



vastgoedcert

NIVEAUMETING VAKVAARDIGHEDEN 2022

HERCERTIFICERING REGISTER-MAKELAAR LANDELIJK VASTGOED

Opgesteld door



het examenbureau van de vastgoedbranche

Inleiding

Voor u ligt de selectie en de uitwerking van de leerresultaten en toetstermen van de Niveaumeting Vakvaardigheden 2022 hercertificering Register-Makelaar Landelijk Vastgoed. Sinds 1 januari 2020 geldt er voor de hercertificering van het RM-register van VastgoedCert een nieuw stelsel. Achtergrond hiervan is dat VastgoedCert de kwaliteit en vakbekwaamheidseisen van makelaars naar een hoger plan wil brengen en beter wil borgen. Tevens wil VastgoedCert het opleidingsniveau van de makelaars laten aansluiten bij internationale standaarden en normen. Dit betekent dat voor (her)certificering voortaan schriftelijke meting wordt geëist en niet het uitsluitend bijwonen van een voorgeschreven hoeveelheid vakgerichte cursussen (pe-punten).

Hercertificeringsperiode

De hercertificeringsperiode duurt vijf jaar en in die vijf jaar legt de gecertificeerde twee metingen af, de Niveaumeting Theorie en de Niveaumeting Vakvaardigheden. In dit document vindt u een uitwerking van beide Niveaumetingen voor de hercertificering Register-Makelaar Landelijk Vastgoed.

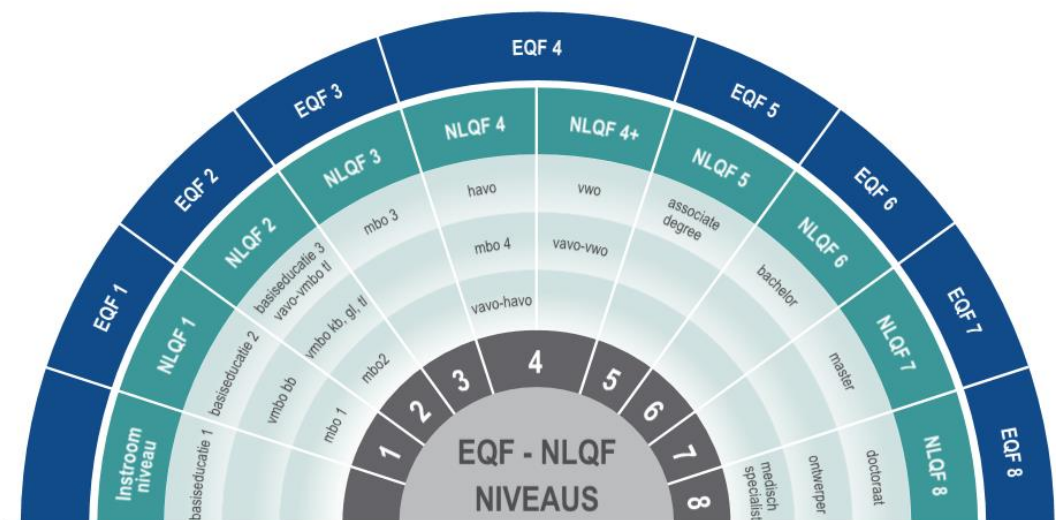
Aansluiting bij kwalificatiedossier

De Niveaumeting Theorie Landelijk Vastgoed en Niveaumeting Vakvaardigheden Landelijk Vastgoed sluiten aan op het beroepscompetentieprofiel en kwalificatiedossier Register-Makelaar Landelijk Vastgoed. De nummering van de leerdoelen verwijst naar het leerdoel uit het kwalificatiedossier. In het beroepscompetentieprofiel staat omschreven wat een Register-Makelaar in de praktijk doet en welke kennis en vaardigheden daarbij nodig zijn. In de kwalificatiedossiers wordt een verdere uitwerking van de taken en werkprocessen van de Register-Makelaar gegeven.

NLQF

De hercertificering Register-Makelaar Landelijk Vastgoed is gebaseerd op de toetstermen uit het bijbehorende kwalificatiedossier. Dit kwalificatiedossier is ingeschaald op niveau 6 (vergelijkbaar met bachelor) van het Nederlands kwalificatieraamwerk (NLQF) en de Dublin-descriptoren. Dit niveau staat gelijk aan het niveau 6 van het Europees kwalificatiekader (EQF). Uit het kwalificatiedossier worden met name de toetstermen van hogere orde (toepassing, analyse, etc.) meegenomen in de hercertificering, waardoor aangenomen mag worden dat de hercertificering op hetzelfde niveau aansluit.

Schematisch overzicht generieke inschaling in NLQF en EQF van door de overheid gereguleerde kwalificaties.



Inhoudsopgave

Inleiding	2
(Her)certificeringsperiode	4
Niveaumeting Vakvaardigheden	5
1. Verantwoording	5
2. Onderdelen Niveaumeting Vakvaardigheden	6
3. Toetstermen Niveaumeting Vakvaardigheden	9

(Her)certificeringsperiode

De (her)certificeringsperiode voor het RM-register is en blijft vijf jaar.

In deze periode worden twee verplichte metingen afgenomen:

- Niveaumeting Theorie in jaar 1;
- Niveaumeting Vakvaardigheden in jaar 3.

In onderstaand overzicht staat weergegeven welke certificatieverplichting men heeft afhankelijk van wanneer de registratie van de gecertificeerden afloopt op 31 december in een bepaald jaar.

		Waaruit bestaat de certificatieverplichting van de geregistreerde in welk jaar?				
Groep	Jaar	2020	2021	2022	2023	2024
A*	Klaar in 2019	<i>Niveaumeting Theorie afgelegd</i>	Opvolgen gericht studieadvies n.a.v. <i>Niveaumeting Theorie</i> (pe)	Opvolgen gericht studieadvies n.a.v. <i>Niveaumeting Theorie</i> (pe) <i>Niveaumeting Vakvaardigheden afgelegd</i>	Opvolgen gericht studieadvies n.a.v. <i>Niveaumeting Vakvaardigheden</i> (pe)	Opvolgen gericht studieadvies n.a.v. <i>Niveaumeting Vakvaardigheden</i> (pe)
B	Klaar in 2020	PE	<i>Niveaumeting Theorie afgelegd</i>	Opvolgen gericht studieadvies n.a.v. <i>Niveaumeting Theorie</i> (pe)	Opvolgen gericht studieadvies n.a.v. <i>Niveaumeting Theorie</i> (pe) <i>Niveaumeting Vakvaardigheden afgelegd</i>	Opvolgen gericht studieadvies n.a.v. <i>Niveaumeting Vakvaardigheden</i> (pe)
C	Klaar in 2021	PE	PE	<i>Niveaumeting Theorie afgelegd</i>	Opvolgen gericht studieadvies n.a.v. <i>Niveaumeting Theorie</i> (pe)	Opvolgen gericht studieadvies n.a.v. <i>Niveaumeting Theorie</i> (pe) <i>Niveaumeting Vakvaardigheden afgelegd</i>
D	Klaar in 2022	PE	PE	PE	<i>Niveaumeting Theorie afgelegd</i>	Opvolgen gericht studieadvies n.a.v. <i>Niveaumeting Theorie</i> (pe)
E	Klaar in 2023	PE	PE	PE	PE	<i>Niveaumeting Theorie afgelegd</i>

(*Voor groep A eindigt de vijfjaarlijkse certificatieperiode per 31 december 2019, en vervolgens weer per 31 december 2024. Voor groep B is dat 31 december 2020 en 2025 enzovoorts.)

Niveaumeting Vakvaardigheden

1. Verantwoording

De Niveaumeting Vakvaardigheden bestaat uit twee onderdelen welke bestaan uit drie praktische opdrachten, te weten:

- 1. Praktische vaardigheden:**
 1. Praktijkopdracht: maken van een verkoopprijsindicatie (inclusief marketingplan)
- 2. Sociaal-emotionele vaardigheden:**
 2. Situational Judgement Tests (SJT's): Meest passende reactie/handelingwijze kiezen in gegeven praktijksituaties
 3. Gesprekssimulatie: het voeren van een gesprek

In de Niveaumeting worden de vakvaardigheden-leerresultaten uit het kwalificatiedossier getoetst. In het kwalificatiedossier wordt per leerresultaat aangegeven welke vaardigheden onder het leerresultaat vallen. Dit worden toetstermen genoemd. Aan elke toetsterm hangt een niveau waarop de toetsterm getoetst wordt.

Factsheet Niveaumeting Vakvaardigheden

Vanaf januari 2022 beschikbaar



Hercertificering VastgoedCert – Niveaumeting Vakvaardigheden (Wonen, BV & LV)

Vorm:

1. **Praktijkopdracht:** maken van een verkoopprijsindicatie (VPI) / Broker's Opinion of Value (BOV), inclusief marketingplan.
2. **Situational Judgement Tests (SJT's):** Meest passende reactie/handelingwijze kiezen gegeven praktijksituaties.
3. **Gesprekssimulatie:** het voeren van een gesprek.

Beoordelingscriteria:

- Gebaseerd op de toetstermen in de kwalificatiedossiers, zoals vastgesteld door VastgoedCert, onder de modules Vakbekwaamheid en Praktijktoets.
- Cesuur nog nader te bepalen.

Inhoud:

De Niveaumeting Vakvaardigheden is gericht op de volgende inhoud:

1. Het maken van een rapportage met betrekking tot de waarde van een onroerend goed, waarbij actuele, lokale en regionale omstandigheden worden meegenomen en doeltreffende marketingtools worden gekozen.
2. Het op een integere en correcte wijze omgaan met ethische en praktische kwesties binnen de praktijk van de makelaar en daarbuiten.
3. Gespreksvoering rondom koop en verkoop van en/of advisering over onroerende zaken.



Register-Makelaar	NLQF-niveau
Wonen	5
Bedrijfsmatig Vastgoed	6
Landelijk en Agrarisch Vastgoed	6

2. Onderdelen Niveaumeting Vakvaardigheden

2.1 *Het maken van een Verkooprijnsindicatie (VPI)*

De eerste opdracht van de Niveaumeting Vakvaardigheden is het maken van een Verkooprijnsindicatie (VPI), een rapportage met betrekking tot de waarde van een onroerend goed, waarbij actuele, lokale en regionale omstandigheden worden meegenomen en doeltreffende marketingtools worden gekozen. Het format van de VPI is te vinden op de website van SVMNIVO: <https://svmnivo.nl/documenten/>.

De VPI bestaat uit verschillende onderdelen:

- een inleiding;
- gegevens landelijk/agrarisch vastgoedobject;
- inmeting;
- juridische staat van het object;
- omschrijving van het gebruik en de omgeving;
- ontwikkelingen op de landelijk/agrarisch vastgoedmarkt;
- doelgroep en marketingplan;
- verwachte opbrengst op basis van referentiepanden;
- conclusie inclusief advies.

Er zijn twee mogelijkheden waarop de VPI kan worden ingestoken:

1. Kandidaten maken een VPI over een pand uit hun eigen portefeuille.
2. Kandidaten ontvangen van SVMNIVO de gegevens van een pand (3D-model, foto's, de aanvraag voor de VPI, plattegronden, etc.) en plaatsen dit pand fictief ergens in hun agglomeratie, op een passende plek. Vervolgens vult men de VPI in alsof dit pand op die plek zou staan. Uiteraard zal daarbij een 'standaard' agrarisch object (veeteelt of akkerbouw) worden aangeleverd, die gemakkelijk te plaatsen is in elke agglomeratie.

2.3 *Reactie geven op concrete praktijksituaties*

De tweede opdracht van de Niveaumeting Vakvaardigheden is het reactie geven op concrete praktijksituaties. In dit onderdeel worden verschillende situaties voorgelegd waarop men moet reageren. De situaties zullen met name betrekking hebben op het op een integere wijze omgaan met ethische kwesties binnen de praktijk van de makelaar en daarbuiten. Er worden bijvoorbeeld een aantal situaties voorgelegd, waarbij vier reacties staan gegeven. De reacties sleept men in een volgorde, waarbij men de best passende reactie bovenaan zet. Deze wijze van toetsing staat bekend als de 'Situational Judgement Test' (situatie-beoordelingstest).

Zie hieronder een voorbeeld:

Vraag 12
 Nog niet beantwoord
 Punten op 1,00
 Markeer vraag
 Bewerk vraag

Uw kantoor heeft een woning in de verkoop genomen. U hebt al contact gehad met vijftien geïnteresseerden. Omdat u maar één dag beschikbaar bent voor de bezichtiging, wilt u de bezichtigingen inplannen in de vorm van een open huis. U belt uw klant enthousiast op en geeft aan dat er veel belangstelling is voor de woning. De klant reageert enigszins gelaten dat hij het niet prettig vindt dat er zoveel mensen op één moment door zijn woning lopen.

Vraag
 Hoe reageert u?
 Sleep de reacties in de juiste volgorde, van meest passend (bovenaan) naar minst passend.

"Ik begrijp dat u het onprettig vindt dat er zoveel mensen in uw woning rondlopen. Ik zal mijn collega vragen of hij mij kan helpen met het uitvoeren van..."

"Ik begrijp dat u het onprettig vindt dat er zoveel mensen in uw woning rondlopen, maar ik raad u wel aan om een open huis in te plannen. Zo zien de ge... een afspraak maken dat ik even bij u langs kom om de gang van zaken te bespreken."

"Ik begrijp dat u het onprettig vindt dat er zoveel mensen in uw woning rondlopen. Ik wil graag met u meedenken, maar het is in elk geval niet mogelijk o..."

"Ik begrijp dat u het onprettig vindt dat er zoveel mensen in uw woning rondlopen. Maar maakt u zich niet druk. Ik ben erbij aanwezig om alles in de gate... enige zijn en zijn ze eerder geneigd om een hoger bod te doen, waardoor u uw woning snel kunt verkopen!"

2.2 Het voeren van een gesprek

De derde opdracht van de Niveaumeting Vakvaardigheden is het voeren van een gesprek rondom koop en verkoop van en/of advisering over onroerende zaken.

Hiervoor bestaan verschillende mogelijkheden:

- verkoop bestaande bouw;
- verkoop nieuwbouw;
- aankoop;
- (ver)huur en/of;
- onderhandeling.

Het gesprek zal plaatsvinden via een gespreksimulatie, met behulp van het programma DialogueTrainer. In dit programma krijgt men een digitale gesprekspartner te zien waarmee men het gesprek gaat voeren. Tijdens het gesprek krijgt men verschillende reacties te zien waaruit men kan kiezen om het gesprek verder te laten verlopen. De keuze voor een reactie bepaalt het vervolgverloop van het gesprek.



Voor een voorbeeld van de gesprekssimulatie-tool verwijzen wij u graag naar de website van SVMNIVO: <https://svmnivo.nl/demotoetsen/>

Waarom digitale gesprekssimulaties?

Digitale gesprekssimulatie ziet SVMNIVO als een moderne examenvorm met nieuwe mogelijkheden en praktische voordelen. Het systeem geeft de mogelijkheid om handelen in verschillende soorten gesprekssituaties te toetsen, waarbij het ook mogelijk is om aan de gesprekspartner intonatie en emoties mee te geven. De gehanteerde software is ontwikkeld binnen de wetenschappelijke wereld en wordt inmiddels veel gebruikt in het veld van opleiden en toetsen. Vanuit onderzoek is gebleken dat gespreksvoering in de simulatie een sterke relatie vertoont met gespreksvoering in het 'echte leven'. Zo roepen de simulaties bij deelnemers daadwerkelijke emoties op en gekozen handelingsopties hebben daadwerkelijk een relatie met het handelen van de deelnemer in de beroepspraktijk.

Middels de gespreksimulatie kan een grote hoeveelheid kandidaten een examen afnemen gericht op gespreksvaardigheden, zonder hiervoor te reizen en een grote (tijds)investering te leveren. Het gestandaardiseerde examen zorgt dat de kandidaten volledig objectief en gestandaardiseerd worden benaderd en beoordeeld volgens vooraf opgestelde gespreksflow, beoordelingsmodel en scoring. Resultaten zijn direct zichtbaar voor de kandidaat.

Met de digitale gesprekssimulatie biedt SVMNIVO u als kandidaat dus een examenvorm met verschillende voordelen, tegen lage kosten.

3. Toetstermen Niveaumeting Vakvaardigheden

Via bovenstaande drie onderdelen zal een selectie van de toetstermen uit het Kwalificatiedossier voor de Makelaar Landelijk Vastgoed aan de orde komen. In onderstaande tabel is zichtbaar welke toetstermen in welk onderdeel getoetst kunnen worden.

De gecertificeerde...

Toetstermen Kwalificatiedossier		Toetsterm komt (mogelijk) aan bod in...		
		Onderdeel 1: Verkoopprijs- indicatie	Onderdeel 2: Situatie- beoordeling	Onderdeel 3: Gespreksvoering
Vakbekwaamheid Agrarisch & Landelijk Wonen				
A. Verkoop van een agrarisch/landelijk vastgoed en/of aan agrarische sector gekoppelde rechten				
<i>... beargumenteert op professionele wijze diensten te verlenen aan de opdrachtgever door onder meer de verkoopopdracht juist te interpreteren en adequaat uit te voeren, alsmede in staat te zijn overeenkomsten op een juiste wijze te beoordelen en vast te (laten) leggen in een akte.</i>				
A.1	... voert een intakegesprek met de potentiële opdrachtgever. (T)			X
A.2	... onderzoekt wat de verwachtingen van de potentiële opdrachtgever zijn. (A)			X
A.4	... presenteert de verkoopprocedure en het dienstenpakket aan de potentiële opdrachtgever. (T)			X
A.5	... maakt een goed onderbouwde prijsbepaling. (S)	X		
A.6	... maakt een marketingplan. (S)	X		
A.7	... verwerft een verkoopopdracht door middel van een goed onderbouwde prijsbepaling en marketingplan. (T)		X	
A.9	... onderzoekt de handelingsbevoegdheid van de opdrachtgever. (A)		X	
A.11	... onderzoekt de ontwikkelingen op de agrarische en landelijke vastgoedmarkt. (A)	X		
A.12	... analyseert de ontwikkelingen op de agrarische en landelijke vastgoedmarkt. (A)	X		
A.13	... geeft een onderbouwde mening over de ontwikkelingen op de agrarische en landelijke vastgoedmarkt. (E)	X		
A.14	... voert onderzoek, analyse en waardebeoordeling uit. (T)	X		
A.15	... gebruikt verschillende waarderingsscenario's en kan aangeven welk scenario het meest relevant is per situatie. (T)	X		

A.19	... adviseert de opdrachtgever over de vraag- en laatprijs. (T)	X	X	X
A.20	... adviseert inzake de te volgen verkoopstrategie. (T)	X	X	X
A.23	... voert promotieactiviteiten uit. (T)		X	
A.24	... organiseert bezichtigingen. (T)		X	
A.25	... voert bezichtigingen uit. (T)		X	
A.26	... onderhandelt over de koopprijs en verkoopcondities met de kandidaat-koper. (T)		X	
A.27	... voert alle zaken die betrekking hebben op de verkoop in het belang van de opdrachtgever uit. (T)		X	
A.29	... legt een koopovereenkomst of koop/aanneemovereenkomst uit. (T)			X
A.30	... verwerkt administratieve en financiële zaken rondom de overdracht, oplevering en transport. (T)		X	
A.31	... past aftersales toe. (T)		X	
B. Aankoop van agrarisch/landelijk vastgoed en/of aan de agrarische sector verwante rechten				
<i>... beargumenteert op professionele wijze diensten te verlenen aan de opdrachtgever door onder meer de aankoopopdracht juist te interpreteren en adequaat uit te voeren, alsmede in staat te zijn overeenkomsten op een juiste wijze te beoordelen en vast te (laten) leggen in een akte.</i>				
B.1	... voert een intakegesprek met de potentiële opdrachtgever. (T)			X
B.2	... onderzoekt wat de verwachtingen van de potentiële opdrachtgever zijn. (A)			X
B.4	... presenteert de aankoopprocedure en het dienstenpakket aan de potentiële opdrachtgever. (T)			X
B.5	... verwerft een aankoopopdracht. (T)			X
B.7	... onderzoekt de handelingsbevoegdheid van de opdrachtgever. (A)		X	
B.9	... onderzoekt de ontwikkelingen op de agrarische en landelijke vastgoedmarkt. (A)	X		
B.10	... analyseert de ontwikkelingen op de agrarische en landelijke vastgoedmarkt. (A)	X		
B.11	... geeft een onderbouwde mening over de ontwikkelingen op de agrarische en landelijke vastgoedmarkt. (E)	X		
B.14	... adviseert inzake de te volgen aankoopstrategie. (T)			X
B.15	... voert de aankoopstrategie uit. (T)		X	
B.16	... voert onderzoek, analyse en waardebeoordeling uit. (T)	X		
B.18	... overlegt over de geselecteerde woningen met de opdrachtgever. (T)			X

B.19	... legt het belang van duurzaamheid aan de opdrachtgever uit. (T)			X
B.20	... legt het belang van het afgegeven energielabel aan de opdrachtgever uit. (T)			X
B.21	... legt uit te voeren acties met betrekking tot duurzaamheid aan de opdrachtgever uit. (T)			X
B.22	... onderhandelt over de aankoopprijs en aankoopcondities met de kandidaat-verkoper. (T)			X
B.23	... voert alle zaken die betrekking hebben op de aankoop in het belang van de opdrachtgever uit. (T)		X	
B.26	... legt een koopovereenkomst uit. (T)			X
B.27	... verwerkt administratieve en financiële zaken rondom de overdracht, oplevering en transport. (T)		X	
B.28	... past aftersales toe. (T)		X	
C. Pacht/erfpacht/beheer/vestiging zakelijk recht van agrarisch/landelijk vastgoed				
<i>... beargumenteert op professionele wijze diensten te verlenen aan de opdrachtgever door onder meer de huur-/verhuuropdracht juist te interpreteren en adequaat uit te voeren, alsmede in staat te zijn overeenkomsten op een juiste wijze te beoordelen en vast te (laten) leggen in een akte.</i>				
C.1 Pacht/erfpacht				
C.1.1	... voert een intakegesprek met de potentiële opdrachtgever. (T)			X
C.1.2	... onderzoekt wat de verwachtingen van de potentiële opdrachtgever zijn. (A)			X
C.1.4	... presenteert de pachtprocedure en het dienstenpakket aan de potentiële opdrachtgever. (T)			X
C.1.5	... verwerft een (erf)pachtopdracht. (T)			X
C.1.7	... onderzoekt de handelingsbevoegdheid van de opdrachtgever. (A)		X	
C.1.9	... analyseert de actuele ontwikkelingen op de (erf)pachtmarkt. (A)	X		
C.1.10	... inventariseert de wensen van de opdrachtgever. (S)		X	
C.1.12	... adviseert inzake de te volgen strategie. (T)			X
C.1.13	... voert de strategie uit. (T)		X	
C.1.15	... voert promotieactiviteiten uit. (T)		X	
C.1.16	... organiseert bezichtigingen. (T)		X	
C.1.17	... voert bezichtigingen uit. (T)		X	
C.1.18	... legt het belang van duurzaamheid aan de opdrachtgever uit. (T)			X
C.1.19	... legt het belang van het afgegeven energielabel aan de opdrachtgever uit. (T)			X

C.1.20	... legt uit te voeren acties met betrekking tot duurzaamheid aan de opdrachtgever uit. (T)			X
C.1.21	... onderhandelt over de (erf)pachtvoorwaarden met de verpachtende partij. (T)			X
C.1.22	... voert alle zaken die betrekking hebben op de pacht in het belang van de opdrachtgever uit. (T)		X	
C.1.25	... legt een (erf)pachtovereenkomst uit. (T)			X
C.1.26	... verwerkt administratieve en financiële zaken rondom de (erf)pacht en oplevering. (T)		X	
C.1.27	... voert oplevering uit. (T)		X	
C.1.28	... past aftersales toe. (T)		X	
<i>C.2 Beheer/vestiging zakelijk recht</i>				
C.2.1	... voert een intakegesprek met de potentiële opdrachtgever. (T)			X
C.2.2	... onderzoekt wat de verwachtingen van de potentiële opdrachtgever zijn. (A)			X
C.2.4	... presenteert de beheerprocedure en het dienstenpakket aan de potentiële opdrachtgever. (T)			X
C.2.5	... verwerft een beheertopdracht. (T)			X
C.2.7	... onderzoekt de handelingsbevoegdheid van de opdrachtgever. (A)		X	
C.2.9	... analyseert de actuele ontwikkelingen op de agrarische en landelijk vastgoedmarkt. (A)	X		
C.2.10	... maakt door middel van onderzoek en analyse een goed onderbouwde prijsbepaling. (S)		X	
C.2.12	... legt het belang van duurzaamheid aan de opdrachtgever uit. (T)			X
C.2.13	... legt het belang van het afgegeven energielabel aan de opdrachtgever uit. (T)			X
C.2.14	... legt uit te voeren acties met betrekking tot duurzaamheid aan de opdrachtgever uit. (T)			X
C.2.15	... adviseert inzake de te volgen verhuurstrategie. (T)			X
C.2.16	... voert de verhuurstrategie uit. (T)		X	
C.2.18	... voert promotieactiviteiten uit. (T)		X	
C.2.19	... organiseert bezichtigingen. (T)		X	
C.2.20	... voert bezichtigingen uit. (T)		X	
C.2.21	... voert alle zaken die betrekking hebben op het beheer in het belang van de opdrachtgever uit. (T)		X	
C.2.24	... legt een huur/pachtovereenkomst uit. (T)			X

C.2.25	... verwerkt administratieve en financiële zaken rondom het beheer. (T)		X	
C.2.26	... voert oplevering uit. (T)		X	
C.2.27	... past aftersales toe. (T)		X	
D. Waardebepaling				
<i>... verklaart op professionele wijze tot een verantwoord oordeel over de waarde van een agrarisch/landelijk vastgoedobject te komen door informatie en factoren, die noodzakelijk zijn om op een juiste wijze de opdracht te kunnen uitvoeren, en waardebegrippen en waarderingsmethoden toe te passen en doeltreffend en correct te rapporteren.</i>				
D.1	... neemt een object op aan de hand van NEN 2580. (S)	X		
D.2	... berekent de mee te rekenen oppervlakten van op basis van NEN 2580. (T)	X		
D.3	... gebruikt referentieobjecten ten behoeve van een indicatieve waardebeoordeling.(T)	X		
D.4	... voert (kadastrale) recherche uit. (T)	X		
D.5	... gebruikt relevante openbare bronnen, registers en de gemeente voor feitenonderzoek. (T)	X		
D.6	... onderzoekt de bestemming van het object, bestemmingswijzigingen en de buurt/omgeving. (A)	X		
D.7	... onderzoekt de gebruikssituatie. (A)	X		
D.8	... verifieert de verkregen gegevens. (A)	X		
D.9	... analyseert de verkregen gegevens. (A)	X		
D.11	... trekt conclusies uit de waardebeïnvloedende factoren bij het onderzoek naar de waarde van het object. (A)	X		
D.12	... trekt conclusies uit de bouwkundige staat van het object. (A)	X		
D.13	... adviseert de opdrachtgever over uitvoering van bouwtechnisch onderzoek. (T)	X		
D.14	... doet verslag over de waarde van een object. (T)	X		
E. Advisering				
<i>... verklaart op professionele wijze te adviseren met betrekking tot een agrarisch/landelijk vastgoed.</i>				
E.1	... voert een intakegesprek met de potentiële opdrachtgever. (T)			X
E.2	... onderzoekt wat de verwachtingen van de potentiële opdrachtgever zijn. (A)			X
E.4	... presenteert het dienstenpakket aan de potentiële opdrachtgever. (T)			X
E.5	... verwerft een adviesopdracht. (T)			X
E.7	... onderzoekt de handelingsbevoegdheid van de opdrachtgever. (A)		X	

E.9	... onderzoekt de ontwikkelingen op de agrarische en landelijk vastgoedmarkt. (A)	X		
E.10	... analyseert de ontwikkelingen op de agrarische en landelijk vastgoedmarkt. (A)	X		
E.11	... geeft een onderbouwde mening over de ontwikkelingen op de agrarische en landelijk vastgoedmarkt. (E)	X		
E.12	... voert feitenonderzoek uit. (T)	X		
E.16	... adviseert de opdrachtgever inzake de te volgen stappen. (T)			X
E.17	... voert de te volgen stappen uit. (T)		X	
E.18	... verwerkt administratieve en financiële zaken rondom het advies. (T)		X	
E.19	... past aftersales toe. (T)		X	

Praktijktoets Agrarisch & Landelijk Vastgoed

A. Verkooprijindicatie

... *construeert en evalueert een Verkooprijindicatie van een gegeven object door gebruik te maken van één of meerdere waarderingmethoden en rekening te houden met verschillende waardebeïnvloedende factoren in de uiteindelijke Verkooprijindicatie.*

A.1	... onderzoekt welke waarderingmethoden gebruikt moeten worden om een gegeven waarde te bepalen. (A)	X		
A.2	... stelt op basis van onderzoek vast welke waarderingmethoden gebruikt moeten worden om een gegeven waarde te bepalen. (B)	X		
A.3	... formuleert op basis van het doel van de Verkooprijindicatie een juiste opdracht voor de Verkooprijindicatie. (B)	X		
A.4	... stelt op basis van de opdracht voor de Verkooprijindicatie vast van welk(e) object(en) de Verkooprijindicatie vastgesteld moet worden. (B)	X		
A.5	... stelt op basis van één of meer waardebepalingsmethoden de marktwaarde van een landelijk vastgoedobject vóór verbouwing en/of bestemmingswijziging beargumenteerd vast. (B)	X		
A.6	... stelt op basis van één of meer waardebepalingsmethoden de marktwaarde van een landelijk vastgoedobject na verbouwing en/of bestemmingswijziging beargumenteerd vast. (B)	X		
A.7	... stelt op basis van één of meer waarderingmethoden de waarde in het economisch verkeer (WEV) van een landelijk vastgoedobject vóór verbouwing en/of bestemmingswijziging beargumenteerd vast. (B)	X		

A.8	... stelt op basis van één of meer waardebepalingsmethoden de waarde in het economisch verkeer (WEV) van een landelijk vastgoedobject na verbouwing en/of bestemmingswijziging beargumenteerd vast. (B)	X		
A.9	... stelt op basis van één of meer waardebepalingsmethoden de waarde in het economisch verkeer bij agrarische bestemming (WEVAB) van een landelijk vastgoedobject vóór verbouwing en/of bestemmingswijziging beargumenteerd vast. (B)	X		
A.10	... stelt op basis van één of meer waardebepalingsmethoden de waarde in het economisch verkeer bij agrarische bestemming (WEVAB) van een landelijk vastgoedobject na verbouwing en/of bestemmingswijziging beargumenteerd vast. (B)	X		
A.11	... stelt op basis van één of meer waardebepalingsmethoden de economische huurwaarde van een landelijk vastgoedobject vóór verbouwing en/of bestemmingswijziging beargumenteerd vast. (B)	X		
A.12	... stelt op basis van één of meer waardebepalingsmethoden de economische huurwaarde van een landelijk vastgoedobject na verbouwing en/of bestemmingswijziging beargumenteerd vast. (B)	X		
A.13	... stelt bij benadering de marktwaarde vast en noemt de daar uitvloeiende fiscale gevolgen. (B)	X		
A.14	... stelt op basis van één of meer waardebepalingsmethoden de herbouwwaarde van een landelijk vastgoedobject vóór verbouwing en/of bestemmingswijziging beargumenteerd vast. (B)	X		
A.15	... stelt op basis van één of meer waardebepalingsmethoden de herbouwwaarde van een landelijk vastgoedobject na verbouwing en/of bestemmingswijziging beargumenteerd vast. (B)	X		
A.16	... stelt op basis van één of meer waardebepalingsmethoden de waarde van het recht van erfpacht vóór verbouwing en/of bestemmingswijziging beargumenteerd vast. (B)	X		
A.17	... stelt op basis van één of meer waardebepalingsmethoden de waarde van het recht van opstal van een landelijk vastgoedobject vóór verbouwing en/of bestemmingswijziging beargumenteerd vast. (B)	X		
A.18	... stelt op basis van één of meer waardebepalingsmethoden de waarde van het recht van opstal van een landelijk vastgoedobject na verbouwing en/of bestemmingswijziging beargumenteerd vast. (B)	X		
A.19	... stelt op basis van één of meer waardebepalingsmethoden de waarde blooteigendom van en met betrekking tot het landelijk vastgoedobject beargumenteerd vast. (B)	X		
A.20	... stelt middels de voorgeschreven waardebepalingsmethoden de huurprijsherziening vóór verbouwing en/of bestemmingswijziging onderbouwd vast. (B)	X		

A.21	... stelt middels de voorgeschreven waardebepalingsmethoden de huurprijsherziening na verbouwing en/of bestemmingswijziging onderbouwd vast. (B)	X		
A.22	... past voor het bepalen van de waarden van het landelijke vastgoedobject de vergelijkende methode toe. (T).	X		
A.23	... onderzoekt welke waarderingsmethoden gebruikt moeten worden om een gegeven waarde te bepalen. (A)	X		
A.24	... beargumenteert de mate van courantheid van een landelijk vastgoedobject. (E)	X		
A.25	... leidt de noodzakelijke gegevens voor de Verkooprijindicatie af uit het kadastraal uittreksel, het eigendomsbewijs, de pachtovereenkomst, de erfpachtovereenkomst, de huurovereenkomst, de bouwtekeningen, het bestemmingsplan, een provinciaal plan, een streek- en structuurplan, een milieurapportage, een bodemonderzoeksrapport, vergunningen, formulieren/kennisgevingen inzake productierechten, leveringsrechten en/of bedrijfstoelagenrechten, exploitatiegegevens, een bodemkaart, topografische kaarten en/of referentieobjecten. (A)	X		
A.26	... stelt op basis van eigen waarneming de bruto vloeroppervlakte (BVO) van een landelijk vastgoedobject vast. (B)	X		
A.27	... stelt op basis van eigen waarneming de verhuurbare vloeroppervlakte (VVO) van een landelijk vastgoedobject vast. (B)	X		
A.28	... stelt op basis van eigen waarneming de oppervlakte van de delen van een object vast (B).	X		
A.29	... stelt op basis van eigen waarneming de inhoud van de delen van een object vast (B).	X		
A.30	... herleidt waardebeïnvloedende zakelijke rechten uit de beschikbare documenten. (A)	X		
A.31	... herleidt waardebeïnvloedende publiekrechtelijke aspecten uit de beschikbare documenten. (A)	X		
A.32	... herleidt waardebeïnvloedende aspecten van leveringsrechten, productierechten, vergunningen, fiscale faciliteiten, bedrijfstoelagen, EU-toelagenrechten, quota en subsidies uit de beschikbare documenten. (A)	X		
A.33	... stelt vast welke invloed een verhuurde of verpachte staat en de verschillende pachtvormen hebben op de waarde van een object. (B)	X		
A.34	... formuleert een juiste beschrijving van de ligging, de stand en de belendingen van een landelijk vastgoedobject. (B)	X		
A.35	... beargumenteert welke relevante omgevingsfactoren de huidige waarde van een landelijk vastgoedobject substantieel beïnvloeden. (E)	X		

A.36	... beargumenteert welke relevante omgevingsfactoren de huidige waarde van een landelijk vastgoedobject in de toekomst substantieel zullen gaan beïnvloeden. (E)	X		
A.37	... stelt op basis van eigen waarnemingen de bouwaard, de constructie en de gebruikte materialen van een landelijk vastgoedobject vast. (B)	X		
A.38	... stelt op basis van eigen waarnemingen de aard, de globale ouderdom en staat van onderhoud van de belangrijkste installaties en voorzieningen in een landelijk vastgoedobject vast. (B)	X		
A.39	... stelt op basis van eigen waarnemingen de onderhoudstoestand van een landelijk vastgoedobject vast. (B)	X		
A.40	... herkent essentiële, zichtbare constructiefouten en gebreken in een landelijk vastgoedobject. (B)	X		
A.41	... maakt verslag van essentiële, zichtbare constructiefouten en gebreken in een landelijk vastgoedobject. (T)	X		
A.42	... maakt een globale schatting van de kosten voor (achterstallig) onderhoud en/of bouwkundige gebreken van een landelijk vastgoedobject. (S)	X		
A.43	... stelt op basis van eigen waarnemingen vast of er sprake is van bouw- of verbouwactiviteiten. (B)	X		
A.44	... stelt de status van bouwactiviteiten globaal vast. (B)	X		
A.45	... onderzoekt welke invloed een verhuurde of verpachte staat heeft op de waarde van een landelijk vastgoedobject. (A)	X		
A.46	... verwerkt de waardebeïnvloedende aspecten van de huurwetgeving (BW) in de Verkooprijnsindicatie. (T)	X		
A.47	... verwerkt het voorkomen van een opstalrecht, recht van vruchtgebruik. Recht van gebruik en bewoning en andere zakelijke rechten, alsmede het voorkomen van een onverdeeld aandeel in een gezamenlijk eigendom in een Verkooprijnsindicatie. (T)	X		
A.48	... beargumenteert op basis van eigen waarnemingen en ter beschikking gestelde documentatie of er in de nabijheid van een landelijk vastgoedobject milieubelastingen en/of verdenkingen van milieubelasting zijn die van invloed zijn op de waarde. (E)	X		
A.49	... stelt een schriftelijk rapport op waarin de resultaten van de Verkooprijnsindicatie duidelijk en volledig zijn vastgelegd. (T)	X		

A.50	... beargumenteert de in een uitgebrachte Verkooprijnsindicatie gepresenteerde waarden duidelijk en schriftelijk middels een uitgebreide Kritische Analyse. (E)	X		
A.51	... stelt op basis van de aangeleverde referentiegegevens de huurwaarde en/of de yield en/of de kapitalisatiefactor vast (B).	X		
A.52	... inventariseert de exploitatiekosten. (K)	X		
A.53	... verwerkt de exploitatiekosten in een berekening. (T)	X		
A.54	... inventariseert de kapitaalcorrecties. (K)	X		
A.55	... verwerkt de kapitaalcorrecties in een berekening. (T)	X		
A.56	... verwerkt de invloed van ammoniak- en geurhinderaspecten op de waarde van een object in de verkooprijnsindicator. (T)	X		
A.57	... verwerkt de waardebeïnvloedende aspecten van de pachtregeling, de aanwijzing in het kader van de Natuurbescheringswet, de Ruimte voor Ruimte-regeling, de Vogel- en habitatrichtlijn, de Wet bodembescherping, Nature 2000, het Natuurnetwerk Nederland, de Wet voorkeursrecht gemeenten en de Onteigeningswet in de verkooprijnsindicator. (T)	X		
A.58	... verwerkt de waardering van onroerende zaken waarin oppervlaktedelfstoffen voorkomen in de verkooprijnsindicator. (T)	X		
A.59beargumenteert de belangen van de opdrachtgever optimaal te behartigen met betrekking tot de Verkooprijnsindicatie van het object. (E)	X		
A.60	... past de werkprocessen behorende bij de kerntaken 'Verkoop', 'Aankoop', 'Pacht/Erfpacht/beheer', 'Waardebepaling' en 'Advisering' toe in de praktijk. (T)	X		
A.61	... beargumenteert op professionele wijze diensten te verlenen aan de opdrachtgever door de opdracht en wettelijke voorschriften juist te interpreteren en adequaat uit te voeren en overeenkomsten op een juiste wijze vast te leggen. (E)	X		
A.62	... legt uit wat de taken van de makelaar zijn met betrekking tot koop en verkoop, advisering, waardebepaling en beheer van onroerende zaken en hoe deze taken uitgevoerd moeten worden. (T)	X		
A.63	... ontwerpt voorlichtings-, promotie- en/of pr-materiaal met betrekking tot de verkoop en/of verpachting van landelijk vastgoed. (S)	X		
A.64	... trekt conclusies over de landbouwkundige kwaliteit en gebruiksmogelijkheden van (landbouw)grond. (A)	X		

B. Rapportage				
<i>... construeert een duidelijke, volledige en schriftelijke onderbouwing van de vastgestelde waarde van een gegeven landelijk vastgoedobject aan de hand van de resultaten van de werkzaamheden.</i>				
B.1	... verwerkt de resultaten van de werkzaamheden voor een gegeven landelijk vastgoedobject duidelijk, volledig en schriftelijk in een Verkooprijindicatie. (T)	X		
B.2	... construeert een schriftelijke onderbouwing van de vastgestelde waarde van een gegeven landelijk vastgoedobject. (S)	X		
C. Actuele, lokale en regionale kennis				
<i>... onderzoekt en analyseert lokale en regionale actualiteiten met betrekking tot de landelijke vastgoedmarkt door gebruik te maken van beschikbare bronnen.</i>				
C.7	... onderzoekt de verhoudingen van vraag en aanbod in bepaalde sectoren en/of doelgroepen. (A)	X		
C.8	... trekt conclusies uit de verhoudingen van vraag en aanbod in bepaalde sectoren en/of doelgroepen. (A)	X		
C.9	... onderzoekt welke wettelijke voorschriften voor pacht en erfpacht voor een gegeven landelijk vastgoedobject van toepassing zijn. (A)	X		
C.11	... onderzoekt eventuele economische risico's bij verkoop of aankoop van een gegeven landelijk vastgoedobject in verpachte staat. (A)	X		
C.12	... beargumenteert de daadwerkelijke economische risico's bij de verkoop of aankoop van een gegeven landelijk vastgoedobject in verhuurde staat. (E)	X		
C.13	... onderzoekt bronnen over de actuele hoogte en bijzonderheden van de lokale tarieven van onroerende zaakbelasting, gemeentelijke belastingen en waterschapslasten. (A)	X		
C.14	... onderzoekt bronnen over actuele relevante gemeentelijke subsidies. (A)	X		
C.15	onderzoekt bronnen over de actuele gemeentelijke vestigingseisen. (A)	X		
C.16	... onderzoekt bronnen over lokale grondprijzen en/of kavelprijzen. (A)	X		
C.17	... onderzoekt bronnen over uitgifteprijzen van erfpacht. (A)	X		
C.19	... onderzoekt bronnen over lokale marktprijzen van courant onroerend goed. (A)	X		
C.20	... onderzoekt bronnen over lokale milieuproblematiek, zoals bodemvervuiling, (periodieke of incidentele) geluidshinder en luchtvervuiling. (A)	X		
C.21	... leidt uit bronnen benodigde informatie af. (A)	X		

C.22	... legt bijzondere waardebeïnvloedende factoren die specifiek zijn voor een gegeven lokale situatie in een werkgebied uit. (T)	X		
C.23	... onderzoekt actuele lokale en/of regionale planologische voornemens en de voortgang daarin. (A)	X		
C.24	... legt actuele lokale en/of regionale planologische voornemens en de voortgang daarin uit. (T)	X		
C.25	... onderzoekt voor een locatie wijzigingen in het bestemmingsplan. (A)	X		
C.26	... trekt conclusies uit de wijzigingen in het bestemmingsplan met betrekking tot de gevolgen voor de waarde van landelijke vastgoedobjecten die op die locatie staan. (A)	X		
C.28	... onderzoekt de duurzaamheid van een gegeven landelijk vastgoedobject. (A)	X		
C.29	... trekt conclusies uit het onderzoek naar de duurzaamheid van een gegeven landelijk vastgoedobject. (A)	X		
C.30	... legt uit te voeren acties met betrekking tot duurzaamheid aan de opdrachtgever uit. (T)	X		
C.31	... onderzoekt de mogelijkheden van de sociale media binnen de makelaardij. (A)	X		
C.33	... onderzoekt de ontwikkelingen op de landelijk vastgoedobject. (A)	X		
C.34	... trekt conclusies uit onderzoek naar de ontwikkelingen op de landelijk vastgoedobject. (A)	X		
C.35	... doet verslag van de ontwikkelingen op de landelijk vastgoedobject. (T)	X		
C.36	... gebruikt de gemeente, relevante openbare bronnen en registers voor feitenonderzoek. (T)	X		
D. Advisering				
<i>... construeert adviezen met betrekking tot herbestemming, projectontwikkeling en belegging op basis van het omgevingsplan, het streekplan, de stedenbouwkundige visie van de gemeente, de kwaliteit van de pachter(s), in het verleden gemaakte afspraken tussen pachter en verpachter, verstrekte informatie en/of op basis van eigen waarneming.</i>				
D.1	... stelt een advies met betrekking tot herbestemming op basis van het omgevingsplan, het streekplan en de stedenbouwkundige visie van de gemeente (in aanvulling op de informatie ten behoeve van verkoop) op. (T)	X	X	X
D.4	... construeert een advies over een landelijk vastgoedobject met betrekking tot herbestemming, belegging of projectontwikkeling met behulp van verstrekte informatie en/of op basis van eigen waarneming. (S)	X	X	X
D.11	... stelt de behoeften van de klant vast. (B)			X
D.12	... benoemt de behoeften van de klant. (K)			X

E. Ethiek				
<i>... beargumenteert op basis van eigen ervaringen en morele waarden op een integere wijze om te gaan met ethische kwesties en conflicten binnen de praktijk van de makelaar in onroerende zaken en daarbuiten.</i>				
E.1	... herkent specifieke ethische makelaarsdilemma's. (B)	X	X	X
E.2	... herkent mogelijke belangenconflicten. (B)	X	X	X
E.3	... legt het belang van gedragscodes binnen de makelaardij uit. (T)	X	X	X
E.4	... past gedragscodes toe bij ethische knelpunten in de makelaardij. (T)	X	X	X
E.5	... beschrijft zijn professionele verantwoordelijkheid bij belangenconflicten en ethische makelaarsdilemma's. (K)	X	X	X
E.6	... past zijn professionele verantwoordelijkheid bij belangenconflicten en ethische makelaarsdilemma's toe. (T)	X	X	X
E.7	... toont aan om te kunnen gaan met weerstanden en tegenstrijdige belangen binnen de makelaardij. (T)	X	X	X
F. Presenteren en evalueren				
<i>... beargumenteert op basis van zijn eigen professionele visie en algemeen geldende principes op een professionele wijze om te gaan met klantevaluaties en persoonlijke professionele ontwikkeling.</i>				
F.1	... presenteert zichzelf en zijn kwaliteiten op professionele wijze aan potentiële klanten. (T)			X
F.2	... meet de klanttevredenheid van de klant na afloop van de dienstverlening. (B)		X	
F.4	... analyseert klantervaringen. (A)		X	
F.5	... trekt conclusies uit klantervaringen. (A)		X	
F.6	... legt een verband tussen de klantervaring en zijn competenties en ontwikkelpunten. (A)		X	
F.7	... analyseert zijn persoonlijke ontwikkeling. (A)		X	
F.13	... geeft een onderbouwde mening over een actueel, regionaal gebonden onderwerp dat gerelateerd is aan de vastgoedbranche. (E)		X	
F.14	... beargumenteert specifieke, meetbare, acceptabele, realistische en tijdsgebonden conclusies, aanbevelingen of oplossingen met betrekking tot een actueel, regionaal onderwerp dat gerelateerd is aan de vastgoedbranche. (E)		X	