

# TOETSTERMEN

## Hercertificering 2021



**vastgoedcert**

**Werkkamer  
Wonen**

Opgesteld door



het examenbureau van de vastgoedbranche

## Inhoudsopgave

Inleiding .....	3
Aansluiting kwalificatiedossier en beroepscompetentieprofiel Register-Makelaar .....	3
Type Toetstermen.....	5
Toetstermen .....	6
1. Bouwkunde & duurzaamheid in relatie tot financierbaarheid .....	6
2. Juridische actualiteiten .....	11

## Inleiding

De verplichte onderwerpen voor de hercertificering van 2021 zijn vastgesteld. Elke gecertificeerde uit de werkkamer Wonen dient hiervan op de hoogte te zijn. De leerdoelen behorende bij deze onderwerpen vormen dan ook de basis voor de stof van de verplichte PE-cursussen. Ook worden er vragen over deze onderwerpen opgenomen in de Niveaumeting. In dit document worden de toetstermen voor dit alles nader uitgewerkt.

## Aansluiting kwalificatiedossier en beroepscompetentieprofiel Register-Makelaar

Uitgangspunt van de hercertificering is een vakvolwassen Makelaar Wonen, die al enkele jaren werkzaam is in het werkveld. Door hercertificering wordt vakkennis van gecertificeerde makelaars op peil gehouden en blijft de makelaar op de hoogte van actuele ontwikkelingen. Van belang is dat de toetstermen voor hercertificering dan ook aansluiten bij het kwalificatiedossier Register-Makelaar Wonen. Het kwalificatiedossier Register-Makelaar sluit aan op het Nederlands kwalificatieraamwerk (NLQF). (Ter bevordering van een leven lang leren en om een generiek inschalingsniveau voor alle mogelijke kwalificaties te realiseren.) Hiermee kan gericht invulling gegeven worden aan het onderwijsprogramma.

Daarnaast sluiten alle toetstermen aan bij het beroepscompetentieprofiel van de Register-Makelaar Wonen. Per toetsterm is een verwijzing gemaakt naar de in het beroepscompetentieprofiel beschreven vakvaardigheden en competenties.

De toetstermen vallen met name onder de volgende leerresultaten (Module learning outcomes (MLO)) van het kwalificatiedossier Register-Makelaar Wonen:

### **Bouwkunde**

- ✓ De Register-Makelaar Wonen legt de werking en toepassing van installaties en de afwerkingsvormen in een gebouw uit.
- ✓ De Register-Makelaar Wonen herkent en trekt conclusies met betrekking tot bouwfysische voorzieningen in onroerende zaken.
- ✓ De Register-Makelaar Wonen beheerst beoordelingsmethodieken ten aanzien van onderhoud en beheer van gebouwen.
- ✓ De Register-Makelaar Wonen legt de ontwikkelingen en maatregelen ten aanzien van milieu- en duurzaamheidseisen voor onroerende zaken uit.

### **Financiën en fiscaliteiten**

- ✓ De Register-Makelaar Wonen legt de verschillende hoofdvormen van financiering naar hoogte en naar vorm van aflossing uit en legt de verschillen tussen de voor- en nadelen van die hoofdvormen uit.

### **Publiekrecht**

✓ De Register-Makelaar Wonen beschrijft de inhoud van diverse wetten waaronder Wet natuurbescherming, Erfgoedwet, Wegenwet, Drank- en Horecawet, Belemmeringenwet Privaatrecht en Wet Puberr binnen het publiekrecht van het Nederlandse rechtssysteem.

✓ De Register-Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed past de publiekrechtelijke aspecten met betrekking tot de milieuwetgeving in de praktijk van de makelaardij in onroerende zaken toe.

### **Specialisatie Wonen**

✓ De Register-Makelaar Wonen maakt doeltreffende en correcte rapportages met betrekking tot de waarde van een onroerend goed door methodes van waardebepaling toe te passen en aan te geven welke factoren een rol hebben gespeeld bij de waarde vaststelling van een onroerende zaak.

## Type toetstermen

Om concreet en duidelijk te maken wat per onderwerp beheerst moet worden, zijn toetstermen geformuleerd.

De toetstermen geven aan wat elke gecertificeerde makelaar moet weten of kunnen aan het einde van de hercertificering. Deze toetstermen dienen aan bod te komen. De toetsing beperkt zich tot de kennisonderwerpen. Vaardigheden en competenties maken wel deel uit van de nascholingsdagen, maar niet van de eindtoets.

Er worden drie soorten toetstermen onderscheiden.

- ✓ **Kennis**  
Deze toetstermen geven aan wat de gecertificeerde makelaar aan het einde van de hercertificering aan feiten en begrippen moet kennen. Een kennistoetsterm is gericht op het verwerven en onthouden van informatie en/of kennis.
- ✓ **Vaardigheden**  
Vaardigheidstoetstermen geven aan wat een gecertificeerde makelaar aan handelingen moet kunnen verrichten aan het einde van de hercertificering. Een vaardigheidstoetsterm is gericht op het leren verrichten van bepaalde handelingen en het leren doen van bepaalde zaken.
- ✓ **Competenties**  
Een competentietoetsterm geeft aan wat een gecertificeerde makelaar aan het eind van de hercertificering moet laten zien in zijn handelen. Een competentietoetsterm is gericht op het verwerven en tentoonspreiden van een bepaalde houding of gedragspatroon, waaraan kennis en vaardigheden ten grondslag liggen.

Deze drie soorten toetstermen komen tijdens de hercertificering aan bod. Dit betekent dat de gecertificeerde makelaar naast feitenkennis ook moet beschikken over bepaalde vaardigheden en houdingen.

Als in de toetstermen sprake is van toepassing of uitvoering, dan wordt dit gedaan aan de hand van casussen die specifiek gericht zijn op praktijksituaties die betrekking hebben op de vastgoedmarkt.

# Toetstermen

*In de toetstermen wordt gebruik gemaakt van de volgende begrippen, waarmee bedoeld wordt:*

- ❖ *deelnemer* = *Makelaar Wonen*
- ❖ *vakgebied* = *Vastgoedbranche / Makelaardij*

## 1. Duurzaam wonen (1 dagdeel, 3 PE-punten)

Bijbehorende werkprocessen in het beroepscompetentieprofiel: 1a.2, 1b.1, 2.4, 4.3, 4.4.

### 1.1 Vakkennis

#### Duurzaamheid

- a. De deelnemer omschrijft het begrip energielabel.
- b. De deelnemer beschrijft de invloed van een energielabel en energiebesparende maatregelen op de waarde van een object.
- c. De deelnemer legt uit welke maatregelen kunnen leiden tot een beter energielabel en wat de invloed daarvan is op de waarde van een object.
- d. De deelnemer verwoordt de richtprijzen voor aanpassingen ten behoeve van een beter energielabel.
- e. De deelnemer beschrijft de geldigheid van een energielabel dat afgegeven is vóór 1 januari 2021.
- f. De deelnemer beschrijft met betrekking tot een energielabel dat afgegeven is na 1 januari 2021:
  - (in grote lijnen) de wijze waarop dit wordt aangevraagd;
  - (in grote lijnen) de wijze waarop dit wordt vastgesteld;
  - (een indicatie van) de kosten;
  - de geldigheid.
- g. De deelnemer legt uit wat een nul-op-de-meterwoning is.
- h. De deelnemer beschrijft de doelstelling van de Europese richtlijn betreffende de energieprestatie van gebouwen (EPBD).
- i. De deelnemer legt het stelsel Energieprestatie gebouwen 2021 uit en benoemt daarbij de wijzigingen ten opzichte van de huidige wet- en regelgeving en rond het verstrekken het energielabel.
- j. De deelnemer beschrijft de relatie tussen het EPBD en het stelsel Energieprestatie gebouwen 2021.
- k. De deelnemer beschrijft het toepassingsgebied van de NTA8800 en de BRL9500-W (woningen en woongebouwen).
- l. De deelnemer benoemt de drie energie-indicatoren die met behulp van de NTA8800 bepaald kunnen worden.
- m. De deelnemer benoemt de verschillen tussen BENG en de geldende NEN7120-methode (EPC).
- n. De deelnemer beschrijft de verschillen tussen BENG1, BENG2 en BENG3.

## Financierbaarheid

- a. De deelnemer beschrijft de mogelijke invloed op de hoogte van de lening bij een laag energielabel.
- b. De deelnemer legt uit op welke manieren geld geleend kan worden voor verduurzaming van de woning.
- c. De deelnemer benoemt welke energiebesparende maatregelen meegefinancierd kunnen worden via een hypotheek.
- d. De deelnemer legt uit aan welke voorwaarden een woning moet voldoen om in aanmerking te komen voor een extra lening van resp. € 9.000,- € 15.000,- of € 25.000,-.
- e. De deelnemer legt uit wanneer tot 106% van de waarde van de woning geleend mag worden (in plaats van 100%).
- f. De deelnemer beschrijft de financiële voor- en nadelen van een nul-op-de-meterwoning.
- g. De deelnemer omschrijft het begrip rentekorting.
- h. De deelnemer legt uit wat de voorwaarden voor rentekorting zijn.
- i. De deelnemer licht toe wat een Energiebespaarlening (van het Nationaal Warmtefonds) is, wat de kenmerken van deze lening zijn, en waarvoor deze lening bedoeld is.
- j. De deelnemer beschrijft in algemene zin het begrip 'groene lening', zoals die worden verstrekt door banken/hypotheekverstrekkers.
- k. De deelnemer legt uit wat een Duurzaamheidslening (zoals verstrekt door gemeenten) is en wat de kenmerken daarvan zijn.
- l. De deelnemer benoemt de voorwaarden van een Duurzaamheidslening en de eisen waaraan een aanvrager moet voldoen.
- m. De deelnemer legt het verschil uit tussen gebouwgebonden financiering en persoonsgebonden financiering en omschrijft de juridische consequenties van beide.

## Bouwkunde

### *Isolatie*

- a. De deelnemer brengt in kaart wat de beste isolatiemaatregelen zijn, rekening houdend met de bouwperiode van een woning.
- b. De deelnemer benoemt de meest voorkomende manieren voor het isoleren van de buitenzijde van gevels.
- c. De deelnemer beschrijft alternatieven indien isolatie van de buitengevel onwenselijk of onmogelijk is.
- d. De deelnemer stelt in een casus vast of een spouwmuur geschikt is voor isolatie en herkent nageïsoleerde spouwmuren.
- e. De deelnemer benoemt de meest voorkomende manieren voor het isoleren van schuine en platte daken.
- f. De deelnemer beschrijft op welke manieren daken beter geïsoleerd kunnen worden.
- g. De deelnemer benoemt de norm voor goede dakisolatie.
- h. De deelnemer benoemt de minimaal gewenste norm voor goede vloerisolatie.

- i. De deelnemer beschrijft de meest voorkomende vloerisolatiematerialen en relateert deze aan de minimaal gewenste norm voor goede vloerisolatie.
- j. De deelnemer vergelijkt de opbrengt van het isoleren van kruipruimtes met de opbrengt van vloerisolatie.
- k. De deelnemer beschrijft met welke materialen de bovenzijde van betonnen en houten vloeren geïsoleerd kan worden.
- l. De deelnemer legt uit welke voorwaarden cruciaal zijn bij het verbeteren van de isolatie aan de bovenzijde van betonnen en houten vloeren.
- m. De deelnemer legt uit met welke materialen de onderzijde van vloeren geïsoleerd kan worden.
- n. De deelnemer benoemt drie veel voorkomende manieren voor het isoleren van kruipruimtes.
- o. De deelnemer beschrijft voor- en nadelen van het isoleren van kruipruimtes en houdt daarbij rekening met de mogelijke materialen.
- p. De deelnemer legt uit wat de meest gebruikte soorten beglazing zijn en in welke mate ze bijdragen aan de isolatie.

#### *Energiezuinige installaties en alternatieve energiebronnen*

- a. De deelnemer legt in grote lijnen uit hoe verschillende typen warmtepompen werken (lucht/lucht-, lucht/water-, bodem/water-, water/water-, hybride -, volledig elektrische waterpomp).
- b. De deelnemer benoemt de verschillen tussen de typen warmtepompen als het gaat om:
  - toepassing;
  - rendement/besparing;
  - kosten;
  - voor- en nadelen.
- c. De deelnemer legt in grote lijnen uit hoe een douche-wtw installatie werkt.
- d. De deelnemer benoemt de verschillen tussen een douchepijp-wtw en een douchegoot/douchebak-wtw als het gaat om:
  - toepassing;
  - rendement/besparing;
  - kosten;
  - voor- en nadelen.
- e. De deelnemer legt in grote lijnen uit hoe een lage temperatuurverwarming werkt.
- f. De deelnemer licht de werking van een zonnepaneel toe.
- g. De deelnemer licht de werking van een zonnecollector toe.
- h. De deelnemer licht de werking van een vlakkeplaatcollector toe.
- i. De deelnemer licht de werking van een vacuümbuiscollector toe.
- j. De deelnemer licht de werking van een *heat pipe* binnen een vacuümbuiscollector toe.
- k. De deelnemer benoemt de verschillen tussen vlakkeplaatcollectoren en vacuümbuiscollectoren als het gaat om:
  - toepassing;
  - rendement/besparing;
  - kosten;
  - voor- en nadelen.



- l. De deelnemer legt in grote lijnen uit hoe een zonneboiler met zonnecollectoren werkt.
- m. De deelnemer legt verband tussen het rendement van zonnepanelen of -collectoren en de plaatsingscondities (type dak, beschikbaar dakoppervlak, schuine dak, windrichting dak, weersomstandigheden en zonering).
- n. De deelnemer legt uit welke aanpassingen nodig zijn bij het plaatsen van zonnepanelen of -collectoren.
- o. De deelnemer licht toe welke maatregelen getroffen kunnen worden om opbrengstverlies als gevolg van schaduw te beperken.

### **Klimaatbestendig bouwen**

- a. De deelnemer omschrijft de belangrijkste problemen die zich voordoen in de woningsector n.a.v. de klimaatverandering.
- b. De deelnemer beschrijft de gebreken aan woningen die kunnen optreden als gevolg van droogte / wisseling van grondwaterstanden.
- c. De deelnemer legt uit welke woningen het meest kwetsbaar zijn voor de negatieve effecten als gevolg van droogte.
- d. De deelnemer beschrijft de gebreken aan woningen die kunnen optreden als gevolg van overmatige regelval.
- e. De deelnemer legt uit wat een groendak is.
- f. De deelnemer beschrijft wat de voordelen zijn van een groendak.
- g. De deelnemer legt uit wat de effecten zijn van een overstekende dakrand.
- h. De deelnemer legt uit wat een infiltratierool is en wat de voordelen zijn van een infiltratierool.
- i. De deelnemer omschrijft hoe een stormbestendig huis gerealiseerd kan worden.

### **1.2 Vakvaardigheden**

- a. De deelnemer geeft een heldere uitleg/presentatie over alle aspecten van duurzaam wonen.
- b. De deelnemer werkt zorgvuldig en gericht op detailinformatie.
- c. De deelnemer maakt gebruik van (digitale) informatiebronnen om op de hoogte te blijven van ontwikkelingen m.b.t. duurzaam wonen.
- d. De deelnemer informeert zichzelf actief over ontwikkelingen m.b.t. (groene) financiering van onroerend goed.
- e. De deelnemer informeert zichzelf actief over ontwikkelingen op het gebied van duurzaam wonen.
- f. De deelnemer bepaalt op een deskundige manier de waarde van een duurzame woning.
- g. De deelnemer rapporteert vaardig en adequaat over alle aspecten van duurzaam wonen.

### 1.3 Competenties

- a. De deelnemer analyseert: genereert informatie, controleert gegevens, trekt conclusies, legt verbanden.
- b. De deelnemer formuleert en rapporteert nauwkeurig en volledig.
- c. De deelnemer onderzoekt en achterhaalt informatie.
- d. De deelnemer volgt instructies en procedures op: werkt conform voorgeschreven procedures, werkt overeenkomstig wettelijke richtlijnen.
- e. De deelnemer past vakdeskundigheid toe: wendt mentale vermogens aan (waardebepaling).

## 2. Juridische actualiteiten (1 dagdeel, 3 PE-punten)

Bijbehorende werkprocessen in het beroepscompetentieprofiel: 1a.5, 1b.5, 2.6.

### 2.1 Vakkennis

#### (Jurisprudentie rondom) clausules van koopaktes

- a. De deelnemer benoemt de meest voorkomende clausules bij de koopakte.
- b. De deelnemer legt uit in welke gevallen een aanvullende clausule in de koopovereenkomst opgenomen wordt.
- c. De deelnemer benoemt het doel van een Ouderdomsclausule.
- d. De deelnemer legt uit in welke gevallen een Ouderdomsclausule in de koopovereenkomst opgenomen wordt.
- e. De deelnemer benoemt het doel van een Asbestclausule.
- f. De deelnemer legt uit in welke gevallen een Asbestclausule in de koopovereenkomst opgenomen wordt.
- g. De deelnemer benoemt het doel van een Loodclausule.
- h. De deelnemer legt uit in welke gevallen een Loodclausule in de koopovereenkomst opgenomen wordt.

#### Overdrachtsbelasting

- a. De deelnemer beschrijft de wijzigingen ten aanzien van de overdrachtsbelasting per 1 januari 2021 voor:
  - starters
  - particuliere beleggers
- b. De deelnemer beschrijft de achtergrond en het doel van de wijzigingen ten aanzien van de overdrachtsbelasting per 1 januari 2021.
- c. De deelnemer bepaalt in een casus welk overdrachtsbelastingstarief van toepassing is per 1 januari 2021: het algemene tarief, het verlaagde tarief of de startersvrijstelling.

#### Zelfbewoningsplicht

- a. De deelnemer licht de aanleiding en het doel van de invoer van een zelfbewoningsplicht voor aangekochte woningen toe.
- b. De deelnemer licht de rechtsgeldigheid van de zelfbewoningsplicht toe.
- c. De deelnemer licht de gemeentelijke mogelijkheden voor de invoer van een zelfbewoningsplicht voor aangekochte woningen toe.

#### Vereniging van Eigenaren

- a. De deelnemer beschrijft de taken en bevoegdheden van het bestuur van een Vereniging van Eigenaren (VVE).
- b. De deelnemer beschrijft op hoofdlijnen de aanleiding, doel en inhoud van de Wet verbetering functioneren Vereniging van Eigenaren.

- c. De deelnemer beschrijft welke eisen er aan een Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) worden gesteld als het gaat om de inhoud de inhoud, de wijze van vaststelling en de aan het plan verbonden termijnen.
- d. De deelnemer beschrijft welke afspraken, reglementen en aktes leidend zijn in de VVE.
- e. De deelnemer stelt in een casus vast welke afspraken, reglementen en aktes leidend zijn in een VVE.
- f. De deelnemer licht toe in welke gevallen vakantieverhuur van een appartement is toegestaan.
- g. De deelnemer licht toe in welke gevallen verkamering van een appartement is toegestaan.
- h. De deelnemer definieert de volgende begrippen met betrekking tot appartements- of kamerverhuur aan meer dan één persoon:
  - samenhuur
  - onderhuur
  - medehuur
- i. De deelnemer beschrijft de regels ten aanzien van appartements- of kamerverhuur aan meer dan één persoon.
- j. De deelnemer benoemt welke mogelijkheden in het kader van duurzaamheid het meest interessant zijn voor een VVE.
- k. De deelnemer licht toe waar rekening mee gehouden dient te worden wanneer een VVE op verduurzaming wenst in te zetten.
- l. De deelnemer beschrijft de rechten die van toepassing zijn wanneer individuele wensen van appartementseigenaren en gemeenschappelijke wensen van de VVE uiteen lopen.
- m. De deelnemer licht toe waar rekening mee gehouden dient te worden wanneer er:
  - een elektrisch laadpunt geplaatst wordt op het terrein van de VVE;
  - een dakterras aangelegd wordt op een pand waar een VVE van toepassing is;
  - een uitbouw van de begane grond gerealiseerd wordt in een pand waar een VVE van toepassing is.

## **Omgevingswet**

- a. De deelnemer benoemt het doel en de verwachte inwerkingtreding van de Omgevingswet en de aanvullingswet grondeigendom.
- b. De deelnemer beschrijft op hoofdlijnen de inhoud van de Omgevingswet en de aanvullingswet grondeigendom.
- c. De deelnemer legt uit wat het toepassingsbereik van de Omgevingswet aanvullingswet grondeigendom is.

## **2.2 Vakvaardigheden**

- a. De deelnemer kan een heldere uitleg/presentatie geven over de laatste juridische actualiteiten.
- b. De deelnemer werkt zorgvuldig en gericht op detailinformatie bij het opstellen, controleren en toelichten van (ver)koopoverkomsten.

- c. De deelnemer laat zich goed informeren over ontwikkelingen m.b.t. wetgeving op het gebied van onroerend goed.
- d. De deelnemer adviseert een VVE juridisch en financieel op het gebied van duurzaamheid.

### *2.3 Competenties*

- a. De deelnemer formuleert en rapporteert nauwkeurig en volledig.
- b. De deelnemer volgt instructies en procedures op: werkt conform voorgeschreven procedures, werkt overeenkomstig wettelijke richtlijnen.
- c. De deelnemer licht de juridische actualiteiten op een duidelijke en kernachtige wijze toe.