	Bosbouw en natuurgebieden
- Veehouderij	Exploitatiefvastgoed (ontgroningen e.d.)
- Akkerbouw	Landgoederen
	Ontwikkelingsvastgoed
	Recreatie en Leisure
	Wonen in landelijk gebied
	Paardenhouderij
	(Glas)Tuinbouw

Mengvormen van verschillende types zijn toegestaan. De kandidaten moeten altijd twee objecten taxeren. Minimaal één LV object is een combinatie met een woning. De kandidaat ontvangt, ongeveer twee maanden voor aanvang van de toets, welk soort bedrijf (van taxatiepand 2) getaxeed moet worden.

De te taxeren objecten zullen binnen de gestelde tijd getaxeed kunnen worden. Extremen worden niet getoetst.

De inhoud van de praktijktoets LV is nader uitgewerkt in **bijlage 23**.

Voor de onderdelen van de praktijktoets LV gelden de volgende tijden:

Onderdeel LV praktijktoets	maximale tijdsduur
Bezichtiging taxatiepand 1	60 minuten

Bezichtiging taxatiepand 2	60 minuten
Uitwerken taxatiepand 1	3 uur
Uitwerken taxatiepand 2	3 uur

Voor uitwerkingen is in totaal maximaal 3 uur beschikbaar per object. Kandidaten zijn zelf verantwoordelijk voor hun tijndeling. De genoemde maximale tijdsduur per uitwerking is indicatief. De beschikbare tijd is exclusief eventuele reistijd naar en tussen de objecten.

Met betrekking tot de te taxeren objecten geldt dat de objecten door de exameninstelling worden geselecteerd. Per object formuleert de exameninstelling een specifieke taxatie-opdracht. De exameninstelling ziet erop toe dat de te taxeren objecten bij de kandidaten niet bekend en/of gekend zijn in relatie tot het doel van de opdracht. De objecten bevinden zich in Nederland. De kandidaten krijgen enkele weken voorafgaand aan de toets schriftelijk te horen in welke provincie(s) de te taxeren panden liggen.

De kandidaat krijgt de gelegenheid de objecten te bezichtigen en hij ontvangt alle voor de taxaties noodzakelijke documenten. Wat onder noodzakelijke documenten wordt verstaan is afhankelijk van de te taxeren objecten en wordt vastgesteld door de exameninstelling.

Voorafgaand het taxeren ontvangt (per taxatieobject) de kandidaat tenminste twee (afschriften en/of relevante delen) van de volgende documenten:

1. eigendomsbewijs
2. exploitatieoverzicht(en)
3. huurovereenkomst(en)
4. kadastraal uittreksel
5. kadastrale tekening(en)
6. bouwtekening(en) en/of oppervlaktematen
7. bestemmingsplan
8. structuurplan en/of streekplan
9. rapportage over milieu-aspecten.

Voorafgaand aan de bezichtiging wordt door of namens de exameninstelling de taxatieopdracht (met bijlagen) verstrekt.

Tijdens de het transport naar de taxatiepanden, de bezichtiging en tijdens de uitwerkingen mag de kandidaat geen andere informatiebronnen gebruiken dan de door de exameninstelling beschikbaar gestelde documenten (dan wel waar vooraf toestemming voor is gegeven door het examenbureau). Onderling overleg en contact met derden is niet toegestaan.

De taxatierapporten die de kandidaat moet maken, zijn gestandaardiseerde rapporten. Dit model wordt door de exameninstelling opgesteld. Dit model is een openbaar document.

Per object moet de kandidaat het volgende invullen/maken/uitrekenen:

Onderdelen pand 1:	Onderdelen pand 2:
Volledig taxatierapport (incl. OVW)	Quickscan (incl. OVW)
Eén facultatieve waarde	Eén facultatieve waarde

15.5 Overige vereisten

De in dit hoofdstuk genoemde diploma's Basistheorie Vastgoed en Aanvullende theorie hebben een onbeperkte geldigheid. Voor een Vakbekwaamheids- of praktijkdiploma geldt, dat dit niet ouder mag zijn dan één jaar op het moment van aanmelden bij VastgoedCert.

16 . Hercertificatie-eisen

16.1 Algemeen

Voor alle certificaathouders geldt dat aan het einde van de 5-jarige certificatieperiode hercertificatie kan plaatsvinden. Voor hercertificatie is vereist dat de certificaathouder gedurende vier jaar in de voorafgaande certificatieperiode aantoonbaar zijn of haar vakkennis heeft onderhouden. Dit kan door het volgen van cursussen (per jaar ten minste vier dagdelen per werkkamer, omvattende 12 studiepunten) of het afleggen van toetsen over de overeenkomstige lesstof. Toetsen kunnen afgelegd worden op basis van zelfstudie of e-learning. Met uitzondering van één pauzejaar (niet zijnde het laatste jaar van de certificatieperiode), dient de certificaathouder jaarlijks gedurende de certificatieperiode cursussen te volgen of toetsen af te leggen. Dit betreft de volgende eisen met betrekking tot:

Actualiteiten per werkkamer

Voor alle kamers geldt: het jaarlijks volgen van de (verplichte) actualiteitencursussen (bestaande uit verschillende onderwerpen) bij een erkende opleidingsinstelling of het afleggen van de overeenkomstige jaartoetsen bij een erkend examenbureau. (verplichte en keuzemogelijkheden worden jaarlijks bekend gemaakt).

Spreiding

De cursussen of toetsen dienen zodanig over de vijfjarige certificatieperiode te worden verspreid, dat tenminste in vier jaren 48 studiepunten worden behaald, met dien verstande dat in het laatste jaar van de certificatieperiode ten minste 12 studiepunten dienen te worden gehaald.

Vaststelling en bekendmaking onderwerpen

Jaarlijks zullen de actualiteitenonderwerpen t.b.v. de hercertificatie-eisen per werkkamer worden vastgesteld en bekendgemaakt.

16.2 Actualiteiten werkkamers

VastgoedCert verstrekt voorafgaand aan elk kalenderjaar een overzicht, waarin de onderwerpen en cursussen voor dat kalenderjaar zijn opgenomen. Onder toezicht van de Certificerende Instelling zullen de erkende opleiders en examenbureaus op basis van dit overzicht cursussen en toetsen aanbieden.

Deel C: Bijlagen

Dit certificatieschema bevat de volgende bijlagen:

1. Huishoudelijk Reglement Centraal College van Deskundigen (CCvD) en werkkamers van VastgoedCert
2. Reglement op het gebruik en toezicht op het merk Register-Makelaar, logo en persoonscertificaat
3. Relement collectief merk RM
4. Reglement vrijstellingen theorie-examens SVMNIVO
5. Aanvraagformulier vrijstellingen
6. Certificatieovereenkomst tussen C.I. en gecertificeerde DEKRA
7. Certificatieovereenkomst tussen C.I. en gecertificeerde Hobéon
8. Criteria beoordeling gelijkwaardigheid Hogescholen Vastgoed & Makelaardij
9. Criteria kwaliteitsbeheersing erkende opleidingsinstellingen (OI's)
10. Criteria kwaliteitsbeheersing cursussen erkende OI's
11. Criteria cursusbijwoning
12. Inpassingsregeling SCVM
13. Examenreglement Makelaar onroerende zaken

Examen Oude Stijl (tot oktober 2018)

14. Eind- en toetstermen, toetsmatrijs en cesuur Basistheorie
15. Eind- en toetstermen, toetsmatrijs en cesuur Aanvullende theorie Makelaar Wonen
16. Eind- en toetstermen, toetsmatrijs en cesuur Praktijkttoets Wonen
17. Eind- en toetstermen, toetsmatrijs en cesuur Aanvullende theorie Bedrijfsmatig Vastgoed
18. Eind- en toetstermen, toetsmatrijs en cesuur Praktijkttoets Bedrijfsmatig Vastgoed
19. Eind- en toetstermen, toetsmatrijs en cesuur Aanvullende theorie Landelijk Vastgoed
20. Eind- en toetstermen, toetsmatrijs en cesuur Praktijkttoets Landelijk Vastgoed

Examen Nieuw stijl

21. Beroepscompetentieprofiel Register-Makelaar Wonen
22. Kwalificatiedossier Register-Makelaar Wonen
23. Beroepscompetentieprofiel Register-Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed
24. Kwalificatiedossier Register-Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed
25. Beroepscompetentieprofiel Register-Makelaar Landelijk Vastgoed
26. Kwalificatiedossier Register-Makelaar Landelijk Vastgoed
27. Handboek kandidaat Vakbekwaamheidsexamen Makelaar Wonen