

**VAST  
GOED  
CERT**

voor  
gecertificeerde  
makelaars

# **Kwalificatiedossier**

## **Register-Makelaar**

### **Bedrijfsmatig vastgoed**

Opgesteld door



**SVM | NIVO**

het examenbureau van de vastgoedbranche

# Inleiding

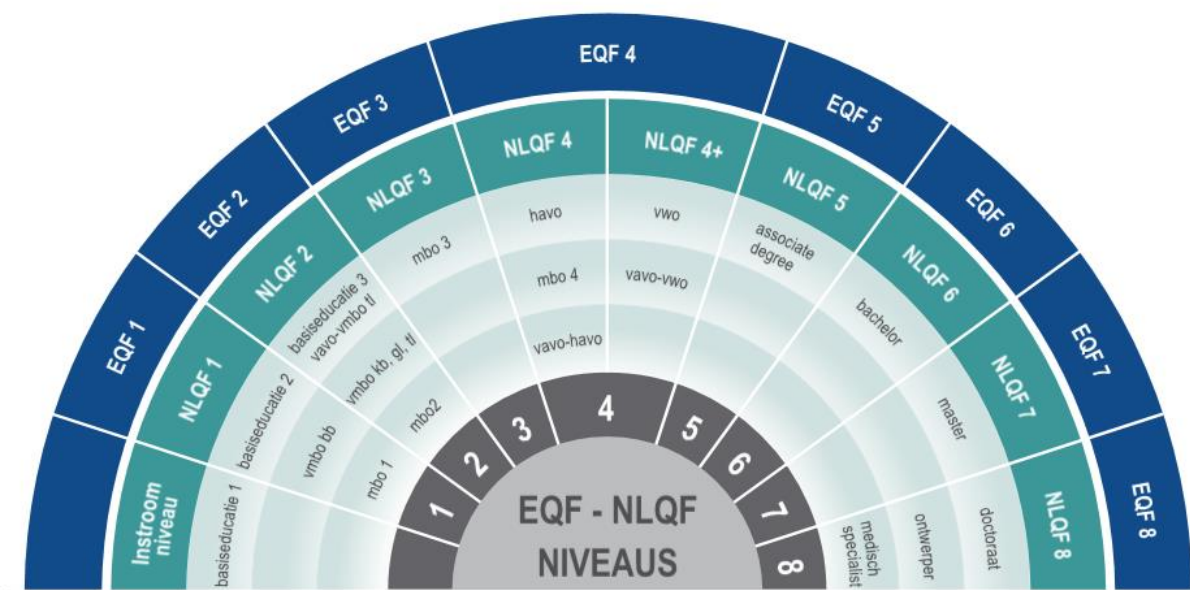
Voor u ligt het kwalificatiedossier Register-Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed. Dit kwalificatiedossier sluit aan op het beroepscompetentieprofiel Register-Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed dat in 2017 door het Centraal College van Deskundigen van de stichting VastgoedCert is vastgesteld. In het beroepscompetentieprofiel staat omschreven wat een Register-Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed in de praktijk doet en welke kennis en vaardigheden daarbij nodig zijn.

In dit kwalificatiedossier wordt een verdere uitwerking van de taken en werkprocessen van de Register-Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed gegeven.

In deel 1 van dit kwalificatiedossier vindt u een uitwerking van de leerresultaten. De leerresultaten geven aan wat de Register-Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed na het voltooien van het leerproces moeten kennen en kunnen, en hoe de Register-Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed dat aantoont. Er wordt dus nadruk gelegd op het gerealiseerd eindniveau en minder op input en procesfactoren.

De kwalificatie Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed is in 2018 door NCP NLQF ingeschaald op niveau 6 (vergelijkbaar met bachelor) van het Nederlands kwalificatieraamwerk (NLQF). Dit niveau staat gelijk aan het niveau 6 van het Europees kwalificatiekader (EQF).

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



In onderstaand overzicht is weergegeven op basis van welke criteria (kolom 1) de NLQF-inschaling (kolom 2) tot stand is gekomen en hoe de kennis en vaardigheden van de (Register-)Makelaar Bedrijfsmatig vastgoed vanuit die inschaling kunnen worden beschreven.

Criterium NLQF	Ingeschaald op NLQF-niveau	Omschrijving door NCP NLQF
Kennis	6	<p>De Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed heeft een ruime kennisbasis binnen de domeinen van privaat en publiek recht, bouwkunde, vastgoedeconomie, financiën &amp; fiscaliteit, makelaardijleer en ethiek. Het gaat in dezen om een breed palet aan relevante kennis binnen deze domeinen op het vlak van basistheorieën, principes en concepten. De Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed heeft op deze gebieden uitgebreide kennis, zoals technische kennis over installaties en kennis over regelgeving op het gebied van bodem, milieu, veiligheid e.d. die op bedrijfsgebouwen van toepassing is. Het beroep vereist ook kennis van actualiteiten.</p> <p>Voor een bedrijf is vastgoed niet alleen een materieel gebruiksgoed, maar ook (afhankelijk van de gekozen constructie) een bezitting op de balans, waar de fiscus, financiers en investeerders verschillend naar kijken. De Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed heeft bedrijfseconomische kennis en extra juridische en fiscale kennis nodig, om bij de verschillende werkprocessen de consequenties te overzien van zaken zoals de contractvorm, de wijze van financiering, de waarderingmethode voor de financiële gezondheid van het bedrijf (bijvoorbeeld liquiditeit), de af te dragen belastingen en het risicoprofiel waarmee investeerders een bedrijf beoordelen. Ook moet hij weten met welke faciliteiten (subsidies, aftrekposten, fondsen e.d.) de overheid bepaalde zaken stimuleert. Hij moet al die kennis geïntegreerd kunnen toepassen om in het belang van zijn opdrachtgever, integer en conform alle wet- en regelgeving te kunnen handelen.</p> <p>Complicerend daarbij is dat wat gunstig is vanuit het ene perspectief (bijvoorbeeld veel aftrekbare kosten dus minder belasting) ongunstig kan zijn vanuit een ander perspectief (laag resultaat dus lagere financiering mogelijk). Bovendien gelden er voor verschillende doeleinden vaak verschillende wettelijke eisen voor bijvoorbeeld de waardering. De Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed heeft die brede kennisbasis nodig ten behoeve van zijn oordeelsvorming bij bijvoorbeeld waardebeoordeling,</p>

		het zoeken van geschikt vastgoed (voor een opdrachtgever binnen een aankoopopdracht), het uitbrengen van een inhoudelijk advies op vastgoedgebied, en het vormen en onderhouden van een visie op ontwikkelingen binnen de markt van bedrijfsmatig vastgoed, waarmee hij zichzelf als professional of kantoor moet kunnen profileren.
Toepassen van kennis	6	De Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed reproduceert en analyseert kennis en past deze in onderzoeken toe in verschillende kerntaken met gebruikmaking van geïntegreerde kennis uit verschillende domeinen. Dit vereist professionele kennis en vaardigheden mede gebaseerd op wetenschappelijk onderzoek. Door de variëteit aan bedrijfsmatig vastgoed, de fluctuerende economie, veranderende juridische, milieutechnische, fiscale en ethische kaders en andere onvoorziene omstandigheden is de werkomgeving complex van aard. De Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed voert op basis van coherente argumenten en methodologische kennis praktijkgericht onderzoek uit met als doel het verbeteren van de kwaliteit en dienstverlening van de beroepsbeoefening.
Probleem-oplossende vaardigheden	6	De Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed moet zelfstandig problemen op kunnen lossen die zich voordoen in het kader van individuele vastgoedopdrachten. Waar het gaat om de waarde van een object moet zijn indicatie niet alleen adequaat zijn als vertrekpunt voor een vraagprijs of bod, maar ook als basis voor het nemen van een beslissing over bijvoorbeeld (kostbare) maatregelen om de marktwaarde van het object te vergroten. De impact van een dergelijk besluit kan voor de opdrachtgever aanzienlijk zijn. Daarenboven moet hij - in het kader van zijn eindverantwoordelijke rol - problemen onderkennen en oplossen die de opdrachtuitvoering zelf overstijgen. Bijvoorbeeld bij de keuze om opdrachten wel of niet aan te gaan, of bij conflicten of klachten die zich rondom opdrachten voor kunnen doen. Daarbij kan hij factoren van verschillende aard tegen elkaar afwegen, bijvoorbeeld winstgevendheid, reputatie en immateriële waarden. Het gaat hier om afwegingen van tactische en strategische aard.
Leer- en ontwikkel-vaardigheden	6	De Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed geeft zelf richting en invulling aan zijn persoonlijke en professionele ontwikkeling, op basis van een grondige reflectie op waar hij staat en waar hij heen wil. Hij is in staat zichzelf een spiegel voor te houden en met behulp van theorie en modellen

		een situatie van een afstand te beschouwen en analyseren. Daardoor kan hij ook leren van ervaring als er niemand beschikbaar is om mee te sparren.
Informatie-vaardigheden	6	De Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed moet als eindverantwoordelijke het beroepsgerichte, kritische vermogen hebben om te kunnen zorgen dat zijn eigen analyses een stevig fundament hebben en dat hij het werk van collega's waarvoor hij verantwoordelijk is, kan beoordelen op juiste en actuele bronnen en correcte gevolgtrekkingen daaruit.
Communicatie-vaardigheden	6	De Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed communiceert met zijn collega's, medewerkers van andere organisaties, collega's van andere kantoren, netwerkpartners en vakgenoten met wie hij landelijk in een vakgroep zit. Hij dient daarbij als beroepshouding te hebben het kunnen communiceren binnen een multi-disciplinair team. Tegenover elk van deze contacten dient de Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed zich volgens geldende conventies te gedragen.
Verantwoordelijkheid en zelfstandigheid	6	De Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed heeft een eindverantwoordelijke rol. Hij draagt er dus niet alleen verantwoordelijkheid voor dat het resultaat van het eigen werk voldoet aan de eisen, maar moet op dit punt vanuit zijn eindverantwoordelijke rol ook collega's kunnen beoordelen en waar nodig ondersteunen in hun beroepsuitoefening en professionele ontwikkeling. Hij moet in staat zijn binnen alle werkprocessen deze eindverantwoordelijkheid als eigen én gedeelde verantwoordelijkheid te etaleren en daarbij samen te werken met bijvoorbeeld medewerkers, collega's en leidinggevende(n) en specialisten van gemeente, kadaster en notarissen. Hij moet daarbij ook de aansturing van de voorkomende taken binnen het geheel van de werkprocessen kunnen dragen.

In deel 1 van dit kwalificatiedossier staan de leerresultaten (PLO's en MLO's) die gelden voor de Register-Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed weergegeven en nader toegelicht. In deel 2 van dit kwalificatiedossier wordt per leerresultaat gedetailleerd aangegeven welke kennis en vaardigheden vallen onder het leerresultaat. Deze gedetailleerde weergave wordt als toetsterm verwoord.

De toetstermen zijn per module beschreven, waarbij elke module is onderverdeeld in onderwerpen.

Aan de basis van de formulering van de toetstermen in dit kwalificatiedossier ligt de taxonomie van Bloom. Dit is een indeling in zes beheersingsniveaus, die verwijzen naar de verschillende denkprocessen. De benodigde denkprocessen onderin de piramide zijn eenvoudiger van aard dan de processen bovenin de piramide.



*Taxonomie van Bloom*

Achter elke toetsterm vindt u tussen haakjes de eerste letter van het niveau waarop getoetst wordt. Een (K) betekent bijvoorbeeld dat het gaat om een (feiten)kennisgerichte toetsterm, een (T) dat het gaat om een toepassingsgerichte toetsterm. Dit wordt de taxonomiecode genoemd.

Aan het einde van elke module treft u de toetsmatrijs voor de betreffende module. In de toetsmatrijs staat weergegeven op welke wijze de toetstermen over het examen zijn verdeeld.

## Inhoudsopgave

Inleiding .....	2
DEEL 1 LEERRESULTATEN .....	8
DEEL 2 TOETSTERMEN .....	14
Toetstermen module Bouwkunde .....	14
Toetsmatrijs en cesuur module Bouwkunde .....	28
Toetstermen module Financiën & Fiscaliteiten .....	30
Toetsmatrijs en cesuur module Financiën & Fiscaliteiten .....	43
Toetstermen module Privaatrecht .....	45
Toetsmatrijs en cesuur module Privaatrecht .....	60
Toetstermen module Publiekrecht .....	61
Toetsmatrijs en cesuur module Publiekrecht .....	84
Toetstermen module Vastgoedeconomie .....	84
Toetsmatrijs en cesuur module Vastgoedeconomie .....	100
Toetstermen module Specialisatie Bedrijfsmatig Vastgoed .....	101
Toetsmatrijs en cesuur module Specialisatie Bedrijfsmatig Vastgoed .....	121

# DEEL 1 LEERRESULTATEN

## Programme learning outcomes (PLO)

Er zijn verschillende typen leerresultaten te onderscheiden. Ten eerste de leerresultaten op het niveau van de kwalificatie Register-Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed. Deze typen leerresultaten zijn breed opgezet en worden opgebouwd uit verschillende module-leerresultaten. Deze leerresultaten worden *Programme learning outcomes* genoemd. In dit onderdeel staan de leerresultaten op kwalificatieniveau omschreven.

De Register-Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed onderzoekt de ter beschikking staande informatiebronnen, zoals bijvoorbeeld wetteksten, literatuur, openbare registers en databases, en trekt daaruit conclusies gericht op onroerende zaken en de dagelijkse vastgoedpraktijk.

De Register-Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed analyseert de huidige regelgeving, actuele ontwikkelingen en bouwkundige aspecten die betrekking hebben op (de realisatie van) onroerende zaken en kan op basis daarvan opdrachtgevers adviseren.

De Register-Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed verklaart de betekenis en invloed van privaatrechtelijke en publiekrechtelijke zaken voor de praktijk van de makelaardij in onroerende zaken.

De Register-Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed legt verbanden tussen fiscale aspecten en fiscale implicaties en/of risico's met betrekking tot onroerende zaken en voert opdrachten in overeenstemming hiermee uit.

De Register-Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed verklaart de belangrijkste macro-, meso- en micro-economische verschijnselen met betrekking tot de markten waarin makelaars opereren en verklaart de factoren die bij transacties en adviezen van belang zijn.

De Register-Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed trekt conclusies uit statistische gegevens en verklaart tabellen die betrekking hebben op de markten waarin makelaars opereren en kan op basis daarvan opdrachtgevers adviseren.

De Register-Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed voert de taken van de makelaar met betrekking tot koop en verkoop, advisering, waardeadvies en beheer van onroerende zaken op professionele wijze uit.

De Register-Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed 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 het waardeadvies met betrekking tot een onroerende zaak.

De Register-Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed beargumenteert actuele, lokale en regionale verschillen in een praktijksituatie in kaart te brengen en mee te nemen in het waardeadvies.

De Register-Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed onderzoekt welke marketingtools het meest doeltreffend ingezet kunnen worden in het bijzonder in de sector van onroerende zaken in zijn geheel en in de voornaamste producten en diensten daarbinnen en past deze in zijn werkpraktijk toe.

De Register-Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed beargumenteert op een integrale wijze om te gaan met ethische kwesties binnen de praktijk van de makelaar in onroerende zaken en daarbuiten.

## Module learning outcomes (MLO)

Naast de leerresultaten op het niveau van de kwalificatie, zijn er ook leerresultaten op moduleniveau. Deze moduleleerresultaten beschrijven waartoe de Register-Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed na het afronden van de module in staat is. De leerresultaten geven de opbrengst van een module weer. Toetstermen (zie Deel 2) zijn specifiek en geven aan wat er getoetst kan worden in een examen of welke zaken aan bod kunnen komen in een opleiding. De toetstermen zijn voorwaardelijk voor de MLO's.

In dit onderdeel staan de leerresultaten op moduleniveau omschreven.

De Register-Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed ...

<b>Module Bouwkunde</b>	
<i>A. Algemeen</i>	
A.1	... legt uit hoe het bouwproces georganiseerd is en wat de rol van direct belanghebbenden en bouwdeelnemers is met betrekking tot de bouw van onroerende zaken en beheerst het bouwkundige vocabulaire met betrekking tot onroerende zaken.
A.2	... trekt conclusies uit bouwkundige tekeningen en bouwkundige bestekken van onroerende zaken en stelt de bouwvorm, constructieve opbouw, bouwmethode en architectuurstroming van onroerende zaken vast.
A.3	... licht de regelgeving en ontwikkelingen toe die betrekking hebben op de realisatie van onroerende zaken.
<i>B. Constructieve opbouw</i>	
B	... herkent verschillende elementen met betrekking tot de constructieve opbouw van onroerende zaken en trekt conclusies op dit gebied.
<i>C. Afwerking en installaties</i>	
C	... legt de functie, de werking en toepassing van installaties en de afwerkingsvormen in een gebouw uit.
<i>D. Kwaliteitsbeoordeling, onderhoud en beheer</i>	
D.1	... legt de bouwkundige kwaliteiten van gebouwen uit.
D.2	... herkent bouwfysische voorzieningen en trekt conclusies met betrekking tot deze voorzieningen in onroerende zaken.
D.3	... beheerst beoordelingsmethodieken ten aanzien van onderhoud en beheer van gebouwen.
D.4	... legt de ontwikkelingen en maatregelen ten aanzien van milieu- en duurzaamheidseisen voor onroerende zaken uit.
<b>Module Financiën &amp; Fiscaliteiten</b>	
<i>A. Financiën</i>	
<i>Financiële structuur</i>	
A.1	... trekt conclusies uit de balans, de resultatenrekening, het kasstroomoverzicht van een onderneming (eigen onderneming, wederpartij of opdrachtgever), een kengetallenanalyse en de financieel-economische onderdelen van het ondernemingsplan.
<i>Financieel rekenen en investeren</i>	
A.2	... past de principes van de financiële rekenkunde toe, met name gericht op de verschillende soorten leningen, spaarvormen, beleggingsinstrumenten en andere financiële producten die gecombineerd worden met de aankoop van onroerende zaken.
<i>Hoofdvormen van financiering</i>	

A.3	... 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.
<i>Kosten en kostprijs</i>	
A.4	... onderscheidt kosten en kostensoorten, voert kostprijsberekeningen uit en trekt conclusies uit deze berekeningen met betrekking tot een onderneming.
<b>B. Fiscaliteiten</b>	
<i>Inkomstenbelasting</i>	
B.1	... legt de belangrijkste kenmerken van de inkomstenbelasting en de fiscale aspecten die specifiek voor onroerende zaken relevant zijn uit.
<i>Overige belastingen die betrekking hebben op het bezit van onroerende zaken</i>	
B.2	... legt overige relevante belastingen die betrekking hebben op het bezit van onroerende zaken uit.
<i>Fiscale aspecten met betrekking tot onroerendezaaktransacties</i>	
B.3	... herkent fiscale aspecten en fiscale implicaties en/of risico's met betrekking tot onroerende zaaktransacties, legt verbanden tussen deze fiscale aspecten en fiscale implicaties en/of risico's en voert opdrachten in overeenstemming hiermee uit.
<b>Module Privaatrecht</b>	
<i>Inleiding in het recht</i>	
A	... licht de voornaamste juridische begrippen en de structuur van het Nederlandse privaatrecht toe.
<i>Personen- en familierecht</i>	
B	... legt de betekenis van het personen- en familierecht voor de praktijk van de makelaardij in onroerende zaken uit.
<i>Erfrecht</i>	
C	... licht de betekenis van het erfrecht voor de praktijk van de makelaardij in onroerende zaken toe.
<i>Vermogensrecht algemeen</i>	
D	... legt de betekenis van het privaatrechtelijke vermogensrecht voor de praktijk van de makelaardij in onroerende zaken uit.
<i>Goederenrecht</i>	
E	... past de privaatrechtelijke aspecten van het goederenrecht voor de praktijk van de makelaardij in onroerende zaken toe.
<i>Verbintenissen- en overeenkomstenrecht</i>	
F	... legt de betekenis van de privaatrechtelijke aspecten van het verbintenissen- en overeenkomstenrecht voor de praktijk van de makelaardij in onroerende zaken uit.
<i>Ondernemingsrecht en rechtsvormen, surseance en faillissementsrecht</i>	
G	... beschrijft de hoofdlijnen van het ondernemingsrecht, de verschillende rechtsvormen en de hoofdlijnen van surseance van betaling en faillissementsrecht voor de praktijk van de makelaardij in onroerende zaken.
<i>Procesrecht, inclusief bewijs-, beslag- en executierecht</i>	
H	... legt het belang uit van het procesrecht - met inbegrip van bewijs-, beslag- en executierecht - voor de praktijk van de makelaardij in onroerende zaken.
<i>Notariaat</i>	
I	... legt de betekenis van het notariaat voor de praktijk van de makelaardij in onroerende zaken uit.
<i>Openbare registers en het Kadaster</i>	
J	... legt de betekenis van openbare registers en het Kadaster voor de praktijk van de makelaardij in onroerende zaken uit.
<b>Module Publiekrecht</b>	
<i>Recht algemeen en Staatsrecht</i>	

A	... ordent het recht in het algemeen en het staatsrecht in plaats en functie binnen het publiekrecht van het Nederlandse rechtssysteem.
<i>Algemeen bestuursrecht</i>	
B	... geeft het belang aan van de publiekrechtelijke aspecten van het algemeen bestuursrecht in de praktijk van de makelaardij in onroerende zaken.
<i>Omgevingswet</i>	
C	... verklaart het belang van de publiekrechtelijke aspecten met betrekking tot de Omgevingswet in de praktijk van de makelaardij in onroerende zaken.
<i>Woonruimte en huisvesting onroerende zaken</i>	
D	... geeft het belang aan van de publiekrechtelijke aspecten met betrekking tot woonruimte en huisvesting onroerende zaken, waaronder Woningwet, Huisvestingswet en Leegstandwet in de praktijk van de makelaardij in onroerende zaken.
<i>Diverse wetten</i>	
E	... beschrijft de inhoud van diverse wetten Erfgoedwet, Wegenwet, Alcoholwet en Wet Wkpb binnen het publiekrecht van het Nederlandse rechtssysteem.
<b>Module Vastgoedeconomie</b>	
<i>Statistiek</i>	
A	... interpreteert en berekent statistische gegevens en verklaart tabellen die betrekking hebben op de markten waarin makelaars opereren.
<i>Vraag en aanbod</i>	
B	... licht de belangrijkste micro-economische verschijnselen toe (de hoofdzaken van het producenten- en consumentengedrag, de prijsvorming onder invloed van vraag- en aanbodontwikkelingen en de invloed van deze ontwikkelingen) met betrekking tot de markten waarin makelaars opereren en verklaart de factoren, die bij transacties en adviezen van belang zijn.
<i>Concurrentieverhoudingen</i>	
C	... legt de verschillende ondernemingsvormen uit en onderzoekt de intensiteit van de concurrentie in een bedrijfstak, de concurrentiepositie van individuele ondernemingen binnen een bedrijfstak en de gevolgen van het ondernemingsbeleid voor de concurrentiepositie, met name voor bedrijfstakken waarmee makelaars in aanraking komen.
<i>Conjuncturele ontwikkelingen</i>	
D	... licht de voornaamste macro-economische grootheden toe, de relaties tussen deze grootheden, de ontwikkeling van deze grootheden en de rol van de overheid daarin en legt verbanden tussen de betekenis van macro-economische en/of conjuncturele ontwikkelingen en de invloed ervan op de markt waarin makelaars opereren.
<i>Banken en kapitaalmarkten</i>	
E	... licht de structuur en werkwijze van het bank- en kredietwezen en de betekenis van nationale en internationale ontwikkelingen op de financiële markten toe, in het bijzonder de kapitaalmarkt, alsmede de invloed van deze structuur, werkwijze en ontwikkeling op de markten van onroerende zaken en de totstandkoming van transacties en adviezen op de markten van onroerende zaken.
<b>Module Specialisatie Bedrijfsmatig Vastgoed</b>	
<b>Praktijkleer Bedrijfsmatig Vastgoed</b>	
<i>Makelaardij</i>	
A	... licht toe wat de taken van de makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed zijn met betrekking tot koop en verkoop, advisering, waardebeoordeling en beheer van onroerende zaken en hoe deze taken uitgevoerd moeten worden.
<i>Koop en verkoop</i>	

B	... legt uit hoe in de begeleiding van aan- en verkoop en advisering de belangen van de opdrachtgever op optimale wijze behartigd worden.
<i>Huur, verhuur en beheer</i>	
C	... verleent op professionele wijze diensten 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.
<i>Financiering</i>	
D	... legt de financiële aspecten die betrekking hebben op de financiering van bedrijfsmatig vastgoed uit.
<i>Fiscaliteiten</i>	
E	... adviseert inzake de fiscale aspecten met betrekking een onroerende zaak.
<i>Inmeting</i>	
F	... past de NEN2580 correct toe om de gebruiksoppervlakte van de ruimten binnen het object als geheel te bepalen.
<i>Waardebepaling</i>	
G	... adviseert inzake de waardebepaling van het object.
<i>Ondernemingsbeleid</i>	
H	... toont aan op professionele wijze de belangen van de onderneming van zowel de opdrachtgever als van zichzelf te kunnen behartigen.
<i>Ethiek</i>	
I	... gaat op integere wijze om met ethische kwesties binnen de praktijk van de makelaar in onroerende zaken en daarbuiten.
<b>Vakbekwaamheid Bedrijfsmatig Vastgoed</b>	
<i>Verkoop van een bedrijfspand</i>	
A	... verleent op professionele wijze diensten aan de opdrachtgever door onder meer de verkoopopdracht juist te interpreteren en adequaat uit te voeren, en is in staat om overeenkomsten op een juiste wijze te beoordelen en vast te (laten) leggen in een akte.
<i>Aankoop van een bedrijfspand</i>	
B	... verleent op professionele wijze diensten aan de opdrachtgever door onder meer de aankoopopdracht juist te interpreteren en adequaat uit te voeren, en is in staat om overeenkomsten op een juiste wijze te beoordelen en vast te (laten) leggen in een akte.
<i>Huur/verhuur van een bedrijfspand</i>	
C	... verleent op professionele wijze diensten aan de opdrachtgever door onder meer de huur-/verhuuropdracht juist te interpreteren en adequaat uit te voeren, en is in staat om overeenkomsten op een juiste wijze te beoordelen en vast te (laten) leggen in een akte.
<i>Waardebepaling van een bedrijfspand</i>	
D	... komt op professionele wijze tot een verantwoord oordeel over de waarde van een bedrijfspand door informatie en factoren, die noodzakelijk zijn om op een juiste wijze de opdracht te kunnen uitvoeren, en waardebegrippen en waardebeoordelingsmethoden toe te passen en doeltreffend en correct te rapporteren.
<i>Visiestuk</i>	
E	... toont aan kennis en inzicht te hebben in actuele onderwerpen die betrekking hebben op de vastgoedbranche door het duidelijk presenteren van een actueel, regionaal gebonden onderwerp gerelateerd aan de vastgoedbranche en diverse aanbevelingen of oplossingen te kunnen aandragen.
<b>Module Praktijktoets Bedrijfsmatig Vastgoed</b>	
<i>Broker's Opinion of Value</i>	

A	... construeert en evalueert een Broker's Opinion of Value van een gegeven object door gebruik te maken van één of meerdere waardebepalingsmethoden en rekening te houden met verschillende waardebeïnvloedende factoren in de uiteindelijke Broker's Opinion of Value.
<i>Rapportage</i>	
B	... construeert een duidelijke, volledige en schriftelijke onderbouwing van de vastgestelde waarde van een gegeven bedrijfsmatig vastgoedobject aan de hand van de resultaten van de werkzaamheden.
<i>Actuele, lokale en regionale kennis</i>	
C	... onderzoekt en analyseert lokale en regionale actualiteiten met betrekking tot de bedrijfsmatige vastgoedmarkt door gebruik te maken van beschikbare bronnen.
<i>Advisering</i>	
D	... construeert adviezen met betrekking tot aankoop, verkoop, herbestemming, projectontwikkeling en belegging op basis van het omgevingsplan, het streekplan, de stedenbouwkundige visie van de gemeente, de kwaliteit van de huurder(s), in het verleden gemaakte afspraken tussen huurder en verhuurder, verstrekte informatie en/of op basis van eigen waarneming.
<i>Ethiek</i>	
E	... toont aan 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>Presenteren en evalueren</i>	
F	... toont aan op basis van zijn eigen professionele visie en algemeen geldende principes op een professionele wijze om te gaan met klantevaluaties en persoonlijke professionele ontwikkeling.

# DEEL 2 TOETSTERMEN

## Toetstermen module Bouwkunde

Toetstermen die niet onderstreept staan weergegeven hebben betrekking op Bouwkunde A – algemeen. Toetstermen die onderstreept staan weergegeven hebben betrekking op Bouwkunde A – materialenkennis.

In het examen Bouwkunde B kunnen alle toetstermen van deze module terugkomen, exclusief de K-toetstermen. In dit examen gaat het om het lezen en interpreteren van bouwkundige tekeningen en bestek en het daarin kunnen vinden van gevraagde gegevens.

De kandidaat ...

### **A. Algemeen**

**A.1. ... legt uit hoe het bouwproces georganiseerd is en wat de rol van direct belanghebbenden en bouwdeelnemers is met betrekking tot de bouw van onroerende zaken en beheerst het bouwkundige vocabulaire met betrekking tot onroerende zaken.**

- A.1.1 ... benoemt de plaats, functie en verantwoordelijkheden van belanghebbenden en bouwdeelnemers in het bouwproces, zoals van de architect, adviseur, constructeur, (onder)aannemer, leverancier, opzichter, uitvoerder, koper, huurder, makelaar onroerende zaken, projectontwikkelaar, belegger, (semi) overheid en derden. (K)
- A.1.2 ... legt samenwerkingsverbanden van belanghebbenden en bouwdeelnemers in het bouwproces uit, zoals projectontwikkeling, bouwteamorganisatie, turn-key-overeenkomst en PPS-constructie. (T)
- A.1.3 ... licht de begrippen bouwgrond en bouwterrein toe. (B)
- A.1.4 ... benoemt de fasen in de totale cyclus van het bouwproces. (K)
- A.1.5 ... verwoordt hoe en door wie de bouwvoortgang wordt opgezet en bewaakt. (B)
- A.1.6 ... benoemt de gebruikelijke betalingsregelingen van de aanneemsom. (K)
- A.1.7 ... verklaart de gebruikelijke en/of logische volgorde van de verschillende activiteiten op de bouwplaats tijdens de uitvoering van een bouwproject. (A)
- A.1.8 ... verwoordt de gebruikelijke aanbestedingsvormen volgens de ARW. (B)

**A.2. ... trekt conclusies uit bouwkundige tekeningen en bouwkundige bestekken van onroerende zaken en stelt de bouwvorm, constructieve opbouw, bouwmethode en architectuurstroming van onroerende zaken vast.**

- A.2.1 ... trekt conclusies uit bouwkundige tekeningen van onroerende zaken, te weten: schaal en indeling, gebruikte symbolen, coderingen, tekenmethodiek en arceringen, onderwerp en betreffende bouwkundige gegevens. (A)
- A.2.2 ... legt de bouwkundige tekeningen van onroerende zaken inhoudelijk uit, zoals situatietekening, schetsontwerp, definitief ontwerp, bouwaanvraag tekening, bestektekening, werktekening, detailtekening, constructietekening, installatietekening, verkooptekening en revisietekening. (T)
- A.2.3 ... beschrijft de gebruikte elementen en de aangegeven materiaaltoepassingen van de bouwkundige tekeningen van onroerende zaken. (K)
- A.2.4 ... legt een "bouwkundig bestek" met de gebruikelijke indeling en de daarin voorkomende bepalingen, voorschriften, normen, omschrijvingen en terminologie naar vorm en functie uit. (T)

- A.2.5 ... herkent de hoofdgroepen in de uiterlijke bouwvorm op een afbeelding. (B)
- A.2.6 ... licht de hoofdgroepen in de uiterlijke bouwvorm naar constructie, soort of type toe. (B)
- A.2.7 ... berekent prijzen van bouwkundige onderdelen op basis van beschikbare basis- en/of elementenprijzen. (T)
- A.2.8 ... benoemt de bouwperiode en de wijze van totstandkoming van bouwwerken volgens de gebruikelijke bouwmethoden, zoals traditionele bouw, stapelbouw, systeembouw, gietbouw, montagebouw en skeletbouw. (K)
- A.2.9 ... beargumenteert aan de hand van een casus voor welke bouwmethode(n) kan worden gekozen. (E)
- A.2.10 ... benoemt de voornaamste Europese en Nederlandse architectuurstromingen, zoals met name toegepast in Nederland naar periode en bouwstijl. (K)
- A.2.11 ... benoemt bekende voorbeelden en/of architecten van de voornaamste Europese en Nederlandse architectuurstromingen, zoals met name toegepast in Nederland. (K)
- A.2.12 ... benoemt de onderdelen en kenmerken van de voornaamste Europese en Nederlandse architectuurstromingen. (K)
- A.2.13 ... verwoordt aan de hand van een afbeelding van een bouwwerk tot welke van de voornaamste Europese en Nederlandse architectuurstromingen een bouwwerk behoort. (B)
- A.2.14 ... beargumenteert de bouwperiode aan de hand van het combineren van bouwmaterialen en bouwwijzen, zoals dakpannen en metselverbanden. (E)

**A.3. ... licht de regelgeving en ontwikkelingen toe die betrekking hebben op de realisatie van onroerende zaken.**

- A.3.1 ... benoemt de hoofdonderwerpen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). (K)
- A.3.2 ... licht het begrip 'knip' toe in de omgevingsvergunning. (B)
- A.3.3 ... benoemt voor welke bouwactiviteiten een vergunnings- of bouwplicht geldt en welke activiteiten meldings- en vergunningsvrij uitgevoerd mogen worden. (K)
- A.3.4 ... beschrijft de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) op hoofdlijnen en aan de hand van relevante begrippen : doelstelling, risicoklasse, gevolgklasse, kwaliteitsborger. (K)
- A.3.5 ... benoemt op welke bouwactiviteiten het stelsel van kwaliteitsborging van toepassing is. (K)
- A.3.6 ... licht aan de hand van een casus toe of een bouwactiviteit onder het stelsel voor kwaliteitsborging valt. (T)
- A.3.7 ... licht nieuwe ontwikkelingen op het terrein van constructies en materiaalgebruik toe, voor zover deze in het algemeen toepassing hebben gevonden. (B)

**B. Constructieve opbouw**

***... herkent verschillende elementen met betrekking tot de constructieve opbouw van onroerende zaken en trekt conclusies op dit gebied.***

***B.1. Hoofdobbouw***

- B.1.1 ... verwoordt de plaats van de elementen van de hoofdobbouw, zoals fundering, opbouw, dak, kelder, afwerking en installaties. (B)

## *B.2. Sterkteleer*

- B.2.1 ... verklaart krachtenpatronen in bouwkundige constructies aan de hand van bijvoorbeeld een tekening. (A)
- B.2.2 ... legt de belastingtypen van een gegeven constructie uit. (T)
- B.2.3 ... legt de betekenis van de constructieve begrippen, zoals knik, doorbuiging, sterkte en (toelaatbare) spanning, oplegging, stabiliteit en overspanning uit. (T)

## *B.3. Grondwerken, funderingen en kelders*

- B.3.1 ... legt de krachten die in en op de grond van een gebouw voorkomen en optreden uit. (T)
- B.3.2 ... licht termen zoals nuttige belasting, negatieve/positieve kleef, eigen gewicht, draagvermogen en vaste grondslag toe. (B)
- B.3.3 ... benoemt, in relatie tot de bouw, de grondsoorten in Nederland met als functie bouwgrond. (K)
- B.3.4 ... verklaart grondonderzoek en bodemonderzoek. (A)
- B.3.5 ... benoemt een aantal grondwerken met hun hoofdkenmerken, zoals drainage, grondverbetering, machinaal ontgraven, handmatig ontgraven, open bemaling, gesloten bemaling, bronbemaling, spanningsbemaling en grondkeringen. (K)
- B.3.6 ... licht toe hoe een sonderingdiagram en een grondboringstaat tot stand komen. (B)
- B.3.7 ... trekt conclusies uit een sonderingdiagram en grondboringstaat. (A)
- B.3.8 ... verwoordt de algemene eisen die aan een fundering gesteld moeten worden, zoals goed contact met de vaste grondslag, voldoende sterkte en stijfheid en bestand tegen invloeden van buitenaf. (B)
- B.3.9 ... verwoordt de voornaamste eigenschappen, kenmerken en toepassingen van de funderingstypen op staal en op palen. (B)
- B.3.10 ... herkent een aantal aan kelders verwante zaken, zoals koekoek, kim en waterafdichtingssystemen. (B)
- B.3.11 ... legt de werking van de in B.3.10 genoemde zaken uit. (T)
- B.3.12 ... benoemt de bronnen die moeten of kunnen worden geraadpleegd om informatie te krijgen over eventuele funderingsproblematiek of -schade. (K)
- B.3.13 ... licht toe waar funderingsonderzoek conform de richtlijn KCAF uit bestaat. (B)
- B.3.14 ... herkent signalen die kunnen duiden op funderingsschade. (B)
- B.3.15 ... verklaart verschillende oorzaken van funderingsproblematiek voor verschillende funderingstypen. (A)
- B.3.16 ... beschrijft maatregelen om funderingsproblematiek (verder) te voorkomen. (K)

## *B.4. Steenconstructies*

- B.4.1 ... verwoordt de diverse functies van steenconstructies en de daaraan te stellen eisen, zoals de dragende, isolerende, constructieve, scheidende en vullende functie. (B)
- B.4.2 ... verwoordt de benamingen en belangrijkste eigenschappen van gebakken en niet-gebakken materialen. (B)
- B.4.3 ... herkent KZ-steen, drijfsteen, betonsteen, cellenbeton, gipsblokken, baksteen kwaliteiten. (B)
- B.4.4 ... onderscheidt bakstenen naar formaat als dik formaat, rijnformaat, waalformaat, vechtformaat en F5-formaat. (B)
- B.4.5 ... onderscheidt bakstenen naar fabricage en vorm als handvorm, vormbak, strengpers, verglaasd, bezand, split, chamotte, poreus en speciaal. (B)
- B.4.6 ... verwoordt de maten die gebruikt worden voor metselwerk, zoals lagenmaat en koppenmaat. (B)
- B.4.7 ... herkent de metselverbanden, zoals halfsteens, steens, staand, Vlaams-, kruis-, wild- en kettingverband. (B)

- B.4.8 ... herkent de (hulp)constructies, zoals dilatatie, boogconstructie, vlechting, ezelsrug, rollaag, latei en veranding. (B)
- B.4.9 ... licht de uitvoering van metselwerk in aansluiting op andere bouwconstructies toe. (B)
- B.4.10 ... verwoordt de betekenis en toepassing van ventilatie, isolatie van de spouw, voegwerk, vertinnen, kitten en lijmen in relatie tot metselwerk. (B)
- B.4.11 ... licht de toepassing van spouwankers, roosters en ankers toe. (B)

#### *B.5. Natuursteenconstructies*

- B.5.1 ... herkent de natuursteensoorten, zoals stollingsgesteente (zoals graniet en basalt), afzettingsgesteente (zoals zandsteen, travertin, hardsteen, solnhofener) en metamorfe gesteente (zoals kwartsiet, leisteen en marmer). (B)
- B.5.2 ... herkent toepassingen van natuursteensoorten in relatie met de specifieke eigenschappen van natuursteensoorten. (B)
- B.5.3 ... herkent de oppervlaktebewerkingen van natuursteen, zoals frijnen, boucharderen, polijsten, vlammen, schuren en zoeten. (B)

#### *B.6. Beton*

- B.6.1 ... verwoordt de krachten die in (gewapend) beton kunnen optreden. (B)
- B.6.2 ... licht een aantal toepassingsmogelijkheden van (gewapend) beton toe. (B)
- B.6.3 ... verwoordt de begrippen met betrekking tot (gewapend) beton, zoals verhardingstijd, verdichting, betonschade, grindnesten, bewerkingen, aanzien en vormgeving. (B)
- B.6.4 ... licht de plaats en functie van de bestanddelen van (gewapend) beton toe. (B)
- B.6.5 ... herkent de bestanddelen van beton en gewapend beton in een illustratie. (B)
- B.6.6 ... herkent de meest voorkomende betonsoorten, zoals grindbeton, licht beton, zwaar beton, voorgespannen beton, constructiebeton, stampbeton, sierbeton. (B)
- B.6.7 ... noemt de plaats, soort en functie van betonstaal en betonwapening. (K)
- B.6.8 ... herkent de geprefabriceerde elementen van (gewapend) beton. (B)
- B.6.9 ... herkent betonschades, de oorzaken en de gevolgen van deze schades. (B)
- B.6.10 ... legt uit hoe betonschades en de gevolgen van deze schades opgelost kunnen worden. (T)

#### *B.7. Staal*

- B.7.1 ... herkent vormen en soorten van staal, zoals gietstaal, RVS en constructiestaal. (B)
- B.7.2 ... verwoordt de eigenschappen van de staalsoorten. (B)
- B.7.3 ... verwoordt de toepassingen van profielstaal, staalplaten en staalgaas. (B)
- B.7.4 ... herkent de samenstellende delen en verbindingen van een staalconstructie en een staalskelet. (B)
- B.7.5 ... licht de opbouw van een staalconstructie en een staalskelet toe. (B)
- B.7.6 ... noemt een aantal wijzen van staalbescherming, zoals afdekking, legeren, schooperen, verzinken en brandwerend beschermen. (K)

#### *B.8. Non-ferro metalen en kunststoffen*

- B.8.1 ... herkent de non-ferro metalen aluminium, zink, lood, messing, nikkel, koper en brons. (B)
- B.8.2 ... verwoordt de eigenschappen en toepassingen van de in B.8.1 genoemde non-ferro metalen. (B)
- B.8.3 ... herkent de kunststoffen UP, PE, Perspex, PP, PVC, DPC, ABS, EPS, XPS, PF, PS en PUR. (B)
- B.8.4 ... verwoordt de eigenschappen en toepassingen van de in B.8.3 genoemde kunststoffen. (B)

## *B.9. Hout*

- B.9.1 ... herkent aan de hand van de verschijning van hout een aantal bewerkingen als kops, radiaal, tangentiaal, vlak, dosse en kwartiers gezaagd en rondhout. (B)
- B.9.2 ... verwoordt de voor de bouw van belang zijnde eigenschappen, kwaliteitskenmerken, toepassingen en gebreken van hout, zoals hardhout, zachthout, werken, zwellen, krimpen, kromtrekken, scheluwtrekken, kalkgang, harsgang, draadverloop, warrigheid, windscheur, kwast, dierlijke aantasting door boktor, houtworm en houtwesp alsmede de plantaardige aantasting schimmel, zwam, witte rot en bruine rot. (B)
- B.9.3 ... noemt de kwaliteitsnormen, kwaliteitsklassen, duurzaamheidsklassen, keurmerken en verduurzamingmethoden van hout. (K)
- B.9.4 ... herkent de houtsoorten dennenhout, douglas, vurenhout, essen, grenen, robinia, red cedar, redwood, parana pine, beuken, eiken, hemlock, teak, merbau, meranti, mahonie, limba en afzelia, azobé, ocumé. (B)
- B.9.5 ... verwoordt de toepassingen van de in B.9.4 genoemde houtsoorten. (B)
- B.9.6 ... herkent de benamingen, toepassingen en globale dimensies van de in de bouw voorkomende houtverbindingen. (B)
- B.9.7 ... verwoordt de benamingen, eigenschappen, toepassingen en globale dimensies van de aan hout verwante producten, zoals fineer, triplex/multiplex, underlayment, meubelplaat, spaanplaat, glasvezelplaat, MDF-plaat, HDF-plaat, hardboard en zachtboard, houtwolcementplaat, betonplex en OSB/chipwood. (B)

## *B.10. Houten kozijnen, ramen en deuren*

- B.10.1 ... benoemt op een tekening van een houten kozijn of pui de details met toevoegingen als ramen en deuren. (K)
- B.10.2 ... herkent op een tekening de vaste en draaiende delen in een houten kozijn en de implicaties ervan. (B)
- B.10.3 ... stelt in een casus waarin er sprake is van houtrot bij gevelkozijnen het gebrek en/of de (mogelijke) oorzaak vast. (T)

## *B.11. Niet-houten kozijnen, deuren en ramen*

- B.11.1 ... licht op basis van algemene eigenschappen ten aanzien van aanzicht, duurzaamheid, isolatie-eigenschappen, onderhoud en prijsverhouding een vergelijking tussen houten en niet-houten kozijnen, deuren en ramen toe. (B)
- B.11.2 ... herkent op een tekening van een niet-houten kozijn of pui de details, met toevoegingen als ramen en deuren. (B)
- B.11.3 ... onderscheidt op een tekening de vaste en draaiende delen in een niet-houten kozijn. (B)
- B.11.4 ... licht de toepassingen van vaste en draaiende delen in een niet-houten kozijn toe. (B)
- B.11.5 ... stelt in een casus waarin er sprake is van corrosie bij stalen kozijnen het gebrek en/of de (mogelijke) oorzaak vast. (T)

## *B.12. Kruipruimtes, vloeren, wanden en plafonds*

- B.12.1 ... inventariseert vloeren en wanden op grond van het onderscheid dragend of woning scheidend. (K)
- B.12.2 ... inventariseert vloeren en wanden op grond van het onderscheid vrijdragend, niet-vrijdragend, oplegging of muurverankering. (K)
- B.12.3 ... inventariseert vloeren op grond van het onderscheid constructieve vloeren of plafonds. (K)
- B.12.4 ... inventariseert vloeren op basis van de opbouw in vloerafwerking. (K)

- B.12.5 ... licht een vergelijking tussen vloertypen en wandtypen met het oog op functie, constructie en plaats toe. (B)
- B.12.6 ... verwoordt de voornaamste eisen aan de kruipruimte, diverse vloeren en plafonds, zowel constructief als ten aanzien van brandwerendheid, geluidsisolatie, thermische isolatie en de voornaamste standaardnormen bij enkelvoudige constructies in de woningbouw. (B)
- B.12.7 ... benoemt houten vloeren en onderdelen van houten vloeren. (K)
- B.12.8 ... herkent de benamingen, maatvoering, detaillering, eigenschappen, samenstelling en toepassingen van houten balklagen (inclusief ravelingen, verstijvingen en toebehoren), steenachtige vrijdragende en niet-vrijdragende vloeren. (B)
- B.12.9 ... benoemt de bijzondere vloervormen, zoals balkenvloer, cassettevloer, kokervloer, elementvloer, combinatievloer, T-balkenvloer, paddenstoelvloer, stalen vloer, (staal)plaatvloer, zwaluwstaartplaatvloer. (K)
- B.12.10 ... licht de toepassingen van de in B.12.9 genoemde bijzondere vloervormen toe. (B)
- B.12.11 ... beschrijft functies van plafonds en wanden, zoals brandwerendheid in klassen, mechanische sterkte, geluidsabsorptie, thermische isolatie, flexibiliteit, af- en wegwerken van leidingen en esthetica. (K)
- B.12.12 ... stelt in een casus waarin er sprake is van één van de volgende bouwgebreken die betrekking hebben op fundering, kelder en/of kruipruimte het gebrek en/of de (mogelijke) oorzaak vast: zettingen ten gevolge van grondwaterstandverandering, lekkage in de kelder, zwamvorming. (T)
- B.12.13 ... stelt in een casus waarin er sprake is van één van de volgende bouwgebreken die betrekking hebben op gevel, wand en/of plafond het gebrek en/of de (mogelijke) oorzaak vast: afbrokkelend stucwerk, afschilferen van metselwerk, betonschade door corrosie van wapening (betonrot), delaminatie multiplex bekledingen, regendoorslag bij geïsoleerd metselwerk, scheuren bij constructiedelen door verzakkingen, scheuren in de constructie, scheuren in niet-dragende binnenwanden, scheuren in metselwerk, scheuren in gevelmetselwerk / krimp draagconstructie, scheuren gevelmetselwerk nabij openingen, scheuren in rollaag, schimmelvorming op wanden/plafonds, vochtplekken op binnenzijde van gevels al dan niet met geïsoleerde spouw. (T)
- B.12.14 ... stelt in een casus waarin er sprake is van het volgende bouwgebrek dat betrekking heeft op vloeren het gebrek en/of de (mogelijke) oorzaak vast: loskomen van tegelvloer bij vloerverwarming en radiatoren. (T)

### *B.13. Kappen en daken*

- B.13.1 ... herkent de verschillende kap- en dakvormen, inclusief de daarbij behorende elementen. (B)
- B.13.2 ... verwoordt de constructieve opbouw, detaillering en onderdelen van kappen en daken voor wat betreft draagconstructies, spanten, verankeringen, sporenkap, gordingenkap, afschotconstructies, scheggen, boeiboorden, mastiekschroten en gootklossen, aansluiting aan opgaand werk, dakdoorvoeringen, dakdoorbrekingen, dakvoet- en nokconstructies, vogelschroot, windveer, ventilatie en isolatie. (B)
- B.13.3 ... licht dakbedekkingen, inclusief detaillering, onderconstructies en bevestigingen zoals dakpannen qua model en hulpstukken, leien, leipannen, betonpannen, riet, hout, glas, kunststof, metaal (koper, zink, lood, staal, aluminium), bitumineuze en kunststofmaterialen (bitumen, EPDM en PVC, APP en SBS) toe. (B)
- B.13.4 ... herkent de dakpannen qua model, zoals holle pannen zonder sluiting, holle pannen met sluiting, holle dakpan met sluiting (en ribben), tegelpan, zonnepannen muldenpan, sneldekpan en nokpan. (B)

- B.13.5 ... herkent de gootvormen, zoals mastgoot, bakgoot, zakgoot, kilgoot, verholen goot. (B)
- B.13.6 ... verwoordt de toepassingen van de gootvormen. (B)
- B.13.7 ... beschrijft wat een groendak is. (K)
- B.13.8 ... beschrijft wat de voordelen zijn van een groendak (K)
- B.13.9 ... stelt in een casus waarin er sprake is van één van de volgende bouwgebreken die betrekking hebben op daken het gebrek en/of de (mogelijke) oorzaak vast: blaasvorming in dakbedekking, gekrompen kunststof dakbedekking, gescheurd lood bij dakaansluitingen of bij schoorstenen, krimp bitumineuze dakbedekking, lekkage van een (zinken) goot, lekkage in koud- of warm-dakconstructie, lekkage voetlood schoorsteen, lekkage plat dak, lekkage rond dakopeningen, scheuren in voetlood, vochtproblemen in dakconstructie, vochtdoorslag dakaansluiting schoorsteen, vochtdoorslag bij plafonds. (T)

#### ***B.14. Trappen***

- B.14.1 ... verwoordt het doel, het globale ruimtegebruik, de toepassingen en de gebruiksverschillen van trappen, hellingbanen, roltrappen en liften. (B)
- B.14.2 ... licht het ruimtebeslag van verschillende trappen, hellingbanen, roltrappen en liften toe. (B)
- B.14.3 ... herkent trapvormen. (B)
- B.14.4 ... verwoordt de gebruiksmogelijkheden en beperkingen van diverse trapvormen. (B)
- B.14.5 ... legt het begrip 'looplijn' uit. (T)

### **C. Afwerking en installaties**

***... legt de functie, de werking en toepassing van installaties en de afwerkingsvormen in een gebouw uit.***

#### ***C.1. Hang- en sluitwerk, kramerijen, smeedwerk***

- C.1.1 ... herkent hang- en sluitwerk en bouwbeslag. (B)
- C.1.2 ... licht de inbraakwerendheid van de diverse soorten hang- en sluitwerk toe. (B)
- C.1.3 ... verwoordt de diverse soorten hang- en sluitwerk en bouwbeslag, zoals materiaal, onderdelen, functie, specifieke toepassingen, plaats en doel. (B)

#### ***C.2. Riolering en sanitair***

- C.2.1 ... beschrijft verschillende soorten binnen- en buitenriolering. (K)
- C.2.2 ... herkent de onderdelen van de binnen- en buitenriolering. (B)
- C.2.3 ... licht de diverse soorten binnen- en buitenriolering toe, zoals materiaal, onderdelen, samenstelling, werking, (hoofd)afmetingen, milieueisen, algemene normen, functie, specifieke toepassing, plaats, bouwkundige voorzieningen en doel. (B)
- C.2.4 ... verwoordt plaats, functie, vorm en samenstelling van het gemeenteriool of straatriool. (B)
- C.2.5 ... benoemt de diverse soorten sanitaire toestellen (ontvangsttoestellen), inclusief hulp- en aansluitstukken op riool en andere nutsvoorziening. (K)
- C.2.6 ... licht de diverse soorten sanitaire toestellen naar materialen, onderdelen, functie, specifieke toepassing, plaats, bouwkundige voorzieningen en doel toe. (B)
- C.2.7 ... benoemt de gebreken van binnen- en buitenriolering, zoals stank- en geluidsoverlast, hevelwerking, tegenschot, verzakking, condens, verstopping. (K)
- C.2.8 ... verwoordt de oplossing van de in C.2.7 genoemde gebreken van binnen- en buitenriolering. (B)

C.2.9 ... stelt in een casus waarin er sprake is van schimmel- en vochtplekken in een badkamer het gebrek en/of de (mogelijke) oorzaak (lekkage/ventilatie) vast. (T)

### *C.3. Waterleiding*

C.3.1 ... licht de diverse soorten binnen- en buitenwaterleidingen, hulpstukken, appendages en tappunten naar materiaal, onderdelen, samenstelling, werking, (hoofd)afmetingen, (milieu)eisen en algemene normen toe. (B)

C.3.2 ... benoemt de binnen- en buitenwaterleidingen, hulpstukken, appendages en tappunten. (K)

C.3.3 ... benoemt de diverse soorten warmwatertoestellen (doorstroomtoestellen en voorraadtoestellen). (K)

C.3.4 ... herkent of er (mogelijk) sprake is van loden waterleidingen. (B)

C.3.5 ... licht de diverse soorten warmwatertoestellen (doorstroomtoestellen en voorraadtoestellen) naar materiaal, onderdelen, samenstelling, werking, afmetingen, (milieu)eisen, algemene normen, functie, specifieke toepassing, plaats, bouwkundige voorzieningen en doel toe. (B)

C.3.6 ... beschrijft de werking, het doel en de functie van een wateronthardingsinstallatie en een hydrofoorinstallatie. (K)

C.3.7 ... beschrijft de werking, het doel en de functie van grijs-waterinstallaties. (K)

C.3.8 ... benoemt nut en noodzaak van het ontkoppelen van hemelwaterafvoeren. (K)

### *C.4. Gasinstallaties*

C.4.1 ... herkent de diverse soorten gasleidingen, hulpstukken en toebehoren. (B)

C.4.2 ... licht de diverse soorten gasleidingen, hulpstukken en toebehoren naar materiaal, onderdelen, samenstelling, werking, (hoofd)afmetingen, (milieu)eisen, algemene normen, functie, specifieke toepassingen, plaats, bouwkundige voorziening en doel toe. (B)

C.4.3 ... licht de diverse soorten gasverbruikstoestellen, zoals open en gesloten toestellen, kooktoestellen, geisers, boilers, kachels en gevelkachels naar materiaal, onderdelen, samenstelling, werking, (hoofd)afmetingen, (milieu)-eisen, algemene normen, functie, specifieke toepassingen, plaats, bouwkundige voorziening en doel toe. (B)

C.4.4 ... licht de diverse soorten bouwkundige (hulp)constructies, zoals gasafvoerkanalen en ventilatiekanalen naar materiaal, onderdelen, samenstelling, werking, (hoofd)afmetingen, (milieu)-eisen, algemene normen, functie, specifieke toepassingen, plaats, bouwkundige voorziening en doel toe. (B)

### *C.5. Elektrische installatie*

C.5.1 ... benoemt de diverse soorten elektrische installaties, schakel- en verdeelinrichtingen en hulpstukken en toebehoren. (K)

C.5.2 ... licht de diverse soorten elektrische installaties, schakel- en verdeelinrichtingen, hulpstukken en toebehoren naar materiaal, onderdelen, samenstelling, werking, symbolen, (hoofd)afmetingen, (milieu)-eisen, algemene normen, functie, specifieke toepassingen, plaats, bouwkundige voorziening en/of doel toe. (B)

C.5.3 ... herkent de diverse soorten leidingen, bedradingen, kabelgoten, aanlegssystemen, aansluitpunten en toebehoren. (B)

C.5.4 ... licht de diverse soorten leidingen, bedradingen, kabelgoten, aanlegssystemen, aansluitpunten en toebehoren naar materiaal, onderdelen, samenstelling, werking, (hoofd)afmetingen, (milieu)eisen, algemene normen, functie, specifieke toepassingen, plaats, bouwkundige voorziening en doel toe. (B)

C.5.5 ... legt in een casus de installatieschema's, het stroomverbruik, de aarding en de capaciteit van een elektrische installatie uit. (T)

- C.5.6 ... licht de voorzieningen en bijzondere onderdelen, zoals aardlekschakelaar, schakelautomaat, aardpen, dmschakelaar, schakelklok, kabelgoot, boiler, kookplaat, scheerwandcontactdoos, fornuisaansluiting en loze aansluiting van een elektrische installatie naar materiaal, onderdelen, samenstelling, werking, (hoofd)afmetingen, (milieu)eisen, algemene normen, functie, specifieke toepassingen, plaats, bouwkundige voorziening en doel toe. (B)
- C.5.7 ... benoemt het doel, de functie en in globale zin de werking van een noodverlichtingsinstallatie, noodaggregaat, brandbeveiligingsinstallatie en inbraakbeveiligingsinstallatie. (K)
- C.5.8 ... licht het doel en de voor- en nadelen en de werking van alternatieve opwekking van elektra toe (zoals zonnepanelen en windenergie). (B)

#### *C.6. Zonnepanelen en -collectoren*

- C.6.1 ... beschrijft het doel, de functie, en in globale zin de werking en samenstelling van een zonnepaneel. (K)
- C.6.2 ... benoemt de verschillende soorten zonnepanelen. (K)
- C.6.3 ... licht toe welke installatietechnische aanpassingen mogelijk nodig zijn bij het plaatsen van zonnepanelen. (B)
- C.6.4 ... legt het begrip Wattpiek uit als indicatie voor het vermogen van een zonnepaneel. (B)
- C.6.5 ... licht de werking van een zonneboiler en collector toe. (B)

#### *C.7. Verwarming*

- C.7.1 ... benoemt de begrippen betreffende warmteoverdracht, zoals geleiding/conductie, stroming/convectie en straling/radiatie. (K)
- C.7.2 ... benoemt de verschillende verwarmingsvoorzieningen, zoals lokale verwarming en decentrale verwarming. (K)
- C.7.3 ... benoemt de elementen van een transmissieberekening, zoals ruimtetemperatuur, buitenomstandigheden, warmtegeleidingscoëfficiënt, warmteweerstand en warmtelekken. (K)
- C.7.4 ... herkent warmteopwekkingsinstallaties en de onderdelen daarvan. (B)
- C.7.5 ... herkent verwarmingsinstallaties en de onderdelen daarvan. (B)
- C.7.6 ... licht de kenmerken van en de verschillen tussen de verwarmingsinstallaties, zoals die voor warm water, heet water en luchtverwarming, toe. (B)
- C.7.7 ... licht de kenmerken van en de verschillen tussen een standaard cv-ketel, een VR-ketel, een HR-ketel, een HRe-ketel en een UHR-ketel toe. (B)
- C.7.8 ... licht de kenmerken van en de verschillen tussen verschillende typen warmtepompen toe. (B)
- C.7.9 ... verwoordt de voorkomende energiebronnen/brandstoffen met eventuele voor- en nadelen die gebruikt worden ter verwarming van woningen. (B)
- C.7.10 ... benoemt doel, werking en functie van de verschillende verwarmingslichamen (warmte afgevend deel van de installatie) en de belangrijkste appendages. (K)
- C.7.11 ... herkent de voorkomende vloer- en wandverwarmingssystemen en hun eigenschappen, voor- en nadelen en onderdelen. (B)
- C.7.12 ... licht de werking van een lage-temperatuur-verwarming toe. (B)
- C.7.13 ... licht de functie, de eigenschappen, de voor- en nadelen en de werking van een douche wtw-installatie uit. (B)

#### *C.8. Klimaatbeheersing*

- C.8.1 ... licht van airconditionings- en koelingsinstallaties de kenmerken, evenals de overeenkomsten en verschillen ten opzichte van de verwarmingsinstallaties toe. (B)
- C.8.2 ... herkent klimaatbeheersingssystemen, zoals airconditioninginstallatie, topkoeling, gecombineerd systeem door middel van luchtbehandeling en luchtverwarming. (B)

## *C.9. Brandveiligheid*

- C.9.1 ... benoemt elementaire begrippen van een inwendige- en een uitwendige bliksembeveiligingsinstallatie. (K)
- C.9.2 ... benoemt de principes van diverse installaties voor brandbeveiliging, zoals sprinklerinstallaties, detectoren, schuimblussers, alarminstallaties, droge blusleiding, brandweeringang, ontruimingsinstallatie en brandweerlift. (K)
- C.9.3 ... benoemt de voornaamste maatregelen in en toevoegingen aan de bouwkundige constructies in het kader van brandbeveiliging, zoals compartimentering, vluchtwegen, brandwerende materialen en constructies, relatie met regelgeving en brandweer. (K)

## *C.10 Ventilatie*

- C.10.1 ... benoemt elementaire begrippen van ventilatie, zoals natuurlijke ventilatie, mechanische ventilatie, gebalanceerde ventilatie. (K)
- C.10.2 ... herkent of er sprake is van (collectieve) natuurlijke ventilatie, mechanische ventilatie, (de)centrale balansventilatie. (B)
- C.10.3 ... verwoordt aan ventilatie verwante zaken, zoals noodzaak, wet- en regelgeving, indicatie van hoeveelheden, plaats van afzuigmechanisme en buizenstelsel, wasemkap (afvoer naar buiten en met (koolstof)filter en motorloos). (B)
- C.10.4 ... licht toe op welke wijze inzicht wordt gekregen in de kwaliteit van binnenlucht. (B)

## *C.11 Andere installaties*

- C.11.1 ... benoemt elementaire begrippen op het gebied van telefonie en internet. (K)
- C.11.2 ... benoemt maatregelen ten behoeve van inbraakbeveiliging, zoals politiekeurmerk, tralies, gewapend glas, massieve deuren, hekwerken, harde bouwmaterialen, kluis, stil alarm, luid alarm. (K)
- C.11.3 ... verwoordt de betekenis van de volgende begrippen: gemeenschappelijke antenne-inrichting, centrale antenne-inrichting, kabelnet voor antennesysteem, schotelantenne, internetaansluiting, glasvezel, router, noodverlichting, bewakings- en alarmeringssystemen. (B)
- C.11.4 ... verwoordt de soorten en de specifieke eigenschappen van liftinstallaties, zoals personenlift, invalidenlift, goederenlift en boodschappenlift. (B)
- C.11.5 ... benoemt de soorten domotica. (K)

## *C.12 Afwerkingen*

- C.12.1 ... herkent de soorten wandafwerkingen en toepassingen daarvan, zoals stukadoorswerk, tegelwerk, hout, plaatmaterialen, afmontage, sausen, schilderwerk en behangwerk. (B)
- C.12.2 ... verwoordt de eigenschappen en uitvoering van de in C.12.1 genoemde wandafwerkingen. (B)
- C.12.3 ... benoemt de vormen van uitvoering en/of verwerking, zoals kwast, roller, spuiten, impregneren, wolmaniseren en diverse wijzen van verzinken. (K)
- C.12.4 ... verwoordt de toepassingen van verfwerk en andere conserveringsmiddelen, ook in het kader van de milieuwetgeving. (B)
- C.12.5 ... benoemt de toepassing van mortels inclusief het afwerkingseffect van stukadoorswerken. (K)
- C.12.6 ... benoemt de diverse onderconstructies en bouwkundige afwerkingen bij stukadoorswerk, zoals stukdraggers, stukstop, hoekbeschermers en afdeklat. (K)

- C.12.7 ... licht de zaken ten aanzien van fabricageproces, maten, materialen, afwerking, eigenschappen, kwaliteitsnorm, verwerking en toepassing van wand- en vloertegels toe. (B)
- C.12.8 ... verwoordt de bijzondere tegelvormen, zoals vensterbanktegel, raamdorpelsteen en muurafdektegel en de eigenschappen en toepassingen hiervan. (B)
- C.12.9 ... verwoordt de toepassingen en de consequenties in bouwkundige constructies van houtwaren en/of houtachtige waren en van platen van andere materialen. (B)

### *C.13 Glaswerk*

- C.13.1 ... herkent de in de bouw meest courante glassoorten en (on)doorzichtige plaatmaterialen, zoals vensterglas, enkel glas, dubbel glas (HR++), triple glas (HR+++), spiegelglas, floatglas, geëmailleerd glas, polycarbonaat, perspex, ondoorzichtig glas, opaalglas, draadglas, gewapend glas, gehard glas, meerbladig glas (al of niet met spouw en/of gasvulling), gelaagd glas, zonwerend glas, glas-in-lood, voorzetglas en reflecterend glas. (B)
- C.13.2 ... verwoordt de eigenschappen, verwerking, toepassing en kwaliteitsaanduiding van de in C.13.1 genoemde glassoorten. (B)
- C.13.3 ... herkent het volgende gebrek: lekkage van dubbel glas. (B)

## **D. Kwaliteitsbeoordeling, onderhoud en beheer**

### *D.1. De bouwkundige kwaliteiten van gebouwen*

**... legt de bouwkundige kwaliteiten van gebouwen uit.**

- D.1.1 ... verwoordt de betekenis van en de verhouding tussen de factoren die de kwaliteit van gebouwen bepalen naar aard en kwaliteit van de constructie, materiaalgebruik, staat van onderhoud, bouwfysische eigenschappen, gebruiksmogelijkheden, bestemmingen en situering. (B)
- D.1.2 ... trekt aan de hand van een casus conclusies over de bouwkundige kwaliteit van een bouwwerk op het gebied van aard en kwaliteit van de constructie, materiaalgebruik, staat van onderhoud, bouwfysische eigenschappen, gebruiksmogelijkheden, bestemmingen en situering. (A)

### *D.2. Bouwfysische toepassingen*

**... herkent bouwfysische voorzieningen en trekt conclusies met betrekking tot deze voorzieningen in onroerende zaken.**

- D.2.1 ... verwoordt elementaire begrippen op het gebied van thermische invloeden op binnenklimaat en bouwkundige constructies, zoals koudebrug, de U-waarde, de R-waarde, de f-factor, de thermische isolatie-index en regulerende energiebelasting (REB). (B)
- D.2.2 ... verwoordt het effect van warmte-isolerende maatregelen, evenals de effecten en gevolgen van ventilatie. (B)
- D.2.3 ... benoemt thermische isolatiemaatregelen en relateert deze aan bepaalde bouwperiodes, zoals het plaatsen van isolatie in samenhang met eventuele vochtwerende- of dampremmende laag, spouwvulling, gevelbekleding en dubbele beglazing. (K)
- D.2.4 ... verklaart de werking van thermische isolatiemaatregelen, zoals het plaatsen van isolatie in samenhang met eventuele vochtwerende- of dampremmende laag, dauwpunt, koude brug, spouwvulling, gevelbekleding en dubbele beglazing. (A)
- D.2.5 ... herkent de isolatiematerialen die toegepast worden bij muren, vloeren, daken en beglazing. (B)

- D.2.6 ... beschrijft aan welke voorwaarden moet zijn voldaan bij het voornemen om een houten vloer te isoleren of bestaande isolatie verder te verbeteren. (K)
- D.2.7 ... benoemt elementaire zaken met betrekking tot vocht, zoals diffusie, waterdamp, waterdampconcentratie, relatieve en absolute luchtvochtigheid, dauwpunt en dauwpuntstemperatuur en condens. (K)
- D.2.8 ... benoemt vochtinvloeden op binnenklimaat en bouwkundige constructies. (K)
- D.2.9 ... herkent de toepassingen van dampremmende materialen. (B)
- D.2.10 ... licht met betrekking tot vocht de constructieve consequenties bij de foutieve toepassing van dampremmende en dampwerende lagen toe. (B)
- D.2.11 ... benoemt elementaire begrippen met betrekking tot licht en lichttoelating, zoals g-waarde (voorheen ZTA), LTA-waarde, lumen, lux, daglicht, kunstlicht, verlichtingssterkte, wet- en regelgeving. (K)
- D.2.12 ... benoemt elementaire zaken ten aanzien van zonlicht in gebouwen en de regelgevende voorzieningen hiervoor, inclusief consequenties van zonwering (plaats en materiaal) en zonwerend glas. (K)
- D.2.13 ... beschrijft soort, doel en functie van in D.2.11 en D.2.12 genoemde begrippen en zaken in het kader van klimaatbeheersing. (K)
- D.2.14 ... benoemt bestanddelen van klimaatbeheersing, zoals luchtbehandeling en lucht-, vocht- en temperatuurregeling. (K)
- D.2.15 ... beschrijft de begrippen absorptie, resonantie, geluidsgrootte (dB en dBA), nagalmtijd, luchtgeluid, contactgeluid en omloopgeluid. (K)
- D.2.16 ... licht met betrekking tot geluid de constructieopzet van geluidsisolerende maatregelen, zoals suskast, (ankerloze) spouwmuur en constructiegewicht toe. (B)

### *D.3. Beoordelingsmethodieken*

#### **... beheerst beoordelingsmethodieken ten aanzien van onderhoud en beheer van gebouwen.**

- D.3.1 ... verklaart de instandhoudingstermijnen en/of technische en economische levensduur van constructies en installaties. (A)
- D.3.2 ... benoemt de risicofactoren die de instandhoudingstermijnen kunnen beïnvloeden, zoals vocht, temperatuur, situering van het object, materiaalkeuze en onvoldoende onderhoud. (K)
- D.3.3 ... verwoordt voor een bouwkundige offerte de richtprijzen van bouwmaterialen, bouwkundige werkzaamheden en kosten of kostenvergelijkingen op basis van bekende en/of af te leiden eenheidsprijzen. (B)
- D.3.4 ... geeft met betrekking tot de richtprijzen van bouwmaterialen, bouwkundige werkzaamheden en kosten of kostenvergelijkingen op basis van bekende en/of af te leiden eenheidsprijzen een onderbouwde mening over een bouwkundige offerte. (E)
- D.3.5 ... maakt voor een bouwkundige offerte een eenvoudige kostenschatting op basis van enkele van de richtprijzen van bouwmaterialen en bouwkundige werkzaamheden en kosten of kostenvergelijkingen op basis van bekende en/of af te leiden eenheidsprijzen. (S)
- D.3.6 ... benoemt met betrekking tot curatief en preventief onderhoud het doel, de systematiek en de indeling van onderhoudsplannen en -schema's en de gebruikelijke onderhoudsmaatregelen voor relevante bouwmaterialen en/of constructies. (K)
- D.3.7 ... past de methodiek ter bepaling van de staat van onderhoud en de onderhoudsgevoeligheid van objecten toe, te weten:
- het in kaart brengen van toegepaste constructie en materialen;
  - het registreren van de aangetroffen staat van onderhoud, afgezet tegen standaardinstandhoudingstermijnen;
  - het opsporen en vergelijken van referentieobjecten;

- het aangeven van noodzakelijke en mogelijke maatregelen;
  - het formuleren van een aantal vragen en aandachtspunten voor een bouwkundig specialist;
  - het bestuderen van bouwtekeningen en bestek;
  - het visuele waarnemen met behulp van eenvoudige metingen. (T)
- D.3.8 ... legt de consequenties bij verbouwing van een bouwwerk uit. (T)
- D.3.9 ... legt bijzondere eisen van een bouwwerk, voortvloeiende uit de situering van het object uit. (T)
- D.3.10 ... verklaart het programma van eisen van een bouwwerk in de beoogde nieuwe situatie, evenals de technische en economische haalbaarheid van het project en/of nieuwe bestemming. (A)
- D.3.11 ... legt mogelijkheden voor herbesteding, renovatie en verbouwing van een bouwwerk, met inbegrip van globale kostenschattingen uit. (T)
- D.3.12 ... voert een visuele waarneming van een bouwwerk uit met behulp van enkele eenvoudige metingen (waaronder NEN 2580). (T)
- D.3.13 ... maakt een verslag van een visuele waarneming van een bouwwerk. (T)
- D.3.14 ... herkent bouwfouten, kwaliteitsvermindering en schade aan een bouwwerk door in- en uitwendige invloeden. (B)
- D.3.15 ... legt bouwfouten, kwaliteitsvermindering en schade van een bouwwerk door in- en uitwendige invloeden uit. (T)
- D.3.16 ... verwoordt de voornaamste categorieën bouwgebreken met benoeming, herkenning en beoordeling van de gevolgen en symptomen (verschijningsvormen). (B)
- D.3.17 ... verwoordt oplossingen voor het herstellen en/of opheffen van bouwgebreken. (B)
- D.3.18 ... voert de methodiek voor het opsporen van bouwgebreken uit, te weten:
- bestuderen van bouwtekeningen en bestek en inschatting van risico-elementen;
  - opsporen en bestuderen van eventuele vergelijkings- of referentieobjecten;
  - inschatten van de eventuele bijzondere risico's als gevolg van de veranderingen in de omgeving waarin het object is gelegen;
  - vergelijken van de situatie ter plaatse met het referentiekader, hierboven aangegeven;
  - vaststellen van noodzakelijke aanpassingen en/of verbeteringen;
  - aangeven van noodzakelijke en mogelijke maatregelen of formulering van een aantal aandachtspunten voor een bouwkundig specialist;
  - bestuderen van bouwtekeningen en bestek voor de gehanteerde werkwijzen, evenals andere relevante bronnen, visuele waarneming, mede met behulp van eenvoudige metingen. (T)

***D.4. Ontwikkelingen ten aanzien van duurzaamheidseisen  
... legt de ontwikkelingen en maatregelen ten aanzien van milieu- en  
duurzaamheidseisen voor onroerende zaken uit.***

- D.4.1 ... legt uit wat duurzaam bouwen inhoudt. (T)
- D.4.2 ... benoemt de ontwikkelingen van duurzaam bouwen. (K)
- D.4.3 ... benoemt de ontwikkelingen op het gebied van duurzame energie. (K)
- D.4.4 ... beschrijft de problemen/gebreken die kunnen optreden in de bouwsector als gevolg van klimaatverandering (bijvoorbeeld droogte, wisseling van grondwaterstanden en overmatige regenval). (K)
- D.4.5 ... herkent de in het bestaand gebouwenbestand vóórkomende (milieu)schadelijke bouwmaterialen. (B)
- D.4.6 ... benoemt de methodes voor het opheffen van de oorzaak, dan wel neutraliseren van de gevolgen van (milieu)schadelijke situaties en verwijderen van (milieu)schadelijke situaties. (K)

- D.4.7 ... doet aan de hand van een casus verslag hoe te handelen omtrent meldingsplicht en andere formele vereisten bij milieubelastende activiteiten. (T)
- D.4.8 ... herkent in een casus of er mogelijk sprake is van asbesthoudende materialen. (B)
- D.4.9 ... legt aan de hand van een casus uit of er sprake is van een asbestinventarisatieplicht. (T)
- D.4.10 ... licht toe hoe een eindbeoordeling van asbestverwijdering plaatsvindt. (B)
- D.4.11 ... legt de momenteel toegepaste op duurzaamheid gerichte bouwmaterialen uit. (T)
- D.4.12 ... doet aan de hand van een casus verslag van de kosten met betrekking tot op duurzaamheid gerichte materialen. (T)
- D.4.13 ... beschrijft de BENG-eisen op hoofdlijnen. (K)
- D.4.14 ... beschrijft wat de rekenmethode NTA 8800 is. (K)
- D.4.15 ... beschrijft het begrip energielabel. (K)
- D.4.16 ... legt uit wat een energielabel inhoudt. (T)
- D.4.17 ... benoemt welke gebouwen wettelijk een energielabel dienen te hebben. (K)
- D.4.18 ... benoemt wie verantwoordelijk is voor de aanwezigheid van een geldig energielabel bij oplevering van een gebouw, verhuur of verkoop. (K)
- D.4.19 ... licht toe in welke gevallen er uitzonderingen gelden voor de eisen van een energielabel. (B)
- D.4.20 ... legt aan de hand van een casus uit of het energielabel zichtbaar moet zijn voor publiek. (T)
- D.4.21 ...legt via een casus uit hoe lang een energielabel afgegeven vóór 1 januari 2021 nog geldig is. (T)
- D.4.22 ... legt uit wat het begrip 'nul-op-de-meter' inhoudt. (T)
- D.4.23 ... verwoordt aan de hand van een casus mogelijke maatregelen met betrekking tot een Maatwerkadvies energiebesparing. (B)
- D.4.24 ... legt uit welke maatregelen kunnen leiden tot een beter energielabel gegeven een bepaald woningtype en het bouwjaar. (T)
- D.4.25 ... berekent aan de hand van een casus de terugverdientijd van energiebesparende maatregelen. (T)

## Toetsmatrijs en cesuur module Bouwkunde

De module Bouwkunde bestaat uit twee onderdelen: Bouwkunde A (Algemeen en materialenkennis) en Bouwkunde B (Bestek en tekening).

### Bouwkunde A

Het onderdeel Bouwkunde A heeft op het examen in totaal 50 vragen, waarvan 30 algemeen en 20 vragen materialenkennis. Dit examen duurt 55 minuten. In het examen komen verschillende vraagtypen voor, zoals een meerkeuzevraag, een meer-uit-meervraag, een matchvraag, een rangschikvraag, een invulvraag, een selectievraag of een hotspotvraag. Voor elke vraag kan maximaal 1 punt behaald worden. Bij sommige vraagtypen kan gedeeltelijk gescoord worden.

<b>Bouwkunde A Algemeen</b>					
<i>Taxonomie</i>		Kennis	Begrip	Toepassing	Analyse/ Synthese/ Evaluatie
<b>Onderdeel</b>					
A.1 – A.3 Algemeen	12%	2	2	1	1
B.1 – B.7 Constructieve opbouw	12%	1	3	1	1
B.8 – B.14 Constructieve opbouw	10%	1	3	1	0
C. Afwerking en installaties	16%	3	4	1	0
D. Kwaliteitsbeoordeling, onderhoud en beheer	10%	1	2	1	1
		8	15	4	3
<b>Subtotaal</b>		60%	30		
<b>Bouwkunde A Materialenkennis</b>					
<i>Taxonomie</i>		Kennis	Begrip	Toepassing	Analyse/ Synthese/ Evaluatie
<b>Onderdeel</b>					
A.1 – A.3 Algemeen	0%	0	0	0	0
B.1 – B.7 Constructieve opbouw	10%	1	3	1	0
B.8 – B.14 Constructieve opbouw	12%	2	3	1	0
C. Afwerking en installaties	12%	2	4	0	0
D. Kwaliteitsbeoordeling, onderhoud en beheer	6%	1	2	0	0
		6	12	4	0
<b>Subtotaal</b>		40%	20		
<b>Totaal</b>		100%	50		

De basiscesuur (=cesuur zonder raadkans) voor deze toets ligt op 55%. Dit betekent dat men bij een examen met alleen maar open vragen 55% van de vragen juist zou moeten beantwoorden.

Het gaat hier echter om vragen met (vooral) gesloten vraagtypen, waarbij in veel gevallen gedeeltelijke scoring van toepassing is. Hierdoor geldt er per vraag ook een gokkans. Deze gokkans wordt meegenomen in de cesuur. Omdat de verdeling van vraagtypen en het aantal antwoordalternatieven per examen kan variëren, verschilt de gokkans ook per examen. Hierdoor zal de uiteindelijke cesuur van het examen waarbij de gokkans wordt meegenomen ook enigszins verschillen. Hierdoor worden examenuitslagen beter vergelijkbaar. De

uiteindelijke cesuur zal voor elk examen liggen tussen de 60% en 70%. U ziet die cesuur terug op uw uitslagbericht.

### Bouwkunde B

Het onderdeel Bouwkunde B heeft op het examen in totaal 30 vragen gerelateerd aan bouwtekeningen en bestek. Dit examen duurt 135 minuten. In het examen komen verschillende vraagtypen voor, zoals een meerkeuzevraag, een meer-uit-meervraag, een matchvraag, een rangschikvraag, een invulvraag, een selectievraag of een hotspotvraag. Voor elke vraag kan maximaal 1 punt behaald worden. Bij sommige vraagtypen kan gedeeltelijk gescoord worden.

<b>Bouwkunde B Bouwtekeningen en bestek</b>					
<i>Taxonomie</i>		<b>Kennis</b>	<b>Begrip</b>	<b>Toepassing</b>	<b>Analyse/ Synthese/ Evaluatie</b>
<b>Onderdeel</b>					
A. Algemeen	13%	0	2	1	1
B.1 – B.7 Constructieve opbouw	17%	0	3	2	0
B.8 – B.14 Constructieve opbouw	20%	0	5	1	0
C. Afwerking en Installaties	20%	0	5	1	0
D. Kwaliteitsbeoordeling, onderhoud en beheer	30%	0	5	3	1
		0	20	8	2
<b>Totaal</b>	100%	<b>30</b>			

De basiscesuur (=cesuur zonder raadkans) voor deze toets ligt op 55%. Dit betekent dat men bij een examen met alleen maar open vragen 55% van de vragen juist zou moeten beantwoorden.

Het gaat hier echter om vragen met (vooral) gesloten vraagtypen, waarbij in veel gevallen gedeeltelijke scoring van toepassing is. Hierdoor geldt er per vraag ook een gokkans. Deze gokkans wordt meegenomen in de cesuur. Omdat de verdeling van vraagtypen en het aantal antwoordalternatieven per examen kan variëren, verschilt de gokkans ook per examen. Hierdoor zal de uiteindelijke cesuur van het examen waarbij de gokkans wordt meegenomen ook enigszins verschillen. Hierdoor worden examenuitslagen beter vergelijkbaar. De uiteindelijke cesuur zal voor elk examen liggen tussen de 60% en 70%. U ziet die cesuur terug op uw uitslagbericht.

Om in aanmerking te komen voor het certificaat Bouwkunde moet voor zowel Bouwkunde A als voor Bouwkunde B een voldoende worden behaald.

De examencommissie behoudt zich het recht voor om tot maximaal 5% van de toetsmatrijs en cesuur en 25% van de examentijd af te wijken.

# Toetstermen module Financiën & Fiscaliteiten

## A. Financiën

De kandidaat ...

### A.1. Financiële structuur

**... trekt conclusies uit de balans, de resultatenrekening, het kasstroomoverzicht van een onderneming (eigen onderneming, wederpartij of opdrachtgever), een kengetallenanalyse- en de financieel-economische onderdelen van het ondernemingsplan.**

#### A.1.1. Basisbegrippen

- A.1.1.1 ... beschrijft de begrippen uit de jaarrekening: balans en resultatenrekening (winst-en-verliesrekening). (K)
- A.1.1.2 ... benoemt de indeling van een balans in vaste activa en vlottende activa aan de debetzijde en eigen en vreemd vermogen (passiva) aan de creditzijde. (K)
- A.1.1.3 ... beschrijft de begrippen totale bezittingen en totaal vermogen. (K)
- A.1.1.4 ... beschrijft het verschil tussen vaste en vlottende activa. (K)
- A.1.1.5 ... stelt van gegeven balansposten vast of deze tot de vaste of de vlottende activa behoren. (B)
- A.1.1.6 ... beschrijft het verschil tussen materiële, immateriële en financiële vaste activa. (K)
- A.1.1.7 ... stelt van gegeven balansposten vast of deze tot de materiële, immateriële of financiële activa behoren. (B)
- A.1.1.8 ... beschrijft het begrip transitorische (overlopende) posten. (K)
- A.1.1.9 ... stelt aan de hand van een casus vast of een transitorische post tot de activa of de passiva behoort. (B)
- A.1.1.10 ... beschrijft het begrip garantievermogen. (K)
- A.1.1.11 ... benoemt welke posten tot het garantievermogen behoren. (K)
- A.1.1.12 ... stelt aan de hand van een balans de omvang van het garantievermogen vast. (B)
- A.1.1.13 ... beschrijft het begrip eigen vermogen. (K)
- A.1.1.14 ... beschrijft de functies van het eigen vermogen. (K)

#### A.1.2. De verschillen tussen het eigen vermogen en het vreemd vermogen

- A.1.2.1 ... beschrijft het verschil tussen eigen (permanent) vermogen en vreemd (tijdelijk) vermogen. (K)
- A.1.2.2 ... stelt van gegeven balansposten vast of deze tot het eigen (permanent) vermogen of tot het vreemd (tijdelijk) vermogen behoren. (B)

#### A.1.3. Winst en winstverdeling

- A. 1.3.1 ... beschrijft de begrippen brutowinst(marge), bedrijfsresultaat, winst uit gewone bedrijfsuitoefening, financieel resultaat, buitengewoon resultaat en nettowinst(marge). (K)
- A. 1.3.2 ... verwoordt de samenhang tussen de begrippen brutowinst(marge), bedrijfsresultaat, winst uit gewone bedrijfsuitoefening, financieel resultaat, buitengewoon resultaat en nettowinst(marge). (B)
- A. 1.3.3 ... berekent aan de hand van een casus brutowinst(marge), bedrijfsresultaat, winst uit gewone bedrijfsuitoefening, financieel resultaat, buitengewoon resultaat en nettowinst(marge). (T)
- A. 1.3.4 ... berekent de winstverdeling aan de hand van een casus met behulp van de begrippen winstsaldo, nog te verdelen winst, winst voor belastingen,

- winstbelasting (vennootschapsbelasting), contant dividend, stock dividend, gemengd dividend, tantièmes en winstreserve. (T)
- A. 1.3.5 ... verwoordt het effect van privé-opnamen en privéstortingen in het geval van een eenmanszaak, een vof of een cv op de winstverdeling. (B)
- A. 1.3.6 ... berekent aan de hand van een casus het toegepaste dividendpercentage. (T)
- A. 1.3.7 ... verklaart de verdeling van het dividend over te betalen dividend en te betalen dividendbelasting. (A)

#### A.1.4. Reserves

- A.1.4.1 ... beschrijft het begrip reserves. (K)
- A.1.4.2 ... beschrijft het verschil tussen een formele en een materiële reserve. (K)
- A.1.4.3 ... benoemt de functies van reserves op een balans. (K)
- A.1.4.4 ... beschrijft hoe agioreserves, algemene reserves (winstreserves), herwaarderingsreserves en statutaire reserves ontstaan. (K)
- A.1.4.5 ... benoemt welke van deze reserves tot de wettelijke en/of gebonden reserves en welke tot de vrije reserves behoren. (K)
- A.1.4.6 ... licht aan de hand van een casus toe hoe de verschillende reserves op de balans tot stand zijn gekomen. (B)
- A.1.4.7 ... berekent aan de hand van een balans en eventuele aanvullende gegevens de grootte van de reserves. (T)

#### A.1.5. Intrinsieke waarde en vaste activa

- A.1.5.1 ... beschrijft het begrip intrinsieke waarde van een onderneming. (K)
- A.1.5.2 ... licht toe hoe een waardestijging of waardedaling van onroerende zaken en overige vaste activa de intrinsieke waarde van een onderneming verhoogt of verlaagt. (B)
- A.1.5.3 ... licht toe hoe en waarom bij een waardestijging van onroerende zaken en vaste activa een stille reserve kan ontstaan. (B)
- A.1.5.4 ... berekent aan de hand van een balans en eventuele aanvullende gegevens de intrinsieke waarde van een onderneming. (T)

#### A.1.6. Voorzieningen

- A.1.6.1 ... beschrijft het begrip voorzieningen. (K)
- A.1.6.2 ... beschrijft het verschil tussen een voorziening en een reserve. (K)
- A.1.6.3 ... licht van gegeven balansposten toe of deze tot de reserves dan wel de voorzieningen behoren. (B)
- A.1.6.4 ... licht toe hoe een voorziening tot stand komt. (B)
- A.1.6.5 ... verwoordt waarom ondernemingen voorzieningen vormen. (B)
- A.1.6.6 ... beschrijft welk doel de volgende voorzieningen hebben: voorziening dubieuze debiteuren, voorziening incurante voorraden, voorziening groot onderhoud, assurantievoorziening, pensioenvoorziening, reorganisatievoorziening en garantievoorziening. (K)
- A.1.6.7 ... licht het effect van het vormen van voorzieningen op de winstontwikkeling toe. (B)
- A.1.6.8 ... verwoordt wat er gebeurt als een voorziening vrijvalt. (B)
- A.1.6.9 ... beschrijft wat conversie van vreemd en eigen vermogen is. (K)

#### A.1.7. Ratioanalyse en het gebruik van kengetallen

- A.1.7.1 ... beschrijft de begrippen ratioanalyse en kengetallen. (K)
- A.1.7.2 ... verwoordt wat de voor- en nadelen zijn van ratioanalyse en het gebruik van de verschillende soorten kengetallen. (B)
- A.1.7.3 ... verwoordt waarom liquiditeits-, solvabiliteits-, rentabiliteits- en activiteitskengetallen belangrijke financiële informatie opleveren. (B)
- A.1.7.4 ... verwoordt in welke situaties welke soorten kengetallen gebruikt worden. (B)

### *A.1.8. Liquiditeit*

- A.1.8.1 ... beschrijft de begrippen liquiditeit, liquiditeitskengetallen, (netto) werkkapitaal, quick ratio, current ratio en cashflow. (K)
- A.1.8.2 ... beschrijft het verschil tussen statische en dynamische liquiditeit. (K)
- A.1.8.3 ... berekent aan de hand van een balans en eventuele aanvullende gegevens het (netto) werkkapitaal, de current ratio, de quick ratio en de cashflow. (T)
- A.1.8.4 ... geeft een onderbouwde mening over de liquiditeit. (E)

### *A.1.9. Rentabiliteit*

- A.1.9.1 ... beschrijft de begrippen rentabiliteit, rentabiliteitskengetallen, rentabiliteit van het eigen vermogen, kostenvoet van het vreemd vermogen en rentabiliteit van het totaal vermogen. (K)
- A.1.9.2 ... licht met behulp van het hefboomeffect de samenhang tussen de verschillende rentabiliteiten toe. (B)
- A.1.9.3 ... berekent aan de hand van een balans, een resultatenrekening en eventuele aanvullende gegevens de rentabiliteit van het eigen vermogen, de kostenvoet van het vreemd vermogen en de rentabiliteit van het totale vermogen. (T)
- A.1.9.4 ... geeft een onderbouwde mening over de rentabiliteit. (E)

### *A.1.10. Rendement van beleggingen in onroerende zaken*

- A.1.10.1 ... beschrijft uit welke twee elementen (direct en indirect rendement) het rendement op een belegging in onroerende zaken bestaat. (K)
- A.1.10.2 ... maakt onderscheid tussen reëel en nominaal rendement. (B)
- A.1.10.3 ... berekent aan de hand van een casus over een beursgenoteerd vastgoedfonds de beurswaarde, de koers/winstverhouding, de koers/dividendverhouding en de pay-out ratio. (T)
- A.1.10.4 ... legt aan de hand van een casus over een beursgenoteerd vastgoedfonds de berekening van de beurswaarde, de koers/winstverhouding, de koers/dividendverhouding en de pay-out ratio uit. (T)

### *A.1.11. Solvabiliteit*

- A.1.11.1 ... beschrijft de begrippen solvabiliteit, kredietwaardigheid, weerstandsvermogen, solvabiliteitskengetallen, debt ratio en rentedekkingsfactor. (K)
- A.1.11.2 ... berekent aan de hand van een balans en eventuele aanvullende gegevens de debt ratio, de rentedekking of een andere maatstaf voor de solvabiliteit. (T)
- A.1.11.3 ... geeft een onderbouwde mening over de solvabiliteit. (E)

### *A.1.12. Activiteitenkengetallen*

- A.1.12.1 ... beschrijft de begrippen activiteitenkengetallen, omloopsnelheid van het totale vermogen, gemiddelde betalingstermijn crediteuren, omzetsnelheid crediteuren, gemiddelde betalingstermijn debiteuren, omzetsnelheid debiteuren, gemiddelde opslagduur voorraden en omzetsnelheid van de voorraden. (K)

### *A.1.13. Overige elementen van de financiële analyse*

- A.1.13.1 ... licht toe hoe liquiditeit, solvabiliteit en rentabiliteit de financiële transacties beïnvloeden. (B)
- A.1.13.2 ... verwoordt met behulp van een balans en eventuele aanvullende gegevens de intrinsieke waarde en de marktwaarde van een onderneming. (B)
- A.1.13.3 ... beschrijft de begrippen aanschafwaarde, afschrijving, boekwaarde, vervangingswaarde, actuele waarde, restwaarde, bedrijfswaarde en opbrengstwaarde van een onroerende zaak of een ander vast activum. (K)

- A.1.13.4 ... beschrijft het verschil tussen historische kostprijs en actuele waarde. (K)
- A.1.13.5 ... beschrijft het verschil tussen de historische kostprijs en de actuele waarde van een activum. (K)
- A.1.13.6 ... berekent aan de hand van een casus de aanschafwaarde, de afschrijvingskosten, de boekwaarde, de vervangingswaarde, en de restwaarde van een onroerende zaak of een ander vast activum. (T)

## **A.2. Financieel rekenen en investeren**

***... past de principes van de financiële rekenkunde toe, met name gericht op de verschillende soorten leningen, spaarvormen, beleggingsinstrumenten en andere financiële producten die gecombineerd worden met de aankoop van onroerende zaken.***

### ***A.2.1. Financieel rekenen***

- A.2.1.1 ... berekent aan de hand van een casus de eindwaarde van een bedrag met behulp van een enkelvoudig of een samengesteld interestpercentage. (T)
- A.2.1.2 ... berekent aan de hand van een casus de beginwaarde van een eindkapitaal met behulp van een enkelvoudig interestpercentage. (T)
- A.2.1.3 ... berekent aan de hand van een casus de contante waarde van een eindkapitaal of van een serie bedragen (al dan niet jaarlijkse stortingen). (T)
- A.2.1.4 ... berekent aan de hand van een casus welk bedrag jaarlijks moet worden gestort om, bij samengestelde interest, een bepaald eindbedrag te bereiken. (T)
- A.2.1.5 ... licht toe hoe een verhoging of verlaging van de discontovoet de (netto) contante waarde van een investeringsproject beïnvloedt. (B)

### ***A.2.2. Investeringsselectie***

- A.2.2.1 ... beschrijft de begrippen cashflow en vrije kasstroom. (K)
- A.2.2.2 ... licht het verschil tussen de nettowinst en cashflow toe. (B)
- A.2.2.3 ... berekent aan de hand van een casus de jaarlijkse cashflow. (T)
- A.2.2.4 ... beschrijft het begrip terugverdiensijd. (K)
- A.2.2.5 ... berekent aan de hand van een casus de terugverdiensijd van een project. (T)
- A.2.2.6 ... geeft een onderbouwde mening over de uitkomst van de berekening van de terugverdiensijd van een project. (E)
- A.2.2.7 ... beschrijft het begrip gemiddelde boekhoudkundige rentabiliteit. (K)
- A.2.2.8 ... berekent aan de hand van een casus de gemiddelde boekhoudkundige rentabiliteit van een project. (T)
- A.2.2.9 ... geeft een onderbouwde mening over de uitkomst van de berekening van de gemiddelde boekhoudkundige rentabiliteit van een project. (E)
- A.2.2.10 ... beschrijft de begrippen netto contante waarde en de gewogen gemiddelde vermogenskostenvoet. (K)
- A.2.2.11 ... berekent aan de hand van een casus de bruto contante waarde en de netto contante waarde van een project. (T)
- A.2.2.12 ... geeft een onderbouwde mening over de uitkomst van de berekening van de bruto contante waarde en de netto contante waarde van een project. (E)
- A.2.2.13 ... licht de voor- en nadelen van de verschillende methoden voor investeringsselectie (terugverdiensijd, gemiddelde boekhoudkundige rentabiliteit en netto contante waarde) toe. (B)
- A.2.2.14 ... verwoordt waarom de verschillende methodes van investeringsselectie tot verschillende projectkeuzes kunnen leiden. (B)
- A.2.2.15 ... selecteert op basis van de verschillende methoden voor investeringsselectie (terugverdiensijd, gemiddelde boekhoudkundige rentabiliteit en netto contante waarde) gemotiveerd een project. (B)

- A.2.2.16 ... geeft met behulp van een van de methodes van investeringsselectie een onderbouwde mening over de deugdelijkheid van een keuze voor een investeringsproject. (E)
- A.2.2.17 ... beschrijft het begrip 'internal rate of return'. (K)
- A.2.2.18 ... selecteert op basis van de 'internal rate of return' gemotiveerd een project. (B)
- A.2.2.19 ... beschrijft het verschil tussen nominaal en reëel rendement. (K)
- A.2.2.20 ... berekent aan de hand van een casus het nominaal en reëel rendement. (T)

### **A.3. Hoofdvormen van financiering**

***... 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.***

#### ***A.3.1. Financiering en de goudenbalansregel***

- A.3.1.1 ... beschrijft het verschil tussen interne en externe financiering. (K)
- A.3.1.2 ... stelt aan de hand van een casus vast of er sprake is van interne dan wel externe financiering. (B)
- A.3.1.3 ... beschrijft het begrip intensieve financiering. (K)
- A.3.1.4 ... stelt aan de hand van een casus vast of er sprake is van intensieve financiering. (B)
- A.3.1.5 ... beschrijft het verschil tussen totale en partiële financiering. (K)
- A.3.1.6 ... stelt aan de hand van een casus vast of er sprake is van totale dan wel partiële financiering. (B)
- A.3.1.7 ... beschrijft het begrip vermogensbehoefte. (K)
- A.3.1.8 ... beschrijft de goudenbalansregel. (K)
- A.3.1.9 ... stelt aan de hand van een balans en/of eventuele aanvullende gegevens vast of een bedrijf bij zijn financiering aan de goudenbalansregel voldoet. (B)

#### ***A.3.2. Off balance financiering***

- A.3.2.1 ... beschrijft de begrippen off balance financiering, operational lease, financial lease, sale and lease back en factoring. (K)
- A.3.2.2 ... licht het effect van off balance financiering op de totale vermogensbehoefte toe. (B)
- A.3.2.3 ... legt het effect van off balance financiering op de totale vermogensbehoefte met behulp van een balans uit. (T)
- A.3.2.4 ... beschrijft wat balansverkorting inhoudt. (K)
- A.3.2.5 ... verwoordt de verschillen en overeenkomsten tussen operational lease en financial lease. (B)
- A.3.2.6 ... licht toe in hoeverre geleasede activa en leaseschulden wel of niet op de balans of de resultatenrekening voorkomen. (B)

#### ***A.3.3. Financiering van onroerende zaken***

- A.3.3.1 ... benoemt op welke wijze onroerende zaken binnen een onderneming gefinancierd kunnen worden. (K)
- A.3.3.2 ... beschrijft de verschillen tussen de verschillende financieringswijzen (koop, huur, lease) van onroerende zaken. (K)
- A.3.3.3 ... legt uit welke invloed de verschillende financieringswijzen op de totale vermogensbehoefte hebben. (T)
- A.3.3.4 ... benoemt welke redenen er zijn om investeringen in onroerende zaken te financieren met vreemd vermogen. (K)

#### A.3.4. Leningen

- A.3.4.1 ... beschrijft het begrip achtergestelde lening. (K)
- A.3.4.2 ... beschrijft de verschillende vormen van durfkapitaal. (K)
- A.3.4.3 ... beschrijft het verschil tussen een gewone lening en een achtergestelde lening. (K)

#### A.3.5. Vreemd vermogen algemeen

- A.3.5.1 ... beschrijft wat het kenmerkende verschil tussen kort vreemd vermogen en lang vreemd vermogen is. (K)
- A.3.5.2 ... benoemt de verschillende vormen van kort vreemd vermogen en lang vreemd vermogen. (K)
- A.3.5.3 ... onderscheidt het vreemd vermogen in kort vreemd vermogen en lang vreemd vermogen. (B)
- A.3.5.4 ... verwoordt van gegeven balansposten tot welke categorie vreemd vermogen deze behoren. (B)
- A.3.5.5 ... berekent met behulp van een balans en eventuele aanvullende gegevens hoe groot de posten kort vreemd vermogen en lang vreemd vermogen zijn. (T)

#### A.3.6. Lang vreemd vermogen

- A.3.6.1 ... beschrijft de begrippen hypothecaire lening, hypothecaire zekerheid, hypotheeknemer en hypotheekgever. (K)
- A.3.6.2 ... beschrijft de begrippen obligatie, obligatiekoers, obligatielening, couponrente, effectief rendement, onder pari, disagio en obligatiehouder. (K)
- A.3.6.3 ... licht het verschil toe tussen de couponrente en het effectief rendement van een obligatielening. (B)
- A.3.6.4 ... berekent aan de hand van een casus de met een obligatielening samenhangende couponrente, het effectief rendement en de aflossingsverplichtingen. (T)
- A.3.6.5 ... berekent aan de hand van een balans en eventuele aanvullende gegevens welke betalingsverplichtingen een bedrijf aan zijn schuldeisers heeft. (T)
- A.3.6.6 ... legt uit welke van de betalingsverplichtingen tot de bedrijfskosten behoren en welke niet. (T)
- A.3.6.7 ... legt uit welke toekomstige betalingsverplichtingen in de exploitatiebegroting worden opgenomen en welke in de liquiditeitsbegroting. (T)
- A.3.6.8 ... beschrijft het verschil tussen een onderhandse en een openbare lening. (K)
- A.3.6.9 ... licht aan de hand van een casus met leningsvoorwaarden of andere gegevens toe of een lening een onderhandse lening of een openbare lening is. (B)

#### A.3.7. Kort vreemd vermogen

- A.3.7.1 ... beschrijft de begrippen rekening-courantkrediet, dispositieruimte van een rekening-courantkrediet, leverancierskrediet en afnemerskrediet. (K)
- A.3.7.2 ... licht aan de hand van een casus toe of er sprake is van een verstrekt dan wel verleend leveranciers- of afnemerskrediet. (B)
- A.3.7.3 ... berekent aan de hand van een casus de effectieve rente van een afnemers- dan wel leverancierskrediet. (T)
- A.3.7.4 ... berekent aan de hand van een casus de omvang van de dispositieruimte van een rekening-courantkrediet. (T)

#### **A.4. Kosten en kostprijs**

**... onderscheidt kosten en kostensoorten, voert kostprijsberekeningen uit en trekt conclusies uit de principes van kostprijsberekening met betrekking tot een onderneming.**

##### **A.4.1. Calculaties**

- A.4.1.1 ... beschrijft het begrip variabele kostencalculatie (direct costing). (K)
- A.4.1.2 ... licht toe wanneer en waarom variabele kostencalculatie wordt toegepast. (B)
- A.4.1.3 ... beschrijft de begrippen normale bezetting, normale productie en normale integrale standaardkostprijs. (K)
- A.4.1.4 ... licht het verschil toe tussen variabele en constante (vaste) kosten. (B)
- A.4.1.5 ... verwoordt welke gevolgen het onderscheid tussen constante en variabele kosten heeft voor de toerekening van kosten aan een product. (B)
- A.4.1.6 ... beschrijft de begrippen proportioneel variabele kosten, progressief variabele kosten, degressief variabele kosten en trapsgewijs toenemende constante kosten. (K)
- A.4.1.7 ... verwoordt de gevolgen van proportioneel variabele kosten, progressief variabele kosten, degressief variabele kosten en trapsgewijs toenemende constante kosten voor de verbijzondering van kosten aan een product. (B)
- A.4.1.8 ... berekent aan de hand van een casus met behulp van gegeven constante (al dan niet trapsgewijs toenemend) en (proportioneel en niet-proportioneel) variabele kosten de kostprijs per eenheid product. (T)
- A.4.1.9 ... berekent aan de hand van een casus met behulp van een gegeven normale bezetting of bij een gegeven kostprijs en andere gegevens de constante kosten, de variabele kosten, het bedrijfsresultaat en de normale bezetting. (T)
- A.4.1.10 ... beschrijft de begrippen break-evenanalyse, break-evenpunt, break-evenomzet, break-evenafzet, dekkingsbijdrage en veiligheidsmarge. (K)
- A.4.1.11 ... berekent aan de hand van een casus break-evenpunt, break-evenomzet, break-evenafzet, dekkingsbijdrage en veiligheidsmarge. (T)
- A.4.1.12 ... berekent op grond van de berekening van break-evenpunt, break-evenomzet, break-evenafzet, dekkingsbijdrage en veiligheidsmarge een verkoopprijs. (T)
- A.4.1.13 ... geeft een onderbouwde mening over de uitkomsten genoemd in A.4.1.11 en A.4.1.12. (E)
- A.4.1.14 ... legt de gevolgen uit van verhoging of verlaging van constante en variabele kosten voor de break-evenanalyse. (T)
- A.4.1.15 ... verklaart de gevolgen van verhoging of verlaging van constante en variabele kosten voor de break-evenanalyse. (A)
- A.4.1.16 ... berekent het verschil tussen integrale en differentiële kosten. (T)
- A.4.1.17 ... verklaart wanneer en waarom een differentiële kostprijs wordt toegepast. (A)
- A.4.1.18 ... licht de verschillen toe tussen integrale kostencalculatie en variabele kostencalculatie. (B)
- A.4.1.19 ... beschrijft het verschil tussen directe en indirecte kosten en het begrip direct costing. (K)
- A.4.1.20 ... verwoordt het verschil tussen directe en indirecte kosten enerzijds en constante en vaste kosten anderzijds. (B)
- A.4.1.21 ... berekent met behulp van de variabele kostencalculatie, de integrale kostencalculatie en direct costing een verkoopprijs met een gegeven gewenst rendement. (T)

#### A.4.2. *Kostensoorten*

- A.4.2.1 ... beschrijft het begrip categorische kostenindeling. (K)
- A.4.2.2 ... beschrijft welke kostensoorten in de categorische kostenindeling worden onderscheiden (K)
- A.4.2.3 ... beschrijft de belangrijkste kostenposten van elke categorische kostensoort. (K)
- A.4.2.4 ... benoemt of de belangrijkste kostenposten van elke categorische kostensoort ook (al dan niet periodieke) uitgaven zijn. (K)
- A.4.2.5 ... beschrijft het begrip overheadkosten. (K)
- A.4.2.6 ... beschrijft een aantal veel gebruikte en eenvoudig te hanteren methoden om op onroerende zaken en andere duurzame productiemiddelen af te schrijven. (K)
- A.4.2.7 ... berekent afschrijvingsbedragen, boekwaardes en restwaardes met behulp van de in A.4.2.6 genoemde afschrijvingsmethoden. (T)
- A.4.2.8 ... herkent in een casus welke van de in A.4.2.6 genoemde afschrijvingsmethoden wordt gehanteerd. (B)

#### A.4.3. *Doorberekening indirecte kosten*

- A.4.3.1 ... beschrijft het begrip deelcalculatie (delingscalculatie). (K)
- A.4.3.2 ... licht toe hoe de berekening van een kostprijs met behulp van deelcalculatie (delingscalculatie) tot stand komt. (B)
- A.4.3.3 ... beschrijft het begrip opslagmethode. (K)
- A.4.3.4 ... licht toe hoe de berekening van een kostprijs met behulp van de opslagmethode tot stand komt. (B)
- A.4.3.5 ... beschrijft het begrip kostenplaatsmethode. (K)
- A.4.3.6 ... licht toe hoe de berekening van een kostprijs met behulp van de kostenplaatsmethode tot stand komt. (B)
- A.4.3.7 ... licht de verschillen toe tussen deelcalculatie, de opslagmethode en de kostenplaatsmethode met betrekking tot het toerekenen van indirecte kosten. (B)

#### A.4.4. *Assurantiën*

- A.4.4.1 ... beschrijft de begrippen verzekeringspolis, poliskosten, assurantiebelasting, indexclausule, schadeverzekering, sommenverzekering en gemengde verzekering. (K)
- A.4.4.2 ... beschrijft hoe een verzekeringspolis is opgebouwd (premie, poliskosten, assurantiebelasting), zowel bij het afsluiten van de polis als in latere jaren. (K)
- A.4.4.3 ... beschrijft de verschillen tussen schadeverzekeringen, sommenverzekeringen en gemengde verzekeringen. (K)
- A.4.4.4 ... legt van verschillende soorten verzekeringen uit of zij vallen onder schadeverzekeringen, sommenverzekeringen en gemengde verzekeringen. (T)
- A.4.4.5 ... berekent aan de hand van een casus de verzekeringskosten, al dan niet met toepassing van de indexclausule. (T)
- A.4.4.6 ... beschrijft in welke verzekeringen er onder- of oververzekering kan ontstaan. (K)
- A.4.4.7 ... legt aan de hand van een casus uit of er al dan niet sprake is van onderverzekering of oververzekering. (T)

## B. Fiscaliteiten

De kandidaat ...

### **B.1. Inkomstenbelasting**

***... legt de belangrijkste kenmerken van de inkomstenbelasting en de fiscale aspecten die specifiek voor onroerende zaken relevant zijn uit.***

#### *B.1.1. Hoofdpijnen van de Wet Inkomstenbelasting 2001*

- B.1.1.1 ... beschrijft wat in de Wet IB 2001 als belastingobject wordt gezien. (K)
- B.1.1.2 ... beschrijft wie voor de Wet IB 2001 belastingplichtig is. (K)
- B.1.1.3 ... beschrijft het boxenstelsel. (K)
- B.1.1.4 ... licht aan de hand van de Wet IB 2001 toe welke inkomsten in welke box worden belast. (B)
- B.1.1.5 ... beschrijft wat onder het belastbare inkomen uit werk en woning wordt verstaan. (K)
- B.1.1.6 ... beschrijft wat onder het belastbare inkomen uit aanmerkelijk belang wordt verstaan. (K)
- B.1.1.7 ... beschrijft wat onder het belastbare inkomen uit sparen en beleggen wordt verstaan. (K)
- B.1.1.8 ... beschrijft wat onder de belastbare winst uit onderneming wordt verstaan. (K)
- B.1.1.9 ... beschrijft wat onder het belastbare loon, het belastbare resultaat uit overige werkzaamheden en de belastbare inkomsten uit eigen woning wordt verstaan. (K)
- B.1.1.10 ... beschrijft hoe in elk van de drie boxen het te betalen bedrag aan inkomstenbelasting wordt bepaald. (K)
- B.1.1.11 ... beschrijft het begrip heffingskorting. (K)
- B.1.1.12 ... beschrijft verschillende soorten heffingskortingen. (K)
- B.1.1.13 ... legt uit hoe het totale bedrag aan verschuldigde inkomstenbelasting wordt bepaald. (T)

#### *B.1.2. Soorten panden in de Wet IB 2001*

- B.1.2.1 ... benoemt welke onroerende zaken in box 1 van de inkomstenbelasting vallen. (K)
- B.1.2.2 ... benoemt welke onroerende zaken in box 3 van de inkomstenbelasting vallen. (K)
- B.1.2.3 ... licht toe wanneer een onroerende zaak tot het privévermogen of het ondernemingsvermogen van een natuurlijke persoon/ondernemer behoort. (B)
- B.1.2.4 ... beschrijft waarom de onroerende zaak die behoort tot het ondernemingsvermogen van een natuurlijke persoon/ondernemer in box 1 valt. (K)
- B.1.2.5 ... licht toe welke financiële feiten tot de opbrengsten en welke tot de kosten worden gerekend bij een onroerende zaak van een natuurlijk persoon/ondernemer welke tot het ondernemingsvermogen behoort. (B)
- B.1.2.6 ... beschrijft welke onroerende zaken als beleggingspanden in box 3 vallen. (K)
- B.1.2.7 ... legt aan de hand van een casus uit hoe de heffing van het (fictieve) rendement over de belaste grondslag van een beleggingspand voor de inkomstenbelasting berekend wordt. (T)
- B.1.2.8 ... beschrijft wat onder een eigen woning in de zin van de Wet IB 2001 wordt verstaan. (K)
- B.1.2.9 ... beschrijft het begrip eigenwoningforfait. (K)
- B.1.2.10 ... legt aan de hand van een casus uit hoe het eigenwoningforfait bij het bepalen van het inkomen uit werk en woning moet worden gehanteerd. (T)

### *B.1.3. Financiering onroerende zaken in de Wet IB 2001*

- B.1.3.1 ... beschrijft aan de hand van in de Wet IB 2001 (art. 3.120) welke kosten mogen worden afgetrokken van de voordelen uit eigen woning ter vaststelling van de belastbare inkomsten uit eigen woning. (K)
- B.1.3.2 ... beschrijft de begrippen eigenwoningschuld (EWS), vervreemdingssaldo, eigenwoningsaldo en eigenwoningbalans. (K)
- B.1.3.3 ... licht de aanleiding en inhoud van de Wet Hillen in algemene zin toe. (B)
- B.1.3.4 ... licht de bijleenregeling toe. (B)
- B.1.3.5 ... legt de verschillen tussen het overgangsrecht eigenwoningschuld en de nieuwe regeling eigenwoningschuld toe met betrekking tot annuïtaire aflossing. (T)

### *B.1.4. De voornaamste begrippen uit de winstsfeer in de Wet IB 2001*

- B.1.4.1 ... beschrijft wat in de Wet IB 2001 wordt verstaan onder investeren. (K)
- B.1.4.2 ... beschrijft wat in de Wet IB 2001 wordt verstaan onder afschrijvingen. (K)
- B.1.4.3 ... beschrijft welke financiële feiten voor de bepaling van het belastbare inkomen uit onderneming mogen worden beschouwd als aftrekbare kosten. (K)
- B.1.4.4 ... beschrijft wat in de Wet IB 2001 wordt verstaan onder een herinvesteringsreserve. (K)
- B.1.4.5 ... licht toe onder welke voorwaarden de herinvesteringsreserve mag worden toegepast. (B)
- B.1.4.6 ... past de regeling van de herinvesteringsreserve aan de hand van een casus toe. (T)
- B.1.4.7 ... beschrijft wat in de Wet IB 2001 wordt verstaan onder een investeringsaftrek. (K)
- B.1.4.8 ... licht toe welke vormen van investeringsaftrek worden gehanteerd. (B)
- B.1.4.9 ... past de investeringsaftrek toe aan de hand van een casus. (T)

## **B.2. Overige belastingen die betrekking hebben op het bezit van onroerende zaken** ***... legt overige relevante belastingen die betrekking hebben op het bezit van onroerende zaken uit.***

### *B.2.1. Onroerendezaakbelasting*

#### B.2.1.1 Wet Waardering Onroerende Zaken

- B.2.1.1.1 ... beschrijft hoe een belastingobject wordt bepaald volgens de Wet WOZ. (K)
- B.2.1.1.2 ... beschrijft de waardegrondslag voor de onroerendezaakbelastingen voor zowel woningen als niet-woningen. (K)
- B.2.1.1.3 ... beschrijft het begrip gecorrigeerde vervangingswaarde uit de Wet WOZ. (K)
- B.2.1.1.4 ... licht toe hoe de gecorrigeerde vervangingswaarde wordt bepaald. (B)
- B.2.1.1.5 ... beschrijft de begrippen WOZ-tijdvak en peildatum. (K)
- B.2.1.1.6 ... beschrijft met welke regelmaat waarderingen van onroerende zaken plaatsvinden in het kader van de Wet WOZ. (K)
- B.2.1.1.7 ... stelt voor een genoemd WOZ-tijdvak of datum vast welke peildatum van toepassing is. (B)
- B.2.1.1.8 ... beschrijft voor welke belastingen de WOZ-waarde als heffingsmaatstaf wordt gebruikt. (K)
- B.2.1.1.9 ... beschrijft hoe en waar bezwaar en eventueel beroep kan worden aangetekend tegen een waardevaststelling in het kader van de Wet WOZ. (K)

### B.2.1.2 Heffing

- B.2.1.2.1 ... benoemt bij welke eigenaren en/of gebruikers van onroerende zaken onroerendezaakbelasting kan worden geheven volgens de Gemeentewet. (K)
- B.2.1.2.2 ... licht het verschil toe tussen eigenarenheffing en gebruikersheffing in het kader van de onroerendezaakbelasting. (B)
- B.2.1.2.3 ... benoemt aan welke eisen het tarief van de onroerendezaakbelasting moet voldoen volgens de Gemeentewet. (K)
- B.2.1.2.4 ... beschrijft hoe en waar bezwaar en eventueel beroep kan worden aangetekend tegen een aanslag onroerendezaakbelasting. (K)

### *B.2.2. Watersysteemheffing*

- B.2.2.1 ... beschrijft wat de watersysteemheffing gebouwd inhoudt. (K)
- B.2.2.2 ... beschrijft wat de inhoud is van het begrip woon-praktijkpand voor de zuiveringslasten. (K)
- B.2.2.3 ... beschrijft wat de zuiveringsheffing inhoudt. (K)

### *B.2.3. Baatbelasting*

- B.2.3.1 ... beschrijft wat een baatbelasting inhoudt. (K)
- B.2.3.2 ... beschrijft in welke situaties, bij bepaalde belastingplichtigen op grond van welke heffingsmaatstaf een baatbelasting door een gemeente kan worden geheven. (K)

### *B.2.4. Erfbelasting en schenkbelasting*

- B.2.4.1 ... beschrijft wanneer er erfbelasting en schenkbelasting wordt geheven en wie de belastingplichtige is volgens de Successiewet. (K)
- B.2.4.2 ... beschrijft in welke tariefgroep van de Successiewet een belastingplichtige valt en welk heffingspercentage moet worden gehanteerd. (K)
- B.2.4.3 ... beschrijft welke waarde van een onroerende zaak in aanmerking wordt genomen bij de bepaling van het belastbare bedrag voor de erfbelasting en de schenkbelasting. (K)
- B.2.4.4 ... beschrijft wanneer er bij de waardebepaling van een onroerende zaak een vaststellingsovereenkomst kan worden toegepast in het kader van de Successiewet. (K)
- B.2.4.5 ... legt uit hoe de waarde van vruchtgebruik van een onroerende zaak wordt bepaald om tot de vaststelling van het belastbare bedrag voor de erfbelasting en de schenkbelasting te komen. (T)

## **B.3. Fiscale aspecten met betrekking tot onroerendezaaktransacties**

***... herkent fiscale aspecten en fiscale implicaties en/of risico's met betrekking tot onroerendezaaktransacties, legt verbanden tussen deze fiscale aspecten en fiscale implicaties en/of risico's en voert opdrachten in overeenstemming hiermee uit.***

### *B.3.1. Overdrachtsbelasting*

- B.3.1.1 ... beschrijft over welke verkrijgingen er overdrachtsbelasting wordt geheven. (K)
- B.3.1.2 ... beschrijft hoe het tijdstip van verkrijging wordt vastgesteld volgens de Wet op belastingen van rechtsverkeer. (K)
- B.3.1.3 ... beschrijft wanneer er sprake is van een woning en een niet-woning voor de heffing van de overdrachtsbelasting. (K)
- B.3.1.4 ... beschrijft welk tarief er voor de overdrachtsbelasting van een woning en een niet-woning wordt gehanteerd in de Wet op belastingen van rechtsverkeer. (K)
- B.3.1.5 ... licht het verschil tussen juridische verkrijging en economische verkrijging toe. (B)

- B.3.1.6 ... stelt aan de hand van een casus vast van welke vorm van verkrijging sprake is. (B)
- B.3.1.7 ... benoemt het verschil tussen levering kosten koper en levering vrij op naam. (K)
- B.3.1.8 ... legt uit hoe de waarde van de onroerende zaak, waarop een verkrijging betrekking heeft, of het recht waaraan deze is onderworpen, wordt berekend volgens de Wet op belastingen van rechtsverkeer. (T)
- B.3.1.9 ... benoemt welke verkrijgingen zijn uitgezonderd van heffing van overdrachtsbelasting in de Wet op belastingen van rechtsverkeer. (K)
- B.3.1.10 ... past de verkrijgingen die zijn uitgezonderd van heffing van overdrachtsbelasting toe in de Wet op belastingen van rechtsverkeer aan de hand van een casus. (T)
- B.3.1.11 ... benoemt welke verkrijgingen zijn vrijgesteld van heffing van overdrachtsbelasting in de Wet op belastingen van rechtsverkeer. (K)
- B.3.1.12 ... past de verkrijgingen die zijn vrijgesteld van heffing van overdrachtsbelasting toe in de Wet op belastingen van rechtsverkeer aan de hand van een casus. (T)
- B.3.1.13 ... legt uit hoe de heffingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting wordt vastgesteld bij de verkrijging van een onroerende zaak binnen zes maanden na een vorige verkrijging. (T)
- B.3.1.14 ... legt uit wat het kapitaliseren van de erfpachtcanon inhoudt. (T)
- B.3.1.15 ... beschrijft de beperkte rechten die behoren tot de rechten waaraan zaken zijn onderworpen volgens de Wet op belastingen van rechtsverkeer en daarmee zijn onderworpen aan de heffing van overdrachtsbelasting. (K)
- B.3.1.16 ... licht toe dat de rechten van grondrente, pand en hypotheek voor de Wet op belastingen van rechtsverkeer niet worden aangemerkt als rechten waaraan zaken zijn onderworpen bij de vaststelling of een verkrijging onderworpen is aan de heffing van overdrachtsbelasting. (B)

### *B.3.2. Omzetbelasting*

#### B.3.2.1 Hoofddijnen van de Wet OB 1968

- B.3.2.1 ... beschrijft over welke prestaties btw wordt geheven in de Wet OB 1968. (K)
- B.3.2.2 ... benoemt welke leveringen en diensten met betrekking tot onroerende zaken tot de in B.3.2.1 genoemde belastbare prestaties behoren. (K)
- B.3.2.3 ... beschrijft welke btw-tarieven er in de Wet OB 1968 gehanteerd worden voor bepaalde leveringen en diensten. (K)
- B.3.2.4 ... stelt aan de hand van een casus over leveringen en diensten met betrekking tot onroerende zaken vast welk btw-tarief van toepassing is. (B)
- B.3.2.5 ... beschrijft welke heffingsgrondslag er voor de btw wordt gehanteerd in de Wet OB 1968. (K)
- B.3.2.6 ... beschrijft de voor de btw relevante begrippen ondernemerschap en quasi-ondernemerschap. (K)
- B.3.2.7 ... verwoordt of een onderneming die in de vastgoedsector werkzaam is onder de definitie ondernemerschap valt. (B)
- B.3.2.8 ... beschrijft het begrip 'fiscale eenheid voor de omzetbelasting' en de daarbij horende voorwaarden. (K)
- B.3.2.9 ... licht toe welke consequenties het hanteren van een fiscale eenheid voor de omzetbelasting heeft voor de btw-aangifte. (B)
- B.3.2.10 ... beschrijft het begrip 'aftrek van voorbelasting'. (K)
- B.3.2.11 ... beschrijft wat wordt verstaan onder de herzieningsperiode btw. (K)

### B.3.2.2 Btw: Levering en dienst

- B.3.2.2.1 ... verwoordt wanneer een levering en/of een verhuur van onroerende zaken en van rechten waaraan deze zijn onderworpen niet behoren tot de voor de Wet OB 1968 belastbare prestaties. (B)
- B.3.2.2.2 ... beschrijft wanneer er sprake is van een levering van goederen volgens de Wet OB 1968. (K)
- B.3.2.2.3 ... licht aan de hand van een casus toe of een levering van een specifieke onroerende zaak een voor de Wet OB 1968 belastbare prestatie oplevert. (B)
- B.3.2.2.4 ... beschrijft wanneer er sprake is van het verrichten van diensten volgens de Wet OB 1968. (K)
- B.3.2.2.5 ... beschrijft waar de in B.3.2.2.4 genoemde dienst verricht wordt volgens de Wet OB 1968. (K)
- B.3.2.2.6 ... legt aan de hand van een casus uit of het verrichten van een specifieke dienst met betrekking tot onroerende zaken een voor de Wet OB 1968 belastbare prestatie oplevert. (T)
- B.3.2.2.7 ... legt uit wanneer de levering van een gebouw of een gedeelte van een gebouw en het bijbehorende terrein evenals een bouwterrein in tegenstelling tot de hoofdregel tot de voor de Wet OB 1968 belastbare prestaties behoort. (T)
- B.3.2.2.8 ... beschrijft hoe het tijdstip van eerste ingebruikneming van een onroerende zaak wordt bepaald. (K)
- B.3.2.2.9 ... verwoordt hoe er voor een met btw belaste levering van een onroerende zaak geopteerd kan worden. (B)
- B.3.2.2.10 ... licht toe wat de verleggingsregeling inhoudt. (B)
- B.3.2.2.11 ... beschrijft de voorwaarden bij optie voor een met btw belaste levering van een onroerende zaak. (K)
- B.3.2.2.12 ... legt uit hoe bij een met btw belaste levering van een onroerende zaak de herzieningsregeling wordt gehanteerd. (T)
- B.3.2.2.13 ... legt aan de hand van een casus uit waartoe de herzieningsregeling van de fiscus leidt. (T)
- B.3.2.2.14 ... benoemt onder welke voorwaarden een met btw belaste levering van een onroerende zaak is vrijgesteld van de heffing van overdrachtsbelasting. (K)

### B.3.2.3 Btw: Verhuur

- B.3.2.3.1 ... beschrijft wanneer de verhuur van een onroerende zaak met btw belast is. (K)
- B.3.2.3.2 ... beschrijft hoe er voor een met btw belaste verhuur van een onroerende zaak geopteerd kan worden. (K)
- B.3.2.3.3 ... benoemt de voorwaarden die horen bij het opteren voor een met btw belaste verhuur van een onroerende zaak. (K)

### B.3.2.4 Btw: Vervaardigen

- B.3.2.4.1 ... beschrijft het begrip 'vervaardigen', zoals dit in de Wet OB 1968 gehanteerd wordt. (K)
- B.3.2.4.2 ... beschrijft aan welke voorwaarden een terrein moet voldoen om voor de Wet OB 1968 als bouwterrein te worden aangemerkt. (K)

### B.3.3 Samenloop btw en overdrachtsbelasting

- B.3.3.1... beschrijft wanneer er sprake is van een samenloop van btw en overdrachtsbelasting. (K)
- B.3.3.2... legt aan de hand van een casus uit wat de gevolgen zijn van een samenloop van btw en overdrachtsbelasting. (T)

## Toetsmatrijs en cesuur module Financiën & Fiscaliteiten


### Financiën & Fiscaliteiten

Het onderdeel Financiën heeft op het examen 30 vragen en het onderdeel Fiscaliteiten heeft op het examen 15 vragen. In totaal heeft het examen Financiën & fiscaliteiten 45 vragen. Dit examen duurt 110 minuten. In het examen komen verschillende vraagtypen voor, zoals een meerkeuzevraag, een meer-uit-meervraag, een matchvraag, een rangschikvraag, een invulvraag, een selectievraag of een hotspotvraag. Voor elke vraag kan maximaal 1 punt behaald worden. Bij sommige vraagtypen kan gedeeltelijk gescoord worden.

<b>Financiën</b>					
<i>Taxonomie</i>		<b>Kennis</b>	<b>Begrip</b>	<b>Toepassing</b>	<b>Analyse /Synthese /Evaluatie</b>
<b>Onderdeel</b>					
A.1 Financiële structuur	27%	3	3	4	2
A.2 Financieel rekenen en investeren	13%	1	1	3	1
A.3 Hoofdvormen van financiering	13%	3	1	2	0
A.4 Kosten en kostprijs	13%	1	1	3	1
		8	6	12	4
<b>Subtotaal</b>	67%	<b>30</b>			
<b>Fiscaliteiten</b>					
<i>Taxonomie</i>		<b>Kennis</b>	<b>Begrip</b>	<b>Toepassing</b>	<b>Analyse/ Synthese/ Evaluatie</b>
<b>Onderdeel</b>					
B.1 Inkomstenbelasting	13%	4	1	1	0
B.2 Overige belastingen	7%	1	1	1	0
B.3 Fiscale aspecten	13%	2	2	2	0
		7	4	4	0
<b>Subtotaal</b>	33%	<b>15</b>			
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>45</b>			

De basiscesuur (=cesuur zonder raadkans) voor deze toets ligt op 55%. Dit betekent dat men bij een examen met alleen maar open vragen 55% van de vragen juist zou moeten beantwoorden.

Het gaat hier echter om vragen met (vooral) gesloten vraagtypen, waarbij in veel gevallen gedeeltelijke scoring van toepassing is. Hierdoor geldt er per vraag ook een gokkans. Deze gokkans wordt meegenomen in de cesuur. Omdat de verdeling van vraagtypen en het aantal antwoordalternatieven per examen kan variëren, verschilt de gokkans ook per examen. Hierdoor zal de uiteindelijke cesuur van het examen waarbij de gokkans wordt meegenomen ook enigszins verschillen. Hierdoor worden examenuitslagen beter vergelijkbaar. De uiteindelijke cesuur zal voor elk examen liggen tussen de 60% en 70%. U ziet die cesuur terug op uw uitslagbericht.



De examencommissie behoudt zich het recht voor om tot maximaal 5% van de toetsmatrijs en cesuur en 25% van de examentijd af te wijken.

## Toetstermen module Privaatrecht

De kandidaat ...

### **A. Inleiding in het recht**

***... licht de voornaamste juridische begrippen en de structuur van het Nederlandse privaatrecht toe.***

- A.1.1 ... beschrijft de betekenis van het Nederlandse privaatrecht. (K)
- A.1.2 ... onderscheidt de belangrijkste rechtsgebieden in het Nederlandse privaatrecht. (B)
- A.1.3 ... benoemt specifieke rechtsgebieden binnen het privaatrecht. (K)
- A.1.4 ... onderscheidt de begrippen privaatrecht en publiekrecht in het Nederlandse recht. (B)
- A.1.5 ... beschrijft wat onder codificatie van het recht wordt verstaan. (K)
- A.1.6 ... licht toe in hoeverre het privaatrecht gecodificeerd is. (B)
- A.1.7 ... licht het verschil tussen objectief recht en subjectief recht toe. (B)
- A.1.8 ... licht het verschil tussen geschreven en ongeschreven recht toe. (B)
- A.1.9 ... licht het verschil tussen (semi-)dwingend en aanvullend recht toe. (B)
- A.1.10 ... licht het verschil tussen formeel en materieel recht toe. (B)
- A.1.11 ... beschrijft het begrip rechtsbron. (K)
- A.1.12 ... benoemt de diverse rechtsbronnen. (K)
- A.1.13 ... beschrijft de begrippen rechts(on)bevoegdheid, handelings(on)bekwaamheid, handelings(on)bevoegdheid, beschikkings(on)bevoegdheid, rechtsfeit en rechtshandeling. (K)
- A.1.14 ... beschrijft de begrippen rechtsvordering, vorderingsrecht, verbintenis en overeenkomst. (K)

### **B. Personen- en familierecht**

***... legt de betekenis van het personen- en familierecht voor de praktijk van de makelaardij in onroerende zaken uit.***

#### *B.1. Huwelijk en geregistreerd partnerschap*

- B.1.1 ... onderscheidt de wettelijke verschillen tussen een huwelijk en een geregistreerd partnerschap. (B)
- B.1.2 ... onderscheidt de verschillen tussen buitenhuwelijkse samenlevingsvormen en het geregistreerd partnerschap. (B)

#### *B.2. Rechten en plichten echtgenoten/partners*

- B.2.1 ... verklaart in welke gevallen de ene echtgenoot wel of geen toestemming behoeft van de andere echtgenoot voor het aangaan van bepaalde rechtshandelingen. (A)
- B.2.2 ... verklaart waarom de andere echtgenoot schriftelijk toestemming moet geven in geval van aankoop of verkoop van een onroerende zaak. (A)
- B.2.3 ... verklaart in welke gevallen een derde wordt beschermd tegen het ontbreken van toestemming van de andere echtgenoot in geval van aankoop of verkoop van een onroerende zaak. (A)
- B.2.4 ... licht de gevolgen tegen het ontbreken van toestemming van de andere echtgenoot in geval van aankoop of verkoop van een onroerende zaak toe. (B)
- B.2.5 ... verklaart aan de hand van een casus in welke gevallen wel of geen toestemming van de andere echtgenoot is vereist in geval van aankoop of verkoop van een onroerende zaak. (A)

- B.2.6 ... licht de gevolgen van een echtscheiding in relatie tot verkoop van de echtelijke woning toe. (B)
- B.2.7 ... licht de gevolgen van een echtscheiding in relatie tot de bewoning van de echtelijke woning toe. (B)

### *B.3. Minderjarigheid, handlichting, curatele, beschermingsbewind en mentorschap*

- B.3.1 ... legt uit in welke gevallen een minderjarige geen rechtshandelingen met betrekking tot onroerende zaken mag/kan verrichten. (T)
- B.3.2 ... legt uit in welke gevallen een minderjarige wel rechtshandelingen met betrekking tot onroerende zaken mag verrichten. (T)
- B.3.3 ... licht de wijze waarop een onroerende zaak van een minderjarige kan worden overgedragen toe. (B)
- B.3.4 ... past de regels met betrekking tot handlichting toe. (T)
- B.3.5 ... past de regels van het beschermingsbewind toe met betrekking tot (ver)koop en (ver)huur van een onroerende zaak. (T)
- B.3.6 ... past de regels van curatele toe met betrekking tot (ver)koop en (ver)huur van een onroerende zaak. (T)
- B.3.7 ... past de regels met betrekking tot het mentorschap toe met betrekking tot (ver)koop en (ver)huur van een onroerende zaak. (T)

## **C. Erfrecht**

### ***... licht de betekenis van het erfrecht voor de praktijk van de makelaardij in onroerende zaken toe.***

#### *C.1. Erfopvolging en de positie van de langstlevende volgens het erfrecht*

- C.1.1 ... beschrijft de volgende begrippen: erfopvolging, erfgenaam, legataris, legaat, verklaring van erfrecht, testament en vereffening. (K)
- C.1.2 ... beschrijft wie de erfgenamen zijn als er geen testament is gemaakt. (K)
- C.1.3 ... benoemt de vier groepen van erfgenamen. (K)
- C.1.4 ... licht de wettelijke verdeling van de nalatenschap van iemand die overleden is met achterlating van echtgenoot en kinderen toe. (B)
- C.1.5 ... licht de wettelijke positie van de kinderen van iemand die is overleden zonder testament met achterlating van een echtgenoot toe. (B)
- C.1.6 ... licht de wettelijke positie van de kinderen van iemand die is overleden zonder testament en zonder achterlating van een echtgenoot toe. (B)
- C.1.7 ... licht toe hoe een nalatenschap tussen de langstlevende en diens kinderen wordt verdeeld. (B)

#### *C.2. Testamenten met betrekking tot het nalatenschap*

- C.2.1 ... beschrijft op welke wijze men het bestaan van een testament kan achterhalen. (K)
- C.2.2 ... licht toe in welke mate de erflater bij testament kan afwijken van de wettelijke verdeling van zijn nalatenschap. (B)
- C.2.3 ... beschrijft de functie van een testament. (K)
- C.2.4 ... beschrijft de vorm waarin een testament moet worden opgemaakt. (K)
- C.2.5 ... onderscheidt een legaat van een erfstelling. (B)

#### *C.3. Legaten en onroerende zaken in een nalatenschap*

- C.3.1 ... onderscheidt een legaat van een geldsom van een legaat waarbij een onroerende zaak wordt gelegateerd. (B)

- C.3.2 ...beschrijft op welke wijze een legaat van een geldsom en een legaat van een onroerende zaak wordt uitgekeerd. (K)
- C.3.3 ... beschrijft welke formaliteiten moeten worden vervuld voordat de onroerende zaak in eigendom van de legataris overgaat. (K)
- C.3.4 ...licht toe in welke gevallen aan een legaat van een onroerende zaak geen uitvoering kan worden gegeven. (B)
- C.3.5 ... beschrijft wanneer de langstlevende echtgenoot tegenover de erfgenamen het recht heeft om de woning te bewonen na het overlijden van erflater (art. 4:28 BW). (K)
- C.3.6 ... beschrijft wanneer een vruchtgebruik door de erfgenamen op de woning gevestigd moet worden (art. 4:29 BW). (K)

#### *C.4. Aanvaarding en verwerping van een nalatenschap*

- C.4.1 ... beschrijft op welke wijze een nalatenschap kan worden aanvaard. (K)
- C.4.2 ... beschrijft de betekenis van het begrip (het recht van) beraad in het kader van het aanvaarden van een nalatenschap. (K)
- C.4.3 ... beschrijft wat de zuivere en de beneficiaire aanvaarding is van een nalatenschap. (K)
- C.4.4 ... licht de gevolgen van de aanvaarding van een nalatenschap toe. (B)
- C.4.5 ... beschrijft op welke wijze een nalatenschap moet worden verworpen. (K)

#### *C.5. Verdeling van een nalatenschap*

- C.5.1 ... beschrijft de functie van het Centraal Testamentenregister. (K)
- C.5.2 ... beschrijft de positie van de boedelnotaris bij de verdeling van een nalatenschap. (K)
- C.5.3 ... beschrijft de functie van een verklaring van erfrecht. (K)
- C.5.4 ... beschrijft de rol van een executeur, zijn wettelijke positie, zijn taken en de wijze waarop deze wordt benoemd. (K)
- C.5.5 ... beschrijft wat vereffening van de nalatenschap inhoudt. (K)
- C.5.6 ... beschrijft de rol van een vereffenaar, zijn taken, zijn wettelijke positie en de wijze waarop deze wordt benoemd. (K)
- C.5.7 ... beschrijft wat een boedelbeschrijving van een nalatenschap inhoudt. (K)

### **D. Vermogensrecht algemeen**

***... legt de betekenis van het privaatrechtelijke vermogensrecht voor de praktijk van de makelaardij in onroerende zaken uit.***

#### *D.1. Rechtsregels met betrekking tot de onderscheiding van vermogensbestanddelen*

- D.1.1 ... legt een verband tussen de Boeken 3, 5 en 6 van het Burgerlijk Wetboek. (A)
- D.1.2 ... beschrijft de begrippen in de begripsbepalingen van Boek 3. (K)
- D.1.3 ... legt uit wat een registergoed is. (T)
- D.1.4 ... licht toe wat het verschil is tussen roerende en onroerende zaken. (B)
- D.1.5 ... legt aan de hand van een casus uit dat goederen in roerende en onroerende zaken kunnen worden onderscheiden. (T)
- D.1.6 ... licht toe wanneer een zaak een bestanddeel is van een andere zaak. (B)
- D.1.7 ... legt aan de hand van een casus uit of een zaak een bestanddeel van een andere zaak is. (T)
- D.1.8 ... licht toe wanneer sprake is van een accessoir of afhankelijk recht. (B)
- D.1.9 ... licht toe wanneer sprake is van een beperkt recht. (B)
- D.1.10 ... legt aan de hand van een casus uit of een gegeven zaak tot de onroerende zaak behoort (T)
- D.1.11 ... licht toe hoe de overdracht van een onroerende zaak tot stand komt. (B)

D.1.12 ... licht toe hoe de vestiging van een recht op een onroerende zaak tot stand komt. (B)

### *D.2. Rechtshandeling en vertegenwoordiging*

D.2.1 ... beschrijft waaraan een geldige rechtshandeling moet voldoen. (K)

D.2.2 ... beschrijft het begrip wilsvertrouwensleer. (K)

D.2.3 ... licht toe wanneer wel en wanneer niet op een wilsuiting mag worden afgegaan. (B)

D.2.4 ... licht toe wanneer sprake is van een geestelijke stoornis en wat de gevolgen zijn voor de geldigheid van een rechtshandeling. (B)

D.2.5 ... licht de rol toe van het opgewekt vertrouwen bij het tot stand komen van de rechtshandeling. (B)

D.2.6 ... licht toe wanneer een eenzijdige of meezijdige rechtshandeling van een handelingsonbekwame nietig of vernietigbaar is. (B)

D.2.7 ... legt aan de hand van een casus uit of een eenzijdige of meezijdige rechtshandeling van een handelingsonbekwame nietig of vernietigbaar is. (T)

D.2.8 ... licht het verschil tussen (de gevolgen van) nietigheid en vernietigbaarheid toe. (B)

D.2.9 ... legt aan de hand van een casus uit wat het gevolg van een nietige of vernietigbare rechtshandeling is. (T)

D.2.10 ... beschrijft wilsgebreken: bedreiging, bedrog, misbruik van omstandigheden en dwaling. (K)

D.2.11 ... licht toe wat de verschillen tussen de wilsgebreken bedreiging, bedrog, misbruik van omstandigheden en dwaling zijn. (B)

D.2.12 ... legt aan de hand van een casus uit of er sprake is van een wilsgebrek, zoals bedreiging, bedrog, misbruik van omstandigheden of dwaling. (T)

D.2.13 ... licht toe wat de gevolgen zijn van een wilsgebrek bij rechtshandelingen. (B)

D.2.14 ... leidt aan de hand van een casus af wat het gevolg is van het zich voordoen van een wilsgebrek. (A)

D.2.15 ... licht de inhoud van de actio pauliana (artikel 3:45 BW) toe. (B)

D.2.16 ... verklaart aan de hand van een casus of de actio pauliana (artikel 3:45 BW) van toepassing is. (A)

D.2.17 ... licht toe wat de gevolgen zijn als (een) schuldeiser(s) bewust benadeeld wordt door rechtshandelingen van een schuldenaar. (B)

D.2.18 ... leidt aan de hand van een casus af wat de gevolgen zijn als (een) schuldeiser(s) bewust benadeeld wordt door rechtshandelingen van een schuldenaar. (A)

D.2.19 ... beschrijft wat vertegenwoordigingsbevoegdheid inhoudt. (K)

D.2.20 ... licht toe uit welke bronnen vertegenwoordigingsbevoegdheid kan ontstaan. (B)

D.2.21 ... licht toe hoe de verlening van een volmacht tot stand kan komen. (B)

D.2.22 ... licht toe wat het verschil is tussen een algemene en een bijzondere volmacht. (B)

D.2.23 ... legt uit wat het verschil is tussen een machtiging en een volmacht. (T)

D.2.24 ... licht toe wanneer er sprake is van onbevoegde vertegenwoordiging. (B)

D.2.25 ... licht toe wat de gevolgen zijn van onbevoegde vertegenwoordiging. (B)

D.2.26 ... legt aan de hand van een casus uit of er sprake is van onbevoegde vertegenwoordiging. (T)

D.2.27 ... licht toe wat Selbsteintritt inhoudt en wanneer daar sprake van is. (B)

D.2.28 ... licht toe hoe een volmacht eindigt. (B)

## **E. Goederenrecht**

**... past de privaatrechtelijke aspecten van het goederenrecht voor de praktijk van de makelaardij in onroerende zaken toe.**

**E.1. Verrijking en verlies van goederen**

- E.1.1 ... benoemt de rechtsregels met betrekking tot verkrijging en verlies van goederen in het algemeen. (K)
- E.1.2 ... licht de rechtsregels met betrekking tot verkrijging en verlies van goederen in het algemeen toe. (B)
- E.1.3 ... benoemt de rechtsregels met betrekking tot de vestiging, overdracht en het tenietgaan van beperkte rechten. (K)
- E.1.4 ... licht de rechtsregels met betrekking tot de vestiging, overdracht en het tenietgaan van beperkte rechten toe. (B)
- E.1.5 ... benoemt de rechtsregels met betrekking tot overdracht van goederen, de verschillende leveringsvormen, eigendomsvoorbehoud en levering van toekomstige goederen. (K)
- E.1.6 ... licht de rechtsregels met betrekking tot overdracht van goederen, de verschillende leveringsvormen, eigendomsvoorbehoud en levering van toekomstige goederen toe. (B)
- E.1.7 ... benoemt de rechtsregels met betrekking tot de derdenbescherming bij verkrijging van goederen in geval van beschikkingsonbevoegdheid of onvolledigheid/onjuistheid van gegevens. (K)
- E.1.8 ... licht de rechtsregels met betrekking tot de derdenbescherming bij verkrijging van goederen in geval van beschikkingsonbevoegdheid of onvolledigheid/onjuistheid van gegevens toe. (B)
- E.1.9 ... benoemt de rechtsregels van verkrijging en verlies door verjaring. (K)
- E.1.10 ... licht de rechtsregels van verkrijging en verlies door verjaring toe. (B)
- E.1.11 ... legt uit in welke gevallen er, in relatie tot verjaring, geen sprake is van te goeder trouw. (T)

**E.2. Goederenrechtelijke rechtsverhoudingen en beperkte rechten**

- E.2.1 ... benoemt de rechtsregels met betrekking tot bezit en houderschap van onroerende zaken. (K)
- E.2.2 ... licht de rechtsregels met betrekking tot bezit en houderschap van onroerende zaken toe. (B)
- E.2.3 ... past in een casus de rechtsregels met betrekking tot bezit en houderschap van onroerende zaken toe. (T)
- E.2.4 ... benoemt de rechtsregels voor gemeenschap en bijzondere gemeenschappen en de daarbij behorende bevoegdheden, toegespitst op onroerende zaken. (K)
- E.2.5 ... licht de rechtsregels voor gemeenschap en bijzondere gemeenschappen en de daarbij behorende bevoegdheden toe, toegespitst op onroerende zaken. (B)
- E.2.6 ... benoemt de rechtsregels met betrekking tot verkrijging, omvang, beperkingen en verlies van eigendom van onroerende zaken. (K)
- E.2.7 ... licht de rechtsregels met betrekking tot verkrijging, omvang, beperkingen en verlies van eigendom van onroerende zaken toe. (B)
- E.2.8 ... past in een casus de rechtsregels met betrekking tot verkrijging, omvang, beperkingen en verlies van eigendom van onroerende zaken toe. (T)
- E.2.9 ... benoemt de rechtsregels met betrekking tot het burendrecht. (K)
- E.2.10 ... benoemt de rechtsregels met betrekking tot mandeligheid. (K)
- E.2.11 ... legt de inhoud van het burendrecht uit. (T)
- E.2.12 ... legt de inhoud van mandeligheid uit. (T)
- E.2.13 ... benoemt de rechtsregels met betrekking tot ontstaan, vestiging, werking, inhoud van verplichtingen en bevoegdheden, overdracht en tenietgaan van het recht van erfdiensbaarheid. (K)

- E.2.14 ... licht de rechtsregels met betrekking tot ontstaan, vestiging, werking, inhoud van verplichtingen en bevoegdheden, overdracht en tenietgaan van het recht van erfdienstbaarheid toe. (B)
- E.2.15 ... past in een casus de rechtsregels met betrekking tot ontstaan, vestiging, werking, inhoud van verplichtingen en bevoegdheden, overdracht en tenietgaan van het recht van erfdienstbaarheid toe. (T)
- E.2.16 ... benoemt de rechtsregels voor de erfpachter met betrekking tot ontstaan, vestiging, werking, inhoud van verplichtingen en bevoegdheden en daarnaast de overdracht, verlenging en het tenietgaan van het recht van erfpacht. (K)
- E.2.17 ... licht de rechtsregels voor de erfpachter met betrekking tot ontstaan, vestiging, werking, inhoud van verplichtingen en bevoegdheden en daarnaast de overdracht, verlenging en het tenietgaan van het recht van erfpacht toe. (B)
- E.2.18 ... past in een casus de rechtsregels voor de erfpachter met betrekking tot ontstaan, vestiging, werking, inhoud van verplichtingen en bevoegdheden en daarnaast de overdracht, verlenging en het tenietgaan van het recht van erfpacht toe. (T)
- E.2.19 ... benoemt de rechtsregels voor de opstalrechthouder met betrekking tot ontstaan, vestiging, werking, inhoud van verplichtingen en bevoegdheden en daarnaast de overdracht en het tenietgaan van het recht van opstal. (K)
- E.2.20 ... licht de rechtsregels voor de opstalrechthouder met betrekking tot ontstaan, vestiging, werking, inhoud van verplichtingen en bevoegdheden en daarnaast de overdracht en het tenietgaan van het recht van opstal toe. (B)
- E.2.21 ... past in een casus de rechtsregels voor de opstalrechthouder met betrekking tot ontstaan, vestiging, werking, inhoud van verplichtingen en bevoegdheden en daarnaast de overdracht en het tenietgaan van het recht van opstal toe. (T)
- E.2.22 ... benoemt de rechtsregels met betrekking tot ontstaan, vestiging, splitsing, werking, inhoud van verplichtingen en bevoegdheden, overdracht en tenietgaan van het recht van appartement. (K)
- E.2.23 ... licht de rechtsregels met betrekking tot ontstaan, vestiging, splitsing, werking, inhoud van verplichtingen en bevoegdheden, overdracht en tenietgaan van het recht van appartement toe. (B)
- E.2.24 ... past in een casus de rechtsregels met betrekking tot ontstaan, vestiging, splitsing, werking, inhoud van verplichtingen en bevoegdheden, overdracht en tenietgaan van het recht van appartement toe. (T)
- E.2.25 ... benoemt de rechtsregels voor de vruchtgebruiker met betrekking tot ontstaan, vestiging, werking, inhoud van verplichtingen en bevoegdheden en daarnaast de overdracht en het tenietgaan van het recht van vruchtgebruik, evenals de rechten van gebruik en bewoning. (K)
- E.2.26 ... licht de rechtsregels voor de vruchtgebruiker met betrekking tot ontstaan, vestiging, werking, inhoud van verplichtingen en bevoegdheden en daarnaast de overdracht en het tenietgaan van het recht van vruchtgebruik, evenals de rechten van gebruik en bewoning toe. (B)
- E.2.27 ... past in een casus de rechtsregels voor de vruchtgebruiker met betrekking tot ontstaan, vestiging, werking, inhoud van verplichtingen en bevoegdheden en daarnaast de overdracht en het tenietgaan van het recht van vruchtgebruik, evenals de rechten van gebruik en bewoning toe. (T)
- E.2.28 ... benoemt de rechtsregels voor de pandgever met betrekking tot ontstaan, vestiging, werking, inhoud van verplichtingen en bevoegdheden en daarnaast de overdracht en het tenietgaan van het recht van (vuist en bezitloos) pand. (K)
- E.2.29 ... benoemt de rechtsregels met betrekking tot ontstaan, vestiging, werking, inhoud van verplichtingen van de hypotheekgever, bevoegdheden van de hypotheekhouder, overdracht en tenietgaan van het recht van hypotheek. (K)

- E.2.30 ... licht de rechtsregels met betrekking tot ontstaan, vestiging, werking, inhoud van verplichtingen van de hypotheekgever, bevoegdheden van de hypotheekhouder, overdracht en tenietgaan van het recht van hypotheek toe. (B)
- E.2.31 ... past in een casus de rechtsregels met betrekking tot ontstaan, vestiging, werking, inhoud van verplichtingen van de hypotheekgever, bevoegdheden van de hypotheekhouder, overdracht en tenietgaan van het recht van hypotheek toe. (T)
- E.2.32 ... benoemt de rechtsregels over het huurbeding, beheersbeding en het beding niet-verandering in de hypotheekakte. (K)
- E.2.33 ... licht de rechtsregels toe over het huurbeding, beheersbeding en het beding niet-verandering in de hypotheekakte. (B)
- E.2.34 ... past in een casus de rechtsregels toe over het huurbeding, beheersbeding en het beding niet-verandering in de hypotheekakte. (T)
- E.2.35 ... benoemt de rechtsregels met betrekking tot de uitoefening van verhaalsrechten op goederen (art 3:285 en 3:286 BW). (K)
- E.2.36 ... past de rechtsregels met betrekking tot de uitoefening van verhaalsrechten op goederen toe in een casus die betrekking heeft op een vordering wegens bearbeiding van een zaak uit hoofde van een overeenkomst van aanneming (art. 3:285 BW) of in een casus die betrekking heeft op een vordering van de Vereniging van Eigenaren op een appartementseigenaar (art. 3:286 BW). (T)
- E.2.37 ... licht de inhoud van het retentierecht toe. (B)
- E.2.38 ... past in een casus de rechtsregels met betrekking tot het retentierecht op een onroerende zaak toe. (T)
- E.2.39 ... past in een casus de rechtsvorderingen toe van de reële executie, verkrijgende en bevrijdende verjaring op een onroerende zaak, beperkt recht op een onroerende zaak en het burennrecht. (T)
- E.2.40 ... legt de inhoud uit van het recht van erfdienstbaarheid, erfpacht, opstal, appartement, vruchtgebruik, gebruik en bewoning, pand en hypotheek en de respectieve verschillen daartussen. (T)

## **F. Verbintenissen- en overeenkomstenrecht**

***... legt de betekenis van de privaatrechtelijke aspecten van het verbintenissen- en overeenkomstenrecht voor de praktijk van de makelaardij in onroerende zaken uit.***

### *F.1. De algemene rechtsregels met betrekking tot verbintenissen*

- F.1.1 ... benoemt de bronnen van waaruit verbintenissen ontstaan. (K)
- F.1.2 ... licht het ontstaan en tenietgaan van verbintenissen toe. (B)
- F.1.3 ... beschrijft de aanvullende werking van de redelijkheid en billijkheid in het overeenkomstenrecht. (K)
- F.1.4 ... beschrijft wat de derogerende werking van de redelijkheid en billijkheid in het overeenkomstenrecht inhoudt. (K)
- F.1.5 ... licht het verschil tussen civielrechtelijke en natuurlijke verbintenissen toe. (B)
- F.1.6 ... licht het verschil tussen hoofdelijke en niet-hoofdelijke verbintenissen toe. (B)
- F.1.7 ... licht de verhouding tussen de schuldeiser en de hoofdelijke schuldenaren toe. (B)
- F.1.8 ... licht de verhouding tussen de hoofdelijke schuldenaren onderling toe. (B)
- F.1.9 ... past in een casus de regels met betrekking tot de verhouding tussen de schuldeiser en de hoofdelijke schuldenaren toe. (T)
- F.1.10 ... past in een casus de regels met betrekking tot de verhouding tussen de schuldenaren onderling toe. (T)
- F.1.11 ... beschrijft de begrippen enkelvoudige verbintenis en alternatieve verbintenis. (K)
- F.1.12 ... licht het verschil tussen een enkelvoudige en een alternatieve verbintenis toe. (B)
- F.1.13 ... beschrijft wat een voorwaardelijke verbintenis is. (K)

- F.1.14 ... licht de werking van een opschortende voorwaarde toe. (B)
- F.1.15 ... licht de werking van een ontbindende voorwaarde toe. (B)
- F.1.16 ... beschrijft wat een verbintenis onder tijdsbepaling is. (K)
- F.1.17 ... past in een casus de regels met betrekking tot voorwaardelijke verbintenissen en verbintenissen onder tijdsbepaling toe. (T)
- F.1.18 ... licht toe hoe een verbintenis kan/moet worden nagekomen. (B)
- F.1.19 ... beschrijft wanneer nakoming van een verbintenis door een derde de schuldenaar bevrijdt. (K)
- F.1.20 ... legt aan de hand van een casus uit of nakoming van een verbintenis door een derde de schuldenaar bevrijdt. (T)
- F.1.21 ... beschrijft wat opschortingsrechten zijn. (K)
- F.1.22 ... past in een casus de rechtsregels met betrekking tot opschortingsrechten toe. (T)
- F.1.23 ... licht toe wanneer er sprake is van schuldeisersverzuim of crediteurovermacht. (B)
- F.1.24 ... legt aan de hand van een casus uit of er sprake is van schuldeisersverzuim. (T)
- F.1.25 ... leidt aan de hand van een casus af wat de gevolgen van schuldeisersverzuim zijn. (A)
- F.1.26 ... legt aan de hand van een casus uit of er sprake is van crediteurovermacht. (T)
- F.1.27 ... leidt aan de hand van een casus af wat de gevolgen van crediteurovermacht zijn. (A)
- F.1.28 ... beschrijft het begrip toerekenbare tekortkoming (wanprestatie). (K)
- F.1.29 ... licht toe wanneer er sprake is van toerekenbare tekortkoming (wanprestatie). (B)
- F.1.30 ... legt aan de hand van een casus uit of er sprake is van toerekenbare tekortkoming (wanprestatie). (T)
- F.1.31 ... benoemt welke vorderingen door de schuldeiser kunnen worden ingesteld als er sprake is van toerekenbare tekortkoming (wanprestatie) door de schuldenaar. (K)
- F.1.32 ... beschrijft het begrip verzuim. (K)
- F.1.33 ... licht toe wanneer er sprake is van verzuim. (B)
- F.1.34 ... legt aan de hand van een casus uit of er sprake is van verzuim. (T)
- F.1.35 ... beschrijft het begrip ingebrekestelling. (K)
- F.1.36 ... beschrijft de twee soorten ingebrekestellingen. (K)
- F.1.37 ... beschrijft wanneer een ingebrekestelling al dan niet nodig is. (K)
- F.1.38 ... licht toe wat de gevolgen van verzuim door de schuldenaar zijn. (B)
- F.1.39 ... leidt aan de hand van een casus af wat de gevolgen van verzuim door de schuldenaar zijn. (A)
- F.1.40 ... licht toe wat de gevolgen zijn van het niet nakomen van een verbintenis door een schuldenaar door overmacht. (B)
- F.1.41 ... leidt aan de hand van een casus af wat de gevolgen zijn van het niet nakomen van een verbintenis door een schuldenaar door overmacht. (A)
- F.1.42 ... benoemt welke vormen van schadevergoeding bestaan. (K)
- F.1.43 ... licht toe waaraan moet zijn voldaan om schadevergoeding te kunnen vorderen. (B)
- F.1.44 ... benoemt de wettelijke regels voor de begroting van de hoogte van de schade. (K)
- F.1.45 ... beschrijft het begrip verrekening (compensatie). (K)
- F.1.46 ... benoemt de vereisten waaraan moet worden voldaan voor een beroep op verrekening (compensatie). (K)
- F.1.47 ... leidt aan de hand van een casus af of aan de voorwaarden voor een beroep op verrekening (compensatie) is voldaan. (A)
- F.1.48 ... benoemt de rechtsregels met betrekking tot de overgang van vorderingen en schulden, evenals de daarmee gepaard gaande juridische implicaties. (K)

- F.1.49 ... beschrijft de algemene regels voor het tot stand komen van overeenkomsten. (K)
- F.1.50 ... past in een casus de algemene regels voor het tot stand komen van overeenkomsten toe. (T)
- F.1.51 ... benoemt de verbintenissen uit de wet. (K)
- F.1.52 ... licht de rechtsregels met betrekking tot de algemene voorwaarden (6:5 afd. 3 BW) toe. (B)
- F.1.53 ... past in een casus de rechtsregels met betrekking tot de totstandkoming, rechtsgevolgen en ontbinding van overeenkomsten toe. (T)
- F.1.54 ... past in een casus de rechtsregels met betrekking tot de verbintenissen uit de wet toe. (T)

## *F.2. Overeenkomsten die betrekking hebben op onroerende zaken*

### F.2.1. Koop- en ruilovereenkomsten

- F.2.1.1 ... beschrijft de volgende begrippen: koopovereenkomst, ruilovereenkomst, consumentenkoop, handelskoop, koop onder eigendomsvoorbehoud, koop op proef, koop op afstand. (K)
- F.2.1.2 ... beschrijft de verplichtingen van de koper bij consumentenkoop, handelskoop, koop onder eigendomsvoorbehoud, koop op proef en koop op afstand. (K)
- F.2.1.3 ... beschrijft de verplichtingen van de verkoper bij consumentenkoop, handelskoop, koop onder eigendomsvoorbehoud, koop op proef en koop op afstand. (K)
- F.2.1.4 ... benoemt de wettelijke regels met betrekking tot koop- en ruilovereenkomsten. (K)
- F.2.1.5 ... beschrijft de rechtsgevolgen van een koopovereenkomst. (K)
- F.2.1.6 ... stelt van een overeenkomst vast of een notariële akte vereist, gewenst of overbodig is. (B)
- F.2.1.7 ... beschrijft de voorkomende bepalingen in een koopovereenkomst. (K)
- F.2.1.8 ... beschrijft de beschermende bepalingen voor een consument-koper van een onroerende zaak (bedenktijd, schriftelijkheidsvereiste). (K)
- F.2.1.9 ... legt uit wat het schriftelijkheidsvereiste is en wanneer een koopovereenkomst hieraan moet voldoen. (T)

### F.2.2. Huurovereenkomsten

- F.2.2.1 ... benoemt de wettelijke regels met betrekking tot overeenkomsten van huur en/of verhuur van woon- en bedrijfsruimten. (K)
- F.2.2.2 ... beschrijft het verschil tussen een 290-bedrijfsruimte en overige bedrijfsruimte. (K)
- F.2.2.3 ... beschrijft de doelstellingen en de instrumenten van de huurwetgeving. (K)
- F.2.2.4 ... verwoordt de hoofdverplichtingen van de huurder. (B)
- F.2.2.5 ... verwoordt de hoofdverplichtingen van de verhuurder. (B)
- F.2.2.6 ... verwoordt de gevolgen voor de (ver)huurder indien deze één van de hoofdverplichtingen niet nakomt. (B)
- F.2.2.7 ... beschrijft hoe een huurovereenkomst door aanbod en aanvaarding tot stand komt. (K)
- F.2.2.8 ... beschrijft wat er in een huurcontract behoort te staan. (K)
- F.2.2.9 ... beschrijft wat de rol van de algemene voorwaarden of bepalingen bij huur en verhuur is. (K)
- F.2.2.10 ... past in een casus de wettelijke regels met betrekking tot overeenkomsten van huur en/of verhuur van woon- en bedrijfsruimten toe. (T)

### F.2.3. Overeenkomsten van aanneming van werk, opdracht en lastgeving en bemiddelingsovereenkomst

- F.2.3.1 ... benoemt de wettelijke regels met betrekking tot overeenkomsten van aanneming van werk, opdracht en lastgeving en bemiddelingsovereenkomst. (K)
- F.2.3.2 ... benoemt de wettelijke regels voor de rechtsverhouding tussen de makelaar en zijn opdrachtgever. (K)
- F.2.3.3 ... licht de wettelijke regels met betrekking tot overeenkomsten van aanneming van werk, opdracht en lastgeving en bemiddelingsovereenkomst toe. (B)
- F.2.3.4 ... beschrijft de beschermende bepalingen voor een consument bij een opdracht aangegaan op afstand (koop op afstand). (K)
- F.2.3.5 ... licht de wettelijke regels voor de rechtsverhouding tussen de makelaar en zijn opdrachtgever toe. (B)
- F.2.3.6 ... beschrijft wat aanneming van werk is. (K)
- F.2.3.7 ... licht de wettelijke regeling over bepaling van de prijs, kostenverhogende omstandigheden en meer- en minderwerk toe. (B)
- F.2.3.8 ... licht de waarschuwingsplicht van de aannemer toe. (B)
- F.2.3.9 ... beschrijft de functie van oplevering van het werk. (K)
- F.2.3.10 ... licht toe op welk moment het risico van het werk overgaat op de opdrachtgever. (B)

#### F.2.4. Pachtovereenkomsten

- F.2.4.1 ... benoemt de wettelijke regels met betrekking tot het ontstaan en het beëindigen van pachtovereenkomsten. (K)
- F.2.4.2 ... licht de wettelijke regels met betrekking tot het ontstaan en het beëindigen van pachtovereenkomsten toe. (B)
- F.2.4.3 ... benoemt de wettelijke regels met betrekking tot de rechten en plichten van pachter en verpachter bij een pachtovereenkomst. (K)
- F.2.4.4 ... licht de wettelijke regels met betrekking tot de rechten en plichten van pachter en verpachter bij een pachtovereenkomst toe. (B)

#### F.2.5. Huurkoopovereenkomsten

- F.2.5.1 ... benoemt de wettelijke regels met betrekking tot huurkoopovereenkomsten voor onroerende zaken. (K)
- F.2.5.2 ... licht de wettelijke regels met betrekking tot huurkoopovereenkomsten voor onroerende zaken toe. (B)
- F.2.5.3 ... past in een casus de wettelijke regels met betrekking tot huurkoopovereenkomsten voor onroerende zaken toe. (T)
- F.2.5.4 ... beschrijft de rechtsgevolgen van een huurkoopovereenkomst. (K)
- F.2.5.5 ... beschrijft de rechtsgevolgen van een koop-huurovereenkomst. (K)

### **G. Ondernemingsrecht en rechtsvormen, surseance en faillissementsrecht**

***... beschrijft de hoofdlijnen van het ondernemingsrecht, de verschillende rechtsvormen en de hoofdlijnen van surseance van betaling en faillissementsrecht voor de praktijk van de makelaardij in onroerende zaken.***

#### *G.1. Ondernemingsrecht: rechtspersonen en rechtsvormen*

- G.1.1 ... beschrijft de verschillende rechtsvormen. (K)
- G.1.2 ... beschrijft het gesloten stelsel van privaatrechtelijke rechtspersonen. (K)
- G.1.3 ... beschrijft de wettelijke verschillen en de verschillen die zijn ontstaan op grond van jurisprudentie (afgescheiden vermogen, de cv met één beherend vennoot) tussen de maatschap, de vof en de cv. (K)
- G.1.4 ... beschrijft de stappen die nodig zijn om een maatschap, een vof of een cv op te richten. (K)
- G.1.5 ... beschrijft de mogelijke wijzen van inbreng in de maatschap, de vof en de cv. (K)

- G.1.6 ... beschrijft de wijzen waarop de vennoten onderling (intern) hun verbintenissen kunnen aangaan. (K)
- G.1.7 ... benoemt de interne en externe vertegenwoordigingsbevoegdheid van de vennoten van de maatschap, de vof en de cv. (K)
- G.1.8 ... benoemt de interne aansprakelijkheid (draagplicht) en de externe aansprakelijkheid (ten opzichte van derden) van de vennoten van de maatschap, vof en van de beherende en commanditaire vennoten van de cv. (K)
- G.1.9 ... benoemt de rechtsregels met betrekking tot de verschillende wijzen waarop de maatschap, de vof en de cv eindigen. (K)
- G.1.10 ... beschrijft de rechtsregels met betrekking tot de zogenoemde baattrekking bij de maatschap, de vof en de cv. (K)
- G.1.11 ... beschrijft de rechtsregels met betrekking tot de werking van het Handelsregister op het punt van publicatievereisten van de maatschap, de vof en de commanditaire vennootschap, evenals de gevolgen van het niet nakomen van deze rechtsregels. (K)
- G.1.12 ... beschrijft de rechtsgevolgen van het voeren van een eenmanszaak. (K)
- G.1.13 ... beschrijft de rechtsregels met betrekking tot het ontstaan en de oprichting van de in Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek genoemde privaatrechtelijke rechtspersonen. (K)
- G.1.14 ... beschrijft de rechtsregels met betrekking tot de inrichting van de in Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek genoemde rechtspersonen. (K)
- G.1.15 ... beschrijft de rechtsregels met betrekking tot de wettelijk verplichte organen en statutaire organen van de in Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek genoemde rechtspersonen. (K)
- G.1.16 ... beschrijft de rechtsregels met betrekking tot de wettelijke vertegenwoordigingsbevoegdheid van de in Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek genoemde rechtspersonen. (K)
- G.1.17 ... beschrijft de rechtsregels met betrekking tot de statutaire verlening en beperking van de vertegenwoordigingsbevoegdheid van de in Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek genoemde rechtspersonen. (K)
- G.1.18 ... beschrijft de rechtsregels van vertegenwoordiging op grond van volmacht van de in Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek genoemde rechtspersonen. (K)
- G.1.19 ... beschrijft de rechtsregels met betrekking tot de interne verhoudingen van de in Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek genoemde rechtspersonen. (K)
- G.1.20 ... beschrijft de rechtsregels van de persoonlijke aansprakelijkheid van bestuurders van een nv/bv. (K)
- G.1.21 ... beschrijft de rechtsgevolgen van rechtshandelingen namens een op te richten nv/bv. (K)
- G.1.22 ... beschrijft de gevallen waarin degenen die rechtshandelingen verrichten voor een op te richten nv/bv hoofdelijk aansprakelijk zijn. (K)
- G.1.23 ... beschrijft de kenmerkende verschillen tussen de naamloze vennootschap (nv) en besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (bv), zoals het wettelijke minimumkapitaal, de overdracht van aandelen, het al dan niet vrij overdraagbaar zijn van aandelen, het uitgeven van aandeelbewijzen en kapitaalbescherming. (K)
- G.1.24 ... beschrijft de begrippen maatschappelijk kapitaal, geplaatst kapitaal, gestort kapitaal en wettelijk minimumkapitaal van de bv. (K)
- G.1.25 ... beschrijft de bevoegdheden en/of taken van de algemene vergadering van aandeelhouders (AVA), het bestuur en de raad van commissarissen (RvC) in de wet. (K)
- G.1.26 ... beschrijft het onderscheid tussen de gewone bv en structuur-bv. (K)
- G.1.27 ... beschrijft de rechtsregels met betrekking tot de ontbinding van de in Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek genoemde rechtspersonen. (K)

- G.1.28 ... beschrijft de kenmerken en verschillen tussen de vereniging met volledige rechtsbevoegdheid (formele vereniging), de vereniging met beperkte rechtsbevoegdheid (informele vereniging), de coöperatie (WA, BA, UA) en de stichting. (K)
- G.1.29 ... beschrijft de rechtsgevolgen van overschrijding van de doelomschrijving van de in Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek genoemde rechtspersonen. (K)
- G.1.30 ... beschrijft de rechtsregels met betrekking tot de werking van het Handelsregister op het punt van publicatievereisten van de in Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek genoemde rechtspersonen. (K)
- G.1.31 ... beschrijft de gevolgen van het niet-nakomen van de in G.1.30 genoemde rechtsregels. (K)

## *G.2. Faillissementsrecht*

- G.2.1 ... beschrijft de gevolgen van een faillissement van de eigenaar voor een huurovereenkomst onroerende zaak. (K)
- G.2.2 ... beschrijft de gevolgen van een faillissement van de eigenaar voor een koopovereenkomst onroerende zaak. (K)

## **H. Procesrecht, inclusief bewijs-, beslag- en executierecht**

***... legt het belang uit van het procesrecht - met inbegrip van bewijs-, beslag- en executierecht - voor de praktijk van de makelaardij in onroerende zaken.***

### *H.1. Hoofdzaken procesrecht, rechterlijke organisatie, rechtsmacht en bevoegdheid, kort geding, hoger beroep en cassatie*

- H.1.1 ... beschrijft de aard en de functie van het burgerlijk procesrecht. (K)
- H.1.2 ... beschrijft de regels die het verloop van een civiele procedure bij de sector kanton en bij de rechtbank, sector civiel regelen. (K)
- H.1.3 ... beschrijft de hoofdbeginselen van het civiele procesrecht. (K)
- H.1.4 ... beschrijft aan de hand van een casus de functie van de rechter. (K)
- H.1.5 ... legt aan de hand van een casus de regels met betrekking tot de rechtsmacht van de Nederlandse rechter uit. (T)
- H.1.6 ... legt aan de hand van een casus de regels met betrekking tot de absolute competentie en de subsector competentie van de rechter uit. (T)
- H.1.7 ... legt aan de hand van een casus de regels met betrekking tot de relatieve competentie van de rechter uit. (T)
- H.1.8 ... legt aan de hand van een casus uit of gegeven regels gelden voor het geding bij de kantonrechter of bij de sector civiel van de rechtbank. (T)
- H.1.9 ... past aan de hand van een casus de regels die het kort geding betreffen toe. (T)
- H.1.10 ... legt aan de hand van een casus uit of gegeven regels gelden voor de kantonrechter in kort geding of voor de voorzieningenrechter. (T)
- H.1.11 ... beschrijft het vereiste van onverwijlde spoed voor het kort geding. (K)
- H.1.12 ... legt aan de hand van een casus de regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid bij voorraad van een kort geding vonnis uit. (T)
- H.1.13 ... beschrijft de regel dat de uitspraak in kort geding geen nadeel toebrengt aan de hoofdzaak. (K)
- H.1.14 ... beschrijft de verschillende rechtsmiddelen. (K)
- H.1.15 ... beschrijft de drie gerechten die de civielrechtelijke rechterlijke macht vormen. (K)

### *H.2. Bewijs, beslag en executie*

- H.2.1 ... beschrijft de functie van het bewijsrecht. (K)

- H.2.2 ... beschrijft het verschil tussen bewijs door getuigen en bewijs door geschriften. (K)
- H.2.3 ... past de regels die gelden voor de bewijskracht van akten en geschriften toe. (T)
- H.2.4 ... licht het verschil toe tussen een vonnis dat uitvoerbaar bij voorraad is verklaard en een vonnis waarbij dit niet het geval is. (B)
- H.2.5 ... past de regels die betrekking hebben op beslag op onroerende goederen toe. (T)
- H.2.6 ... beschrijft de verschillende vormen van conservatoir beslag. (K)
- H.2.7 ... licht het verschil toe tussen conservatoir en executoriaal beslag. (B)
- H.2.8 ... beschrijft de regels die gelden voor het leggen van conservatoir beslag op onroerende goederen. (K)
- H.2.9 ... past de regels die gelden voor het leggen van conservatoir beslag toe. (T)
- H.2.10 ... beschrijft de regels die gelden voor het leggen van executoriaal beslag. (K)
- H.2.11 ... past de regels die gelden voor het leggen van executoriaal beslag toe. (T)
- H.2.12 ... past de regeling die de blokkerende werking van het beslag op onroerende goederen voor de beslagene heeft toe. (T)
- H.2.13 ... past de regels toe die de overneming van de executie door de hypotheekhouder betreffen. (T)

### *H.3. Arbitrage, bindend advies en mediation*

- H.3.1 ... beschrijft het begrip mediation. (K)
- H.3.2 ... licht het rechtsgevolg van een geslaagde mediation toe. (B)
- H.3.3 ... legt uit wanneer mediation toegepast kan worden. (T)
- H.3.4 ... legt uit wanneer arbitrage en/of bindend advies mogelijk is. (T)
- H.3.5 ... licht toe wat de belangrijkste verschillen zijn tussen bindend advies en arbitrage. (B)
- H.3.6 ... legt het onderscheid uit tussen arbitrage en bindend advies ter beslechting van een geschil. (T)

## **I. Notariaat**

### ***... legt de betekenis van het notariaat voor de praktijk van de makelaardij in onroerende zaken uit.***

#### *I.1. Taak, functie en bevoegdheden*

- I.1.1 ... benoemt in hoofdlijnen de bepalingen van de Wet op het Notarisambt. (K)
- I.1.2 ... legt aan de hand van een casus in hoofdlijnen de bepalingen van de Wet op het Notarisambt uit. (T)
- I.1.3 ... legt de een relatie uit tussen de werkzaamheden van de notaris en de werkzaamheden van de makelaar. (T)
- I.1.4 ... legt aan de hand van een casus uit wanneer voor bepaalde werkzaamheden door de makelaar naar een notaris moet worden verwezen. (T)
- I.1.5 ... benoemt de werkzaamheden van de notaris met betrekking tot registergoederen. (K)

#### *I.2. Soorten akten c.a.*

- I.2.1 ... licht het verschil toe tussen onderhandse akten en authentieke akten. (B)
- I.2.2 ... licht toe in welke situaties een authentieke akte vereist is en in welke situaties met een onderhandse akte kan worden volstaan. (B)
- I.2.3 ... legt aan de hand van een casus uit of een authentieke akte vereist is of dat met een onderhandse akte kan worden volstaan. (T)
- I.2.4 ... beschrijft de begrippen minuutakte, brevetakte en akte van depot. (K)
- I.2.5 ... beschrijft de inhoud van een notariële akte van levering. (K)
- I.2.6 ... beschrijft de inhoud van een hypotheekakte. (K)

- I.2.7 ... licht toe hoe een nota van afrekening bij de aankoop/verkoop van een onroerende zaak is samengesteld. (B)
- I.2.8 ... licht een nota van afrekening bij de aankoop/verkoop van een onroerende zaak toe. (B)
- I.2.9 ... licht toe hoe de gang van zaken bij inschrijving en registratie van een akte verloopt. (B)

### *I.3. Onroerende goederen en beperkte rechten daarop*

- I.3.1 ... benoemt de soorten onroerende goederen. (K)
- I.3.2 ... beschrijft de beperkte rechten op onroerende goederen. (K)
- I.3.3 ... licht de verschillen toe tussen de verschillende beperkte rechten op onroerende zaken. (B)
- I.3.4 ... legt aan de hand van een casus uit welk beperkt recht op een onroerend goed moet worden gevestigd ter verwezenlijking van een gegeven doel. (T)
- I.3.5 ... legt aan de hand van een casus uit wat de consequenties voor een (ver)koper van een onroerende zaak zijn waarop een beperkt recht gevestigd is. (T)
- I.3.6 ... benoemt, naast de beperkte rechten, ook de overige mogelijke beperkingen voor de (ver)koper van een onroerende zaak, zoals anti-speculatiebedingen en voorkeursrechten. (K)
- I.3.7 ... legt aan de hand van een casus een (ver)koper van een onroerende zaak waarop een anti-speculatiebeding of een voorkeursrecht heerst, uit wat de consequenties voor hem/haar van deze beperking zijn. (T)

## **J. Openbare registers en het Kadaster**

***... legt de betekenis van openbare registers en het Kadaster voor de praktijk van de makelaardij in onroerende zaken uit.***

### *J.1. Openbare registers*

- J.1.1 ... verwoordt wat wordt verstaan onder het negatief stelsel met betrekking tot de openbare registers. (B)
- J.1.2 ... legt het verschil tussen een positief en negatief stelsel uit. (T)
- J.1.3 ... beschrijft welke feiten in aanmerking komen voor inschrijving in de openbare registers. (K)
- J.1.4 ... legt aan de hand van een casus uit of bepaalde feiten in aanmerking komen voor inschrijving in de openbare registers. (T)
- J.1.5 ... verwoordt de inhoud van de lijdelijkheid van de bewaarder van een openbaar register. (B)
- J.1.6 ... verwoordt welke grenzen door de wet aan lijdelijkheid van de bewaarder van een openbaar register worden gesteld. (B)
- J.1.7 ... licht toe hoe de rangorde van inschrijvingen in de openbare registers tot stand komt. (B)
- J.1.8 ... legt aan de hand van een casus uit wat de juiste rangorde van inschrijvingen in de openbare registers is. (T)
- J.1.9 ... licht toe hoe een doorhaling van inschrijving in een openbaar register is geregeld en/of tot stand komt. (B)
- J.1.10 ... legt aan de hand van een casus uit of de doorhaling in een openbaar register op de juiste manier heeft plaatsgevonden. (T)
- J.1.11 ... licht toe wanneer een inschrijving in een openbaar register waardeloos wordt. (B)
- J.1.12 ... legt aan de hand van een casus uit of een inschrijving in een openbaar register waardeloos is geworden. (T)

- J.1.13 ... licht toe wanneer derdenbescherming met betrekking tot de gegevens in een openbaar register van toepassing is. (B)
- J.1.14 ... verklaart in welke gevallen er sprake is van een derde te goeder trouw in verband met de raadpleging van inschrijvingen in een openbaar register. (A)
- J.1.15 ... legt aan de hand van een casus uit of er sprake is van derdenbescherming. (T)
- J.1.16 ... legt uit wat de gevolgen van derdenbescherming zijn indien er sprake is van een feit dat niet was ingeschreven in het betreffende openbare register. (T)
- J.1.17 ... legt uit wat de gevolgen van derdenbescherming zijn indien er sprake is van onjuistheid van een in het betreffende openbare register ingeschreven feit. (T)
- J.1.18 ... leidt aan de hand van een casus af wat de gevolgen van derdenbescherming zijn indien er sprake is van een feit dat niet was ingeschreven in het betreffende openbare register. (A)
- J.1.19 ... leidt aan de hand van een casus af wat de gevolgen van derdenbescherming zijn indien er sprake is van onjuistheid van een in het betreffende openbare register ingeschreven feit. (A)

#### *J.2. Kadaster: taak, organisatie en inrichting*

- J.2.1 ... beschrijft in hoofdlijnen de taak, functie en werking van het Kadaster. (K)
- J.2.2 ... licht toe waarom het Kadaster van belang is voor een makelaar. (B)
- J.2.3 ... beschrijft op welke wijze het Kadaster gegevens registreert, bewaart en verstrekt. (K)
- J.2.4 ... legt uit wat de consequenties zijn bij het verstrekken van onjuiste informatie van het Kadaster voor zowel het Kadaster zelf als voor de belanghebbende. (T)
- J.2.5 ... licht de werking toe van rechtszekerheid en de uitgangspositie van Basisregistratie Kadaster. (B)
- J.2.6 ... beschrijft welke beperkende rechten en/of kwalitatieve verbintenissen in het kadaster geregistreerd en op te vragen zijn. (K)

#### *J.3. Openbare Registers en de Basisregistratie Kadaster*

- J.3.1 ... benoemt welk soort informatie door het Kadaster wordt geregistreerd dan wel verstrekt. (K)
- J.3.2 ... beschrijft het Stelsel van Basisregistraties. (K)
- J.3.3 ... beschrijft welke informatie opgenomen is in de Basisregistratie Kadaster. (K)
- J.3.4 ... legt uit waarom een makelaar er niet altijd vanuit mag gaan dat wat het Kadaster aangeeft juist of volledig is. (T)
- J.3.5 ... benoemt welke registers er bij het Kadaster zijn. (K)
- J.3.6 ... licht toe wat de verschillen tussen de registers van het Kadaster zijn. (B)
- J.3.7 ... benoemt welke publiekrechtelijke bepalingen door het Kadaster worden geregistreerd. (K)

#### *J.4. Kaarten en uittreksels*

- J.4.1 ... licht toe hoe de Kadastrale kaart gebruikt dient te worden. (B)
- J.4.2 ... beschrijft de gang van zaken bij Kadastrale metingen en op basis waarvan de landmeter grenzen opmeet. (K)
- J.4.3 ... beschrijft de inhoud van een Kadastraal uittreksel. (K)
- J.4.4 ... beschrijft de verschillende lijnkleuren op het uittreksel Kadastrale kaart. (K)
- J.4.5 ... benoemt welke akten het Kadaster kan verstrekken. (K)
- J.4.6 ... beschrijft de inhoud van de akten die het Kadaster kan verstrekken. (K)
- J.4.7 ... benoemt in welke situatie er veldwerk of grensreconstructie aangevraagd kan worden. (K)
- J.4.8 ... beschrijft hoe eigendomsinformatie en hypotheekinformatie gebruikt dient te worden. (K)

## Toetsmatrijs en cesuur module Privaatrecht

### Privaatrecht

De module Privaatrecht heeft op het examen 55 vragen. Dit examen duurt 150 minuten. In het examen komen verschillende vraagtypen voor, zoals een meerkeuzevraag, een meer-uit-meervraag, een matchvraag, een rangschikvraag, een invulvraag, een selectievraag of een hotspotvraag. Voor elke vraag kan maximaal 1 punt behaald worden. Bij sommige vraagtypen kan gedeeltelijk gescoord worden.

Privaatrecht					
<i>Taxonomie</i>		Kennis	Begrip	Toepassing	Analyse/ Synthese/ Evaluatie
<b>Onderdeel</b>					
A. Inleiding in het recht	4%	1	1	0	0
B. Personen- en familierecht	5%	0	1	1	1
C. Erfrecht	4%	1	1	0	0
D. Vermogensrecht algemeen	7%	1	1	1	1
E. Goederenrecht	18%	4	3	3	0
F. Verbintenissen- en overeenkomstenrecht	33%	8	6	3	1
G. Ondernemingsrecht en rechtsvormen, surseance en faillissementsrecht	5%	3	0	0	0
H. Procesrecht, inclusief bewijs-, beslag- en executierecht	5%	1	1	1	0
I. Notariaat	5%	1	1	1	0
J. Openbare registers en het Kadaster	16%	2	2	2	1
		22	17	12	4
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>55</b>			

De basiscesuur (=cesuur zonder raadkans) voor deze toets ligt op 55%. Dit betekent dat men bij een examen met alleen maar open vragen 55% van de vragen juist zou moeten beantwoorden.

Het gaat hier echter om vragen met (vooral) gesloten vraagtypen, waarbij in veel gevallen gedeeltelijke scoring van toepassing is. Hierdoor geldt er per vraag ook een gokkans. Deze gokkans wordt meegenomen in de cesuur. Omdat de verdeling van vraagtypen en het aantal antwoordalternatieven per examen kan variëren, verschilt de gokkans ook per examen. Hierdoor zal de uiteindelijke cesuur van het examen waarbij de gokkans wordt meegenomen ook enigszins verschillen. Hierdoor worden examenuitslagen beter vergelijkbaar. De uiteindelijke cesuur zal voor elk examen liggen tussen de 60% en 70%. U ziet die cesuur terug op uw uitslagbericht.

De examencommissie behoudt zich het recht voor om tot maximaal 5% van de toetsmatrijs en cesuur en 25% van de examentijd af te wijken.

## Toetstermen module Publiekrecht

De kandidaat ...

### **A. Recht algemeen**

***... ordent het recht in het algemeen en het staatsrecht in plaats en functie binnen het publiekrecht van het Nederlandse rechtssysteem.***

#### *A.1. Beginselen van het recht*

##### A.1.1 Onderscheid rechtsgebieden in het publiekrecht

A.1.1.1 ... benoemt specifieke rechtsgebieden binnen het publiekrecht. (K)

##### A.1.2 Privaat- en publiekrecht

A.1.2.1 ... brengt de begrippen publiekrecht en privaatrecht onder woorden. (B)

A.1.2.2 ... licht de verschillen tussen privaatrecht en publiekrecht toe. (B)

A.1.2.3 ... benoemt de verschillende verschijningsvormen van de overheid (privaat- en publiekrecht). (K)

A.1.2.4 ... licht toe wat de gevolgen zijn van de verschillende verschijningsvormen van de overheid voor de rechtsbescherming. (B)

##### A.1.3 Codificatie van het recht

A.1.3.1 ... beschrijft wat onder codificatie van het recht wordt verstaan. (K)

A.1.3.2 ... licht toe in hoeverre het publiekrecht is gecodificeerd. (B)

##### A.1.4 Rechtsbronnen

A.1.4.1 ... benoemt de soorten (formele) rechtsbronnen binnen het Nederlandse rechtssysteem. (K)

A.1.4.2 ... benoemt voorbeelden van rechtsbronnen (die onder de formele rechtsbronnen vallen) binnen het Nederlandse rechtssysteem. (K)

A.1.4.3 ... licht toe wat de rangorde van rechtsbronnen inhoudt. (B)

#### *A.2. Staatsrecht*

##### A.2.1. Wettelijke grondslagen en staatsorganisatie

A.2.1.1 ... beschrijft het begrip staat. (K)

A.2.1.2 ... benoemt de staats- en regeringsvorm van Nederland. (K)

A.2.1.3 ... beschrijft de betekenis van de leer van de Trias Politica in het kader van het staatsrecht. (K)

A.2.1.4 ... beschrijft de begrippen territoriale decentralisatie en functionele decentralisatie binnen het staatsrecht. (K)

A.2.1.5 ... beschrijft op hoofdlijnen wat de Grondwet inhoudt. (K)

A.2.1.6 ... beschrijft het begrip koning binnen het Nederlandse staatsrecht. (K)

A.2.1.7 ... beschrijft het begrip kroon binnen het Nederlandse staatsrecht. (K)

A.2.1.8 ... beschrijft het begrip kabinet binnen het Nederlandse staatsrecht. (K)

A.2.1.9 ... beschrijft het begrip regering binnen het Nederlandse staatsrecht. (K)

A.2.1.10 ... beschrijft het begrip ministerraad binnen het Nederlandse staatsrecht. (K)

A.2.1.11 ... benoemt de taken en bevoegdheden van de Staten-Generaal. (K)

A.2.1.12 ... benoemt wat de taak van de ministerraad is. (K)

A.2.1.13 ... licht toe wat de positie van de minister-president is. (B)

A.2.1.14 ... licht toe wat de positie van de staatssecretaris is. (B)

A.2.1.15 ... licht de relatie tussen de regering en Staten-Generaal toe. (B)

A.2.1.16 ... benoemt de taken van de Raad van State en de Algemene Rekenkamer. (K)

A.2.1.17 ... benoemt de bestuursorganen van de provincie, gemeente en het waterschap. (K)

### A.2.2. Decentralisatie (in het kader van het staatsrecht)

A.2.2.1 ... beschrijft de begrippen decentralisatie en deconcentratie. (K)

A.2.2.2 ... licht toe wat voorbeelden van decentralisatie en deconcentratie zijn. (B)

A.2.2.3 ... beschrijft de begrippen autonomie en medebewind. (K)

A.2.2.4 ... beschrijft de begrippen monisme en dualisme. (K)

A.2.2.5 ... benoemt de bevoegdheden en/of taken van de bestuursorganen van provincie en gemeenten in het kader van decentralisatie. (K)

### A.2.3. Regeling en bestuur (in het kader van het staatsrecht)

A.2.3.1 ... beschrijft de begrippen formele wetten, materiële wetten en organieke wetten, wetten in formele zin en wetten in materiele zin. (K)

A.2.3.2 ... beschrijft op basis waarvan een algemene maatregel van bestuur kan worden genomen. (K)

A.2.3.3 ... beschrijft hoe een algemene maatregel van bestuur tot stand komt. (K)

A.2.3.4 ... benoemt de klassieke grondrechten. (K)

A.2.3.5 ... benoemt de sociale grondrechten. (K)

A.2.3.6 ... licht toe hoe de onafhankelijkheid van de rechterlijke macht is gewaarborgd. (B)

A.2.3.7 ... benoemt de rechterlijke colleges in Nederland. (K)

A.2.3.8 ... beschrijft in welke zaken de rechterlijke colleges bevoegd zijn. (K)

A.2.3.9 ... benoemt de taken en/of bevoegdheden noemen van de Europese Commissie, het Europese Parlement, het Hof van Justitie en de Europese Rekenkamer. (K)

A.2.3.10 ... beschrijft in hoofdlijnen de doelstelling van het Verdrag van Rome van 1950. (K)

A.2.3.11 ... licht de relatie tussen het Verdrag van Rome van 1950 en het Europese Gerechtshof voor de rechten van de mens toe. (B)

## **B. Algemeen bestuursrecht**

***... geeft het belang aan van de publiekrechtelijke aspecten van het algemeen bestuursrecht in de praktijk van de makelaardij in onroerende zaken.***

### *B.1. Doel, systeem en inhoud van de Algemene wet bestuursrecht*

B.1.1 ... brengt onder woorden wat het doel en de systematiek van de Algemene wet bestuursrecht is. (B)

B.1.2 ... beschrijft de begrippen attributie, delegatie en mandaat. (K)

### *B.2. Besluiten en beschikkingen*

B.2.1 ... structureert de diverse bestuurshandelingen vanuit de Algemene wet bestuursrecht. (A)

B.2.2 ... beschrijft de begrippen besluiten en beschikkingen. (K)

B.2.3 ... past de begrippen besluiten en beschikkingen in een casus toe. (T)

B.2.4 ... benoemt de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. (K)

B.2.5 ... licht de algemene beginselen van behoorlijk bestuur toe. (B)

B.2.6 ... verklaart de functie van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. (A)

B.2.7 ... past de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in een casus toe. (T)

B.2.8 ... brengt de betekenis van de Algemene wet bestuursrecht voor de privaatrechtelijke en feitelijke handelingen van de overheid onder woorden. (B)

B.2.9 ... past de betekenis van de Algemene wet bestuursrecht voor de privaatrechtelijke en feitelijke handelingen toe in een casus. (T)

- B.2.10 ... benoemt de primaire eisen die de Algemene wet bestuursrecht stelt aan het verkeer tussen burgers en bestuursorganen. (K)
- B.2.11 ... licht toe wanneer de uniforme openbare voorbereidingsprocedure wordt toegepast. (B)
- B.2.12 ... verklaart de betekenis van beleidsregels. (A)
- B.2.13 ... beschrijft onder welke omstandigheden van beleidsregels kan worden afgeweken. (K)

### *B.3. Bezwaar en beroep*

- B.3.1 ... onderscheidt de termen zienswijze, bezwaar en beroep. (B)
- B.3.2 ... licht toe in welke situaties zienswijze, bezwaar en beroep kunnen worden toegepast. (B)
- B.3.3 ... legt in een casus uit welke rechtsbeschermingsmogelijkheden er tegen overheidsbesluiten open staan. (T)
- B.3.4 ... benoemt de beslissingen die op een bezwaarschrift of een beroepschrift kunnen worden genomen. (K)
- B.3.5 ... benoemt welk orgaan de beslissingen neemt die op een bezwaarschrift of een beroepschrift kunnen worden genomen. (K)
- B.3.6 ... benoemt bij wie in bestuursrechtelijke geschillen om een voorlopige voorziening kan worden gevraagd. (K)
- B.3.7 ... legt in een casus uit wanneer en bij wie in bestuursrechtelijke geschillen om een voorlopige voorziening kan worden gevraagd. (T)
- B.3.8 ... vat het bestuursprocesrecht van bezwaar- en beroepschriften samen. (B)
- B.3.9 ... benoemt de bezwaar- en beroepstermijnen die gelden in de Algemene wet bestuursrecht. (K)
- B.3.10 ... beschrijft wat een niet tijdige beslissing inhoudt. (K)
- B.3.11 ... benoemt de mogelijkheden tegen niet tijdig beslissen door de overheid. (K)
- B.3.12 ... benoemt de sanctie voor het bestuur bij het niet tijdig beslissen. (K)
- B.3.13 ... licht toe wat gevolgen zijn van het niet tijdig beslissen op een aanvraag tot een besluit. (B)

### *B.4. Schadevergoeding en nadeelcompensatie*

- B.4.1 ... beschrijft verschillende vormen van schadevergoeding. (K)
- B.4.2 ... benoemt op basis van welke gevolgen schadevergoeding verkregen kan worden. (K)
- B.4.3 ... beschrijft bij wie een verzoek tot schadevergoeding ingediend moet worden. (K)
- B.4.4 ... past aan de hand van een casus de regelgeving omtrent schadevergoeding in het bestuursrechtelijke proces toe. (T)
- B.4.5 ... beschrijft wat onder nadeelcompensatie wordt verstaan. (K)
- B.4.6 ... verwoordt wat onder maatschappelijk risico binnen het stelsel van nadeelcompensatie wordt verstaan. (B)
- B.4.7 ... benoemt door wie een beroep kan worden gedaan op nadeelcompensatie. (K)
- B.4.8 ... onderscheidt de schadeveroorzakende omstandigheid in publiekrechtelijke en privaatrechtelijke handelingen. (B)
- B.4.9 ... verklaart waarom er ook een schadevergoedingsplicht bestaat als er geen wettelijke regeling aan ten grondslag ligt. (A)
- B.4.10 ... legt een relatie tussen enerzijds de hoogte van de schadevergoeding en anderzijds de bedragen die zijn uitgekeerd in het kader van aan- en verkoop of onteigening. (A)

### *B.5. Rechtshandhaving*

- B.5.1 ... verklaart de noodzaak van handhaving van het recht. (A)
- B.5.2 ... beschrijft de voorschriften omtrent het toezicht op rechtshandhaving. (K)
- B.5.3 ... beschrijft de begrippen last onder bestuursdwang en last onder dwangsom. (K)
- B.5.4 ... beschrijft de procedure van invordering van kosten bestuursdwang en van verbeurde dwangsommen. (K)
- B.5.5 ... past de procedure van invordering van kosten bestuursdwang en van verbeurde dwangsommen in een casus toe. (T)
- B.5.6 ... licht de verschillen toe tussen de bestuursrechtelijke en strafrechtelijke handhaving. (B)
- B.5.7 ... licht toe wanneer een bestuursorgaan tot intrekking van een begunstigde beschikking kan overgaan. (B)

#### *B.6. Klachten*

- B.6.1 ... vat de klachtenbehandeling volgens de Algemene wet bestuursrecht samen. (B)
- B.6.2 ... stelt vast wat de positie is van het klachtrecht binnen de rechtsbescherming. (B)
- B.6.3 ... beschrijft wat de klachtplicht van koper inhoudt en wat de wettelijke gevolgen zijn van de klachtplicht. (K)

### **C. Omgevingswet**

***... verklaart het belang van de publiekrechtelijke aspecten met betrekking tot de Omgevingswet in de praktijk van de makelaardij in onroerende zaken.***

#### *C.1. Omgevingswet algemeen*

- C.1.1 ... beschrijft de aanleiding, doelen en uitgangspunten van de Omgevingswet. (K)
- C.1.2 ... benoemt de zes kerninstrumenten van de Omgevingswet. (K)
- C.1.3 ... benoemt de vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's) in het kader van de Omgevingswet. (K)
- C.1.4 ... beschrijft het begrip fysieke leefomgeving. (K)
- C.1.5 ... beschrijft de algemene zorgplicht in het kader van de Omgevingswet. (K)
- C.1.6 ... beschrijft het algemeen verbod in het kader van de Omgevingswet. (K)
- C.1.7 ... beschrijft wat het subsidiariteitsbeginsel *decentraal, tenzij* inhoudt. (K)
- C.1.8 ... beschrijft wat het proportionaliteitsbeginsel inhoudt. (K)
- C.1.9 ... beschrijft het begrip 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. (K)
- C.1.10 ... licht toe wat het begrip 'participatie' in het kader van de Omgevingswet inhoudt. (B)
- C.1.11 ... legt het begrip 'zelfbindend' uit in het kader van de Omgevingswet. (B)
- C.1.12 ... legt de flexibiliteitsregeling uit in het kader van de Omgevingswet. (B)
- C.1.13 ... beschrijft wat het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) inhoudt. (K)
- C.1.14 ... beschrijft wat het Omgevingsloket inhoudt. (K)

#### *C.2 Omgevingsvisie*

##### **C.2.1 Omgevingsvisie algemeen**

- C.2.1.1 ... beschrijft de functie van een omgevingsvisie. (K)
- C.2.1.2 ... benoemt de hoofdlijnen en hoofdzaken die een omgevingsvisie volgens de Omgevingswet bevat. (K)
- C.2.1.3 ... benoemt welke bestuursorganen een omgevingsvisie opstellen en/of vaststellen. (K)

- C.2.1.4 ... benoemt vanaf wanneer een verplichting van een omgevingsvisie voor gemeenten gaat gelden. (K)
- C.2.1.5 ... licht het overgangsrecht voor de omgevingsvisie van de gemeente toe. (B)
- C.2.1.6 ... beschrijft het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel in het kader van een omgevingsvisie. (K)
- C.2.1.7 ... beschrijft de vier milieubeginselen waar een omgevingsvisie rekening mee moet houden (K)
- C.2.1.8 ... legt het begrip 'vormvrij' uit in het kader van een omgevingsvisie. (B)

### C.2.2. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

- C.2.2.1 ... benoemt het hoofddoel van de Nationale Omgevingsvisie. (K)
- C.2.2.2 ... benoemt de vier prioritaire opgaven van Nationale Omgevingsvisie.(K)

### C.3. Programma

- C.3.1 ... beschrijft het doel van het programma in het kader van de Omgevingswet. (K)
- C.3.2 ... benoemt welke bestuursorganen een programma opstellen en/of vaststellen. (K)
- C.3.3 ... beschrijft de voornaamste verschillen tussen de verplichte programma's (volgend uit Europese regelgeving), verplicht programma bij het overschrijden van een omgevingswaarde, programmatische aanpak en vrijwillig programma. (K)
- C.3.4 ... licht de verschillen en overeenkomsten toe tussen een omgevingsvisie en een programma. (B)

### C.4. Regels

#### C.4.1. Algemene regels

- C.4.1.1 ... legt het begrip algemene regels uit in het kader van de Omgevingswet. (B)
- C.4.1.2 ... benoemt waar de algemene regels staan in de Omgevingswet. (K)
- C.4.1.3 ... licht toe waar de algemene regels op zijn gericht in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), Omgevingsbesluit en de Omgevingsregeling. (K)

#### C.4.2. Maatwerkregel, maatwerkvoorschrift en gelijkwaardige maatregel

- C.4.2.1 ... beschrijft de begrippen maatwerkregel, maatwerkvoorschrift en gelijkwaardige maatregel. (K)
- C.4.2.2 ... licht de verschillen tussen maatwerkregels en maatwerkvoorschriften toe. (B)
- C.4.2.3 ... benoemt in hoofdlijnen de situaties die zich lenen voor maatwerkregels en maatwerkvoorschriften. (K)

#### C.4.3. Omgevingswaarden, instructieregels en instructies.

- C.4.3.1 ... beschrijft wat een omgevingswaarde is. (K)
- C.4.3.2 ... benoemt de onderwerpen waarvoor verplichte rijksomgevingswaarden zijn opgesteld. (K)
- C.4.3.3 ... benoemt waar de rijks-, provinciale en gemeentelijke omgevingswaarden staan vastgesteld in de Omgevingswet. (K)
- C.4.3.4 ... legt de begrippen resultaatsverplichting en inspanningsverplichting in het kader van de omgevingswaarden uit. (B)
- C.4.3.5 ... legt de relatie tussen programmaplicht en de omgevingswaarden uit. (T)
- C.4.3.6 ... beschrijft de begrippen instructieregel en instructie. (K)
- C.4.3.7 ... licht de verschillen tussen instructies, instructieregels en direct werkende regels toe. (B)
- C.4.3.8 ... legt het verband tussen omgevingswaarden, instructieregels en instructies uit. (T)

## *C.5 Omgevingsverordening en Waterschapsverordening*

### C.5.1. Omgevingsverordening

- C.5.1.1 ... beschrijft het begrip omgevingsverordening. (K)
- C.5.1.2 ... benoemt het bevoegd gezag voor de omgevingsverordening. (K)
- C.5.1.3 ... benoemt op hoofdlijnen welke regels een omgevingsverordening bevat. (K)

### C.5.2. Waterschapsverordening

- C.5.2.1 ... beschrijft het begrip waterschapsverordening. (K)
- C.5.2.2 ... benoemt het bevoegd gezag voor de waterschapsverordening. (K)
- C.5.2.3 ... benoemt op hoofdlijnen welke regels een waterschapsverordening bevat. (K)

## *C.6 Omgevingsplan*

### C.6.1. Omgevingsplan algemeen

- C.6.1.1 ... beschrijft wat een omgevingsplan inhoudt. (K)
- C.6.1.2 ... benoemt het doel van de omgevingsplan. (K)
- C.6.1.3 ... licht de voornaamste verschillen tussen een omgevingsplan en het bestemmingsplan toe. (B)
- C.6.1.4 ... beschrijft de begrippen 'locatie' en 'functie' in het kader van een omgevingsplan. (K)
- C.6.1.5 ... beschrijft de verschillende soorten regels die in een omgevingsplan worden opgenomen. (K)
- C.6.1.6 ... beschrijft welke onderwerpen **niet** in het omgevingsplan mogen worden opgenomen. (K)
- C.6.1.7 ... beschrijft de bestuurlijke afwegingsruimte bij het maken van een omgevingsplan. (K)
- C.6.1.8 ... legt de relatie uit tussen de bestuurlijke afwegingsruimte en maatwerkregels, omgevingswaarden, instructieregels en gemeentelijke regels. (B)
- C.6.1.9 ... benoemt welke instrumenten invloed hebben op het omgevingsplan van de gemeente. (K)
- C.6.1.10 ... legt uit in welke gevallen er van het omgevingsplan mag worden afgeweken. (T)
- C.6.1.11 ... licht de overeenkomsten en verschillen tussen een omgevingsplan, een omgevingsverordening en een waterschapsverordening toe. (B)
- C.6.1.12 ... licht het verschil tussen een omgevingsvisie, een programma en een omgevingsplan toe. (B)

### C.6.2. Procedure omgevingsplan

- C.6.2.1 ... beschrijft de procedure van vaststelling van een omgevingsplan. (K)
- C.6.2.2 ... benoemt welk bestuursorgaan een omgevingsplan vaststelt. (K)
- C.6.2.3 ... beschrijft de begrippen voorbereidingsbesluit en voorbereidingsregels. (K)
- C.6.2.4 ... benoemt de vier situaties waarvoor voorbeschermingsregels in het omgevingsplan zijn opgenomen. (K)
- C.6.2.5 ... benoemt de werkingsduur van een voorbeschermingsregels. (K)
- C.6.2.6 ... licht toe wat de rechtsgevolgen zijn, als voor een gebied een voorbereidingsbesluit is genomen. (B)
- C.6.2.7 ... beschrijft de rechtsmiddelen tegen het ontwerp-omgevingsplan. (K)
- C.6.2.8 ... benoemt de termijn waarna het omgevingsplan in werking treedt. (K)

### C.6.3. Tijdelijk deel van het omgevingsplan

#### *C.6.3.1. Tijdelijk deel van het omgevingsplan algemeen*

- C.6.3.1.1 ... legt uit wat een tijdelijk deel van het omgevingsplan inhoudt. (B)
- C.6.3.1.2 ... benoemt de onderdelen waaruit het tijdelijk deel van het omgevingsplan bestaat. (K)
- C.6.3.1.3 ...beschrijft in hoofdlijnen de overgangsfase van tijdelijk deel van het omgevingsplan naar één omgevingsplan. (K)
- C.6.3.1.4 ... benoemt binnen welk systeem de actuele regel, besluiten en verordeningen van het tijdelijk deel van het omgevingsplan zijn te vinden. (K)

*C.6.3.2. Bruidsschat en (het voormalige) bestemmingsplan*

- C.6.3.2.1 ... beschrijft het doel van de bruidsschat in het kader van het omgevingsplan. (K)
- C.6.3.2.2 ... benoemt de verschillende categorieën regels die in de bruidsschat zijn opgenomen. (K)
- C.6.3.2.3 ... legt de relatie tussen de bruidsschat en het omgevingsplan uit. (B)
- C.6.3.2.4 ... legt uit hoe de regels van het bestemmingsplan zich verhouden tot de bruidsschat en het omgevingsplan. (B)
- C.6.3.2.5 ... benoemt de drie onderdelen van een bestemmingsplan. (K)
- C.6.3.2.6 ... beschrijft de functies van de verbeelding en de planregels in het kader van (voormalige) bestemmingsplannen. (K)
- C.6.3.2.7 ... beschrijft de begrippen bestemming, dubbelbestemming en aanduiding in het kader van het (voormalige) bestemmingsplan. (K)

*C.6.3.2.1. Bouwwerken, open erven en terreinen in de bruidsschat*

- C.6.3.2.1.1 ... beschrijft de specifieke zorgplicht bouwwerken, open erven en terreinen. (K)
- C.6.3.2.1.2 ... benoemt voor wie de specifieke zorgplicht bouwwerken, open erven en terreinen geldt. (K)

*C.6.3.2.2. Welstand in de bruidsschat.*

- C.6.3.2.2.1 ... beschrijft het begrip welstandsnota. (K)
- C.6.3.2.2.2 ... legt uit hoe de welstandsnota geregeld is binnen het omgevingsplan. (B)
- C.6.3.2.2.3 ... beschrijft het repressief welstandstoezicht. (K)
- C.6.3.2.2.4 ... beschrijft het begrip beeldkwaliteitsplan. (K)
- C.6.3.2.2.5 ... legt de relatie tussen (aanvraag) omgevingsvergunning en welstand in het omgevingsplan uit. (B)
- C.6.3.2.2.6 ... legt het verschil uit tussen het welstandsbeleid in het omgevingsplan en het welstandsbeleid van vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet. (B)
- C.6.3.2.2.7 ... benoemt welke onderwerpen geregeld zijn in de redelijke eisen van welstand. (K)
- C.6.3.2.2.8 ... verwoordt wat onder welstandstoetsing wordt verstaan. (B)
- C.6.3.2.2.9 ... licht toe hoe en in welke gevallen welstandstoetsing plaatsvindt. (B)

*C.6.3.2.3. Milieubelastende activiteiten in de bruidsschat.*

- C.6.3.2.3.1 ... beschrijft het begrip milieubelastende activiteit. (K)
- C.6.3.2.3.2 ... beschrijft het soort milieubelastende activiteit dat geregeld wordt via het omgevingsplan. (K)
- C.6.3.2.3.3 ... benoemt de onderwerpen waarover bepalingen omtrent milieubelastende activiteiten zijn opgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan. (K)
- C.6.3.2.3.4 ... beschrijft de voorrangsregeling van vergunningsvoorschriften over een vergunningsplichtige milieubelastende activiteit die vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn afgegeven. (B)
- C.6.3.2.3.5 ... beschrijft de specifieke zorgplicht milieubelastende activiteiten in de bruidsschat. (K)
- C.6.3.2.3.6 ... legt de relatie tussen de milieubelastende activiteiten regels van de bruidsschat en het Besluit activiteiten leefomgeving uit. (B)

C.6.3.2.3.7 ... legt de relatie tussen de milieubelastende activiteiten regels van de bruidsschat en het Besluit kwaliteit leefomgeving uit. (B)

#### C.6.4. Omgevingsplanactiviteiten

- C.6.4.1 ... beschrijft de begrippen binnenplanse omgevingsplanactiviteit, buitenplanse omgevingsplanactiviteit en vergunningsvrije omgevingsplanactiviteiten. (K)
- C.6.4.2 ... licht de verschillen tussen een binnenplanse omgevingsplanactiviteit, een buitenplanse omgevingsplanactiviteit en een vergunningsvrije omgevingsplanactiviteit toe. (B)
- C.6.4.3 ... benoemt de twee varianten van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. (K)
- C.6.4.4 ... legt uit wanneer het omgevingsplan aan een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt aangepast. (B)
- C.6.4.5 ... benoemt de voordelen van een maatwerkvoorschrift ten opzichte van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. (K)

#### *C.7. Omgevingsvergunningen*

##### C.7.1. Omgevingsvergunning algemeen

- C.7.1.1 ... beschrijft wat onder de omgevingsvergunning wordt verstaan. (K)
- C.7.1.2 ... benoemt de activiteiten waarvoor een omgevingsvergunning nodig is en/of kan zijn. (K)
- C.7.1.3 ... legt het verband uit tussen algemene regels en vergunningsplichtige activiteiten. (B)
- C.7.1.4 ... beschrijft het begrip vergunningsvoorschriften. (K)
- C.7.1.5 ... legt aan de hand van een casus uit welk bestuursorgaan bevoegd gezag is voor het verlenen van een omgevingsvergunning. (T)
- C.7.1.6 ... beschrijft het begrip inspanningsverplichting. (K)
- C.7.1.7 ... benoemt de eigenschappen en beperkingen van de integrale, gefaseerde en deelvergunningen. (K)
- C.7.1.8 ... bepaald aan de hand van een casus of er sprake is van een vergunningplicht op rijks- en/of lokaalniveau. (T)

##### C.7.2. Beoordelingsregels

- C.7.2.1 ... beschrijft het begrip beoordelingsregels. (K)
- C.7.2.2 ... benoemt waar de beoordelingsregels staan vermeld. (K)

##### C.7.3. Coördinatieregeling

- C.7.3.1 ... beschrijft wat onder de coördinatieregeling conform de Omgevingswet wordt verstaan. (K)
- C.7.3.2 ... benoemt de situaties waarvoor een verplichte toepassing van de coördinatieregeling geldt in het kader van de Omgevingswet. (K)
- C.7.3.3 ... licht toe wat de gevolgen zijn van toepassing van de coördinatieregeling. (B)

##### C.7.4 Advies en instemming

- C.7.4.1 ... beschrijft de begrippen adviesrecht en adviesrecht met instemming. (K)
- C.7.4.2 ... licht het verschil tussen adviesrecht en adviesrecht met instemming toe. (B)
- C.7.4.3 ... benoemt de instrumenten waarin de verplichting om advies te vragen door overheden is opgenomen. (K)
- C.7.4.4 ... benoemt bij welke activiteiten het bevoegd gezag verplicht advies en instemming moet vragen bij een ander bestuursorgaan. (K)
- C.7.4.5 ... beschrijft de gevolgen als het adviesorgaan de instemming weigert. (K)

### C.7.5 Aanvraagprocedure omgevingsvergunning

- C.7.5.1 ... benoemt waar een aanvraag om een omgevingsvergunning kan worden ingediend. (K)
- C.7.5.2 ... benoemt wie verantwoordelijk is voor de inhoud van de vergunningaanvraag. (K)
- C.7.5.3 ... benoemt waar is geregeld welke gegevens en bescheiden een aanvrager moet indienen bij een aanvraag van een omgevingsvergunning. (K)
- C.7.5.4 ... benoemt in hoofdlijnen welke informatie in een aanvraag om een omgevingsvergunning staat. (K)
- C.7.5.5 ... benoemt en beschrijft de verschillende procedures voor het aanvragen van een omgevingsvergunning. (K)
- C.7.5.6 ... beschrijft de verschillen en overeenkomsten tussen de reguliere procedure en de uitgebreide procedure voor het aanvragen van een omgevingsvergunning. (K)
- C.7.5.7 ... benoemt voor welke situaties de procedurestappen, die het bevoegd gezag moet volgen bij een besluit op een aanvraag van een omgevingsvergunning, gelden. (K)
- C.7.5.8 ... beschrijft wat onder vooroverleg wordt verstaan. (K)
- C.7.5.9 ... benoemt wanneer een omgevingsvergunning in werking treedt. (K)
- C.7.5.10 ... benoemt de beslistermijn(en) voor de reguliere procedure en de uitgebreide procedure. (K)
- C.7.5.11 ... benoemt de termijnen waarmee de beslistermijn voor de reguliere procedure en de uitgebreide procedure maximaal kan worden verlengd. (K)
- C.7.5.12 ... beschrijft de gevolgen bij het verstrijken van de beslistermijn voor de reguliere en de uitgebreide procedure. (K)
- C.7.5.13 ... benoemt de verschillende rechtsbeschermingsmiddelen in de procedure voor verkrijging van een omgevingsvergunning. (K)
- C.7.5.14 ... beschrijft in hoofdlijnen het overgangsrecht met betrekking tot bestaande omgevingsvergunningen en lopende procedures voor aanvraag van omgevingsvergunningen. (K)

### C.7.6. Vergunningplicht

- C.7.6.1 ... benoemt waar vergunningsplichtige activiteiten worden aangewezen in de Omgevingswet. (K)
- C.7.6.2 ... leidt aan de hand van casus af wanneer een activiteit omgevingsvergunningplichtig is. (T)
- C.7.6.3 ... licht toe in welk geval een activiteit geen omgevingsvergunning nodig heeft. (B)

#### *C.7.6.1. Omgevingsvergunning voor milieubelastende activiteiten*

- C.7.6.1.1 ... beschrijft wanneer een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit verplicht is. (K)
- C.7.6.1.2 ... beschrijft wanneer er een wijziging van de omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit nodig is. (K)
- C.7.6.1.3 ... benoemt de instrumenten van de Omgevingswet waarin de beoordelingsregels voor milieubelastende activiteiten zijn opgenomen. (K)
- C.7.6.1.4 ... beschrijft de rechtsgevolgen van het verstrijken van de geldingsduur van de omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit. (K)

#### *C.7.6.2. Omgevingsvergunning voor omgevingsplanactiviteiten*

- C.7.6.2.1 ... beschrijft wanneer er sprake is van een binnenplanse vergunningplicht en een buitenplanse vergunningplicht. (K)
- C.7.6.2.2 ... benoemt de instrumenten waarin de beoordelingsregels voor binnenplanse omgevingsplanactiviteiten en buitenplanse omgevingsplanactiviteiten zijn opgenomen. (K)

- C.7.6.2.3 ... legt uit wanneer een omgevingsplan moet worden aangepast door een vergunde omgevingsplanactiviteit. (T)
- C.7.6.2.4 ... benoemt het soort omgevingsplanactiviteit waarvoor geen vergunning nodig is en de voorwaarde waaraan de activiteit moet voldoen. (K)

#### *C.7.6.3. Omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten*

- C.7.6.3.1 ... beschrijft 'de knip in de bouwvergunning'. (K)
- C.7.6.3.2 ... beschrijft het begrip technische bouwactiviteit. (K)
- C.7.6.3.3 ... beschrijft het verschil tussen een technische bouwactiviteit en omgevingsplanactiviteit die bestaat uit bouwen. (K)
- C.7.6.3.4 ... bepaalt aan de hand van een voorbeeld of de activiteit valt onder een technische bouwactiviteit of een omgevingsplanactiviteit die bestaat uit bouwen. (T)
- C.7.6.3.5 ... benoemt de instrumenten van de Omgevingswet waarin de beoordelingsregels voor technische bouwactiviteiten zijn opgenomen. (K)
- C.7.6.3.6 ... legt het verschil uit tussen bouwwerken met een dak en bouwwerken zonder dak bij aanwijzing van bouwtechnische vergunningsplichtige activiteiten. (K)
- C.7.6.3.7 ... beschrijft in hoofdlijnen de regels waaraan de technische bouwactiviteit moet voldoen. (K)
- C.7.6.3.8 ... beschrijft in welke gevallen er zonder omgevingsvergunning en/of melding gebouwd mag worden. (K)
- C.7.6.3.9 ... legt aan de hand van voorbeelden uit welke bouwactiviteit vergunningsvrij uitgevoerd mogen worden. (T)
- C.7.6.3.10... past aan de hand van een casus het onderscheid tussen vergunningsvrije- en vergunningsplichtige bouwwerken toe. (T)
- C.7.6.3.11... beschrijft de rechtsgevolgen van het verstrijken van de geldingsduur van de omgevingsvergunning voor een aflopende bouwactiviteit en een tijdelijk bouwwerk. (K)
- C.7.6.3.12... benoemt het maximumtermijn voor een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit voor een tijdelijk bouwwerk. (K)
- C.7.6.3.13... licht de inhoud en het doel van de voorrangregel voor (voorbeschermd) monumenten toe. (K)

#### C.7.7. Wijzigingen, intrekking en weigering van een omgevingsvergunning

- C.7.7.1 ... legt het verschil uit tussen een verzoek om vergunning voor het veranderen van een vergunningsplichtige activiteit en een verzoek om een revisievergunning. (T)
- C.7.7.2 ... benoemt de instanties en bestuursorganen die bevoegd zijn om tot wijziging van de omgevingsvergunning en/of de voorschriften daarvan over te gaan. (K)
- C.7.7.3 ... benoemt wanneer de instanties en bestuursorganen de bevoegdheid hebben om tot wijziging van de omgevingsvergunning en/of de voorschriften daarvan over te gaan. (K)
- C.7.7.4 ... benoemt de algemene regels waarbij bevoegd gezag een omgevingsvergunning mag en/of moet intrekken. (K)
- C.7.7.5 ... beschrijft de procedure die bij intrekking of wijziging van de omgevingsvergunning moet worden doorlopen. (K)
- C.7.7.6 ... past aan de hand van een casus de weigeringsgronden voor een technische bouwactiviteit en een omgevingsplanactiviteit die bestaat uit bouwen toe. (T)

#### *C.8. Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)*

##### C.8.1. Besluit bouwwerken leefomgeving algemeen

- C.8.1.1 ... beschrijft de doelstelling van het Besluit bouwwerken leefomgeving (K)

- C.8.1.2 ... benoemt welke onderwerpen geregeld zijn in het Besluit bouwwerken leefomgeving. (K)
- C.8.1.3 ... benoemt het bevoegd gezag voor de algemene regels uit het Besluit bouwwerken leefomgeving en de uitzondering. (K)
- C.8.1.4 ... beschrijft de begrippen bouwactiviteit, bouwen en bouwwerk. (K)
- C.8.1.5 .. benoemt de drie categorieën van bouwactiviteiten. (K)
- C.8.1.6 ... licht toe hoe kwaliteitsborging is verankerd in het Besluit bouwwerken leefomgeving. (B)
- C.8.1.7 ... beschrijft de drie verschillende gevolgklassen. (K)
- C.8.1.8 ... benoemt de termijn van het voldoen aan de informatieplicht. (K)
- C.8.1.9 ... benoemt in welke gevallen een informatieplicht wordt opgelegd. (K)
- C.8.1.10 ... benoemt de informatie die verplicht aanwezig dient te zijn tijdens de bouwwerkzaamheden. (K)
- C.8.1.11 ... beschrijft de procedure van een melding met betrekking tot het Besluit bouwwerken leefomgeving. (K)
- C.8.1.12 ... beschrijft wat wordt verstaan onder de specifieke zorgplicht voor bouwwerkzaamheden die in het Besluit bouwwerken leefomgeving is opgenomen. (K)
- C.8.1.13 ... legt een relatie tussen het Besluit bouwwerken leefomgeving, het omgevingsplan en de welstandsnota. (A)

#### C.8.2. Verbouwen, slopen en gebruiksfunctie bouwactiviteit

- C.8.2.1 ... beschrijft de begrippen sloopactiviteit en verbouw. (K)
- C.8.2.2 ... beschrijft de termijn van meldplicht sloopactiviteit. (K)
- C.8.2.3 ... benoemt de uitzonderingen op de meldplicht sloopactiviteit. (K)
- C.8.2.4 ... beschrijft het begrip rechtens verkregen niveau. (K)
- C.8.2.5 ... bepaalt aan de hand van een casus of er sprake is van vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk. (K)
- C.8.2.6 ... beschrijft het begrip gebruiksfuncties van bouwwerken. (K)
- C.8.2.7 ... beschrijft het begrip nevengebruiksfunctie. (K)
- C.8.2.8 ... legt het verschil uit tussen gebruiksfunctie Besluit bouwwerken leefomgeving en functie in het omgevingsplan. (T)
- C.8.2.9 ... beschrijft de relatie tussen de regels voor bestaande bouw, rechtens verkregen niveau en functiewijziging van een bouwwerk. (K)

#### C.9. Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

- C.9.1 ... beschrijft de doelstelling van het Besluit kwaliteit leefomgeving. (K)
- C.9.2 ... benoemt welke zaken/informatie in het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn geregeld/zijn te vinden. (K)
- C.9.3 ... benoemt voor welke partijen het Besluit kwaliteit leefomgeving geldt. (K)
- C.9.4 ... benoemt voor welke onderdelen omgevingswaarden van het Rijk zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving. (K)
- C.9.5 ... benoemt de drie hoofdonderwerpen waarover instructieregels voor het omgevingsplan die zijn opgesteld in het Besluit kwaliteit leefomgeving. (K)
- C.9.6 ... benoemt de drie onderwerpen waarover instructieregels voor de waterschapsverordening zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving. (K)
- C.9.7 ... benoemt de onderwerpen waarover instructieregels voor de omgevingsverordening zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving. (K)
- C.9.8 ... benoemt de vier programma's waarover instructieregels zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving. (K)
- C.9.9 ... benoemt de vijf onderwerpen binnen het projectbesluit waarover instructieregels zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving. (K)

### *C.10. Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)*

- C.10.1 ... beschrijft de doelstelling van het Besluit activiteiten leefomgeving. (K)
- C.10.2 ... benoemt welke onderwerpen in het Besluit activiteiten leefomgeving zijn geregeld. (K)
- C.10.3 ... beschrijft de reikwijdte van het Besluit activiteiten leefomgeving. (K)
- C.10.4 ... benoemt het bevoegd gezag voor de algemene rijksregels uit het Besluit actualiteiten leefomgeving en de uitzonderingen. (K)
- C.10.5 ... beschrijft de begrippen kernactiviteit en functioneel ondersteunende activiteit. (K)
- C.10.6 ... bepaalt aan de hand van een casus of er sprake is van een kernactiviteit of een functioneel ondersteunende activiteit. (T)
- C.10.7 ... beschrijft het uitgangspunt voor het reguleren van milieubelastende activiteiten. (K)
- C.10.8 ... beschrijft het begrip ongewoon voorval. (K)
- C.10.9 ... legt het verschil uit tussen meldingsplicht en informatieplichten in het Besluit activiteiten leefomgeving. (B)
- C.10.10 ... benoemt de drie verschillende soorten plichten voor het aanleveren van informatie over milieubelastende activiteiten. (K)
- C.10.11 ... benoemt welke algemene gegevens en bescheiden moeten worden aangeleverd. (K)
- C.10.12 ... benoemt op welke wijze de informatie voor de verschillende soorten plichten aangeleverd dient te worden. (K)
- C.10.13 ... verwoordt wat onder Best Beschikbare Technieken (BBT) wordt verstaan. (B)
- C.10.14 ... legt het verschil uit tussen Best Beschikbare Technieken (BBT) en passende preventieve maatregelen. (B)
- C.10.15 ... benoemt de standaard termijn voor de meldings- en informatieplicht. (K)
- C.10.16 ... beschrijft de procedure van een melding met betrekking tot het Besluit activiteiten leefomgeving. (K)
- C.10.17 ... licht toe in welke gevallen met betrekking tot een milieubelastende activiteit volstaan kan worden met een melding. (B)
- C.10.18 ... licht het verschil toe tussen doel- en middelvoorschriften. (B)
- C.10.19 ... beschrijft de functie van een richtingaanwijzer in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). (K)
- C.10.20 ... beschrijft wat wordt verstaan onder de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten, die in het Besluit activiteiten leefomgeving is opgenomen. (K)

### *C.11. Projectbesluit*

- C.11.1 ... beschrijft wat onder project wordt verstaan in het kader van de Omgevingswet. (K)
- C.11.2 ... beschrijft wat onder een projectbesluit wordt verstaan. (K)
- C.11.3 ... benoemt welke bestuursorganen bevoegd zijn om een projectbesluit te nemen. (K)
- C.11.4 ... beschrijft in hoofdlijnen de stappen van de procedure om tot een projectbesluit te komen. (K)
- C.11.5 ... benoemt in welke stappen bezwaar en beroep mogelijk is. (K)
- C.11.6 ... legt uit aan welke (inhoudelijke) regels het projectbesluit dient te voldoen. (B)
- C.11.7 ... legt de relatie tussen een projectbesluit en een omgevingsplan uit. (B)
- C.11.8 ... legt aan de hand van een casus uit hoe een projectbesluit het omgevingsplan kan wijzigingen. (T)
- C.11.9 ... legt uit wanneer een projectbesluit kan gelden als een omgevingsvergunning of als een ander besluit. (B)

- C.11.10 ... legt uit wie het bevoegd gezag is bij een gezamenlijk project aan de hand van een casus. (T)
- C.11.11 ... beschrijft het begrip gemeentelijk project van publiek belang. (K)
- C.11.12 ... licht toe welke invloed het gemeentelijk project van publiek belang heeft op het projectbesluit. (B)
- C.11.13 ... beschrijft de relatie tussen het projectbesluit en de Milieueffectrapportage. (K)

## *C.12. Omgevingsbesluit*

### C.12.1. Omgevingsbesluit algemeen

- C.12.1.1 ... beschrijft de inhoud van het Omgevingsbesluit. (K)
- C.12.1.2 ... benoemt voor welke partijen het Omgevingsbesluit geldt. (K)
- C.12.1.3 ... legt de relatie tussen het Omgevingsbesluit, het omgevingsplan, de waterschapsverordening en de omgevingsverordening uit. (B).
- C.12.1.4 ... beschrijft de relatie tussen het Omgevingsbesluit, het voorkeursrecht en onteigening. (B)

### C.12.2. Milieueffectrapportage

- C.12.2.1 ... beschrijft het begrip milieueffectrapportage (mer). (K)
- C.12.2.2 ... beschrijft de begrippen generieke aanwijzing en plan-mer-beoordeling in het kader van plan-milieurapportageplicht. (K)
- C.12.2.3 ... beschrijft wanneer het maken van een milieueffectrapportage verplicht is in het kader van de Omgevingswet. (K)
- C.12.2.4 ... benoemt de vaste adviesorganen met betrekking tot de milieueffectrapportage (mer). (K)
- C.12.2.5 ... vat de rechtsbeschermingsmomenten samen die er zijn bij een milieueffectrapport. (B)

## *C.13. Aanvullingssporen Natuur, Geluid en Bodem*

### C.13.1. Natuur

- C.13.1.1 ... benoemt het doel en de middelen van de Aanvullingswet natuur in de Omgevingswet. (K)
- C.13.1.2 ... beschrijft het begrip flora- en fauna-activiteit. (K)
- C.13.1.3 ... benoemt de wetsinstrumenten die toezien op de bescherming van flora en fauna. (K)
- C.13.1.4 ... benoemt de termijnen voor vergunningaanvragen in het kader van flora- en fauna-activiteiten. (K)
- C.13.1.5 ... benoemt de doelstelling van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. (K)
- C.13.1.6 ... beschrijft de begrippen Natura 2000-gebieden en Natuurnetwerk Nederland-gebieden (NNN-gebieden). (K)
- C.13.1.7 ... benoemt de drie verschillende factoren die bepalen of er sprake is van significante gevolgen voor een Natura 2000-gebied. (K)
- C.13.1.8 ... legt de begrippen voortoets en passende beoordeling uit. (B)
- C.13.1.9 ... legt de relatie uit tussen het stikstofregistratiesysteem (SSRS) en Natura 2000-gebieden. (B)
- C.13.1.10 ... beschrijft de resultaatverplichting over de stikstofdepositie vanuit de omgevingswaarde in het Besluit kwaliteit leefomgeving. (K)
- C.13.1.11 ... beschrijft het begrip stikstofdepositieruimte. (K)
- C.13.1.12 ... legt uit wat bebouwingscontour houtkap en jacht in het omgevingsplan inhoudt in het kader van het Besluit kwaliteit leefomgeving. (B).

### C.13.2. Geluid

- C.13.2.1 ... benoemt het doel en de middelen van de Aanvullingswet geluid in de Omgevingswet.(K)
- C.13.2.2 ... benoemt de vier doelen die ten grondslag liggen aan de regels voor het beheersen van geluid. (K)
- C.13.2.3 ... beschrijft de begrippen geluidsgevoelig gebouw en geluidsgevoelige ruimte. (K)
- C.13.2.4 ... benoemt het verschil tussen een standaardwaarde en grenswaarde. (B)
- C.13.2.5 ... legt het begrip geluidsproductieplafond uit. (B)
- C.13.2.6 ... licht toe op welke wijze een grenswaarde voor geluid wordt vastgesteld. (B)
- C.13.2.7 ... benoemt de waarde van de geluidsbelasting op de gevels van woningen in nieuwe en bestaande situaties. (K)
- C.13.2.8 ... benoemt wie bevoegd is een hogere waarde van geluidsbelasting op de gevels van woningen vast te stellen. (K)
- C.13.2.9 ... benoemt wie kunnen verzoeken om een hogere waarde van geluidsbelasting op de gevels van woningen. (K)
- C.13.2.10 ... legt aan de hand van een casus uit of er geluidwerende maatregelen moeten worden getroffen. (T)
- C.13.2.11 ... licht toe in welke gevallen een omgevingsplan van een grenswaarde voor geluid mag afwijken. (B)

### C.13.3. Bodem

#### *C.13.3.1. Bodem algemeen*

- C.13.3.1.1 ... benoemt het doel en de middelen van de Aanvullingswet bodem in de Omgevingswet.(K)
- C.13.3.1.2 ... beschrijft wat in de Omgevingswet onder bodem, ondergrond en grondwater wordt verstaan. (K)
- C.13.3.1.3 ... licht het belang van de bescherming van de bodem toe. (B)
- C.13.3.1.4 ... beschrijft de begrippen bodemgevoelig gebouw en bodemgevoelige locatie. (K)
- C.13.3.1.5 ... leg uit wat onder het multifunctionaliteitsbeginsel wordt verstaan. (T)
- C.13.3.1.6 ... beschrijft het begrip schuldig eigenaar. (K)
- C.13.3.1.7 ... beschrijft het begrip toevalsvondst.(K)
- C.13.3.1.8 ... beschrijft wanneer en voor wie de zorgplicht voor bodemverontreiniging geldt. (K)

#### *C.13.3.2. Bodemsanering*

- C.13.3.2.1 ... benoemt de instrumenten in de Omgevingswet voor de bodemsanering. (K)
- C.13.3.2.2 ... beschrijft de aspecten welke van belang zijn bij het bepalen van de mate/omvang/ernst van bodem- en/of grondverontreiniging. (K)
- C.13.3.2.3 ... benoemt welke bestuursorganen bevoegdheden hebben bij bodemsanering. (K)
- C.13.3.2.4 ... verwoordt wat onder interventiewaarde, ernstige verontreiniging, saneringsnoodzaak, spoedeisend en functiegericht saneren wordt verstaan. (B)
- C.13.3.2.5 ... verwoordt de essentie van de Subsidieregeling bodemsanering Omgevingswet. (B)
- C.13.3.2.6 ... beschrijft de melding- en informatieplicht bij bodemsanering. (K)

#### *C.13.3.3. Onderzoek bij bodemsanering*

- C.13.3.3.1 ... verwoordt wat onder een verkennend of indicatief onderzoek, een oriënterend onderzoek, een nader onderzoek en een saneringsonderzoek wordt verstaan. (B)
- C.13.3.3.2 ... licht toe wat de aanleiding kan zijn om tot bodemonderzoek over te gaan. (B)

- C.13.3.3.3 ... benoemt wat in een saneringsplan moet worden opgenomen. (K)
- C.13.3.3.4 ... verwoordt wat onder saneringsdoelstelling wordt verstaan. (B)
- C.13.3.3.5 ... benoemt wie primair belast is met onderzoek bij bodemsanering. (K)
- C.13.3.3.6 ... benoemt welk overheidsorgaan bevoegd is onderzoek te doen bij bodemsanering indien de primair verantwoordelijke in gebreke is of blijft. (K)

## *C.14. Handhaving en toezicht*

### C.14.1. Handhaving en toezicht algemeen

- C.14.1.1 ... verklaart de samenhang tussen handhaving en toezicht. (A)
- C.14.1.2 ... benoemt de verschillende handhavingsinstrumenten. (K)
- C.14.1.3 ... legt het verband uit tussen recht van advies, advies met instemming en handhavingbevoegdheid. (B)
- C.14.1.4 ... benoemt wie het bevoegd gezag is om de regels in het omgevingsplan, de provinciale omgevingsverordening of waterschapverordening te handhaven. (K)
- C.14.1.5 ... benoemt wie het bevoegd gezag is om omgevingsvergunningen te handhaven. (K)
- C.14.1.6 ... benoemt wie het bevoegd gezag is bij het handhaven van een projectbesluit of gedoogbesluit. (K)
- C.14.1.7 ... legt de begrippen algemene regels en algemeen verbod uit. (B)
- C.14.1.8 ... legt het verband uit tussen de algemene zorgplicht, algemene regels, het algemeen verbod en de bestuursrechtelijke handhavingstaak uit. (B)
- C.14.1.9 ... verwoordt wat onder bestuursrechtelijke handhaving en strafrechtelijke handhaving wordt verstaan. (B)
- C.14.1.10 ... benoemt welke soorten gedoogplichten vallen onder bestuurlijke handhaving en/of strafrechtelijke handhaving. (K)
- C.14.1.11 ... legt het begrip de beginselplicht tot handhaving uit. (B)

### C.14.2. Bestuursrechtelijke handhaving

- C.14.2.1 ... licht de verhouding tussen de Omgevingswet en de Algemene wet bestuursrecht (Awb) toe. (B)
- C.14.2.2 ... beschrijft de begrippen bestuursrechtelijke handhaving, bestuursrechtelijke handhavingstaak en bestuursrechtelijke sanctie. (K)
- C.14.2.3 ... licht de verschillende instrumenten gericht op herstel toe. (B)
- C.14.2.4 ... verwoordt wat onder bestuursrechtelijke boete wordt verstaan. (B)
- C.14.2.5 ... legt het verschil uit tussen de bestuurlijke boete, last onder bestuursdwang en last onder dwangsom uit. (B)

### C.14.3. Strafrechtelijke handhaving.

- C.14.3.1 ... beschrijft wat onder bestuurlijke strafbeschikking wordt verstaan. (K)
- C.14.3.2 ... legt het verschil uit tussen een bestuurlijke boete en een bestuurlijke strafbeschikking. (B)
- C.14.3.3 ... licht de verhouding tussen de Omgevingswet en de Wet op de economische delicten (Wed) toe. (B)
- C.14.3.4 ... benoemt de verschillende strafopleggingen onder de Wet op de economische delicten in het kader van de Omgevingswet. (K)
- C.14.3.5 ... benoemt wie kan overgaan tot vervolging of strafoplegging. (K)

## *C.15. Inspraak en rechtsbescherming*

- C.15.1 ... benoemt de wet waarop de inspraak en rechtsbescherming voor besluiten op grond van de Omgevingswet is gebaseerd. (K)
- C.15.2 ... beschrijft het begrip zienswijze in het kader van de Omgevingswet. (K)
- C.15.3 ... benoemt de uitzonderingen op de zienswijze in het kader van de Omgevingswet. (K)
- C.15.4 ... licht de verschillen tussen de uitgebreide procedure en de korte procedure toe. (B)
- C.15.5 ... legt uit wanneer zienswijzen, bezwaar en/of beroep op een besluit mogelijk is. (B)
- C.15.6 ... benoemt op welke besluiten zienswijzen, bezwaar en/of beroep mogelijk zijn. (K)
- C.15.7 ... benoemt de termijn voor het indienen van bezwaar- en beroepschriften. (K)
- C.15.8 ... licht toe wanneer er beroepsprocedure wordt gestart bij de rechtbank of bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). (B)
- C.15.9 ... legt het begrip voorlopige voorziening uit. (B)
- C.15.10 ... benoemt wat de mogelijkheden zijn als de beslistermijn voor een besluit verlopen is. (K)
- C.15.11 ... beschrijft de rechtsbescherming tegen een programma. (K)
- C.15.12 ... benoemt de mogelijkheden met betrekking tot inspraak en beroep bij een omgevingsverordening. (K)

## *C.16. Kostenverhaal en nadeelcompensatie*

### C.16.1.Kostenverhaal

- C.16.1.1 ... benoemt wanneer er geen sprake van kostenverhaal is. (K)
- C.16.1.2 ... licht de verschillen toe tussen privaatrechtelijk of publiekrechtelijk kostenverhaal. (B)
- C.16.1.3 ... beschrijft wat een publiekrechtelijk kostenverhaal voor organische gebiedsontwikkeling zonder tijdvak inhoudt. (K)
- C.16.1.4 ... beschrijft wat een publiekrechtelijk kostenverhaal voor integrale gebiedsontwikkeling met tijdvak inhoudt. (K)
- C.16.1.5 ... licht de verschillen tussen kostenverhaal zonder tijdvak en kostenverhaal met tijdvak toe. (B)
- C.16.1.6 ... benoemt welke bestuursorganen welke vorm van kostenverhaal mogen toepassen en in welke instrumenten zij hiervoor regels opstellen. (K)
- C.16.1.7 ... benoemt in welke drie gevallen het bevoegd gezag kan afzien van kostenverhaal. (K)
- C.16.1.8 ... beschrijft de eisen aan het omgevingsplan met betrekking tot kostenverhaal. (K)
- C.16.1.9 ... past aan de hand van een casus de mogelijkheden die een gemeente heeft om tot kostenverhaal te komen toe. (T)
- C.16.1.10 ... beschrijft wat de kostensoorten van kostenverhaal zijn. (K)
- C.16.1.11 ... licht de verschillen van de raming van de kosten tussen kostenverhaal zonder tijdvak en kostenverhaal met tijdvak toe. (B)
- C.16.1.12 ... beschrijft wat het kostenplafond inhoudt. (K)
- C.16.1.13 ... beschrijft de drie criteria waaraan de te verhalen kosten op de kostensoortenlijst moeten voldoen. (K)
- C.16.1.14 ... benoemt hoe daadwerkelijk kostenverhaal plaatsvindt. (K)
- C.16.1.15 ... beschrijft wat de waardevermeerderingstoets inhoudt. (K)
- C.16.1.16 ... benoemt aan welke randvoorwaarden de regels over de eindafrekening en verdeling van de kosten moet voldoen. (K)
- C.16.1.17 ... beschrijft wat de gevolgen zijn indien een partij zijn deel van het kostenverhaal niet betaalt. (K)

### C.16.2.Nadeelcompensatie

- C.16.2.1 ... benoemt de verschillen tussen nadeelcompensatie binnen de Algemene wet bestuursrecht en de Omgevingswet. (K)
- C.16.2.2 ... licht toe wanneer er sprake is van nadeelcompensatie binnen de Omgevingswet. (B)
- C.16.2.3... benoemt welke schade voor vergoeding in aanmerking kan komen in de regeling nadeelcompensatie. (K)

## *C.17. (Aanvullingsspoor) Grondeigendom*

### C.17.1. Voorkeursrecht

- C.17.1.1 ... verwoordt het doel van het voorkeursrecht in de Omgevingswet. (B)
- C.17.1.2 ... beschrijft wat een voorkeursrecht inhoudt. (K)
- C.17.1.3 ... licht toe wat de gevolgen zijn van een voorkeursrecht. (B)
- C.17.1.4 ... benoemt welke bestuursorganen een voorkeursrecht kunnen vestigen. (K)
- C.17.1.5 ... benoemt de twee eisen aan functies waarop een voorkeursrecht op onroerende zaken kan worden gevestigd. (K)
- C.17.1.6 ... benoemt op welke grondslagen een voorkeursrecht gevestigd kan worden. (K)
- C.17.1.7 ... licht toe in welke gevallen er geen voorkeursrecht kan worden gevestigd. (B)
- C.17.1.8 ... beschrijft de begrippen vervreemder en vervreemding. (K)
- C.17.1.9 ... licht toe wat de voorrangregeling inhoudt. (B)
- C.17.1.10 ... benoemt wanneer een voorkeursrecht in werking treedt. (K)
- C.17.1.11 ... benoemt waar een voorkeursrecht wordt ingeschreven. (K)
- C.17.1.12 ... benoemt de verschillende geldingsduren van een voorkeursrecht, ook in het geval bij vernietiging omgevingsplan. (K)
- C.17.1.13 ... benoemt de geldingsduur bij overgangsrecht van een voorkeursrecht op grond van een bestemmingsplan. (K)
- C.17.1.14 ... beschrijft op hoofdlijnen de procedure van het vestigen van een voorkeursrecht. (K)
- C.17.1.15 ... beschrijft wanneer een voorkeursrecht kan vervallen, wordt vernietigd of wordt ingetrokken. (K)
- C.17.1.16 ... beschrijft de aanbiedingsplicht. (K)
- C.17.1.17 ... licht toe in welke gevallen er geen aanbiedingsplicht geldt. (B)
- C.17.1.18 ... licht de procedure van het aanbieden van woning of grond, waar een voorkeursrecht op gevestigd is, toe. (B)
- C.17.1.19 ... licht toe hoe de bepaling van de verkoopprijs plaatsvindt wanneer de verkoper en de overheid het niet eens worden over de voorwaarden voor verkoop. (B)
- C.17.1.20 ... beschrijft in welke drie situaties het eisen van schadevergoeding, vanwege een voorkeursrecht, van de overheid mogelijk is. (K)

### C.17.2. Onteigening

#### C.17.2.1 Onteigening algemeen

- C.17.2.1.1 ... beschrijft wat onder onteigening wordt verstaan. (K)
- C.17.2.1.2 ... beschrijft het begrip minnelijke verwerving. (K)
- C.17.2.1.3 ... benoemt welke organen een onteigeningsbeschikking kunnen nemen. (K)
- C.17.2.1.4 ... benoemt de drie criteria voor onteigening. (K)
- C.17.2.1.5 ... beschrijft wat onder onteigeningsbelang wordt verstaan. (K)
- C.17.2.1.6 ... benoemt de drie instrumenten waarin het onteigeningsbelang zijn grondslag kan hebben. (K)
- C.17.2.1.7 ... beschrijft wat onder noodzaak wordt verstaan. (K)
- C.17.2.1.8 ... beschrijft wat onder zelfrealisatie wordt verstaan. (K)

- C.17.2.1.9 ... beschrijft wat onder urgentie wordt verstaan. (K)
- C.17.2.1.10 ... benoemt wie in het kader van onteigening als belanghebbenden worden aangemerkt. (K)
- C.17.2.1.11 ... benoemt de drie fasen in de procedure van onteigening. (K)
- C.17.2.1.12 ... beschrijft het verschil tussen voorkeursrecht en onteigening. (K)

#### *C.17.2.2 Procedure onteigeningsbeschikking en bekrachtigingsprocedure*

- C.17.2.2.1 ... licht de voorbereidingsprocedure op hoofdlijnen toe. (B)
- C.17.2.2.2 ... benoemt welk orgaan het onteigeningsbeschikking bekrachtigd. (K)
- C.17.2.2.3 ... licht de bekrachtigingsprocedure van een onteigeningsbeschikking op hoofdlijnen toe. (B)
- C.17.2.2.4 ... benoemt de inhoud van de basistoets voor onteigening. (K)

#### *C.17.2.3 Schadeloosstellingsprocedure onteigening*

- C.17.2.3.1 ... beschrijft wat onder schadeloosstelling wordt verstaan. (K)
- C.17.2.3.2 ... benoemt wie recht heeft op schadeloosstelling bij onteigening. (K)
- C.17.2.3.3 ... benoemt voor welke drie schadeposten een eigenaar recht heeft op schadeloosstelling. (K)
- C.17.2.3.4 ... benoemt wie de schadeloosstelling vaststelt. (K)
- C.17.2.3.5 ... licht de schadeloosstellingsprocedure in het kader van onteigening toe. (B)
- C.17.2.3.6 ... benoemt de uiterste termijn waarop de schadeloosstellingsprocedure dient te worden opgestart. (K)
- C.17.2.3.7 ... benoemt wie de deskundige(n) in geval van schadeloosstelling op grond van de Omgevingswet benoemt. (K)
- C.17.2.3.8 ... benoemt hoeveel deskundigen worden aangewezen in geval van schadeloosstelling op grond van de Omgevingswet. (K)
- C.17.2.3.9 ... beschrijft de taak van de benoemde deskundige(n) in geval van schadeloosstelling op grond van de Omgevingswet. (K)
- C.17.2.3.10 ... beschrijft wat onder een deskundigenbericht wordt verstaan. (K)
- C.17.2.3.11 ... verwoordt wat onder descende wordt verstaan. (B)
- C.17.2.3.12 ... benoemt wie bij de descende aanwezig zijn. (K)
- C.17.2.3.13 ... beschrijft wat een eindbeschikking inhoudt. (K)
- C.17.2.3.14 ... benoemt welke partij tot welke kosten veroordeeld kan worden. (K)

#### *C.17.2.4 Inschrijving van de onteigeningsakte*

- C.17.2.4.1 ... benoemt de termijn waarbinnen een onteigeningsakte is opgesteld. (K)
- C.17.2.4.2 ... benoemt de drie voorwaarden waar de inschrijving van de onteigeningsakte aan moet voldoen. (K)
- C.17.2.4.3 ... benoemt wat de onteigenende partij moet overleggen bij inschrijving van het onteigeningsakte in de openbare registers. (K)
- C.17.2.4.4 ... licht toe hoe de levering van de onroerende zaak bij onteigening plaatsvindt. (B)

#### *C.17.2.5 Cassatiemogelijkheid schadeloosstelling*

- C.17.2.5.1 ... beschrijft wat een beroep in cassatie inhoudt. (K)
- C.17.2.5.2 ... benoemt binnen welke termijn een beroep in cassatie moet worden ingesteld. (K)

#### *C.17.3 Kavelruil*

- C.17.3.1 ... benoemt de twee soorten kavelruil. (K)
- C.17.3.2 ... benoemt hoeveel partijen moeten deelnemen aan kavelruil. (K)
- C.17.3.3 ... beschrijft wat stedelijke kavelruil inhoudt. (K)

- C.17.3.4 ... beschrijft wat kavelruil in het landelijk gebied inhoudt. (K)
- C.17.3.5 ... beschrijft het doel van kavelruil. (K)
- C.17.3.6 ... licht de verschillen tussen kavelruil in landelijk gebied en kavelruil in stedelijk gebied toe. (B)
- C.17.3.7 ... beschrijft in welke drie situaties stedelijke kavelruil toepasbaar is. (K)
- C.17.3.8 ... beschrijft wat een kavelruilovereenkomst inhoudt. (K)
- C.17.3.9 ... licht de voordelen van een kavelruilovereenkomst toe. (B)

#### C.17.4. Landinrichting.

- C.17.4.1 ... beschrijft het begrip landinrichting. (K)
- C.17.4.2 ... benoemt welk bestuursorgaan het bevoegd gezag is voor landinrichting. (K)
- C.17.4.3 ... beschrijft het doel van landinrichting. (K)
- C.17.4.4 ... benoemt de instrumenten die de Omgevingswet kent om de doelstelling te bereiken. (K)
- C.17.4.5 ... beschrijft waartoe landinrichting moet strekken. (K)

#### C.17.5. Gedoogplicht

- C.17.5.1 ... benoemt de drie soorten gedoogplichten in de Omgevingswet. (K)
- C.17.5.2 ... licht het verschil tussen onteigening en gedoogplichten toe. (B)
- C.17.5.3 ... beschrijft wanneer sprake is van werken van algemeen belang in de zin van de Omgevingswet. (K)
- C.17.5.4 ... benoemt de vier criteria voor het opleggen van de gedoogplicht. (K)
- C.17.5.5 ... benoemt welke bestuursorganen bevoegd zijn voor het opleggen van de gedoogplicht. (K)
- C.17.5.6 ... beschrijft op hoofdlijnen de procedure die moet worden gevolgd bij het opleggen van een gedoogplicht. (K)
- C.17.5.7 ... beschrijft de rechtsbeschermingsmogelijkheden tegen de beslissing omtrent het opleggen van een gedoogplicht. (K)
- C.17.5.8 ... beschrijft het recht op schadevergoeding bij de verschillende soorten gedoogplichten en gebruiksvergoeding bij schade door gedoogplichten. (K)
- C.17.5.9 ... beschrijft hoe de handhaving van gedoogplichten binnen de Omgevingswet geregeld is. (K)

### **D. Woonruimte en huisvesting onroerende zaken**

***... geeft het belang aan van de publiekrechtelijke aspecten met betrekking tot woonruimte en huisvesting onroerende zaken, waaronder Woningwet, Huisvestingswet en Leegstandwet in de praktijk van de makelaardij in onroerende zaken.***

#### *D.1. Woningwet*

- D.1.1 ... vat samen wat de aanleiding is van de totstandkoming van de Woningwet. (B)
- D.1.2 ... benoemt met trefwoorden de doeleinden en de inhoud van de Woningwet. (K)
- D.1.3 ... legt een relatie tussen de Woningwet en de Grondwet. (A)
- D.1.4 ... benoemt de instrumenten van de Woningwet. (K)
- D.1.5 ... past de instrumenten van de Woningwet in een casus toe. (T)
- D.1.6 ... benoemt waar de zorgplicht in de Woningwet is geregeld. (K)
- D.1.7 ... beschrijft wat wordt verstaan onder de zorgplicht die in de Woningwet is opgenomen. (K)
- D.1.8 ... benoemt welke typen bouwkundige criteria in de Woningwet en hierop gebaseerde regelgeving zijn opgenomen. (K)

- D.1.9 ... benoemt welke mogelijkheden in de Woningwet zijn opgenomen voor handhaving. (K)
- D.1.10 ... beschrijft hoe de handhaving die in de Woningwet is opgenomen is geregeld. (K)
- D.1.11 ... beschrijft waarop de handhaving die in de Woningwet is opgenomen toeziet. (K)
- D.1.12 ... brengt onder woorden wat de begrippen gebouwen, woningen, gebouwen geen woning zijnde en bouwwerken geen gebouw zijnde inhouden. (K)
- D.1.13 ... benoemt de taken van bouw- en woningtoezicht voor woningcorporaties. (K)
- D.1.14 ... benoemt de bevoegdheden van bouw- en woningtoezicht voor woningcorporaties. (K)
- D.1.15 ... benoemt wie verantwoordelijk is voor bouw- en woningtoezicht voor woningcorporaties. (K)

## *D.2. Woningbehoefte en woningbouw*

- D.2.1 ... benoemt de bestaande instrumenten om te voorzien in de woningbehoefte. (K)
- D.2.2 ... licht toe wat de instrumenten zijn om te voorzien in de woningbehoefte. (B)
- D.2.3 ... gebruikt de woningbehoefte-instrumenten aan de hand van een casus. (T)
- D.2.4 ... beschrijft het begrip volkshuisvestingsbeleid. (K)
- D.2.5 ... benoemt de bepaling in de Grondwet met betrekking tot het volkshuisvestingsbeleid. (K)
- D.2.6 ... benoemt de bestaande wet- en regelgeving en de daarin opgenomen instrumenten die de overheid ten dienste staat om volkshuisvestingsbeleid uit te voeren. (K)
- D.2.7 ... benoemt de verschillende overheidsorganen en –instanties op rijks-, provinciaal, regionaal en lokaal niveau ten aanzien van volkshuisvestingsbeleid. (K)
- D.2.8 ... licht de onderlinge relaties tussen de verschillende overheidsorganen en –instanties op rijks-, provinciaal, regionaal en lokaal niveau ten aanzien van volkshuisvestingsbeleid toe. (B)
- D.2.9 ... legt een relatie tussen het volkshuisvestingsbeleid en het ruimtelijke beleid. (A)
- D.2.10 ... beschrijft het begrip toegelaten instelling in het kader van de volkshuisvesting. (K)
- D.2.11 ... benoemt welke positie de toegelaten instelling volkshuisvesting op de plaatselijke woningmarkt inneemt. (K)
- D.2.12 ... beschrijft hoe de verhoudingen van de toegelaten instelling volkshuisvesting tot de overheid zijn. (K)
- D.2.13 ... benoemt welke rechtspersonen in aanmerking komen om tot de instelling, uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam, te worden toegelaten. (K)
- D.2.14 ... benoemt de vijf kerntaken (verantwoordingsvelden) van de toegelaten instelling volkshuisvesting. (K)
- D.2.15 ... licht de taken van de toegelaten instellingen volkshuisvesting toe. (B)
- D.2.16 ... benoemt de besluiten van toegelaten instellingen volkshuisvesting die eerst aan de Rijksoverheid moeten worden voorgelegd. (K)
- D.2.17 ... benoemt de plaats van de wettelijke basis van de planning en programmering van de woningbouw. (K)
- D.2.18 ... licht de betekenis toe van de prestatieafspraken van de toegelaten instelling volkshuisvesting met de gemeente. (B)
- D.2.19 ... benoemt de eisen waaraan moet worden voldaan om in aanmerking te komen voor een woning in het kader van de Wet bevordering eigenwoningbezit. (K)

- D.2.20 ... beschrijft het verschil tussen kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. (K)
- D.2.21 ... beschrijft in hoofdlijnen de Wet op de huurtoeslag. (K)

### *D.3. Huisvesting*

#### D.3.1. Huisvestingswet

- D.3.1.1 ... benoemt de doelstelling van de Huisvestingswet. (K)
- D.3.1.2 ... benoemt de instrumenten die de Huisvestingswet kent om de doelstelling te bereiken. (K)

#### D.3.2. Huisvestingsverordening

- D.3.2.1 ... beschrijft wat in een huisvestingsverordening kan worden geregeld. (K)
- D.3.2.2 ... benoemt wie een huisvestingsverordening vaststelt. (K)

#### D.3.3. Vergunningen om woonruimte in gebruik te geven/nemen

- D.3.3.1 ... benoemt waar de huisvestingsvergunning in de wet is geregeld. (K)
- D.3.3.2 ... beschrijft wat onder een huisvestingsvergunning wordt verstaan. (K)
- D.3.3.3 ... licht toe voor welke categorie woningen geen huisvestingsvergunning is vereist. (B)
- D.3.3.4 ... past het huisvestingsvergunningstelsel in een casus toe. (T)
- D.3.3.5 ... structureert de vestigingsvoorwaarden in toelatings-, passendheids- en urgentiecriteria. (A)
- D.3.3.6 ... verwoordt wat onder sociale en/of economische binding wordt verstaan. (B)
- D.3.3.7 ... licht toe in hoeverre de sociale en/of economische bindingseisen in een huisvestingsverordening mogen worden opgenomen. (B)

#### D.3.4. Splitsing en onttrekking woonruimte

- D.3.4.1 ... verwoordt wat onder woningonttrekking, -samenvoeging, -omzetting en -splitsing wordt verstaan. (B)
- D.3.4.2 ... benoemt waar geregeld is dat voor woningonttrekking, -samenvoeging, -omzetting en -splitsing een vergunning nodig is. (K)
- D.3.4.3 ... past het vergunningstelsel met betrekking tot woningonttrekking, -samenvoeging, -omzetting en -splitsing in een casus toe. (T)

### *D.4. Leegstand*

#### D.4.1. Leegstandwet

- D.4.1.1 ... benoemt de doelstelling van de Leegstandwet. (K)
- D.4.1.2 ... benoemt de instrumenten die de Leegstandwet kent om de doelstelling te bereiken. (K)

#### D.4.2. Leegstand woonruimte

- D.4.2.1 ... beschrijft wanneer de leegstand van woningen moet worden gemeld. (K)
- D.4.2.2 ... benoemt waar de leegstand van woning moet worden gemeld. (K)
- D.4.2.3 ... benoemt aan wie de melding van leegstand van woningen moet worden gemaakt. (K)

#### D.4.3. Tijdelijke verhuur woonruimte en andere gebouwen

- D.4.3.1 ... beschrijft waarvoor vergunning kan worden verleend op grond van de Leegstandwet. (K)
- D.4.3.2 ... licht toe wat de voorwaarden zijn om voor een vergunning op grond van de Leegstandwet in aanmerking te komen. (B)

- D.4.3.3 ... leidt af wat de gevolgen zijn van een vergunning op grond van de Leegstandwet aan de hand van een casus. (A)
- D.4.3.4 ... vat samen wat onder naamloos dagvaarden wordt verstaan in het kader van de Leegstandwet. (B)
- D.4.3.5 ... licht toe welke mogelijkheden de rechter op grond van de Leegstandwet heeft met betrekking tot de inhoud van het ontruimingsvonnis. (B)

#### D.4.4. Vordering woonruimte

- D.4.4.1 ... licht toe in welke gevallen burgemeester en wethouders gebouwen of gedeelten daarvan kunnen vorderen. (B)
- D.4.4.2 ... past aan de hand van een casus de vordering van gebouwen of gedeelten daarvan op grond van de Leegstandwet toe. (T)
- D.4.4.3 ... beschrijft de procedure die bij vordering van woonruimte moet worden gevolgd. (K)
- D.4.4.4 ... beschrijft de rechtsbeschermingsmogelijkheden tegen een besluit tot vordering van woonruimte. (K)
- D.4.4.5 ... licht toe hoe de huurbetaling bij vordering plaatsvindt. (B)
- D.4.4.6 ... licht toe hoe de gebruiksvergoeding voor de gevorderde woonruimte wordt vastgesteld. (B)
- D.4.4.7 ... past de vordering van woonruimte in een casus toe. (T)

#### D.4.5. Leegstandsverordening

- D.4.5.1 ... beschrijft wat in een leegstandsverordening kan worden geregeld. (K)
- D.4.5.2 ... benoemt wie een leegstandsverordening vaststelt. (K)

### **E. Diverse Wetten**

***... beschrijft de inhoud van diverse wetten waaronder Erfgoedwet, Wegenwet, Alcoholwet, en Wet Wkpb binnen het publiekrecht van het Nederlandse rechtssysteem.***

#### *E.1. Erfgoedwet*

- E.1.1 ... beschrijft de doelstelling van de Erfgoedwet. (K)
- E.1.2 ... benoemt de instrumenten die de Erfgoedwet kent om de doelstelling te bereiken. (K)
- E.1.3 ... benoemt wie bevoegd is om (rijks)monumenten aan te wijzen. (K)
- E.1.4 ... beschrijft de procedure van aanwijzing van rijksmonumenten. (K)
- E.1.5 ... benoemt waar te vinden is of er sprake is van een aangewezen monument. (K)
- E.1.6 ... beschrijft wat de rechtsgevolgen zijn van plaatsing van een zaak op de monumentenlijst. (K)
- E.1.7 ... beschrijft wanneer sprake is van een beschermd stads- of dorpsgezicht. (K)
- E.1.8 ... beschrijft op welke wijze de aanwijzing tot beschermd stads- of dorpsgezicht plaatsvindt. (K)
- E.1.9 ... beschrijft wat de rechtsgevolgen zijn wanneer een beschermd stads- of dorpsgezicht is aangewezen. (K)

#### *E.2. Wegenwet*

- E.2.1 ... beschrijft de doelstelling van de Wegenwet. (K)
- E.2.2 ... benoemt de instrumenten van de Wegenwet om de doelstelling te bereiken. (K)
- E.2.3 ... benoemt wanneer een weg openbaar is en wanneer een weg ophoudt om openbaar te zijn. (K)

E.2.4 ... beschrijft wat onder de wegenlegger wordt verstaan. (K)

*E.3. Alcoholwet*

E.3.1 ... beschrijft de doelstelling van de Alcoholwet. (K)

E.3.2 ... benoemt de instrumenten van de Alcoholwet om de doelstelling te bereiken. (K)

E.3.3 ... beschrijft wat onder inrichting wordt verstaan in het kader van de Alcoholwet.  
(K)

E.3.4 ... benoemt de weigeringsgronden van een vergunning ingevolge de Alcoholwet.  
(K)

*E.4. Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen (Wet Wkpb)*

E.4.1 ... beschrijft de doelstelling van de Wet Wkpb. (K)

E.4.2 ... benoemt de instrumenten van de Wet Wkpb om de doelstelling te bereiken. (K)

## Toetsmatrijs en cesuur module Publiekrecht

### Publiekrecht

De module Publiekrecht heeft op het examen 55 vragen. Dit examen duurt 185 minuten. In het examen komen verschillende vraagtypen voor, zoals een meerkeuzevraag, een meer-uit-meervraag, een matchvraag, een rangschikvraag, een invulvraag, een selectievraag of een hotspotvraag. Voor elke vraag kan maximaal 1 punt behaald worden. Bij sommige vraagtypen kan gedeeltelijk gescoord worden.

Publiekrecht					
<i>Taxonomie</i>		Kennis	Begrip	Toepassing	Analyse/ Synthese/ Evaluatie
<b>Onderdeel</b>					
A. Recht algemeen	6%	2	1	0	0
B. Algemeen bestuursrecht	9%	1	2	1	1
C. Omgevingswet	63%	25	8	2	0
D. Woonruimte en huisvesting onroerende zaken	16%	5	2	1	1
E. Diverse wetten	6%	3	0	0	0
		36	13	4	2
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>55</b>			

De basiscesuur (=cesuur zonder raadkans) voor deze toets ligt op 55%. Dit betekent dat men bij een examen met alleen maar open vragen 55% van de vragen juist zou moeten beantwoorden.

Het gaat hier echter om vragen met (vooral) gesloten vraagtypen, waarbij in veel gevallen gedeeltelijke scoring van toepassing is. Hierdoor geldt er per vraag ook een gokkans. Deze gokkans wordt meegenomen in de cesuur. Omdat de verdeling van vraagtypen en het aantal antwoordalternatieven per examen kan variëren, verschilt de gokkans ook per examen. Hierdoor zal de uiteindelijke cesuur van het examen waarbij de gokkans wordt meegenomen ook enigszins verschillen. Hierdoor worden examenuitslagen beter vergelijkbaar. De uiteindelijke cesuur zal voor elk examen liggen tussen de 60% en 70%. U ziet die cesuur terug op uw uitslagbericht.

De examencommissie behoudt zich het recht voor om tot maximaal 5% van de toetsmatrijs en cesuur en 25% van de examentijd af te wijken.

## Toetstermen module Vastgoedeconomie

De kandidaat ...

### A. Statistiek

**... interpreteert en berekent statistische gegevens en verklaart tabellen die betrekking hebben op de markten waarin makelaars opereren.**

#### A.1. Statistische presentatie

A.1.1 ... legt een staafdiagram, lijndiagram of cirkeldiagram uit. (T)

A.1.2 ... trekt uit de gegevens van een staafdiagram, lijndiagram en cirkeldiagram conclusies over kwantitatieve ontwikkelingen. (T)

A.1.3 ... voert met behulp van een trendlijn een extrapolatie uit. (T)

#### *A.2. Percentages, reële cijfers en nominale cijfers*

A.2.1 ... rekent aan de hand van een casus met productiecijfers, inkomensontwikkelingen en dergelijke nominale cijfers om naar reële cijfers en omgekeerd. (T)

A.2.2 ... rekent aan de hand van een casus relatieve cijfers om naar absolute cijfers en omgekeerd. (T)

A.2.3 ... voert aan de hand van een casus berekeningen met percentages uit. (T)

A.2.4 ... legt de uitkomsten van de berekeningen met percentages uit. (T)

A.2.5 ... rekent veranderingen uitgedrukt in percentages of absolute cijfers om tot veranderingen in procentpunten of omgekeerd. (T)

#### *A.3. Indexcijfers en kengetallen*

A.3.1 ... berekent aan de hand van een casus een indexcijfer (hoeveelheidsindexcijfer, prijsindexcijfer, waarde-indexcijfer (enkel- en meervoudig samengesteld) gewogen volgens de methode van Laspeyres. (T)

A.3.2 ... voert aan de hand van een casus een herberekening van de in A.3.1 genoemde indexcijfers bij een wijziging van het basisjaar uit. (T)

A.3.3 ... berekent aan de hand van een casus met indexcijfers, percentages en andere kwantitatieve gegevens de omvang van relatieve en absolute grootheden en veranderingen. (T)

A.3.4 ... voert aan de hand van een casus berekeningen uit met in de casus gedefinieerde en/of in de vastgoedbranche gebruikelijke kengetallen (o.a. krapte-indicator en grondquote). (T)

### **B. Vraag en aanbod**

***... licht de belangrijkste micro-economische verschijnselen toe (de hoofdzaken van het producenten- en consumentengedrag, de prijsvorming onder invloed van vraag- en aanbodontwikkelingen en de invloed van deze ontwikkelingen) met betrekking tot de markten waarin makelaars opereren en verklaart de factoren, die bij transacties en adviezen van belang zijn.***

#### *B.1 Consumptie*

##### *B.1.1. Basisbegrippen consumptie*

B.1.1.1 ... beschrijft de begrippen consumeren en sparen. (K)

B.1.1.2 ... beschrijft het verschil tussen consumptiegoederen en investeringsgoederen. (K)

B.1.1.3 ... stelt van in een casus gegeven producten uit de vastgoedbranche en aanverwante branches vast of deze tot de consumptiegoederen dan wel de investeringsgoederen behoren. (B)

##### *B.1.2. Prijsindexcijfers*

B.1.2.1 ... beschrijft met welk doel budgetonderzoeken worden gehouden. (K)

B.1.2.2 ... noemt de organisatie die in Nederland budgetonderzoeken houdt. (K)

B.1.2.3 ... legt uit wat de rol is van de organisatie die in Nederland budgetonderzoeken houdt. (T)

B.1.2.4 ... beschrijft het consumentenprijsindexcijfer. (K)

B.1.2.5 ... beschrijft waarom het consumentenprijsindexcijfer wordt berekend. (K)

B.1.2.6 ... beschrijft waarvoor het consumentenprijsindexcijfer in de praktijk wordt gebruikt. (K)

- B.1.2.7 ... noemt de organisatie die in Nederland het consumentenprijsindexcijfer berekent en publiceert. (K)
- B.1.2.8 ... legt uit wat de rol is van de organisatie die in Nederland het consumentenprijsindexcijfer berekent en publiceert. (T)
- B.1.2.9 ... beschrijft wat bij de berekening van een prijsindexcijfer met het basisjaar en de wegingsfactoren wordt bedoeld. (K)
- B.1.2.10 ... verklaart waarom een prijsverandering in een bepaalde uitgavencategorie meer of minder invloed op de inflatie heeft dan prijsveranderingen in een andere uitgavencategorie. (A)
- B.1.2.11 ... berekent aan de hand van een casus het effect van de prijsstijging van een bepaalde productgroep op het consumentenprijsindexcijfer bij de gegeven wegingsfactoren. (T)
- B.1.2.12 ... berekent de huurverhoging met behulp van het consumentenprijsindexcijfer. (T)
- B.1.2.13 ... beschrijft het begrip huurquote. (K)
- B.1.2.14 ... beschrijft waar het begrip huurquote voor gebruikt wordt. (K)

### B.1.3. Individuele en collectieve vraagcurven

- B.1.3.1 ... benoemt de factoren die de individuele vraag naar een goed bepalen. (K)
- B.1.3.2 ... beschrijft het verschil tussen de individuele vraagfunctie en collectieve vraagfunctie. (K)
- B.1.3.3 ... beschrijft wat met een 'ceteris paribus vraagfunctie' wordt bedoeld. (K)
- B.1.3.4 ... stelt aan de hand van een casus de vraagfunctie op. (T)
- B.1.3.5 ... verwerkt gewijzigde omstandigheden in de vraagfunctie. (T)
- B.1.3.6 ... licht met behulp van een afgebeelde vraagfunctie de vraag naar een goed bij gegeven prijzen toe. (B)
- B.1.3.7 ... berekent met behulp van een afgebeelde vraagfunctie de vraag naar een goed bij gegeven prijzen. (T)
- B.1.3.8 ... verklaart waarom een gegeven vraagcurve een dalend verloop heeft. (A)
- B.1.3.9 ... legt aan de hand van een casus uit of een gegeven ontwikkeling leidt tot een verschuiving van de vraagcurve of een verschuiving langs de vraagcurve. (T)
- B.1.3.10 ... legt aan de hand van een casus uit of een gegeven ontwikkeling leidt tot een verhoging of een verlaging van de vraag naar een goed. (T)

### B.1.4. Inkomens en inkomensverdeling

- B.1.4.1 ... beschrijft de begrippen bruto inkomen, netto inkomen, besteedbaar inkomen, reëel inkomen, modaal inkomen en nominaal inkomen. (K)
- B.1.4.2 ... brengt de samenhang en de verschillen tussen de begrippen bruto inkomen, netto inkomen, besteedbaar inkomen, reëel inkomen, modaal inkomen en nominaal inkomen onder woorden. (B)
- B.1.4.3 ... berekent aan de hand van een casus het bruto inkomen, het netto inkomen, het besteedbaar inkomen, het reëel inkomen, het modaal inkomen en het nominaal inkomen. (T)
- B.1.4.4 ... beschrijft de begrippen personele inkomensverdeling, categoriale inkomensverdeling, primaire inkomensverdeling en secundaire inkomensverdeling. (K)
- B.1.4.5 ... licht een afgebeelde inkomensverdeling toe. (B)
- B.1.4.6 ... trekt conclusies uit een afgebeelde inkomensverdeling. (A)

### B.2. Producentengedrag op de markten voor onroerende zaken

- B.2.1 ... brengt aan de hand van een casus onder woorden welke hoofddoelstelling een ondernemer heeft. (B)
- B.2.2 ... verklaart de samenhang tussen het cyclische karakter van de onroerendgoedmarkten en de planningshorizon van projectontwikkelaars,

- aannemers en andere ondernemingen, werkzaam op de onroerendgoedmarkt. (A)
- B.2.3 ... verklaart de samenhang tussen de algemene conjunctuur en het producentengedrag van projectontwikkelaars, aannemers en andere ondernemingen, werkzaam op de onroerendgoedmarkt. (A).
- B.2.4 ... verklaart de samenhang tussen veranderingen in de rentestand en het producentengedrag van projectontwikkelaars, aannemers en andere ondernemingen, werkzaam op de onroerendgoedmarkt. (A).
- B.2.5 ... verklaart de invloed van de lange voorbereidings- en bouwtijd van gebouwen op het producentengedrag van projectontwikkelaars, aannemers en andere ondernemingen, werkzaam op de onroerendgoedmarkt. (A).
- B.2.6 ... verklaart hoe door de in B.2.2 tot en met B.2.5 genoemde factoren overaanbod kan ontstaan. (A)
- B.2.7 ... beschrijft de begrippen bezettingsgraad, overbezetting en onderbezetting. (K)
- B.2.8 ... verklaart hoe de bezettingsgraad van een bouwonderneming samenhangt met de vastgoedcyclus. (A)

### *B.3. Marktverhoudingen*

#### B.3.1. Marktvormen en marktmechanisme

- B.3.1.1 ... beschrijft het begrip micro-economie. (K)
- B.3.1.2 ... beschrijft welke economische verschijnselen door de micro-economie worden weergegeven. (K)
- B.3.1.3 ... brengt aan de hand van een casus onder woorden of gegeven economische verschijnselen door de micro-economie worden weergegeven. (B)
- B.3.1.4 ... beschrijft het verschil tussen een concrete markt en een abstracte markt. (K)
- B.3.1.5 ... beschrijft het begrip marktvorm. (K)
- B.3.1.6 ... beschrijft de factoren die de marktvorm bepalen (aard van het product, aantal aanbieders, aantal afnemers, markttransparantie en toetredingsmogelijkheden tot de markt). (K)
- B.3.1.7 ... brengt onder woorden hoe de aard van het product, het aantal aanbieders, het aantal afnemers, markttransparantie en de toetredingsmogelijkheden tot de markt de marktvorm bepalen. (B)
- B.3.1.8 ... beschrijft het verschil tussen homogene en heterogene producten. (K)
- B.3.1.9 ... beschrijft het begrip productdifferentiatie. (K)
- B.3.1.10 ... brengt aan de hand van een casus onder woorden of het gegeven product een homogeen goed of een heterogeen goed is. (B)
- B.3.1.11 ... beschrijft de marktvormen volledige mededinging (volkomen concurrentie), monopolistische concurrentie, homogeen oligopolie, heterogeen oligopolie, duopolie en monopolie. (K)
- B.3.1.12 ... brengt aan de hand van een casus onder woorden van welke marktvorm (volledige mededinging, monopolistische concurrentie, homogeen oligopolie, heterogeen oligopolie, duopolie of monopolie) er sprake is. (B)
- B.3.1.13 ... beschrijft het verschil tussen hoeveelheidsaanpassers en prijszetters. (K)
- B.3.1.14 ... beschrijft bij welke marktvormen er van prijszetting of hoeveelheidsaanpassing sprake is. (K)
- B.3.1.15 ... brengt onder woorden hoe in een markt van volkomen mededinging prijssignalen als communicatiemiddel fungeren tussen vragers en aanbieders. (B)
- B.3.1.16 ... beschrijft wanneer bij een individuele aanbieder in een markt van volkomen mededinging, in een monopolistische markt en in een oligopolistische markt de totale winst maximaal is. (K)

- B.3.1.17 ... beschrijft wanneer bij een individuele aanbieder in een markt van volkomen mededinging, in een monopolistische markt en in een oligopolistische markt de totale omzet gelijk is aan de totale kosten (break-evenanalyse). (K)
- B.3.1.18 ... brengt onder woorden hoe de individuele-aanbodlijn (prijs-afzetlijn) van een aanbieder in een markt van volkomen mededinging, een monopolistische markt of een oligopolistische markt tot stand komt. (B)
- B.3.1.19 ... herkent in een grafiek de prijs-afzetlijn. (B)
- B.3.1.20 ... brengt de samenhang tussen totale opbrengsten, marginale opbrengsten en gemiddelde opbrengsten onder woorden. (B)
- B.3.1.21 ... stelt aan de hand van een casus met behulp van een grafiek waarin de marginale en gemiddelde opbrengsten staan afgebeeld, vast of er sprake is van een markt van volkomen mededinging of een monopolistische markt. (B)

### B.3.2. Overheidsingrijpen in het marktmechanisme

- B.3.2.1 ... beschrijft het begrip economische orde. (K)
- B.3.2.2 ... beschrijft het verschil tussen het marktmechanisme en het budgetmechanisme. (K)
- B.3.2.3 ... beschrijft het verschil tussen het bureaucratisch budgetmechanisme (planmechanisme) en het democratisch budgetmechanisme. (K)
- B.3.2.4 ... licht toe waarom de Nederlandse economie een georiënteerde markteconomie wordt genoemd. (B)
- B.3.2.5 ... beschrijft het begrip collectieve goederen. (K)
- B.3.2.6 ... beschrijft een aantal voorbeelden van collectieve goederen (die van belang zijn voor de vastgoedsector en aanverwante sectoren, zoals dijken, infrastructuur et cetera). (K)
- B.3.2.7 ... brengt onder woorden waarom de overheid de productie van collectieve goederen op zich neemt. (B)
- B.3.2.8 ... beschrijft wat in het kader van collectieve goederen met het profijtbeginsel wordt bedoeld. (K)
- B.3.2.9 ... beschrijft het begrip retributie. (K)
- B.3.2.10 ... brengt het effect van accijnsheffingen, subsidies en het instellen van maximum- en minimumprijzen op markten onder woorden. (B)

### B.3.3. De primaire, secundaire, tertiaire en quataire sector

- B.3.3.1 ... beschrijft welke bedrijven tot de primaire sector, de secundaire sector, de tertiaire sector en de quataire sector behoren. (K)
- B.3.3.2 ... stelt aan de hand van een casus vast of een bedrijf tot de primaire sector, de secundaire sector, de tertiaire sector of de quataire sector behoort. (B)

### B.3.4. De markten voor onroerende zaken

- B.3.4.1 ... stelt van in een casus beschreven vastgoedmarkten en aanverwante markten vast of deze de kenmerken van volledige mededinging, een monopolistische markt, een oligopolistische markt of een markt van monopolistische concurrentie vertonen. (B)
- B.3.4.2 ... licht de effecten van overheidsingrijpen (overdrachtsbelasting, huurtoeslag, hypotheekrenteaftrek, bouwsubsidies, verduurzaming, NHG, leennormen) in de vastgoedsector op prijzen en hoeveelheden toe. (B)
- B.3.4.3 ... beschrijft het begrip woningwaarderingsstelsel. (K)
- B.3.4.4 ... licht het begrip woningwaarderingsstelsel toe. (B)
- B.3.4.5 ... past aan de hand van een casus het woningwaarderingsstelsel toe. (T)
- B.3.4.6 ... legt de leennormen uit. (T)

- B.3.4.7 ... stelt van gegeven bedrijven uit de vastgoedsector vast of deze tot de primaire sector, de secundaire sector, de tertiaire sector en de quataire sector behoren. (B)
- B.3.4.8 ... beschrijft het begrip vastgoedcyclus. (K)
- B.3.4.9 ... beschrijft aan de hand van een casus in welke fase van de vastgoedcyclus de onroerendgoedmarkten zich bevinden. (K)
- B.3.4.10 ... benoemt de drie oorzaken voor het verloop van de vastgoedcyclus (conjuncturele ontwikkelingen, de tijdshorizon die benodigd is voor het plannen en bouwen en marktimperfecties). (K)
- B.3.4.11 ... verklaart met behulp van de vastgoedcyclus een tekort of een teveel aan woon- en bedrijfsruimte, een sterke stijging of daling van de woon- en huisvestingslasten en grootschalige leegstand. (A)
- B.3.4.12 ... verdeelt de factoren die de marktontwikkelingen in vastgoedmarkten bepalen in aanbodfactoren, vraagfactoren en gecombineerde factoren. (B)
- B.3.4.13 ... stelt van in een casus gegeven factoren vast of deze factoren behoren tot de groep aanbodfactoren, vraagfactoren of gecombineerde factoren. (B)
- B.3.4.14 ... deelt de factoren die de marktontwikkelingen in vastgoedmarkten bepalen in economische, maatschappelijke en technische factoren. (B)
- B.3.4.15 ... stelt van in een casus gegeven factoren vast of deze factoren behoren tot de groep economische, maatschappelijke of technische factoren. (B)
- B.3.4.16 ... licht de invloed van de in de termen B.3.4.12 tot en met B.3.4.15 genoemde factoren op de vraag en het aanbod op de vastgoedmarkten toe. (B)
- B.3.4.17 ... legt aan de hand van een casus uit hoe grondprijzen, kosten- en prijsontwikkelingen zich bij gegeven marktontwikkelingen ontwikkelen. (T)

### B.3.5 Demografie

- B.3.5.1 ... beschrijft het begrip demografie. (K)
- B.3.5.2 ... beschrijft welke demografische factoren invloed hebben op de vastgoedmarkt. (K)
- B.3.5.3 ... legt uit wat de invloed van demografische factoren op de vastgoedmarkt is. (T)

## C. Concurrentieverhoudingen

***... legt de verschillende ondernemingsvormen uit en onderzoekt de intensiteit van de concurrentie in een bedrijfstak, de concurrentiepositie van individuele ondernemingen binnen een bedrijfstak en de gevolgen van het ondernemingsbeleid voor de concurrentiepositie, met name voor bedrijfstakken waarmee makelaars in aanraking komen.***

### *C.1. Bedrijfstak*

#### C.1.1. Meso-economie en het SGR-model

- C.1.1.1 ... beschrijft het begrip meso-economie. (K)
- C.1.1.2 ... beschrijft welke economische verschijnselen in de meso-economie worden bestudeerd. (K)
- C.1.1.3 ... stelt van gegeven economische verschijnselen vast of deze door de meso-economie worden bestudeerd. (B)
- C.1.1.4 ... benoemt de drie elementen van het SGR-model (structuur, gedrag, resultaat). (K)
- C.1.1.5 ... beschrijft waar het SGR-model voor wordt gebruikt. (K)
- C.1.1.6 ... benoemt de elementen die de structuur van een markt bepalen (aantal aanbieders, aard van het product, kostenstructuur van de productie, toetredingsbarrières en kenmerken van de vraag). (K)

- C.1.1.7 ... beschrijft de markt vormen volledig vrije mededinging, monopolistische concurrentie, oligopolie en monopolie met behulp van de begrippen uit het SGR-model. (K)
- C.1.1.8 ... licht de markt vormen volledig vrije mededinging, monopolistische concurrentie, oligopolie en monopolie in eigen woorden toe met behulp van de begrippen uit het SGR-model. (B)
- C.1.1.9 ... stelt in een casus aan de hand van begrippen uit het SGR-model vast van welke van de in C.1.1.7 genoemde markt vormen er sprake is. (B)
- C.1.1.10 ... beschrijft wat met concentratie van aanbieders, kleinschaligheid van aanbieders, marktmacht, doorzichtigheid (transparantie) van de markt, kapitaalintensiteit, homogeniteit en heterogeniteit van het product en homogeniteit en heterogeniteit van arbeid wordt bedoeld. (K)
- C.1.1.11 ... beschrijft welke factoren bepalend zijn bij de beschouwing van een goed als homogeen of heterogeen (K)
- C.1.1.12 ... beschrijft de verschillende vormen van ondernemersgedrag (winstmaximalisatie, toe- en uittreding, innovatief gedrag, investeringen). (K)
- C.1.1.13 ... beschrijft de begrippen continuïteit en rendementseisen. (K)
- C.1.1.14 ... licht toe waarom in de praktijk het streven naar maximale winst wordt vervangen door het stellen van rendementseisen. (B)
- C.1.1.15 ... licht het ondernemersgedrag aan de hand van een casus over vastgoedmarkten met behulp van de terminologie uit het SGR-model toe. (B)
- C.1.1.16 ... legt aan de hand van een casus over vastgoedmarkten het meest adequate ondernemersgedrag uit. (T)
- C.1.1.17 ... benoemt de factoren (winstgevendheid, groei van de toegevoegde waarde, ontwikkeling binnenlandse afzet, ontwikkeling buitenlandse afzet en innovatief resultaat) waarmee het resultaat van een bedrijfstak wordt beoordeeld. (K)
- C.1.1.18 ... beschrijft wat met winstgevendheid, groei van de toegevoegde waarde en innovatief resultaat wordt bedoeld. (K)

### C.1.2. Samenwerkingsvormen van producenten en concurrentie

- C.1.2.1 ... beschrijft de begrippen overname, fusie, consortium, coöperatie, vrijwillig filiaalbedrijf, inkoopcombinatie, franchising en joint venture. (K)
- C.1.2.2 ... brengt onder woorden in hoeverre een overname, een fusie, een consortium, een coöperatie, een vrijwillig filiaalbedrijf, een inkoopcombinatie, een franchiseketen en een joint venture bijdragen tot het realiseren van ondernemingsdoelstellingen. (B)
- C.1.2.3 ... stelt aan de hand van een casus vast of er sprake is van een overname, een fusie, een consortium, een coöperatie, een vrijwillig filiaalbedrijf, een inkoopcombinatie, een franchiseketen en een joint venture. (B)
- C.1.2.4 ... legt aan de hand van een casus uit of een ondernemer die met andere ondernemers wil samenwerken onder gegeven doelstellingen het beste kan kiezen voor een overname, een fusie, een consortium, een coöperatie, een vrijwillig filiaalbedrijf, een inkoopcombinatie, een franchiseketen of een joint venture. (T)
- C.1.2.5 ... beschrijft het begrip marktleider. (K)
- C.1.2.6 ... stelt aan de hand van een casus over een vastgoedbranche vast of er sprake is van een marktleider. (B)
- C.1.2.7 ... beschrijft het begrip kartel. (K)
- C.1.2.8 ... legt uit waarom kartelafspraken niet toegestaan zijn. (T)
- C.1.2.9 ... noemt welke instantie toeziet op kartelvorming. (K)

### C.1.3. Bedrijfskolom

- C.1.3.1 ... beschrijft het begrip bedrijfskolom. (K)
- C.1.3.2 ... beschrijft wat onder een bedrijfstak wordt verstaan. (K)
- C.1.3.3 ... beschrijft de begrippen voorwaartse integratie, achterwaartse integratie, differentiatie, parallelisatie, specialisatie, netwerken en clusters en outsourcing. (K)
- C.1.3.4 ... brengt de effecten van integratie, differentiatie, parallelisatie, specialisatie, netwerken, clusters en outsourcing op de bedrijfskolom onder woorden. (B)
- C.1.3.5 ... stelt aan de hand van een casus over een vastgoedbranche vast of er in de bedrijfskolom voorwaartse integratie, achterwaartse integratie, differentiatie, parallelisatie, specialisatie, netwerken en clusters of outsourcing optreedt. (B)
- C.1.3.6 ... legt aan de hand van een casus over de vastgoedbranche uit wat de redenen zijn van voorwaartse integratie, achterwaartse integratie, differentiatie, parallelisatie, specialisatie, netwerken en clusters of outsourcing in de bedrijfskolom. (T)

### C.1.4. Intensiteit van de concurrentie

- C.1.4.1 ... beschrijft de vijf factoren die volgens het kruis van Porter de intensiteit van de concurrentie in een bedrijfstak bepalen. (K)
- C.1.4.2 ... deelt de factoren uit het kruis van Porter in interne concurrentie, externe concurrentie en potentiële concurrentie. (B)
- C.1.4.3 ... legt aan de hand van een casus uit of de beschreven interne concurrentie, externe concurrentie en potentiële concurrentie leiden tot een hoge of lage concurrentie-intensiteit. (T)
- C.1.4.4 ... legt de concurrentie-intensiteit van een bedrijfstak uit met behulp van de factoren uit het SGR-model. (T)
- C.1.4.5 ... beschrijft het begrip productlevenscyclus. (K)
- C.1.4.6 ... beschrijft uit welke vier fasen (introductie, groei, rijpheid en teruggang) een productlevenscyclus bestaat. (K)
- C.1.4.7 ... beschrijft het begrip Boston Consultancy Group (BCG). (K)
- C.1.4.8 ... legt de relatie tussen de productlevenscyclus en de BCG-matrix uit. (T)
- C.1.4.9 ... beschrijft de belangrijkste kenmerken van elke fase uit de productlevenscyclus. (K)
- C.1.4.10 ... legt aan de hand van een casus uit in welke fase van de productlevenscyclus een product zich bevindt. (T)
- C.1.4.11 ... brengt onder woorden hoe de concurrentie-intensiteit zich in de productlevenscyclus ontwikkelt. (B)
- C.1.4.12 ... beschrijft het verschil tussen prijsconcurrentie en concurrentie op kwaliteit. (K)
- C.1.4.13 ... beschrijft het verschil tussen verticale en horizontale concentratie. (K)
- C.1.4.14 ... brengt onder woorden welke vorm van concurrentie of samenwerking in elk van de fasen van de productlevenscyclus het meest voorkomt. (B)
- C.1.4.15 ... beschrijft het begrip keteneffect. (K)

### C.1.5. Overheidsingrijpen in een bedrijfstak

- C.1.5.1 ... beschrijft wat in het kader van kartelwetgeving onder verbodswetgeving en een gedoogstelsel wordt verstaan. (K)
- C.1.5.2 ... beschrijft de Nederlandse en/of Europese kartelwetgeving met behulp van het begrip verbodswetgeving. (K)
- C.1.5.3 ... beschrijft wat de bagatelbepaling in de kartelwetgeving inhoudt. (K)
- C.1.5.4 ... brengt onder woorden waarom en in hoeverre kartelvorming nadelig kan zijn voor de consumenten. (B)
- C.1.5.5 ... beschrijft wat het prisoner's dilemma inhoudt. (K)

- C.1.5.6 ... brengt de samenhang tussen het prisoner's dilemma en kartelvorming onder woorden. (B)
- C.1.5.7 ... legt de marktresultaten met behulp van het prisoner's dilemma uit. (T)
- C.1.5.8 ... beschrijft de begrippen deregulering, privatisering en verzelfstandiging. (K)
- C.1.5.9 ... beschrijft waarom de begrippen deregulering, privatisering en verzelfstandiging worden toegepast. (K)
- C.1.5.10 ... stelt aan de hand van een casus vast of er sprake is van deregulering, privatisering of verzelfstandiging. (B)
- C.1.5.11 ... beschrijft het begrip zelfstandig bestuursorgaan. (K)
- C.1.5.12 ... noemt zelfstandige bestuursorganen die voor de vastgoedsector van belang zijn. (K)
- C.1.5.13 ... licht de hoofdtaken van de zelfstandige bestuursorganen die voor de vastgoedsector van belang zijn toe. (B)
- C.1.5.14 ... legt uit welke maatregelen zelfstandige bestuursorganen kunnen nemen. (T)

## **C.2. Onderneming**

- C.2.1 ... beschrijft de verschillende ondernemingsvormen. (K)
- C.2.2 ... beschrijft door welke factoren de concurrentiekracht (concurrentiepositie) van een onderneming wordt bepaald. (K)
- C.2.3 ... beschrijft wat met verdedigbare concurrentievoordelen wordt bedoeld. (K)
- C.2.4 ... brengt het belang van verdedigbare concurrentievoordelen voor ondernemingen onder woorden. (B)
- C.2.5 ... legt aan de hand van een casus de concurrentiekracht van een onderneming uit met behulp van gegeven concurrentiële voordelen. (T)
- C.2.6 ... beschrijft het begrip sleutelfactor. (K)
- C.2.7 ... brengt onder woorden waarom sleutelfactoren voor succes van ondernemingen van bedrijfstak tot bedrijfstak verschillen. (B)
- C.2.8 ... legt aan de hand van een casus over bedrijfstakken in de vastgoedsector uit wat de sleutelfactoren voor succes zijn. (T)
- C.2.9 ... legt aan de hand van een casus over bedrijfstakken in de vastgoedsector uit hoe de concurrentiekracht van een individuele onderneming met behulp van het aanpassen van concurrentiële voordelen kan worden versterkt. (T)

## **D. Conjuncturele ontwikkelingen**

***... licht de voornaamste macro-economische grootheden toe, de relaties tussen deze grootheden, de ontwikkeling van deze grootheden en de rol van de overheid daarin en legt verbanden tussen de betekenis van macro-economische en/of conjuncturele ontwikkelingen en de invloed ervan op de markt waarin makelaars opereren.***

### ***D.1. Macro-economische grootheden en de economische kringloop***

- D.1.1 ... beschrijft het begrip macro-economie. (K)
- D.1.2 ... brengt van gegeven economische verschijnselen onder woorden of deze door de macro-economie bestudeerd worden. (B)
- D.1.3 ... beschrijft de begrippen produceren, kapitaalgoederen, consumptiegoederen en productieproces. (K)
- D.1.4 ... beschrijft het verschil tussen arbeidsintensieve en kapitaalintensieve productie. (K)
- D.1.5 ... beschrijft het begrip bruto nationaal product. (K)
- D.1.6 ... beschrijft hoe het begrip bruto nationaal product berekend wordt. (K)
- D.1.7 ... legt uit waarom het begrip bruto nationaal product gebruikt wordt. (T)
- D.1.8 ... beschrijft het begrip economische kringloop (kringloopschema). (K)
- D.1.9 ... beschrijft welke informatie in de Nationale Rekeningen kan worden gevonden. (K)

- D.1.10 ... beschrijft het verschil tussen formele en informele economie. (K)
- D.1.11 ... stelt van verschijnselen in een casus vast of deze tot de formele dan wel de informele economie behoren. (B)
- D.1.12 ... beschrijft het begrip toegevoegde waarde. (K)
- D.1.13 ... beschrijft hoe de toegevoegde waarde van een makelaardij wordt vastgesteld. (K)
- D.1.14 ... beschrijft hoe de toegevoegde waarde van de overheidssector wordt vastgesteld. (K)
- D.1.15 ... beschrijft het begrip bruto binnenlands product. (K)
- D.1.16 ... beschrijft hoe het begrip bruto binnenlands product berekend wordt. (K)
- D.1.17 ... brengt de samenhang tussen de toegevoegde waarde en het bruto binnenlands product onder woorden. (B)
- D.1.18 ... beschrijft de begrippen investeringen, bruto investeringen, netto investeringen, vervangingsinvesteringen, uitbreidingsinvesteringen en voorraadmutaties. (K)
- D.1.19 ... brengt de samenhang tussen de twee macro-economische identiteiten  $Y = C + S + B$  en  $Y = C + I + O + E - M$  onder woorden. (B)

### *D.2. Instanties die economische data verzamelen en hun functies*

- D.2.1 ... benoemt de functies van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) en het Centraal Planbureau (CPB). (K)
- D.2.2 ... beschrijft de belangrijkste publicaties van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) en het Centraal Planbureau (CPB). (K)
- D.2.3 ... beschrijft voor welke doeleinden de Nationale Rekeningen van het CBS en de Macro Economische Verkenning en het Centraal Economisch Plan van het CPB worden gebruikt. (K)
- D.2.4 ... beschrijft het belangrijkste verschil tussen publicaties van het CBS en het CPB. (K)
- D.2.5 ... stelt van in een casus gegeven informatie vast of deze in de Nationale Rekeningen van het CBS of in de Macro Economische Verkenning of het Centraal Economisch Plan van het CPB kan worden teruggevonden. (B)
- D.2.6 ... beschrijft de functies van de Centraal Economische Commissie (CEC), Stichting van de Arbeid (STVDA) en de Sociaal-Economische Raad (SER). (K)
- D.2.7 ... benoemt hoe de SER en de CEC zijn samengesteld. (K)
- D.2.8 ... beschrijft de functies van de Algemene Rekenkamer. (K)

### *D.3. Ontwikkelingen op de arbeidsmarkt*

- D.3.1 ... beschrijft de begrippen beroepsbevolking, afhankelijke beroepsbevolking en zelfstandige beroepsbevolking. (K)
- D.3.2 ... berekent aan de hand van een casus met arbeidsmarkt- en demografische gegevens de omvang van de beroepsbevolking en de werkgelegenheid. (T)
- D.3.3 ... beschrijft de begrippen geregisteerde werkloosheid en werkloze beroepsbevolking. (K)
- D.3.4 ... beschrijft de verschillen tussen de begrippen geregisteerde werkloosheid en werkloze beroepsbevolking. (K)
- D.3.5 ... beschrijft de begrippen participatiegraad, arbeidsjaar en deeltijdarbeid. (K)
- D.3.6 ... beschrijft de begrippen conjunctuurwerkloosheid, structuurwerkloosheid, frictiewerkloosheid en seizoenwerkloosheid. (K)
- D.3.7 ... beschrijft de verschillen tussen de begrippen conjunctuurwerkloosheid, structuurwerkloosheid, frictiewerkloosheid en seizoenwerkloosheid. (K)
- D.3.8 ... stelt aan de hand van een casus met economische en arbeidsmarktgegevens vast van welke vorm van werkloosheid (conjunctuurwerkloosheid, structuurwerkloosheid, frictiewerkloosheid of seizoenwerkloosheid) er sprake is. (B)

- D.3.9 ... berekent aan de hand van een casus met economische en arbeidsmarktgegevens de omvang van de werkloosheid (conjunctuurwerkloosheid, structuurwerkloosheid, frictiewerkloosheid of seizoenwerkloosheid) met en zonder invloed van deeltijdwerk. (T)
- D.3.10 ... benoemt door welke oorzaken de verschillende vormen van werkloosheid (conjunctuurwerkloosheid, structuurwerkloosheid, frictiewerkloosheid of seizoenwerkloosheid) ontstaan. (K)
- D.3.11 ... beschrijft wat met flexibilisering op de arbeidsmarkt wordt bedoeld. (K)
- D.3.12 ... benoemt voorbeelden van flexibilisering. (K)
- D.3.13 ... verklaart waarom flexibilisering op de arbeidsmarkt tot meer arbeidsplaatsen kan leiden. (A)
- D.3.14 ... beschrijft de begrippen arbeidsinkomensquote en overige-inkomensquote. (K)
- D.3.15 ... beschrijft de functie van een collectieve arbeidsovereenkomst (cao). (K)
- D.3.16 ... beschrijft wat het algemeen verbindend verklaren van cao's inhoudt. (K)
- D.3.17 ... beschrijft wie de bevoegdheid heeft om cao's algemeen verbindend te verklaren. (K)

#### *D.4. Conjuncturele ontwikkelingen en overheidsbeleid*

- D.4.1 ... beschrijft het begrip conjunctuurcyclus (conjunctuurgolf). (K)
- D.4.2 ... benoemt uit welke fasen een conjunctuurcyclus bestaat. (K)
- D.4.3 ... licht aan de hand van een grafiek die een conjunctuurcyclus uitbeeldt de verschillende fasen uit een conjunctuurcyclus toe. (B)
- D.4.4 ... stelt aan de hand van een casus met economische gegevens vast in welke fase van de conjunctuur een economie zich bevindt. (B)
- D.4.5 ... beschrijft de begrippen Kondratieff-golf, Juglar-golf en Kitchin-golf. (K)
- D.4.6 ... beschrijft door welke factor een Kondratieff-golf, Juglar-golf en Kitchin-golf wordt veroorzaakt. (K)
- D.4.7 ... beschrijft waar in de praktijk een conjunctuurindicator voor gebruikt wordt. (K)
- D.4.8 ... beschrijft de begrippen consumentenvertrouwen en producentenvertrouwen. (K)
- D.4.9 ... beschrijft waar de begrippen consumentenvertrouwen en producentenvertrouwen in de praktijk voor gebruikt worden. (K)
- D.4.10 ... stelt van in een casus genoemde economische grootheden vast of deze een indicatie zijn voor de conjuncturele ontwikkeling. (B)
- D.4.11 ... benoemt de vijf doelstellingen van macro-economisch beleid in Nederland, zoals die door de Sociaal Economische Raad (SER) zijn geformuleerd. (K)
- D.4.12 ... beschrijft wat onder een evenwichtige arbeidsmarkt, een stabiel prijsniveau, een evenwichtige betalingsbalans, een evenwichtige economische groei en een rechtvaardige inkomensverdeling wordt verstaan. (K)
- D.4.13 ... beschrijft wat onder conjunctuurbeleid wordt verstaan. (K)
- D.4.14 ... benoemt welke instrumenten de overheid voor het voeren van conjunctuurbeleid ter beschikking staan. (K)
- D.4.15 ... beschrijft de begrippen anticyclisch begrotingsbeleid en automatische stabilisatoren. (K)
- D.4.16 ... beschrijft de begrippen onderbesteding en overbesteding. (K)
- D.4.17 ... benoemt de drie functies van de publieke sector (allocatie, stabilisatie en verdeling). (K)
- D.4.18 ... beschrijft de begrippen allocatie, stabilisatie en verdeling. (K)
- D.4.19 ... beschrijft de functie van de Miljoenennota. (K)
- D.4.20 ... beschrijft het verschil tussen directe en indirecte belastingen. (K)
- D.4.21 ... benoemt voorbeelden van het verschil tussen directe en indirecte belastingen. (K)

- D.4.22 ... stelt van een genoemde belasting vast of deze tot de directe of indirecte belastingen behoren. (B)
- D.4.23 ... stelt van een genoemde belasting vast of deze wel of niet tot de Rijksbelastingen behoort. (B)
- D.4.24 ... beschrijft de begrippen begrotingstekort, financieringstekort, staatsschuld, staatsschuldquote en collectieve lastendruk. (K)
- D.4.25 ... beschrijft de verschillen tussen het begrotingstekort en het financieringstekort. (K)
- D.4.26 ... verklaart de invloed van de conjuncturele ontwikkelingen op transacties met betrekking tot het vastgoed. (A)
- D.4.27 ... verklaart de invloed van belastingmaatregelen op transacties en adviezen met betrekking tot het vastgoed. (A)

#### *D.5. Conjunctuur en structuur*

- D.5.1 ... beschrijft wat onder externe effecten wordt verstaan. (K)
- D.5.2 ... beschrijft het verschil tussen welvaartsgroei in enge zin en welvaartsgroei in ruime zin. (K)
- D.5.3 ... beschrijft het verschil tussen structurele, conjuncturele en trendmatige ontwikkelingen. (K)
- D.5.4 ... stelt aan de hand van een casus met economische gegevens vast welke tot de structurele en welke tot de conjuncturele ontwikkelingen behoren. (B)
- D.5.5 ... beschrijft het bestedings- of inkomenseffect van investeringen en het multipliereffect. (K)
- D.5.6 ... beschrijft het capaciteitseffect van investeringen. (K)
- D.5.7 ... beschrijft het acceleratoreffect. (K)
- D.5.8 ... beschrijft het verschil tussen breedte-investeringen en diepte-investeringen. (K)
- D.5.9 ... stelt van in een casus gegeven investeringen vast of deze tot de breedte-investeringen of diepte-investeringen moeten worden gerekend. (B)
- D.5.10 ... beschrijft het begrip arbeidsproductiviteit. (K)
- D.5.11 ... benoemt welke factoren tot een hogere arbeidsproductiviteit leiden. (K)
- D.5.12 ... beschrijft het begrip structuurbeleid. (K)
- D.5.13 ... benoemt welke instrumenten de overheid voor het voeren van structuurbeleid ter beschikking staan. (K)

#### *D.6. Conjunctuurgevoeligheid van de markten voor onroerende zaken*

- D.6.1 ... stelt van de bedrijfstakken in de vastgoedsector en aanverwante sectoren vast of ze tot cyclische sectoren, niet-cyclische sectoren of anticyclische sectoren behoren. (B)
- D.6.2 ... licht toe welke gevolgen een neergaande conjunctuur heeft op de omzet en de winstpositie van de bedrijfstakken in de vastgoedsector en aanverwante sectoren. (B)
- D.6.3 ... licht aan de hand van een casus met behulp van gegevens uit een vastgoedsector of aanverwante sector toe welke ontwikkeling prijzen en volumina in die sector te zien zullen geven bij een neergaande conjunctuur. (B)
- D.6.4 ... licht toe welke gevolgen een opgaande conjunctuur heeft op de omzet en de winstpositie van de bedrijfstakken in de vastgoedsector en aanverwante sectoren. (B)
- D.6.5 ... licht aan de hand van een casus met behulp van gegevens uit een vastgoedsector of aanverwante sector toe welke ontwikkeling prijzen en volumina in die sector te zien zullen geven bij een opgaande conjunctuur. (B)
- D.6.6 ... beschrijft het begrip varkenscyclus. (K)

- D.6.7 ... stelt aan de hand van een casus met behulp van gegevens uit een vastgoedsector of aanverwante sector vast of er sprake is van een varkenscyclus. (B)
- D.6.8 ... legt aan de hand van een casus met behulp van gegevens uit een vastgoedsector of aanverwante sector waarin sprake is van een varkenscyclus uit welke ontwikkeling prijzen en volumina in die sector te zien zullen geven. (T)
- D.6.9 ... trekt conclusies uit actuele woningmarktberichten (zoals van banken) over bouwvolumina en andere factoren die markt voor (nieuwbouw)woningen beïnvloeden. (A)

#### *D.7. Invloeden vanuit het buitenland*

- D.7.1 ... beschrijft waarom Nederland een open economie heeft. (K)
- D.7.2 ... beschrijft wat onder globalisering wordt verstaan en wat de drijvende krachten achter globalisering zijn. (K)
- D.7.3 ... licht toe wat de voordelen en nadelen zijn van economische integratie voor het binnenlandse bedrijfsleven. (B)
- D.7.4 ... benoemt welke stadia in economische en monetaire integratie van landen worden onderscheiden. (K)
- D.7.5 ... vergelijkt de kenmerken van de verschillende stadia in economische en monetaire integratie van landen met elkaar. (B)
- D.7.6 ... beschrijft wat onder de interne markt van de Europese Unie wordt verstaan. (K)
- D.7.7 ... beschrijft het effect van buitenlandse conjunctuurbewegingen op de Nederlandse economie en omgekeerd in termen van negatieve, positieve of geen invloed en groot, klein of geen effect. (K)

### **E. Banken en kapitaalmarkten**

***... licht de structuur en werkwijze van het bank- en kredietwezen en de betekenis van nationale en internationale ontwikkelingen op de financiële markten toe, in het bijzonder de kapitaalmarkt, alsmede de invloed van deze structuur, werkwijze en ontwikkeling op de markten van onroerende zaken en de totstandkoming van transacties en adviezen op de markten van onroerende zaken.***

#### *E.1. Geld en geldschepping*

- E.1.1 ... beschrijft de drie functies van geld. (K)
- E.1.2 ... beschrijft het belang van geld voor het functioneren van een economie. (K)
- E.1.3 ... beschrijft het begrip ongedifferentieerde koopkracht. (K)
- E.1.4 ... beschrijft het onderscheid tussen chartaal en giraal geld. (K)
- E.1.5 ... beschrijft wat onder geldschepping en geldvernietiging wordt verstaan. (K)
- E.1.6 ... beschrijft de begrippen substitutie, transformatie en wederzijdse schuldaanvaarding. (K)
- E.1.7 ... stelt aan de hand van een casus vast van welke vorm van geldschepping er sprake is. (B)
- E.1.8 ... stelt aan de hand van een casus over substitutie, transformatie of wederzijdse schuldaanvaarding vast of er sprake is van geldschepping of geldvernietiging. (B)
- E.1.9 ... berekent aan de hand van een casus over substitutie, transformatie of wederzijdse schuldaanvaarding de omvang daarvan. (T)
- E.1.10 ... beschrijft de begrippen oppotten en ontpotten. (K)

## *E.2. Inflatie en deflatie*

- E.2.1 ... beschrijft de betekenis van het begrip inflatie. (K)
- E.2.2 ... licht het verschil tussen monetaire inflatie en prijsinflatie (geldontwaarding) toe. (B)
- E.2.3 ... beschrijft de betekenis van het begrip deflatie. (K)
- E.2.4 ... beschrijft hoe en door wie inflatie gemeten wordt. (K)
- E.2.5 ... beschrijft de betekenis van het begrip consumentenprijsindex. (K)
- E.2.6 ... beschrijft de functie van een budgetonderzoek. (K)
- E.2.7 ... toont de gevolgen van inflatie en deflatie voor zowel schuldeisers als schuldenaars aan. (T)
- E.2.8 ... beschrijft de invloed van inflatie op de loononderhandelingen. (K)
- E.2.9 ... formuleert de loon- prijsspiraal. (B)
- E.2.10 ... beschrijft de werking van de inflatiecorrectie in de inkomstenbelasting. (K)
- E.2.11 ... verklaart waarom bij een progressief belastingstelsel het niet toepassen van de inflatiecorrectie leidt tot koopkrachtverlies. (A)
- E.2.12 ... beschrijft de verschillen tussen bestedingsinflatie, loonkosteninflatie, geïmporteerde inflatie en monetaire inflatie. (K)
- E.2.13 ... stelt aan de hand van een casus vast van welke vorm van inflatie er sprake is. (B)
- E.2.14 ... verklaart hoe de verschillende vormen van inflatie ontstaan. (A)
- E.2.15 ... legt aan de hand van een casus de oorzaak van de genoemde inflatie uit. (T)
- E.2.16 ... beschrijft het begrip stagflatie. (K)
- E.2.17 ... licht de rol van inflatieverwachtingen bij het ontstaan van inflatie toe. (B)
- E.2.18 ... beschrijft wat met de gemiddelde omloopsnelheid van het geld wordt bedoeld. (K)
- E.2.19 ... berekent met behulp van de verkeersvergelijking van Fisher de omvang van de geldhoeveelheid, de omloopsnelheid van het geld, het prijsniveau en het productieniveau. (T)
- E.2.20 ... legt de samenhang tussen inflatie en kapitaalmarktrente uit. (T)

## *E.3. Vermogensmarkten*

- E.3.1 ... beschrijft het begrip vermogensmarkt. (K)
- E.3.2 ... beschrijft het verschil tussen de geldmarkt en de kapitaalmarkt. (K)
- E.3.3 ... beschrijft het verschil tussen de geldmarkt in enge zin en de geldmarkt in ruime zin. (K)
- E.3.4 ... beschrijft termijndeposito's, certificates of deposit en commercial papers. (K)
- E.3.5 ... benoemt wie termijndeposito's, certificates of deposit en commercial papers aanbieden en vragen. (K)
- E.3.6 ... stelt van in een casus genoemde leningsvormen vast of deze tot de geldmarkt dan wel de kapitaalmarkt behoren. (B)
- E.3.7 ... beschrijft het verschil tussen de onderhandse kapitaalmarkt en de openbare kapitaalmarkt. (K)
- E.3.8 ... benoemt voorbeelden van het open karakter van de Nederlandse kapitaalmarkt. (K)
- E.3.9 ... benoemt welke soorten partijen als aanbieders van vermogen op de vermogensmarkt opereren. (K)
- E.3.10 ... benoemt welke soorten partijen als vragers van vermogen op de vermogensmarkt opereren. (K)
- E.3.11 ... beschrijft het begrip institutionele belegger. (K)
- E.3.12 ... benoemt voorbeelden van soorten institutionele beleggers. (K)
- E.3.13 ... beschrijft hoe het omslagstelsel en het kapitaaldekkingsstelsel werken bij de financiering van pensioenvoorzieningen. (K)
- E.3.14 ... beschrijft het verschil tussen waarde vaste en welvaartsvaste pensioenen. (K)

- E.3.15 ... benoemt de voordelen en nadelen van een beursnotering voor een vennootschap. (K)
- E.3.16 ... benoemt welke factoren de koers van een aandeel beïnvloeden. (K)
- E.3.17 ... verklaart aan de hand van een casus over financiële markten waarom de voorkeuren van beleggers bij het kiezen van een soort belegging zich wijzigen. (A)
- E.3.18 ... verklaart aan de hand van een casus over financiële markten waarom voor een bepaalde soort belegging wordt gekozen. (A)
- E.3.19 ... beschrijft de functie van een beursindex. (K)
- E.3.20 ... benoemt hoe een beursindex wordt samengesteld en berekend. (K)
- E.3.21 ... beschrijft het begrip tenderlening. (K)
- E.3.22 ... beschrijft de begrippen obligaties en converteerbare obligaties. (K)
- E.3.23 ... stelt aan de hand van een casus met leningsvoorwaarden vast van welk soort obligatie (gewone obligatie, converteerbare obligatie) er sprake is. (B)
- E.3.24 ... beschrijft het verschil tussen de nominale waarde, de intrinsieke waarde en de fiduciaire waarde van het geld. (K)
- E.3.25 ... verklaart hoe de resterende looptijd, een verandering in het debiteurenrisico en een renteverandering de koersvorming van obligaties beïnvloeden. (A)
- E.3.26 ... beschrijft het begrip roll-overkrediet. (K)
- E.3.27 ... beschrijft de begrippen hypothecaire lening, hypothecaire zekerheid, hypotheekgever en hypotheeknemer, geldgever en geldlener. (K)
- E.3.28 ... benoemt de verschillende soorten beleggingsfondsen (geldmarktfondsen, aandelenfondsen, obligatiefondsen, aandelenfondsen, vastgoedfondsen en gemengde fondsen). (K)
- E.3.29 ... beschrijft uit welke componenten de rendementen van de verschillende soorten beleggingsfondsen bestaan. (K)
- E.3.30 ... benoemt de risico's van de verschillende soorten beleggingsfondsen. (K)
- E.3.31 ... benoemt de risicoprofielen. (K)
- E.3.32 ... legt de relatie van het risicoprofiel met de verschillende beleggingsfondsen uit. (T)
- E.3.33 ... onderscheidt de verschillende soorten beleggingsfondsen qua risico van elkaar. (B)
- E.3.34 ... beschrijft de verschillen tussen direct en indirect beleggen in vastgoed. (K)
- E.3.35 ... legt de voor- en nadelen van direct en indirect beleggen in vastgoed uit. (T)
- E.3.36 ... licht de verschillen tussen vastgoedbeleggingen en beleggingen in andere vermogenstitels toe. (B)
- E.3.37 ... legt de voor- en nadelen van vastgoedbeleggingen en beleggingen in andere vermogenstitels uit. (T)
- E.3.38 ... beschrijft het begrip rating agencies. (K)

#### *E.4. Rente*

- E.4.1 ... beschrijft het verschil tussen lange rente (kapitaalmarktrente) en korte rente (geldmarktrente). (K)
- E.4.2 ... licht het verschil in hoogte tussen de lange rente en de korte rente toe. (B)
- E.4.3 ... beschrijft het verschil tussen nominale en reële rente. (K)
- E.4.4 ... benoemt de factoren die de hoogte van geldmarktrente bepalen. (K)
- E.4.5 ... benoemt de factoren die de hoogte van de kapitaalmarktrente bepalen. (K)
- E.4.6 ... stelt aan de hand van een casus vast welke factoren bepalend zijn voor de hoogte van de geldmarktrente en de kapitaalmarktrente. (B)
- E.4.7 ... legt van in een casus genoemde economische ontwikkelingen uit of deze leiden tot een daling dan wel stijging van de kapitaalmarktrente. (T)
- E.4.8 ... benoemt de factoren die de hoogte van de hypotheekrente bepalen. (K)

- E.4.9 ... legt aan de hand van een casus uit of genoemde factoren leiden tot een verhoging dan wel verlaging van de hypotheekrente. (T)
- E.4.10 ... beschrijft het begrip rentestructuur. (K)
- E.4.11 ... beschrijft wat wordt verstaan onder een normale rentestructuur, een vlakke rentestructuur en een inverse (omgekeerde) rentestructuur. (K)
- E.4.12 ... licht de factoren die de vorm van de rentestructuur bepalen toe. (B)
- E.4.13 ... legt met behulp van een yieldcurve uit van welke rentestructuur er sprake is. (T)
- E.4.14 ... beschrijft hoe de EURIBOR-tarieven tot stand komen. (K)
- E.4.15 ... beschrijft hoe de EURIBOR-tarieven toegepast worden. (K)

#### *E.5. Het bankwezen*

- E.5.1 ... benoemt welke diensten het bankwezen van oudsher aan het bedrijfsleven en consumenten verleent. (K)
- E.5.2 ... benoemt vier soorten banken (algemene banken, coöperatieve banken, spaarbanken en hypotheekbanken) en hun functies. (K)
- E.5.3 ... beschrijft het verschil tussen actief bankbedrijf en passief bankbedrijf (funding). (K)
- E.5.4 ... beschrijft het begrip rentemarge. (K)
- E.5.5 ... licht de samenhang tussen de gulden regel van het bankbedrijf en de rentemarge toe. (B)
- E.5.6 ... beschrijft het verschil tussen de door een bank gebruikte termen debetrente en creditrente. (K)
- E.5.7 ... beschrijft de rol en de hoofdtaken van de Autoriteit Financiële Markten (AFM). (K)
- E.5.8 ... licht toe hoe banken vastgoed financieren. (B)

#### *E.6. De Europese Centrale Bank, de Monetaire Unie en monetair beleid*

- E.6.1 ... benoemt de hoofdtaken van de Europese Centrale Bank. (K)
- E.6.2 ... beschrijft welke rol De Nederlandsche Bank binnen het Europese Stelsel van Centrale Banken speelt. (K)
- E.6.3 ... beschrijft wat de Europese Economische en Monetaire Unie (EMU) inhoudt. (K)
- E.6.4 ... beschrijft wat de doelstelling van de EMU is. (K)
- E.6.5 ... beschrijft wat het groei- en stabiliteitspact van de EMU inhoudt. (K)
- E.6.6 ... beschrijft het verschil tussen de interne waarde en de externe waarde van een munt. (K)

## Toetsmatrijs en cesuur module Vastgoedeconomie

### Vastgoedeconomie

De module Vastgoedeconomie heeft op het examen 40 vragen. Dit examen duurt 80 minuten. In het examen komen verschillende vraagtypen voor, zoals een meerkeuzevraag, een meer-uit-meervraag, een matchvraag, een rangschikvraag, een invulvraag, een selectievraag of een hotspotvraag. Voor elke vraag kan maximaal 1 punt behaald worden. Bij sommige vraagtypen kan gedeeltelijk gescoord worden.

<b>Vastgoedeconomie</b>					
<i>Taxonomie</i>		<b>Kennis</b>	<b>Begrip</b>	<b>Toepassing</b>	<b>Analyse/ Synthese/ Evaluatie</b>
<b>Onderdeel</b>					
A. Statistiek	8%	0	0	3	0
B. Vraag en aanbod	25%	3	3	3	1
C. Concurrentie- verhoudingen	20%	3	2	3	0
D. Conjuncturele ontwikkelingen	22%	4	3	1	1
E. Banken en kapitaalmarkten	25%	4	3	2	1
		14	11	12	3
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>40</b>			

De basiscesuur (=cesuur zonder raadkans) voor deze toets ligt op 55%. Dit betekent dat men bij een examen met alleen maar open vragen 55% van de vragen juist zou moeten beantwoorden.

Het gaat hier echter om vragen met (vooral) gesloten vraagtypen, waarbij in veel gevallen gedeeltelijke scoring van toepassing is. Hierdoor geldt er per vraag ook een gokkans. Deze gokkans wordt meegenomen in de cesuur. Omdat de verdeling van vraagtypen en het aantal antwoordalternatieven per examen kan variëren, verschilt de gokkans ook per examen. Hierdoor zal de uiteindelijke cesuur van het examen waarbij de gokkans wordt meegenomen ook enigszins verschillen. Hierdoor worden examenuitslagen beter vergelijkbaar. De uiteindelijke cesuur zal voor elk examen liggen tussen de 60% en 70%. U ziet die cesuur terug op uw uitslagbericht.

De examencommissie behoudt zich het recht voor om tot maximaal 5% van de toetsmatrijs en de cesuur en 25% van de examentijd af te wijken.

# Toetstermen module Specialisatie Bedrijfsmatig Vastgoed

## Praktijkleer Bedrijfsmatig Vastgoed

De kandidaat...

### A. Makelaardij

***... licht toe wat de taken van de makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed zijn met betrekking tot koop en verkoop, advisering, waardebeoordeling en beheer van onroerende zaken en hoe deze taken uitgevoerd moeten worden.***

- A.1 ... omschrijft het begrip makelaar. (K)
- A.2 ... vat de historische ontwikkeling van het beroep makelaar in onroerende zaken in hoofdlijnen (registratie, beëdiging, certificering) samen. (B)
- A.3 ... licht toe dat de bepalingen in het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot tussenpersonen op de makelaar van toepassing zijn. (B)
- A.4 ... noemt de diverse makelaarsorganisaties op landelijk, Europees en mondiaal niveau. (K)
- A.5 ... benoemt de diverse werkzaamheden van branche/beroepsorganisaties, zoals de NVM, VastgoedPro en VBO. (K)
- A.6 ... omschrijft de verschillende taken en functies van een makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed. (K)
- A.7 ... licht toe hoe een makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed de verschillende taken en functies van een makelaar moet uitvoeren. (B)
- A.8 ... licht toe hoe een makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed zich tegenover zijn opdrachtgevers, wederpartijen en derden moet opstellen. (B)
- A.9 ... omschrijft het begrip persoonscertificatie. (K)
- A.10 ... omschrijft de certificeringsregeling van de Stichting VastgoedCert. (K)

### B. Koop en verkoop

***... legt uit hoe in de begeleiding van aan- en verkoop en advisering de belangen van de opdrachtgever op optimale wijze behartigd worden.***

#### *B.1. Intakegesprek opdracht koop/verkoop*

- B.1.1 ... verwoordt welke opdrachten makelaars Bedrijfsmatig Vastgoed kunnen uitvoeren. (B)
- B.1.2 ... omschrijft welke aanbiedingsmethoden een makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed heeft om onroerende zaken te koop aan te bieden. (K)
- B.1.3 ... verwoordt welke informatie van belang is voor een makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed bij een intakegesprek. (B)
- B.1.4 ... verwoordt wat onder een optie wordt verstaan. (B)
- B.1.5 ... omschrijft de begrippen aanbod en aanvaarding. (K)
- B.1.6 ... past de begrippen aanbod en aanvaarding in een casus toe. (T)
- B.1.7 ... omschrijft welke informatie- en onderzoeksverplichting een makelaar bij een aan- of verkoop kan tegenkomen. (K)
- B.1.8 ... omschrijft welke volmachten er zijn. (K)
- B.1.9 ... omschrijft wanneer en op welke wijze volmachten gebruikt worden. (K)

## *B.2. Koop- en verkooptransacties*

- B.2.1 ... verwoordt wat de diverse werkzaamheden zijn van een makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed gedurende het gehele traject van intakegesprek tot en met de akte van levering. (B)
- B.2.2 ... beschrijft de stappen van de precontractuele fase tot en met het bereiken van een overeenkomst. (K)
- B.2.3 ... beschrijft de rechtsgevolgen van de fases van het volledige koopproces (van precontractuele fase tot en met de overeenkomst). (K)
- B.2.4 ... legt uit op welke verschillende manieren contractvorming tot stand kan komen. (T)
- B.2.5 ... legt uit welke model koopovereenkomsten gebruikt kunnen worden. (T)
- B.2.6 ... legt uit welke algemene voorwaarden van toepassing zijn bij de diverse model koopovereenkomsten. (T)
- B.2.7 ... stelt koopovereenkomsten op. (T)
- B.2.8 ... noemt de benodigde elementen om een koopsom te bepalen. (K)
- B.2.9 ... legt uit of de tot levering bestemde akte voldoet aan de tussen partijen gesloten koopovereenkomst. (T)
- B.2.10 ... beschrijft welke soorten gebruiksvoorschriften een gemeente aan bedrijven kan opleggen. (K)
- B.2.11 ... beschrijft welke beperkte gebruiksrechten er op onroerende zaken kunnen rusten. (K)
- B.2.12 ... licht de verschillen tussen de beperkte gebruiksrechten toe. (B)
- B.2.13 ... legt uit wanneer een beperkt gebruiksrecht toegepast kan worden. (T)
- B.2.14 ... legt uit welk(e) beperkte gebruiksrecht(en) er van toepassing zijn. (T)
- B.2.15 ... beschrijft de rechtsgevolgen van een koop-aannemingsovereenkomst. (K)
- B.2.16 ... beschrijft de rechtsgevolgen van een lease-overeenkomst. (K)
- B.2.17 ... stelt van een overeenkomst vast of een notariële akte vereist, gewenst of overbodig is. (B)
- B.2.18 ... beschrijft wat een nota van afrekening voor een koper en/of een verkoper inhoudt. (K)
- B.2.19 ... licht toe waaraan een levering moet voldoen. (B)
- B.2.20 ... beschrijft het proces van de procedure van aanvraag tot inschrijving van een hypotheekakte. (K)
- B.2.21 ... beschrijft de sale- en leasebackconstructie. (K)
- B.2.22 ... past de sale- en leasebackconstructie toe. (T)
- B.2.23 ... legt de juridische aspecten bij een sale- en leasebackconstructie uit. (T)

## *B.3. Milieuwetgeving*

- B.3.1 ... past de op onroerende zaken van toepassing zijnde bepalingen uit de Wet milieubeheer toe. (T)
- B.3.2 ... past de op onroerende zaken van toepassingen zijnde bepalingen rondom asbest uit de Omgevingswet toe. (T)
- B.3.3 ... past de op ondergrondse tanks van toepassing zijnde bepalingen toe. (T)
- B.3.4 ... benoemt openbare informatiebronnen waar men informatie ten aanzien van (mogelijke) milieuverontreiniging kan vinden. (K)
- B.3.5 ... interpreteert de gegevens uit openbare informatiebronnen om te bepalen of er sprake is van (mogelijke) milieuverontreiniging. (T)

## *B.4. Openbare verkopen*

- B.4.1 ... licht toe wat de redenen kunnen zijn om een onroerend goed te verkopen door middel van een openbare verkoping in plaats van onderhands. (B)
- B.4.2 ... licht toe wat de voor- en nadelen van een veiling zijn. (B)

- B.4.3 ... licht toe wat de verschillen zijn tussen een veiling en een onderhandse verkoop. (B)
- B.4.4 ... beschrijft welke soorten veilingen er zijn. (K)
- B.4.5 ... beschrijft op welke wettelijke gronden tot een executieveiling kan worden besloten. (K)
- B.4.6 ... beschrijft hoe in hoofdlijnen de gang van zaken bij een veiling is. (K)
- B.4.7 ... licht toe wat er onder veilingvoorwaarden wordt verstaan. (B)
- B.4.8 ... beschrijft wie de veilingvoorwaarden opmaakt. (K)
- B.4.9 ... beschrijft wat er in de veilingvoorwaarden is vastgelegd. (K)
- B.4.10 ... licht toe wat de rol van de makelaar met betrekking tot een veiling is. (B)
- B.4.11 ... licht toe wat de rol van de notaris met betrekking tot een veiling is. (B)
- B.4.12 ... beschrijft de verschillende mogelijke opdrachtgevers voor een veiling. (K)
- B.4.13 ... licht toe welke soorten akten bij een veiling opgemaakt worden. (B)
- B.4.14 ... beschrijft op wiens verzoek, indien tot een verkoop bij executie kan worden overgegaan, het onroerend goed onderhands kan worden verkocht. (K)
- B.4.15 ... beschrijft hoe een executieveiling tot stand komt. (K)
- B.4.16 ... beschrijft waartoe een proces-verbaal van veiling dient. (K)
- B.4.17 ... beschrijft wat de rol van de voorzieningenrechter is bij een executieveiling. (K)
- B.4.18 ... licht toe wat de gang van zaken bij een executieveiling is. (B)
- B.4.19 ... licht toe wat het verschil tussen "ophouden" en "niet gunnen" bij een veiling is. (B)
- B.4.20 ... beschrijft de procedure en de gehanteerde termen bij een executieveiling. (K)
- B.4.21 ... beschrijft de soorten kosten bij een veiling. (K)
- B.4.22 ... beschrijft de wettelijke voorschriften bij een executieveiling. (K)
- B.4.23 ... beschrijft de werking van het huurbeding bij een (executie)veiling. (K)
- B.4.24 ... beschrijft wat wordt verstaan onder doorhaling bij een (executie)veiling. (K)
- B.4.25 ... beschrijft wat wordt verstaan onder rangorde bij een (executie)veiling. (K)
- B.4.26 ... omschrijft de eisen van een parate executie. (K)
- B.4.27 ... past de eisen van een parate executie toe. (T)

#### ***B.5. Herbestemming***

- B.5.1 ... beschrijft de begrippen herbestemming en transitie. (K)
- B.5.2 ... benoemt de randvoorwaarden van herbestemming en transitie. (K)
- B.5.3 ... benoemt relevante regelgeving bij herbestemming en transitie. (K)
- B.5.4 ... benoemt voor- en nadelen van herbestemming en transitie. (K)
- B.5.5 ... benoemt de kosten die een belangrijke rol spelen bij herbestemming en transitie (waaronder planvoorbereiding, bouwkosten, rentelasten, frictiekosten). (K)
- B.5.6 ... benoemt verschillende vormen van belasting die van toepassing kunnen zijn bij herbestemming en transitie en (waaronder-btw, overdrachtsbelasting, verhuurdersheffing, integratieheffing, vennootschapsbelasting, gemeentelijke OBZ en inkomstenbelasting). (K)

#### **C. Huur, verhuur en beheer**

***... verleent op professionele wijze diensten 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.***

## *C.1. Huurwetgeving*

- C.1.1 ... past in een casus de actuele rechtsregels met betrekking tot huur (zowel in het algemeen, als voor woonruimte of bedrijfsruimte) toe. (T)
- C.1.2 ... licht de hoofdverplichtingen van de huurder van bedrijfsruimte toe. (B)
- C.1.3 ... licht de hoofdverplichtingen van de verhuurder van bedrijfsruimte toe. (B)
- C.1.4 ... licht toe wat de gevolgen zijn voor de (ver)huurder van bedrijfsruimte indien deze één van de hoofdverplichtingen niet nakomt. (B)
- C.1.5 ... legt uit hoe het huurregime voor huurovereenkomsten van korter dan twee jaar in elkaar zit. (T)
- C.1.6 ... beoordeelt onder welk huurregime een bedrijfsruimte valt (290 of 230a). (T)
- C.1.7 ... beschrijft hoe een huurovereenkomst van 230a-ruimte eindigt. (K)
- C.1.8 ... beschrijft hoe de huur van een 290-bedrijfsruimte kan worden beëindigd en/of ontbonden. (K)
- C.1.9 ... beschrijft de termijnbescherming bij 290-bedrijfsruimte. (K)
- C.1.10 ... beschrijft welke huurbescherming de huurder van een 290-bedrijfsruimte geniet. (K)
- C.1.11 ... licht toe of en zo ja, hoe, de huur van een 290-bedrijfsruimte kan worden beëindigd en/of ontbonden. (B)
- C.1.12 ... beschrijft de regeling voor goedkeuring afwijkende bedingen bij 290-bedrijfsruimte. (K)
- C.1.13 ... legt uit hoe een huurcontract door contractovername of indeplaatsstelling overgenomen kan worden. (T)

## *C.2. Huurprijzen*

- C.2.1 ... beschrijft het verschil tussen de totale huurprijs en de 'kale' huur. (K)
- C.2.2 ... beschrijft hoe een huurprijswijziging van 290-bedrijfsruimte tot stand kan komen. (K)
- C.2.3 ... past het systeem van huurprijswijziging bij 290-bedrijfsruimte toe in een casus. (T)
- C.2.4 ... beschrijft de rol van een deskundigenadvies in een huurprijswijzigingsprocedure bij rechter. (K)
- C.2.5 ... benoemt wat het criterium is van de wettelijke huurprijs van 290-bedrijfsruimte. (K)
- C.2.6 ... beschrijft de betekenis van een huurindexeringsclausule. (K)
- C.2.7 ... past een huurindexeringsclausule toe. (T)
- C.2.8 ... legt uit of renovatie- en onderhoudswerkzaamheden wel of niet mogen leiden tot huurprijsverhoging door de verhuurder. (T)
- C.2.9 ... beschrijft de taken en wettelijke bevoegdheden van de bedrijfshuuradviescommissie. (K)
- C.2.10 ... beschrijft het begrip 'vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse'. (K)
- C.2.11 ... beschrijft welke criteria bij 'vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse' in acht moeten worden genomen. (K)
- C.2.12 ... beschrijft de rol van de kantonrechter in een geschil over de huurprijs van een 290-bedrijfsruimte. (K)
- C.2.13 ... beschrijft de vrijstellingsregeling terzake btw met betrekking tot verhuur van onroerende zaken in de Wet OB 1968. (K)
- C.2.14 ... legt uit of over de verhuur van een onroerende zaak btw verschuldigd is. (T)
- C.2.15 ... beschrijft onder welke voorwaarden huurder en verhuurder van bedrijfsruimte kunnen opteren voor btw-belaste verhuur. (K)
- C.2.16 ... beschrijft waarom het voor een huurder van bedrijfsruimte aantrekkelijk kan zijn om te opteren voor btw-belaste huur. (K)

### *C.3. Bemiddeling*

- C.3.1 ... beschrijft de verschillende onderdelen die in een intakegesprek inzake de totstandkoming van een huurovereenkomst aan de orde kunnen komen. (K)
- C.3.2 ... beschrijft wat volmachtverlening inhoudt. (K)
- C.3.3 ... licht toe in welke situaties een volmachtverlening wordt verstrekt en/of zinvol kan zijn. (B)
- C.3.4 ... beschrijft wat een optie en een voorkeur inhoudt. (K)
- C.3.5 ... licht toe in welke situaties een optie of voorkeur wordt genomen en/of zinvol kan zijn. (B)
- C.3.6 ... beschrijft hoe een huurovereenkomst door aanbod en aanvaarding tot stand komt. (K)
- C.3.7 ... beschrijft de essentialia van een huurcontract. (K)
- C.3.8 ... legt een gegeven huurcontract uit. (T)
- C.3.9 ... beschrijft wat een ROZ-contract is. (K)
- C.3.10 ... legt uit wat tot de algemene en bijzondere bepalingen van een ROZ-contract behoort. (T)
- C.3.11 ... beschrijft de verschillende modellen van ROZ-contracten. (K)
- C.3.12 ... past de verschillende modellen van ROZ-contracten toe. (T)
- C.3.13 ... beschrijft wat de functie van een inspectierapport is. ((K)
- C.3.14 ... legt een gegeven inspectierapport uit. (T)
- C.3.15 ... legt aan de hand van een casus uit of de algemene voorwaarden wel of niet van toepassing zijn. (T)
- C.3.16 ... legt de verstrekte algemene voorwaarden uit. (T)

### *C.4. Beheer en vastgoedmanagement*

- C.4.1 ... beschrijft de functies en werkzaamheden van de vastgoedmanager. (K)
- C.4.2 ... beschrijft het verschil tussen commercieel en technisch vastgoedmanagement. (K)
- C.4.3 ... beschrijft het verschil tussen portfoliomanagement, assetmanagement en propertymanagement. (K)
- C.4.4 ... legt aan de hand van gegeven activiteiten van een vastgoedmanager uit of deze tot portfoliomanagement, assetmanagement dan wel propertymanagement behoren. (T)
- C.4.5 ... beschrijft de (wettelijke) taken/werkzaamheden van een eigenaar/beheerder van verhuurde onroerende zaken. (K)
- C.4.6 ... beschrijft de taken en bevoegdheden van een Vereniging van Eigenaren (conform Titel 9 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek). (K)
- C.4.7 ... legt aan de hand van een casus uit of een gegeven taak een verantwoordelijkheid is voor de Vereniging van Eigenaren of voor de individuele appartementseigenaar. (T)
- C.4.8 ... beschrijft de rechtsregels met betrekking tot de Vereniging van Eigenaren. (K)
- C.4.9 ...beschrijft de juridische structuur van een complex waarbij sprake is van hoofdsplitsing en ondersplitsing. (K)
- C.4.10 ... beschrijft de elementen waaruit een huurafrekening bestaat. (K)
- C.4.11 ...geeft voorbeelden van periodieke bijdragen en vastgestelde eenmalige bijdragen aan de Vereniging van Eigenaren. (B)
- C.4.12 ...beschrijft de inhoud, wijze van vaststellen, en termijnen voor herkeuring van een Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) van een Vereniging van Eigenaren. (K)
- C.4.13 ...beschrijft de verplichting met betrekking tot de reservering voor groot onderhoud in relatie tot de herbouwwaarde voor Verenigingen van Eigenaren zonder MJOP. (K)

- C.4.14 ...beschrijft hoe bij een appartementsrecht moet worden bepaald of er sprake is van een bouwgebrek dat moet worden toebedeeld aan de Vereniging van Eigenaren of aan de individuele appartementseigenaar. (K)
- C.4.15 ... beschrijft op hoofdlijnen de aanleiding, doel en inhoud van de Wet verbetering functioneren Vereniging van Eigenaren.(K)
- C.4.16 ...beschrijft waar informatie te vinden is over beperkende gebruiksmogelijkheden door aanvullende (lokale) regelgeving.(K)
- C.4.17 ...beschrijft de rechten die van toepassing zijn wanneer individuele wensen van appartementseigenaren en gemeenschappelijke wensen van de Vereniging van Eigenaren uiteen lopen. (K)
- C.4.18 ... benoemt welke mogelijkheden in het kader van duurzaamheid het meest interessant zouden kunnen zijn voor een Vereniging van Eigenaren. (K)

## **D. Financiering**

***... legt de financiële aspecten die betrekking hebben op de financiering van bedrijfsmatig vastgoed uit.***

### *D.1. Hypotheekrecht en pandrecht*

- D.1.1 ... beschrijft het begrip hypotheekrecht. (K)
- D.1.2 ... beschrijft het verschil tussen hypotheekrecht en pandrecht. (K)
- D.1.3 ... beschrijft de wetsartikelen in het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot hypotheek. (K)
- D.1.4 ... beschrijft het prioriteitsbeginsel met betrekking tot de rangorde van hypotheeken. (K)
- D.1.5 ... beschrijft de meest voorkomende bedingen in een hypotheekakte. (K)
- D.1.6 ... beschrijft hoe een hypotheekrecht teniet kan gaan. (K)
- D.1.7 ... beschrijft de meest gangbare hypotheekvormen. (K)
- D.1.8 ... vergelijkt de meest gangbare hypotheekvormen met elkaar. (B)
- D.1.9 ... legt aan de hand van gegeven leningsvoorwaarden uit van welke hypotheekvorm er sprake is. (T)
- D.1.10 ... legt uit welke hypotheekvormen voor de hypotheekgever in aanmerking komen. (T)
- D.1.11 ... legt uit wat de kosten zijn die gepaard gaan met een hypothecaire lening. (T)
- D.1.12 ... legt uit wat de verschillen in fiscale consequenties zijn tussen de verschillende hypotheekvormen. (T)
- D.1.13 ... benoemt de mogelijkheden voor alternatieve vormen van financiering. (K)
- D.1.14 ... beschrijft de verschillende categorieën geldverstrekkers. (K)
- D.1.15 ... beschrijft de strekking van een positieve/negatieve hypotheekverklaring. (K)

### *D.2. Vastgoedfinanciering*

- D.2.1 ... omschrijft de informatie die een financier nodig heeft om een financiële beoordeling van een onderneming uit te voeren. (K)
- D.2.2 ... omschrijft waarom de juridische rechtsvorm van de aanvrager van belang is bij de beoordeling van een kredietaanvraag. (K)
- D.2.3 ... omschrijft de extra risico's die optreden bij het financieren van een natuurlijk persoon. (K)
- D.2.4 ... herkent de ontvangsten en uitgaven binnen de balans. (B)
- D.2.5 ... omschrijft voorbeelden van de ontvangsten en uitgaven binnen de balans. (K)

### *D.3. Vastgoedinvesteringen*

- D.3.1 ... omschrijft welke risicoprofielen er bij de verschillende soorten vastgoedfinanciering zijn voor de financier. (K)

- D.3.2 ... omschrijft waarom er voor de financier risicoprofielen bij de verschillende soorten vastgoedfinanciering zijn. (K)
- D.3.3 ... omschrijft waarom de financier verschillende soorten risicoprofielen toekent. (K)
- D.3.4 ... omschrijft, ingeval van de financiering van een professionele vastgoedbelegger voor de aankoop van een verhuurd object, welke aspecten van de totale vastgoedportefeuille van belang zijn voor de beoordeling van het kredietrisico. (K)
- D.3.5 ... legt uit waarom er onderscheid gemaakt wordt bij het financieren van een vastgoedbelegger als natuurlijk persoon en een vastgoedbelegger als rechtspersoon. (T)
- D.3.6 ... omschrijft welke partijen, anders dan de aanvrager, voor een financier van belang zijn bij de beoordeling van projectfinanciering. (K)
- D.3.7 ... omschrijft het begrip projectfinanciering. (K)
- D.3.8 ... omschrijft de te beoordelen invloedsfactoren die voor financiers meewegen bij projectfinanciering. (K)
- D.3.9 ... omschrijft verschillende soorten kredietverstrekkers, die actief zijn ten aanzien van projectfinanciering. (K)
- D.3.10 ... benoemt karakteristieken die van toepassing zijn bij de in D.3.9 genoemde vorm van kredietverstrekking. (K)
- D.3.11 ... benoemt alternatieve kredietverstrekkers. (K)
- D.3.12 ... omschrijft de verschillende kredietvormen. (K)
- D.3.13 ... omschrijft wat de fiscale gevolgen zijn van de verschillende kredietvormen. (K)
- D.3.14 ... legt uit welke kredietvorm het beste toegepast kan worden in een bepaalde situatie. (T)
- D.3.15 ... omschrijft overwegingen die een rol kunnen spelen bij een vastgoed-investering. (K)
- D.3.16 ... legt uit hoe bij de keuze om te investeren in vastgoed de wijze van investeren leidt tot verschillende financieringswijzen. (T)

#### *D.4. Subsidies onroerende zaken*

- D.4.1 ... benoemt de doelstellingen, de begunstigden en de wijze van verstrekking van de diverse subsidievormen ten aanzien van bestaande dan wel nieuw gebouwde onroerende zaken (locatiesubsidie, renovatiesubsidie, Rijksmonumentenfonds, koopsubsidies en subsidies energiebesparende maatregelen). (K)
- D.4.2 ... legt uit of een opdrachtgever recht heeft op een bijdrage in het kader van in toetsterm B.4.1 genoemde subsidies. (T)
- D.4.3 ... legt de fiscale consequenties van de geldende subsidievormen uit. (T)

### **E. Fiscaliteiten**

***... legt de financiële aspecten die betrekking hebben op de financiering van bedrijfsmatig vastgoed uit.***

#### *E.1. Fiscale aspecten*

- E.1.1 ... beschrijft het boxenstelsel in de Wet IB 2001. (K)
- E.1.2 ... beschrijft aan de hand van de Wet IB 2001 welke inkomsten in welke box worden belast. (K)
- E.1.3 ... beschrijft welke onroerende zaken in box 1 van de inkomstenbelasting vallen. (K)
- E.1.4 ... beschrijft welke onroerende zaken in box 3 van de inkomstenbelasting vallen. (K)

- E.1.5 ... legt uit wanneer een onroerende zaak tot het privévermogen of het ondernemingsvermogen van een natuurlijke persoon behoort. (T)
- E.1.6 ... legt uit welke waarde van een onroerende zaak moet worden gehanteerd bij de vaststelling van de rendementsgrondslag in box 3. (T)

### *E.2. Winstbepaling*

- E.2.1 ... benoemt wie belastingplichtig is voor de inkomstenbelasting en de vennootschapsbelasting. (K)
- E.2.2 ... herkent de verschillende verschijningsvormen van een onderneming, zowel juridisch als fiscaal. (B)
- E.2.3 ... licht de fiscale gevolgen voor de winstsfeer bij het beleggen in vastgoed via een bv toe. (B)
- E.2.4 ... beschrijft wat verstaan wordt onder de inkomstenbron 'resultaat uit overige werkzaamheid'. (K)
- E.2.5 ... licht toe in welke geval voordeel toegerekend kan worden aan de inkomstenbron 'resultaat uit overige werkzaamheid'. (B)
- E.2.6 ... beschrijft het verschil tussen de fiscale termen onderhoud en verbetering bij onroerend goed. (K)
- E.2.7 ... beschrijft wat in algemene zin onder afschrijving op onroerend goed wordt verstaan. (K)
- E.2.8 ... beschrijft het begrip bedrijfsmiddel. (K)
- E.2.9 ... beschrijft de inhoud van de diverse afschrijvingsmethoden. (K)
- E.2.10 ... beschrijft op welke wijze afschrijvingen op onroerend goed fiscaal worden verwerkt. (K)
- E.2.11 ... benoemt welke fiscale faciliteiten bestaan wanneer milieukosten zich voordoen in geval van verontreinigde grond. (K)
- E.2.12 ... beschrijft wat in de Wet IB 2001 wordt verstaan onder een herinvesteringsreserve. (K)
- E.2.13 ... licht toe wanneer de herinvesteringsreserve mag worden toegepast. (B)
- E.2.14 ... licht toe onder welke voorwaarden de herinvesteringsreserve mag worden toegepast. (B)
- E.2.15 ... past aan de hand van een casus de regeling van de herinvesteringsreserve toe. (T)

### *E.3. Overdrachtsbelasting*

- E.3.1 ... beschrijft de algemene uitgangspunten van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, en specifiek de overdrachtsbelasting. (K)
- E.3.2 ... benoemt welke soorten van verkrijging belast zijn voor de overdrachtsbelasting. (K)
- E.3.3 ... benoemt wie belastingplichtig is voor de overdrachtsbelasting. (K)
- E.3.4 ... benoemt de vrijstellingen binnen de overdrachtsbelasting. (K)
- E.3.5 ... benoemt de verschillende tarieven binnen de overdrachtsbelasting. (K)
- E.3.6 ... benoemt waarop de verschillende tarieven binnen de overdrachtsbelasting van toepassing zijn. (K)
- E.3.7 ... benoemt de bepalingen waarbij de grondslag waarover overdrachtsbelasting wordt geheven verlaagd kan worden. (K)
- E.3.8 ... beschrijft de grondslag waarover overdrachtsbelasting wordt geheven. (K)
- E.3.9 ... legt uit wat de invloed is van erfpacht bij de bepaling van de grondslag waarover overdrachtsbelasting wordt geheven. (T)
- E.3.10 ... licht toe wanneer de verkrijging van aandelen in een onroerend goed bv belast is. (B)
- E.3.11 ... berekent bij de verkrijging van aandelen in een onroerend goed lichaam de verschuldigde overdrachtsbelasting. (T)

- E.3.12 ... beschrijft wat wordt verstaan onder beperkte rechten. (K)
- E.3.13 ... licht toe hoe beperkte rechten gewaardeerd moeten worden. (B)
- E.3.14 ... beschrijft hoe beperkte rechten in de heffing voor de overdrachtsbelasting worden betrokken. (K)
- E.3.15 ... berekent de verschuldigde overdrachtsbelasting waarbij het begrip 'vrij op naam' een centrale rol speelt. (T)

#### *E.4. Omzetbelasting*

- E.4.1 ... beschrijft wat onder een ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting wordt verstaan. (K)
- E.4.2 ... beschrijft het begrip fiscale eenheid in de omzetbelasting. (K)
- E.4.3 ... beschrijft het begrip bouwterrein. (K)
- E.4.4 ... licht toe in welke gevallen belaste levering of belaste verhuur aantrekkelijk is. (B)
- E.4.5 ... beschrijft wat de in acht te nemen voorwaarden zijn bij belaste levering of belaste verhuur. (K)
- E.4.6 ... past de optie belaste levering toe. (T)
- E.4.7 ... beschrijft hoe de heffing van omzetbelasting plaatsvindt. (K)
- E.4.8 ... benoemt welke belastbare feiten gelden binnen de omzetbelasting. (K)
- E.4.9 ... benoemt de verschillende geldende tarieven van de omzetbelasting. (K)
- E.4.10 ... beschrijft wat de grondslag is waarover omzetbelasting wordt geheven. (K)
- E.4.11 ... beschrijft de vrijstellingen binnen de omzetbelasting. (K)
- E.4.12 ... licht toe wat de consequenties zijn voor de omzetbelasting indien sprake is van een vrijgestelde prestatie. (B)
- E.4.13 ... berekent wat de opslag is indien verhuur plaatsvindt binnen de herzieningstermijn aan een ondernemer die het gehuurde gebruikt voor vrijgestelde prestaties. (T)
- E.4.14 ... benoemt de uitzonderingen op de algemene regeling dat de levering van een onroerende zaak is vrijgesteld van de btw-heffing. (K)
- E.4.15 ... beschrijft de uitzonderingen op de algemene regeling dat de verhuur van een onroerende zaak is vrijgesteld van de btw-heffing. (K)
- E.4.16 ... beschrijft het begrip nieuw vervaardigd onroerend goed. (K)
- E.4.17 ... licht toe wanneer levering van onroerende zaken verplicht belast is met btw en wanneer er gekozen kan worden voor belaste levering met btw. (B)
- E.4.18 ... licht toe wat de voordelen zijn voor belaste levering in geval een onroerende zaak aan een ondernemer wordt geleverd. (B)
- E.4.19 ... past de 'optie belaste verhuur' bij verhuur van onroerend goed toe. (T)
- E.4.20 ... licht toe wanneer verhuur van onroerende zaken verplicht belast is met btw en wanneer er gekozen kan worden voor belaste verhuur met btw. (B)
- E.4.21 ... licht toe wat de voordelen zijn voor belaste verhuur in geval een onroerende zaak aan een ondernemer wordt verhuurd. (B)
- E.4.22 ... licht toe wat de gevolgen zijn van de verkoop van een onroerende zaak tijdens de herzieningsperiode. (B)
- E.4.23 ... berekent de eventueel uit de herzieningsregeling voortvloeiende herrekening van omzetbelasting. (T)
- E.4.24 ... past aan de hand van een casus de herzieningsregeling in het kader van omzetbelasting toe. (T)

#### *E.5. Bedrijfsopvolgingsregeling (BOR)*

- E.5.1 ... beschrijft wat de bedrijfsopvolgingsregeling (BOR) inhoudt. (K)
- E.5.2 ... beschrijft wanneer de BOR kan worden toegepast op een vastgoedonderneming. (K)

## **F. Inmeting**

**... past de NEN2580 in elementaire berekeningen correct toe om de gebruiksoppervlakte van de ruimten binnen het object en het object als geheel te bepalen.**

### *F.1. NEN2580*

- F.1.1 ... benoemt waar de meetstaat van een bedrijfspand uit bestaat. (K)
- F.1.2 ... benoemt welke ruimten niet meegerekend worden bij bepaling van de VVO. (K)
- F.1.3 ... beschrijft de stappen van de meting van de gebruiksoppervlakte van een object volgens de NEN2580 uit. (K)
- F.1.4 ... berekent aan de hand van de NEN 2580 de bruto vloeroppervlakte (BVO) en de verhuurbare vloeroppervlakte (VVO). (T)
- F.1.5 ... beschrijft het begrip thermische zone. (K)

## **G. Waardebepaling**

**... adviseert inzake de waardebeoordeling van het object.**

### *G.1 Nationale en internationale waardebegrippen*

- G.1.1 ... beschrijft welke internationale marktgeoriënteerde waardebegrippen er bestaan. (K)
- G.1.2 ... beschrijft wanneer welke waardebegrippen in het kader van de jaarrekening volgens artikel 2: 384 lid 1 BW respectievelijk het Besluit actuele waarde moeten worden toegepast. (K)
- G.1.3 ... beschrijft de nationale waardebegrippen. (K)

### *G.2 Waardebepalingsmethoden*

- G.2.1 ... beschrijft de BAR-methode. (K)
- G.2.2 ... beschrijft de NAR-methode. (K)
- G.2.3 ... beschrijft de DCF-methode. (K)
- G.2.4 ... beschrijft de comparatieve methode. (K)
- G.2.5 ... beschrijft de verschillen tussen de BAR-, NAR-, DCF- en de comparatieve methode. (K)
- G.2.6 ... beschrijft wat tot de structurele baten en lasten wordt gerekend en wat tot de incidentele baten en lasten wordt gerekend. (K)
- G.2.7 ... beschrijft wat de voor- en nadelen zijn van de BAR/NAR-methode ten opzichte van de DCF-methode (en vice versa). (K)
- G.2.8 ... beschrijft waardebeoordelingsmethoden die tot de groep van de kostenbenadering behoren. (K)
- G.2.9 ... beschrijft de verschillen tussen de vervangingswaardemethode en de gecorrigeerde vervangingswaardemethode. (K)
- G.2.10 ... beschrijft wanneer de vervangingswaardemethode en de gecorrigeerde vervangingswaardemethode gebruikt worden. (K)

### *G.3. Relevante gegevens*

- G.3.1 ... selecteert uit een set van referentiepanelen de voor de waardebeoordeling meest relevante referenties. (B)
- G.3.2 ... analyseert de voor de waardebeoordeling meest relevante referenties. (A)
- G.3.3 ... trekt conclusies uit de analyse van de voor de waardebeoordeling meest relevante referenties die te integreren zijn in de waardebeoordeling. (A)
- G.3.4 ... leidt uit een aantal referentiepanelen de vervangingswaarde af op basis van: totaal bruto vloeroppervlak (m<sup>2</sup>), type object, gronduitgifteprijs, historische stichtingskosten, bouwkostenindex, bouwjaar en transactiedatum. (A)

- G.3.5 ... verwerkt de in toetsterm G.3.4 genoemde gegevens in een waardebeoordeling. (T)
- G.3.6 ... legt in het geval van beperkte referentietransacties uit welke alternatieve informatiebronnen geraadpleegd kunnen worden en hoe die informatie doorwerkt in de waardebeoordeling. (T)

#### *G.4. Risicofactoren*

- G.4.1 ... beschrijft de verschillende risicofactoren die op vastgoed van toepassing kunnen zijn, zoals marktrisico, financieringsrisico, leegstandsrisico, renterisico, huurinkomstenrisico, calamiteitenrisico, milieurisico en wet- en regelgevingsrisico. (K)
- G.4.2 ... beschrijft per risicofactor wat het belang ervan is voor de waardebeoordeling. (K)
- G.4.3 ... beschrijft wat een scenarioanalyse is. (K)

#### *G.5. Erfpacht*

- G.5.1 ... beschrijft wat de gevolgen voor een waardebeoordeling zijn, indien sprake is van erfpacht. (K)
- G.5.2 ... beschrijft welke verschillen er bestaan tussen de waarde van het volle eigendom en de waarde van de verschillende juridische vormen van erfpachtrecht (tijdelijk erfpachtrecht, voortdurende erfpachtrecht) en de verschillende economische verschijningsvormen (periodieke betaling van de canon, afgekochte canon). (K)

#### *G.6. Grond en opstal*

- G.6.1 ... beschrijft wat de gevolgen voor een waardebeoordeling zijn, indien sprake is van een recht van opstal. (K)
- G.6.2 ... beschrijft welke verschillen er bestaan tussen de waarde van het volle eigendom en de waarde van de verschillende juridische vormen van het recht van opstal (tijdelijk recht, voortdurende recht) en de verschillende economische verschijningsvormen (periodieke betaling van de retributie, afgekochte retributie). (K)
- G.6.3 ... beschrijft welke verschillende waardebeoordelingsmethoden worden toegepast bij het splitsen van de waarde van een vastgoed in een grondcomponent en in een opstalcomponent. (K)

#### *G.7. Onteigening*

- G.7.1 ... legt uit wanneer een onteigeningsbeschikking afgegeven kan worden. (T)
- G.7.2 ... legt de taak van het bevoegd gezag, de rechter, de Raad van State en de Hoge Raad uit in de onteigeningsprocedure. (T)
- G.7.3 ... beschrijft wat de verschillen zijn tussen gebruikelijke waardebeoordeling van een vastgoedobject en het bepalen van de schadeloosstelling van dat vastgoedobject op basis van onteigening. (K)
- G.7.4 ... licht de elimineringsregel binnen een onteigening toe. (B)
- G.7.5 ... licht de egaliseringsregel binnen een onteigening toe. (B)
- G.7.6 ... licht de complexwaarde binnen een onteigening toe. (B)
- G.7.7 ... beschrijft de invloed van een bijzondere geschiktheid op het bepalen van de waarde binnen een onteigening. (K)
- G.7.8 ... beschrijft de invloed van een waardevermindering van het overblijvende op de schadeloosstelling binnen een onteigening. (K)
- G.7.9 ... beschrijft de berekeningsmethodiek van de schadeloosstelling binnen een onteigening. (K)

G.7.10 ... legt aan de hand van een casus uit wie recht heeft op een schadeloosstelling en wat de schadeposten zijn. (T)

#### *G.8. De regeling nadeelcompensatie*

- G.8.1 ... licht de regeling nadeelcompensatie toe. (B)
- G.8.2 ... benoemt welke schade voor vergoeding in aanmerking kan komen in de regeling nadeelcompensatie. (K)
- G.8.3 ... beschrijft de begrippen directe en indirecte schade. (K)
- G.8.4 ... beschrijft het begrip schadevergoedingsovereenkomst. (K)
- G.8.5 ... beschrijft de rechtvaardigheidsgronden voor het verkrijgen van een nadeelcompensatie. (K)
- G.8.6 ... beschrijft de aspecten rond risico-aanvaarding bij een aanvraag voor een nadeelcompensatie. (K)
- G.8.7 ... beschrijft de verjaringstermijn bij een verzoek om nadeelcompensatie. (K)
- G.8.8 ... licht de begrippen actieve risicoaanvaarding, passieve risicoaanvaarding en normaal maatschappelijk risico toe. (B)
- G.8.9 ... beschrijft de rol van het normaal maatschappelijk risico bij nadeelcompensatie. (K)
- G.8.10 ... beschrijft de hoogte van het normaal maatschappelijk risico bij nadeelcompensatie. (K)
- G.8.11 ... beschrijft de procedure van de behandeling van een aanvraag om nadeelcompensatie binnen de Omgevingswet. (K)
- G.8.12 ... benoemt waaraan de schade moet voldoen om in aanmerking te komen voor nadeelcompensatie binnen de Omgevingswet. (K)
- G.8.13 ... past aan de hand van een casus de voorwaarden waaraan moet worden voldaan om voor nadeelcompensatie in aanmerking te komen toe binnen de Omgevingswet. (T)
- G.8.14 ... licht de procedure van bezwaar en beroep toe in het kader van nadeelcompensatie binnen de Omgevingswet. (B)

#### *G.9. Waardebegrippen in het kader van de Wet WOZ*

- G.9.1 ... beschrijft het begrip 'waarde in het economische verkeer'. (K)
- G.9.2 ... beschrijft het begrip 'gecorrigeerde vervangingswaarde'. (K)
- G.9.3 ... beschrijft wanneer de waarde in het economische verkeer moet worden toegepast. (K)
- G.9.4 ... beschrijft wanneer de gecorrigeerde vervangingswaarde moet worden toegepast. (K)

#### *G.10. WOZ taxatieverslag*

- G.10.1 ... beschrijft de 'wettelijke ficties'. (K)
- G.10.2 ... beschrijft wat de gevolgen zijn van de wettelijke ficties ten opzichte van de marktwaardebegrippen. (K)
- G.10.3 ... beschrijft het begrip 'objectafbakening'. (K)
- G.10.4 ... beschrijft wat de gevolgen zijn van de objectafbakening ten opzichte van de marktwaardebegrippen. (K)
- G.10.5 ... beschrijft de invloed van de bodemverontreiniging en andere milieuaspecten op de WOZ-waardebepaling. (K)
- G.10.6 ... beschrijft de invloed van de omzetbelasting op de WOZ-waardebepaling. (K)

#### *G.11. Verslaggevingsregels IAS/IFRS*

- G.11.1 ... beschrijft wat de International Financial Reporting Standards (IFRS) zijn. (K)

- G.11.2 ... beschrijft op welke ondernemingen de IFRS van toepassing zijn. (K)
- G.11.3 ... beschrijft wat de International Accounting Standards (IAS) zijn. (K)
- G.11.4 ... beschrijft wanneer IAS 2, IAS 16, IAS 17 of IAS 40 toegepast moet worden bij een waardebepaling. (K)

#### *G.12. Waardebegrippen ten behoeve van financiële verslaglegging*

- G.12.1 ... beschrijft het begrip 'actuele waarde' in het kader van het Besluit actuele waarde (ook RJ 19.203). (K)
- G.12.2 ... beschrijft het begrip 'marktwaarde' of 'reële waarde' in het kader van het Besluit actuele waarde (ook RJ 19.203). (K)
- G.12.3 ... beschrijft het begrip 'vervangingswaarde' in het kader van het Besluit actuele waarde (ook RJ 19.203). (K)
- G.12.4 ... beschrijft het begrip 'bedrijfswaarde' in het kader van het Besluit actuele waarde (ook RJ 19.203). (K)
- G.12.5 ... licht toe wanneer de marktwaarde of de reële waarde, dan wel de vervangingswaarde, dan wel de bedrijfswaarde moet worden toegepast. (B)
- G.12.6 ... beschrijft hoe de bedrijfswaarde van een vastgoedobject tot stand komt. (K)

#### *G.13. Juridische en bedrijfseconomische aspecten*

- G.13.1 ... beschrijft het begrip exploitatiegebonden vastgoed. (K)
- G.13.2 ... beschrijft welke specifieke wet- en regelgeving op exploitatiegebonden vastgoed van toepassing is. (K)
- G.13.3 ... licht de specifieke wet- en regelgeving op exploitatiegebonden vastgoed toe. (B)
- G.13.4 ... verwerkt de specifieke wet- en regelgeving op exploitatiegebonden vastgoed in de waardebepaling. (T)
- G.13.5 ... beschrijft welke specifieke bedrijfseconomische aspecten op exploitatiegebonden vastgoed van toepassing zijn. (K)
- G.13.6 ... licht de op exploitatiegebonden vastgoed-objecten van toepassing zijnde bedrijfseconomische aspecten toe. (B)
- G.13.7 ... bepaalt op basis van de op exploitatiegebonden vastgoed-objecten van toepassing zijnde bedrijfseconomische aspecten welke waarderingsmethodiek het beste kan worden toegepast. (T)

#### *G.14. Artikel 7:290 BW*

- G.14.1 ... beschrijft of een bepaald vastgoedgebruik onder art 7: 290 BW bedrijfsruimte wordt begrepen. (K)
- G.14.2 ... beschrijft of een bepaald gebruik van een bedrijfsmatig onroerende zaak onder de definitie van art 7:290 BW valt. (K)
- G.14.3 ... beschrijft wanneer een huurder of een verhuurder een verzoek tot huurprijsherziening kan indienen bij de Rechtbank. (K)
- G.14.4 ... beschrijft wanneer artikel 7:290 BW dwingend of regelend recht is. (K)

#### *G.15. Artikel 7:303 BW*

- G.15.1 ... beschrijft hoe de gebruikelijke procedure verloopt bij een voorgenomen verzoek om huurprijsherziening in het kader van art. 7: 303 BW. (K)
- G.15.2 ... beschrijft aan welke voorwaarden referentiemateriaal moet voldoen. (K)
- G.15.3 ... beschrijft wanneer een rechter en/of de deskundige(n) kan/kunnen afwijken van de in artikel 7:303 BW bedoelde uitgangspunten. (K)

#### *G.16. Ontwikkelingsvastgoed*

- G.16.1 ... beschrijft wat onder een ontwikkelingsvastgoed wordt verstaan. (K)
- G.16.2 ... beschrijft wat onder het begrip strategische grondvoorraad wordt verstaan. (K)

- G.16.3 ... beschrijft wat de belangrijkste uitgangspunten zijn bij de waardebepaling van koude, respectievelijk lauwe, respectievelijk warme grond. (K)
- G.16.4 ... beschrijft wat het verschil is tussen de waardebepaling van een ontwikkelingsvastgoed en van een object dat gereed is voor gebruik. (K)
- G.16.5 ... beschrijft welke wetten in geval van ontwikkelingsvastgoed van toepassing kunnen zijn bij het gemeentelijk grondbeleid. (K)
- G.16.6 ... beschrijft welke rekenmethodes toegepast kunnen worden bij de waardebepaling van ontwikkelingsvastgoed. (K)
- G.16.7 ... beschrijft de verschillen in risico's tussen een ontwikkelingsvastgoed en een vastgoed dat in gebruik is (huur of eigengebruik). (K)

#### *G.17. Herontwikkelingsvastgoed*

- G.17.1 ... beschrijft wat het verschil is tussen de waardebepaling van herontwikkelingsvastgoed en een object dat gereed is voor gebruik. (K)
- G.17.2 ... beschrijft wat het verschil is tussen een herontwikkelingsvastgoed en een ontwikkelingsvastgoed. (K)
- G.17.3 ... beschrijft wat het verschil is tussen een herontwikkelingsvastgoed en een renovatievastgoed. (K)
- G.17.4 ... beschrijft welke wetten in geval van herontwikkelingsvastgoed van toepassing kunnen zijn. (K)
- G.17.5 ... beschrijft welke rekenmethodes toegepast kunnen worden bij de waardebepaling van herontwikkelingsvastgoed. (K)
- G.17.6 ... beschrijft de verschillen in risico's tussen een herontwikkelingsvastgoed en een vastgoed dat in gebruik is (huur of eigengebruik). (K)
- G.17.7 ... beschrijft de verschillen in risico's aangeven tussen een herontwikkelingsvastgoed en een ontwikkelingsvastgoed. (K)

#### *G.18 Voormalige bedrijfswoningen*

- G.18.1 ... beschrijft het begrip voormalige bedrijfswoning. (K)
- G.18.2 ... benoemt de twee criteria om voormalige bedrijfswoningen (op bedrijventerreinen of bij horecabedrijven) in gebruik te nemen als reguliere woningen. (K)
- G.18.3 ... benoemt waar de toestemming om voormalige bedrijfswoningen (op bedrijventerreinen of bij horecabedrijven) in gebruik te nemen als reguliere woningen op gemeentelijk niveau vastgelegd wordt. (K)

#### *G.19 Renovatievastgoed*

- G.19.1 ... beschrijft welke wetten in geval van renovatievastgoed van toepassing kunnen zijn. (K)
- G.19.2 ... beschrijft welke rekenmethodes toegepast kunnen worden bij de waardebepaling van renovatievastgoed. (K)
- G.19.3 ... beschrijft de verschillen in risico's tussen een renovatievastgoed en een vastgoed dat in gebruik is (huur of eigengebruik). (K)

#### *G.20. Bouwkundige aspecten*

- G.20.1 ... beschrijft de verschillende waterinstallaties. (K)
- G.20.2 ... herkent de verschillende waterinstallaties. (B)
- G.20.3 ... licht de verschillen tussen de verschillende waterinstallaties toe. (B)
- G.20.4 ... verklaart de invloed van de aanwezigheid van de waterinstallatie op de waarde van het bedrijfsmatig vastgoed. (A)
- G.20.5 ... beschrijft de verschillende gasinstallaties. (K)
- G.20.6 ... herkent de verschillende gasinstallaties. (B)
- G.20.7 ... licht de verschillen tussen de verschillende gasinstallaties toe. (B)

- G.20.8 ... verklaart de invloed van de aanwezigheid van de gasinstallatie op de waarde van het bedrijfsmatig vastgoed. (A)
- G.20.9 ... beschrijft de verschillende warmwaterinstallaties. (K)
- G.20.10 ... herkent de verschillende warmwaterinstallaties. (B)
- G.20.11 ... licht de verschillen tussen de verschillende warmwaterinstallaties toe. (B)
- G.20.12 ... verklaart de invloed van de aanwezigheid van de warmwaterinstallatie op de waarde van het bedrijfsmatig vastgoed. (A)
- G.20.13 ... beschrijft de verschillende koelinstallaties. (K)
- G.20.14 ... herkent de verschillende koelinstallaties. (B)
- G.20.15 ... licht de verschillen tussen de verschillende koelinstallaties toe. (B)
- G.20.16 ... verklaart de invloed van de aanwezigheid van de koelinstallatie op de waarde van het bedrijfsmatig vastgoed. (A)
- G.20.17 ... beschrijft de verschillende brandblusinstallaties. (K)
- G.20.18 ... herkent de verschillende brandblusinstallaties. (B)
- G.20.19 ... licht de verschillen tussen de verschillende brandblusinstallaties toe. (B)
- G.20.20 ... verklaart de invloed van de aanwezigheid van de brandblusinstallatie op de waarde van het bedrijfsmatig vastgoed. (A)
- G.20.21 ... beschrijft de verschillende ventilatie- en luchtbehandelingsinstallaties. (K)
- G.20.22 ... herkent de verschillende ventilatie- en luchtbehandelingsinstallaties. (B)
- G.20.23 ... licht de verschillen tussen de verschillende ventilatie- en luchtbehandelingsinstallaties toe. (B)
- G.20.24 ... verklaart de invloed van de aanwezigheid van de ventilatie- en luchtbehandelingsinstallatie op de waarde van het bedrijfsmatig vastgoed. (A)
- G.20.25 ... beschrijft wat een middenspanningsinstallatie inhoudt. (K)
- G.20.26 ... herkent de verschillende middenspanningsinstallaties. (B)
- G.20.27 ... licht de verschillen tussen de verschillende middenspanningsinstallaties toe. (B)
- G.20.28 ... verklaart de invloed van de aanwezigheid van middenspanningsinstallaties op de waarde van het bedrijfsmatig vastgoed. (A)
- G.20.29 ... beschrijft wat een laagspanningsinstallatie inhoudt. (K)
- G.20.30 ... herkent de verschillende laagspanningsinstallaties. (B)
- G.20.31 ... licht de verschillen tussen de verschillende laagspanningsinstallaties toe. (B)
- G.20.32 ... verklaart de invloed van de aanwezigheid van de laagspanningsinstallatie op de waarde van het bedrijfsmatig vastgoed. (A)
- G.20.33 ... beschrijft wat de lease van de in G.19 genoemde installaties inhoudt. (K)

## **H. Ondernemingsbeleid**

***... toont aan op professionele wijze de belangen van de onderneming van zowel de opdrachtgever als van zichzelf optimaal te kunnen behartigen.***

### *H.1. Ondernemingsrecht*

- H.1.1 ... beschrijft de kenmerkende verschillen tussen de naamloze vennootschap (nv) en besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (bv), zoals het wettelijke minimumkapitaal, de overdracht van aandelen, het al dan niet vrij overdraagbaar zijn van aandelen, het uitgeven van aandeelebewijzen en kapitaalbescherming. (K)
- H.1.2 ... beschrijft de begrippen maatschappelijk kapitaal, geplaatst kapitaal, gestort kapitaal en wettelijk minimumkapitaal van de bv. (K)
- H.1.3 ... beschrijft de rechtsregels met betrekking tot de minimale percentages voor het plaatsen van aandelen en het storten op aandelen van de bv. (K)

### *H.2. Aandelenkapitaal*

- H.2.1 ... beschrijft het begrip aandelenkapitaal. (K)

- H.2.2 ... beschrijft wat wordt verstaan onder aandelen in portefeuille en het maatschappelijk, geplaatst, gestort, nog te storten en opgevraagd aandelenkapitaal. (K)
- H.2.3 ... berekent het maatschappelijk, geplaatst, gestort, nog te storten, opgevraagd en totaal aandelenkapitaal met behulp van een balans en eventuele aanvullende gegevens. (T)

### *H.3. Aandelen*

- H.3.1 ... beschrijft de begrippen aandeel, gewoon aandeel, bonusaandeel, preferent aandeel en prioriteitsaandeel. (K)
- H.3.2 ... benoemt de functies van het aandeel. (K)
- H.3.3 ... beschrijft het begrip nominale waarde. (K)
- H.3.4 ... beschrijft het begrip intrinsieke waarde. (K)
- H.3.5 ... beschrijft het begrip beurswaarde. (K)
- H.3.6 ... verwoordt het verschil tussen de nominale waarde en de intrinsieke waarde van een aandeel. (B)
- H.3.7 ... legt uit hoe het verschil tussen de nominale waarde en de intrinsieke waarde van een aandeel tot stand komt. (T)
- H.3.8 ... berekent aan de hand van een casus de omvang van het verschil tussen de nominale waarde en de intrinsieke waarde van een aandeel. (T)
- H.3.9 ... beschrijft de begrippen boven pari, à pari en agio. (K)
- H.3.10 ... berekent aan de hand van een casus de uitgifteprijs van aandelen en het agio op aandelen. (T)
- H.3.11 ... beschrijft de van aandelen afgeleide financiële producten opties en warrants. (K)
- H.3.12 ... benoemt de functies van opties en warrants. (K)

### *H.4. Business valuation en begroting*

- H.4.1 ... trekt conclusies uit de balans, de resultatenrekening en het kasstroomoverzicht van een onderneming (eigen onderneming, wederpartij of opdrachtgever), voert op basis van deze gegevens een kengetallenanalyse uit, trekt conclusies uit de financieel-economische onderdelen van het ondernemingsplan en past deze gegevens toe bij de ondernemingsplanning. (A)
- H.4.2 ... trekt conclusies op basis van een business case. (E)
- H.4.3 ... trekt conclusies op basis van een DESTEP-analyse. (E)
- H.4.4 ... trekt conclusies op basis van branchevergelijkend onderzoek. (E)
- H.4.5 ... legt verbanden tussen de verschillende elementen uit een ondernemingsplan (omgevingsanalyse, marketingplan, productieplan, managementplan, financieel plan). (A)
- H.4.6 ... beschrijft de verschillen tussen investeringsbegrotingen, exploitatiebegrotingen en liquiditeitsbegrotingen. (K)
- H.4.7 ... licht toe waar een investeringsbegroting, een exploitatiebegroting en een liquiditeitsbegroting voor wordt gebruikt. (B)
- H.4.8 ... legt de samenhang tussen een investeringsbegroting en een financieringsplan uit. (T)
- H.4.9 ... berekent met behulp van een investeringsbegroting de omvang van de vermogensbehoefte. (T)
- H.4.10 ... stelt een investeringsbegroting en een financieringsplan op. (T)
- H.4.11 ... geeft een onderbouwde mening over de uitvoerbaarheid van de investering. (E)
- H.4.12 ... licht toe welke vorm van vermogen voor de verschillende soorten investeringen gebruikt kan worden. (B)
- H.4.13 ... verwerkt in een financieringsplan de verschillende mogelijkheden tot ondernemingsfinanciering (eigen vermogen, achtergestelde leningen,

- onderhandse leningen, openbare leningen, venture capital, off balance financiering). (T)
- H.4.14 ... stelt aan de hand van financiële risico's en/of andere gegevens vast of er bij het bepalen van de rechtsvorm gekozen moet worden voor een eenmanszaak, een samenwerkingsverband (v.o.f. of c.v.) of een rechtspersoon (b.v. of n.v.). (B)
- H.4.15 ... stelt van begrote uitgaven of kostenposten vast of deze op de liquiditeitsbegroting en/of de exploitatiebegroting dienen te worden opgenomen. (B)
- H.4.16 ... stelt een exploitatiebegroting en een liquiditeitsbegroting op. (T)
- H.4.17 ... doet aan de hand van een exploitatiebegroting verslag van de winstgevendheid van een onderneming. (T)
- H.4.18 ... berekent de verliescompensatie. (T)
- H.4.19 ... berekent het te betalen bedrag aan winstbelasting inclusief verliescompensatie. (T)
- H.4.20 ... geeft aan de hand van een liquiditeitsbegroting een onderbouwde mening over de liquiditeit van een onderneming of dat er bij ongewijzigd beleid een faillissement dreigt. (E)
- H.4.21 ... stelt een kostenraming op. (T)
- H.4.22 ... verwerkt de gegevens van een kostenraming in een liquiditeitsbegroting en een exploitatiebegroting. (T)
- H.4.23 ... legt de gevolgen van verhoging of verlaging van constante en variabele kosten voor de break-evenanalyse van een ondernemingsplanning uit. (T)

#### *H.5. Reserves en voorzieningen*

- H.5.1 ... beschrijft het begrip reserve. (K)
- H.5.2 ... beschrijft wat de verschillende soorten reserves inhouden. (K)
- H.5.3 ... beschrijft het begrip voorziening. (K)
- H.5.4 ... beschrijft wat de verschillende soorten voorzieningen inhouden. (K)

#### *H.6. Rentabiliteit, solvabiliteit en liquiditeit*

- H.6.1 ... beschrijft het verschil tussen reserves en voorzieningen en het effect daarvan op de solvabiliteit. (K)
- H.6.2 ... berekent met behulp van een balans en resultatenrekening financiële ratio's. (T)

#### *H.7. Fusies en overnames*

- H.7.1 ... legt de onderlinge samenhang tussen de begrippen fusie, overname, holding, moedermaatschappij, dochtermaatschappij, deelneming en goodwill uit. (T)
- H.7.2 ... legt uit welke gevolgen een fusie of overname heeft voor de posten goodwill, deelneming (financiële vaste activa) en eigen vermogen op de balans van een moeder- en dochtermaatschappij. (T)

#### *H.8. Faillissementsrecht, surseance van betaling en schuldsanering*

- H.8.1 ... beschrijft de rechtsregels met betrekking tot een faillissement, surseance van betaling en een schuldsanering. (K)
- H.8.2 ... beschrijft de verschillen tussen faillissement, surseance van betaling en schuldsanering. (K)
- H.8.3 ... beschrijft wanneer, door wie en van wie en hoe het faillissement kan worden aangevraagd. (K)
- H.8.4 ... beschrijft wanneer, door wie en hoe een schuldsanering kan worden aangevraagd. (K)
- H.8.5 ... beschrijft welke partijen bij een faillissement, een surseance van betaling en een schuldsanering betrokken zijn. (K)

- H.8.6 ... beschrijft wat taken en bevoegdheden zijn van partijen die bij een faillissement, een surseance van betaling en een schuldsanering betrokken zijn. (K)
- H.8.7 ... beschrijft de gevolgen voor de debiteur van respectievelijk een faillissement, surseance van betaling en een schuldsanering. (K)
- H.8.8 ... beschrijft de verschillende soorten schuldeisers en hun positie ten opzichte van elkaar. (K)
- H.8.9 ... beschrijft op welke wijze in een faillissement en een schuldsanering een akkoord tussen de crediteuren kan worden bereikt. (K)
- H.8.10 ... beschrijft wat de gevolgen zijn van de wijze waarop in een faillissement en een schuldsanering een akkoord tussen de crediteuren wordt bereikt. (K)
- H.8.11 ... beschrijft de positie van een curator in een faillissement. (K)
- H.8.12 ... beschrijft hoe een faillissement, een surseance van betaling en een schuldsanering eindigt. (K)
- H.8.13 ... beschrijft de gevolgen van het einde van een faillissement, een surseance van betaling en een schuldsanering voor crediteuren met onbetaald gebleven vorderingen. (K)
- H.8.14 ... beschrijft de regels die gelden voor de failliet indien deze in verzet of hoger beroep wil gaan. (K)

#### *H.9. Duurzaamheid*

- H.9.1 ... beschrijft het begrip duurzaamheid. (K)
- H.9.2 ... beschrijft het begrip duurzaam ondernemen. (K)
- H.9.3 ... beschrijft het begrip duurzaam vastgoed. (K)
- H.9.4 ... legt uit welke duurzame toepassingen in het object nodig zijn om een financiering te krijgen. (T)
- H.9.5 ... legt uit wat de voordelen zijn van duurzaam vastgoed. (T)
- H.9.6 ... verklaart de invloed van de energie-efficiency van een gebouw op de waarde van het vastgoed en de onderneming. (A)
- H.9.7 ... legt uit welke aanpassingsmogelijkheden er zijn om een pand duurzamer te maken. (T)
- H.9.8 ... verklaart de invloed van de aanpassingsmogelijkheden van een object op de waarde van het vastgoed. (A)
- H.9.9 ... beschrijft wat de verplichtingen en eisen zijn met betrekking tot de energieprestatie van gebouwen zoals vastgelegd in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). (K)
- H.9.10 ... beschrijft de verschillen tussen BENG1, BENG2 en BENG3. (K)
- H.9.11 ... beschrijft de procedures voor afgifte en registratie van het energielabel zoals opgenomen in de Omgevingsregeling. (K)
- H.9.12 ... benoemt per sector de regels met betrekking tot de (verplichte) energielabels. (K)
- H.9.13 ... beschrijft de verschillende duurzaamheidslabels: Green Key, Building Research Establishment Environmental Assessment Method (BREEAM-NL), Leadership in Energy and Environmental Design (LEED), Gemeentelijke Praktijk Richtlijn Gebouw (GPR Gebouw), Energie Prestatie Advies Utiliteit (EPA-U). (K)
- H.9.14 ... beschrijft welke gebouwen minimaal energielabel C dienen te hebben. (K)

#### *H.10. Andere ontwikkelingen*

- H.10.1 ... beschrijft verschillende mogelijke scenario's met betrekking tot de effecten zijn van meer digitaal/thuis werken op de vraag naar en de waarde van kantoorruimte. (K)
- H.10.2 ... legt uit wat de mogelijke/potentiële effecten zijn van de ontwikkeling naar meer digitaal/thuis werken op de eisen aan de inrichting en op de waardebepaling (o.a. m<sup>2</sup>-prijs) van kantoorpanden. (T)

## **I. Ethiek**

**... gaat op integere wijze om met ethische kwesties binnen de praktijk van de makelaar in onroerende zaken en daarbuiten.**

### *I.1 Algemeen*

- I.1.1 ... beschrijft de rol van ethiek en integriteit in de makelaardij. (K)
- I.1.2 ... beschrijft de zorgplicht van de makelaar. (K)
- I.1.3 ... legt de zorgplicht van de makelaar uit. (T)
- I.1.4 ... beschrijft het belang van gedragscodes binnen de makelaardij. (K)
- I.1.5 ... legt het belang van gedragscodes binnen de makelaardij uit. (T)
- I.1.6 ... past gedragscodes toe bij ethische knelpunten in de makelaardij. (T)
- I.1.7 ... benoemt specifieke ethische makelaarsdilemma's. (K)
- I.1.8 ... herkent specifieke ethische makelaarsdilemma's. (B)
- I.1.9 ... benoemt mogelijke belangenconflicten. (K)
- I.1.10 ... herkent mogelijke belangenconflicten. (B)
- I.1.11 ... beschrijft zijn professionele verantwoordelijkheid bij belangenconflicten en ethische makelaarsdilemma's. (K)
- I.1.12 ... past zijn professionele verantwoordelijkheid bij belangenconflicten en ethische makelaarsdilemma's toe. (T)
- I.1.13 ... herkent situaties waarin de makelaar aansprakelijk is, ook tegenover opdrachtgever en derden. (B)
- I.1.14 ... benoemt de belangrijkste nationale en internationale gedragscodes binnen de makelaardij. (K)
- I.1.15 ... beschrijft de overeenkomsten en verschillen tussen de belangrijkste nationale en internationale gedragscodes. (K)

### *I.2 Wet voorkoming witwassen en financiering terrorisme (Wwft)*

- I.2.1 ... beschrijft het begrip witwassen. (K)
- I.2.2 ... beschrijft het begrip terrorismefinanciering. (K)
- I.2.3 ... beschrijft het doel van de Wet voorkoming witwassen en financiering terrorisme (Wwft). (K)
- I.2.4 ... legt de rol van de makelaar in het kader van de Wet voorkoming witwassen en financiering terrorisme (Wwft) uit. (T)
- I.2.5 ... benoemt de subjectieve en objectieve indicatoren voor een ongebruikelijke transactie. (K)
- I.2.6 ... beschrijft wat een voorgenomen transactie is. (K)
- I.2.7 ... beschrijft de wijze waarop de identiteit van de cliënt kan worden geverifieerd. (K)
- I.2.8 ... beschrijft hoe de handelingsbevoegdheid van opdrachtgever moet worden gecontroleerd. (K)
- I.2.9 ... beschrijft wat vastgelegd moet worden bij identificatie van de opdrachtgever. (K)
- I.2.10 ... beschrijft hoe gegevens van de opdrachtgever vastgelegd moeten worden. (K)
- I.2.11 ... beschrijft wat een cliëntonderzoek inhoudt. (K)
- I.2.12 ... voert cliëntonderzoek uit. (T)
- I.2.13 ... stelt een risicoprofiel van de cliënt op. (T)
- I.2.14 ... benoemt de verschillende risicocriteria die kunnen helpen om de mogelijkheid van witwassen of financieren van terrorisme in te schatten. (K)
- I.2.15 ... herkent fiscale risico's met betrekking tot onroerende zaaktransacties. (B)
- I.2.16 ... beschrijft de begrippen Ultimate Beneficial Owner (UBO) en Politically Exposed Person (PEP). (K)
- I.2.17 ... omschrijft de drie belangrijkste risico-indicaties voor witwassen met vastgoed. (K)
- I.2.18 ... beschrijft wat een meldingsplicht in het kader van de Wet voorkoming witwassen en financiering terrorisme (Wwft) inhoudt. (K)

- I.2.19 ... beschrijft hoe, waar en wanneer een melding gedaan moet worden in het kader van de Wet voorkoming witwassen en financiering terrorisme (Wwft). (K)
- I.2.20 ...benoemt de sancties voor het onvoldoende naleven van de Wwft. (K)

### *I.3 Privacywetgeving*

- I.3.1 ...benoemt de verplichtingen uit de AVG die van toepassing zijn op de makelaarspraktijk. (K)
- I.3.2 ...legt aan de hand van voorbeelden uit het vakgebied uit hoe om te gaan met de verwerking van persoonsgegevens van klanten, opdrachtgevers, kandidaat-kopers/huurders (bijvoorbeeld ten aanzien van legitimatie, financiële gegevens, klantdossier, overeenkomsten). (T)
- I.3.3 ...legt uit wat de consequenties voor de makelaar (of het makelaarskantoor) kunnen zijn indien er sprake is van een datalek. (T)
- I.3.4 ...legt uit op welke wijze gehandeld moet worden indien er sprake is van een datalek. (T).
- I.3.5 ...bepaalt wat risicomijdende oplossingen zijn voor ethische dilemma's rondom privacy van persoonsgegevens. (T)
- I.3.6 ...legt uit wat de consequenties zijn indien de regels van de AVG niet worden nageleefd. (T)

## Vakbekwaamheid Bedrijfsmatig Vastgoed

De kandidaat ...

### A. Verkoop van een bedrijfspand

**... verleent op professionele wijze diensten aan de opdrachtgever door onder meer de verkoopopdracht juist te interpreteren en adequaat uit te voeren, en is in staat om overeenkomsten op een juiste wijze te beoordelen en vast te (laten) leggen in een akte.**

#### A.1 Verkoop bedrijfspand

- A.1.1 ... voert een intakegesprek met de potentiële opdrachtgever. (T)
- A.1.2 ... onderzoekt wat de verwachtingen van de potentiële opdrachtgever zijn. (A)
- A.1.3 ... maakt een verslag van de verwachtingen van de potentiële opdrachtgever. (T)
- A.1.4 ... presenteert de verkoopprocedure en het dienstenpakket aan de potentiële opdrachtgever. (T)
- A.1.5 ... maakt een goed onderbouwde prijsbepaling. (S)
- A.1.6 ... maakt een marketingplan. (S)
- A.1.7 ... verwerft een verkoopopdracht door middel van een goed onderbouwde prijsbepaling en marketingplan. (T)
- A.1.8 ... maakt een klantdossier in correct Nederlands. (S)
- A.1.9 ... onderzoekt de handelingsbevoegdheid van de opdrachtgever. (A)
- A.1.10 ... maakt de opdrachtbevestiging in correct Nederlands. (S)
- A.1.11 ... onderzoekt de ontwikkelingen op de bedrijfsmatig vastgoedmarkt. (A)
- A.1.12 ... analyseert de ontwikkelingen op de bedrijfsmatig vastgoedmarkt. (A)
- A.1.13 ... geeft een onderbouwde mening over de ontwikkelingen op de bedrijfsmatig vastgoedmarkt. (E)
- A.1.14 ... voert onderzoek, analyse en waardebeoordeling gericht op verkoop van een bestaand bedrijfspand uit. (T)
- A.1.15 ... gebruikt verschillende waardebeoordelingsscenario's en kan aangeven welk scenario het meest relevant is per situatie. (T)
- A.1.16 ... adviseert de opdrachtgever over de vraag- en laatprijs. (T)
- A.1.17 ... adviseert inzake de te volgen verkoopstrategie. (T)
- A.1.18 ... voert de verkoopstrategie uit. (T)
- A.1.19 ... maakt voorlichtings-, promotie- en/of pr-materiaal in correct Nederlands. (S)
- A.1.20 ... voert promotieactiviteiten uit. (T)
- A.1.21 ... organiseert bezichtigingen. (T)
- A.1.22 ... voert bezichtigingen uit. (T)
- A.1.23 ... onderhandelt over de koopprijs en verkoopcondities met de kandidaat-koper. (T)
- A.1.24 ... voert alle zaken die betrekking hebben op de verkoop in het belang van de opdrachtgever uit. (T)
- A.1.25 ... maakt een koopovereenkomst in correct Nederlands. (S)
- A.1.26 ... legt een koopovereenkomst uit. (T)
- A.1.27 ... verwerkt administratieve en financiële zaken rondom de overdracht, oplevering en transport. (T)
- A.1.28 ... past aftersales toe. (T)
- A.1.29 ... beargumenteert alle zaken die betrekking hebben op de verkoop ethisch en integer uit te voeren. (E)

## A.2 Verkoop nieuwbouwbedrijfspan

- A.2.1 ... voert een intakegesprek met de potentiële opdrachtgever. (T)
- A.2.2 ... onderzoekt wat de verwachtingen van de potentiële opdrachtgever zijn. (A)
- A.2.3 ... maakt een verslag van de verwachtingen van de potentiële opdrachtgever. (S)
- A.2.4 ... presenteert de verkoopprocedure en het dienstenpakket aan de potentiële opdrachtgever. (T)
- A.2.5 ... maakt een goed onderbouwde prijsbepaling. (S)
- A.2.6 ... maakt een marketingplan. (S)
- A.2.7 ... verwerft een verkoopopdracht door middel van een goed onderbouwde prijsbepaling en marketingplan. (T)
- A.2.8 ... maakt een klantdossier in correct Nederlands. (S)
- A.2.9 ... onderzoekt de handelingsbevoegdheid van de opdrachtgever. (A)
- A.2.10 ... maakt de opdrachtbevestiging in correct Nederlands. (S)
- A.2.11 ... adviseert de opdrachtgever in de opstartfase. (T)
- A.2.12 ... geeft een onderbouwde mening over de vraag- en laatprijs. (E)
- A.2.13 ... onderzoekt de ontwikkelingen op de bedrijfsmatig vastgoedmarkt. (A)
- A.2.14 ... analyseert de ontwikkelingen op de bedrijfsmatig vastgoedmarkt. (A)
- A.2.15 ... geeft een onderbouwde mening over de ontwikkelingen op de bedrijfsmatig vastgoedmarkt. (E)
- A.2.16 ... voert onderzoek, analyse en waardebeoordeling gericht op verkoop van een nieuwbouwbedrijfspan uit. (T)
- A.2.17 ... adviseert inzake de te volgen verkoopstrategie. (T)
- A.2.18 ... voert de verkoopstrategie uit. (T)
- A.2.19 ... maakt samen met de opdrachtgever voorlichtings-, promotie- en/of pr-materiaal in correct Nederlands. (S)
- A.2.20 ... voert promotieactiviteiten uit. (T)
- A.2.21 ... organiseert bezichtigingen/kijkdagen op de bouwplaats. (T)
- A.2.22 ... voert bezichtigingen uit. (T)
- A.2.23 ... voert alle zaken die betrekking hebben op de verkoop in het belang van de opdrachtgever uit. (T)
- A.2.24 ... maakt een koop/aanneemovereenkomst in correct Nederlands. (S)
- A.2.25 ... legt een koop/aanneemovereenkomst uit. (T)
- A.2.26 ... verwerkt administratieve en financiële zaken rondom de overdracht, oplevering en transport. (T)
- A.2.27 ... past aftersales toe. (T)
- A.2.28 ... beargumenteert alle zaken die betrekking hebben op de verkoop ethisch en integer uit te voeren. (E)

**B. Aankoop van een bedrijfspan ... verleent op professionele wijze diensten aan de opdrachtgever door onder meer de aankoopopdracht juist te interpreteren en adequaat uit te voeren, en is in staat om overeenkomsten op een juiste wijze te beoordelen en vast te (laten) leggen in een akte.**

## B.1 Aankoop bedrijfspan

- B.1.1 ... voert een intakegesprek met de potentiële opdrachtgever. (T)
- B.1.2 ... onderzoekt wat de verwachtingen van de potentiële opdrachtgever zijn. (A)
- B.1.3 ... maakt een verslag van de verwachtingen van de potentiële opdrachtgever. (S)

- B.1.4 ... presenteert de aankoopprocedure en het dienstenpakket aan de potentiële opdrachtgever. (T)
- B.1.5 ... verwerft een aankoopopdracht. (T)
- B.1.6 ... maakt een klantdossier in correct Nederlands. (S)
- B.1.7 ... onderzoekt de handelingsbevoegdheid van de opdrachtgever. (A)
- B.1.8 ... maakt de opdrachtbevestiging in correct Nederlands. (S)
- B.1.9 ... onderzoekt de ontwikkelingen op de bedrijfsmatig vastgoedmarkt. (A)
- B.1.10 ... analyseert de ontwikkelingen op de bedrijfsmatig vastgoedmarkt. (A)
- B.1.11 ... geeft een onderbouwde mening over de ontwikkelingen op de bedrijfsmatig vastgoedmarkt. (E)
- B.1.12 ... verzamelt informatie over mogelijk geschikte bedrijfspanden. (B)
- B.1.13 ... selecteert geschikt aanbod. (T)
- B.1.14 ... adviseert inzake de te volgen aankoopstrategie. (T)
- B.1.15 ... voert de aankoopstrategie uit. (T)
- B.1.16 ... voert onderzoek, analyse en waardebeoordeling gericht op aankoop van een bedrijfspand uit. (T)
- B.1.17 ... kiest de juiste bedrijfspanden voor de opdrachtgever. (T)
- B.1.18 ... overlegt over de geselecteerde bedrijfspanden met de opdrachtgever. (T)
- B.1.19 ... onderhandelt over de aankoopprijs en aankoopcondities met de kandidaat-verkoper. (T)
- B.1.20 ... voert alle zaken die betrekking hebben op de aankoop in het belang van de opdrachtgever uit. (T)
- B.1.21 ... maakt een koopovereenkomst in correct Nederlands. (S)
- B.1.22 ... controleert een koopovereenkomst. (T)
- B.1.23 ... legt een koopovereenkomst uit. (T)
- B.1.24 ... verwerkt administratieve en financiële zaken rondom de overdracht, oplevering en transport. (T)
- B.1.25 ... past aftersales toe. (T)
- B.1.26 ... beargumenteert alle zaken die betrekking hebben op de aankoop ethisch en integer uit te voeren. (E)

### **C. Huur/verhuur van een bedrijfspand**

***... verleent op professionele wijze diensten aan de opdrachtgever door onder meer de huur-/verhuuropdracht juist te interpreteren en adequaat uit te voeren, en is staat om overeenkomsten op een juiste wijze te beoordelen en vast te (laten) leggen in een akte.***

#### ***C.1 Huur van een bedrijfspand***

- C.1.1 ... voert een intakegesprek met de potentiële opdrachtgever. (T)
- C.1.2 ... onderzoekt wat de verwachtingen van de potentiële opdrachtgever zijn. (A)
- C.1.3 ... maakt een verslag van de verwachtingen van de potentiële opdrachtgever. (S)
- C.1.4 ... presenteert de huurprocedure en het dienstenpakket aan de potentiële opdrachtgever. (T)
- C.1.5 ... verwerft een huuropdracht. (T)
- C.1.6 ... maakt een klantdossier in correct Nederlands. (S)
- C.1.7 ... onderzoekt de handelingsbevoegdheid van de opdrachtgever. (A)
- C.1.8 ... maakt de opdrachtbevestiging in correct Nederlands. (S)
- C.1.9 ... analyseert de actuele ontwikkelingen op de huurmarkt. (A)
- C.1.10 ... inventariseert de wensen van de opdrachtgever. (S)
- C.1.11 ... maakt een plan van eisen (PvE). (S)
- C.1.12 ... adviseert inzake de te volgen aanhuurstrategie. (T)

- C.1.13 ... voert de aanhuurstrategie uit. (T)
- C.1.14 ... maakt voorlichtings-, promotie- en/of pr-materiaal in correct Nederlands. (S)
- C.1.15 ... voert promotieactiviteiten uit. (T)
- C.1.16 ... organiseert bezichtigingen. (T)
- C.1.17 ... voert bezichtigingen uit. (T)
- C.1.18 ... legt het belang van duurzaamheid aan de opdrachtgever uit. (T)
- C.1.19 ... legt het belang van het afgegeven energielabel aan de opdrachtgever uit. (T)
- C.1.20 ... legt uit te voeren acties met betrekking tot duurzaamheid aan de opdrachtgever uit. (T)
- C.1.21 ... onderhandelt over de huurvoorwaarden met de verhurende partij. (T)
- C.1.22 ... voert alle zaken die betrekking hebben op de huur in het belang van de opdrachtgever uit. (T)
- C.1.23 ... maakt een huurovereenkomst in correct Nederlands. (S)
- C.1.24 ... controleert een huurovereenkomst. (T)
- C.1.25 ... legt een huurovereenkomst uit. (T)
- C.1.26 ... verwerkt administratieve en financiële zaken rondom de huur en oplevering. (T)
- C.1.27 ... voert oplevering uit. (T)
- C.1.28 ... past aftersales toe. (T)
- C.1.29 ... beargumenteert alle zaken die betrekking hebben op de huur ethisch en integer uit te voeren. (E)

## C.2 Verhuur van een bedrijfspand

- C.2.1 ... voert een intakegesprek met de potentiële opdrachtgever. (T)
- C.2.2 ... onderzoekt wat de verwachtingen van de potentiële opdrachtgever zijn. (A)
- C.2.3 ... maakt een verslag van de verwachtingen van de potentiële opdrachtgever. (S)
- C.2.4 ... presenteert de verhuurprocedure en het dienstenpakket aan de potentiële opdrachtgever. (T)
- C.2.5 ... verwerft een verhuuropdracht. (T)
- C.2.6 ... maakt een klant dossier in correct Nederlands. (S)
- C.2.7 ... onderzoekt de handelingsbevoegdheid van de opdrachtgever. (A)
- C.2.8 ... maakt de opdrachtbevestiging in correct Nederlands. (S)
- C.2.9 ... analyseert de actuele ontwikkelingen op de verhuurmarkt. (A)
- C.2.10 ... maakt door middel van onderzoek en analyse een goed onderbouwde verhuurprijsbepaling. (S)
- C.2.11 ... onderzoekt de juridische mogelijkheden tot verhuur. (A)
- C.2.12 ... legt het belang van duurzaamheid aan de opdrachtgever uit. (T)
- C.2.13 ... legt het belang van het afgegeven energielabel aan de opdrachtgever uit. (T)
- C.2.14 ... legt uit te voeren acties met betrekking tot duurzaamheid aan de opdrachtgever uit. (T)
- C.2.15 ... adviseert inzake de te volgen verhuurstrategie. (T)
- C.2.16 ... voert de verhuurstrategie uit. (T)
- C.2.17 ... maakt voorlichtings-, promotie- en/of pr-materiaal in correct Nederlands. (S)
- C.2.18 ... voert promotieactiviteiten uit. (T)
- C.2.19 ... organiseert bezichtigingen. (T)
- C.2.20 ... voert bezichtigingen uit. (T)
- C.2.21 ... onderhandelt over de verhuurprijs met de hurende partij. (T)
- C.2.22 ... voert alle zaken die betrekking hebben op de verhuur in het belang van de opdrachtgever uit. (T)

- C.2.23 ... maakt een verhuurovereenkomst in correct Nederlands. (S)
- C.2.24 ... controleert een verhuurovereenkomst. (T)
- C.2.25 ... legt een verhuurovereenkomst uit. (T)
- C.2.26 ... verwerkt administratieve en financiële zaken rondom de verhuur en oplevering. (T)
- C.2.27 ... voert oplevering uit. (T)
- C.2.28 ... past aftersales toe. (T)
- C.2.29 ... beargumenteert alle zaken die betrekking hebben op de verhuur ethisch en integer uit te voeren. (E)

#### **D. Waardebepaling van een bedrijfspand**

***... komt op professionele wijze tot een verantwoord oordeel over de waarde van een bedrijfspand door informatie en factoren, die noodzakelijk zijn om op een juiste wijze de opdracht te kunnen uitvoeren, en waardebegrippen en waardebepalingsmethoden toe te passen en doeltreffend en correct te rapporteren.***

- D.1.1 ... neemt een bedrijfspand op aan de hand van NEN 2580. (S)
- D.1.2 ... berekent aan de hand van de NEN 2580 de bruto vloeroppervlakte (BVO) en de verhuurbare vloeroppervlakte (VVO). (T)
- D.1.3 ... gebruikt referentieobjecten ten behoeve van een indicatieve waardebeoordeling. (T)
- D.1.4 ... voert (kadastrale) recherche uit. (T)
- D.1.5 ... gebruikt relevante openbare bronnen, registers en de gemeente voor feitenonderzoek. (T)
- D.1.6 ... onderzoekt de bestemming van het object, bestemmingswijzigingen en de buurt/omgeving. (A)
- D.1.7 ... onderzoekt de gebruikssituatie. (A)
- D.1.8 ... verifieert de verkregen gegevens. (A)
- D.1.9 ... analyseert de verkregen gegevens. (A)
- D.1.10 ... archiveert de verkregen gegevens. (T)
- D.1.11 ... trekt conclusies uit de waardebeïnvloedende factoren bij het onderzoek naar de waarde van het bedrijfspand. (A)
- D.1.12 ... trekt conclusies uit de bouwkundige staat van het bedrijfspand. (A)
- D.1.13 ... adviseert de opdrachtgever over uitvoering van bouwtechnisch onderzoek. (T)
- D.1.14 ... doet verslag over de waarde van een bedrijfspand. (T)
- D.1.15 ... beargumenteert alle zaken die betrekking hebben op de waardebeoordeling ethisch en integer uit te voeren. (E)

#### **E. Visiestuk**

***... toont aan kennis en inzicht te hebben in actuele onderwerpen die betrekking hebben op de vastgoedbranche door het duidelijk presenteren van een actueel, regionaal gebonden onderwerp gerelateerd aan de vastgoedbranche en diverse aanbevelingen of oplossingen te kunnen aandragen.***

- E.1.1 ... schrijft een visiestuk over een actueel, regionaal gebonden onderwerp dat gerelateerd is aan de vastgoedbranche. (S)
- E.1.2 ... schrijft het in E.1.1 genoemde visiestuk conform de richtlijn qua omvang en lettertype. (S)
- E.1.3 ... schrijft het in E.1.1 genoemde visiestuk in correct Nederlands. (S)

- E.1.4 ... legt de keuze voor een actueel, regionaal gebonden onderwerp dat gerelateerd is aan de vastgoedbranche uit. (T)
- E.1.5 ... geeft een onderbouwde mening over een actueel, regionaal gebonden onderwerp dat gerelateerd is aan de vastgoedbranche.(E)
- E.1.6 ... 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)
- E.1.7 ... presenteert mondeling een visiestuk over een actueel, regionaal gebonden onderwerp dat gerelateerd is aan de vastgoedbranche. (T)
- E.1.8 ... legt mondeling een visiestuk over een actueel, regionaal gebonden onderwerp dat gerelateerd is aan de vastgoedbranche uit. (T)

## Toetsmatrijs en cesuur module Specialisatie Bedrijfsmatig Vastgoed

De module Specialisatie Bedrijfsmatig Vastgoed bestaat uit twee onderdelen: Praktijkleer Bedrijfsmatig Vastgoed en Vakbekwaamheid Bedrijfsmatig Vastgoed.

### Praktijkleer Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed

Het onderdeel Praktijkleer Bedrijfsmatig Vastgoed heeft op het examen in totaal 60 gesloten vragen en duurt 125 minuten. In het examen komen verschillende vraagtypen voor, zoals een meerkeuzevraag, een meer-uit-meervraag, een matchvraag, een rangschikvraag, een invulvraag, een selectievraag of een hotspotvraag. Voor elke vraag kan maximaal 1 punt behaald worden. Bij sommige vraagtypen kan gedeeltelijk gescoord worden.

Praktijkleer Bedrijfsmatig Vastgoed					
Taxonomie		Kennis	Begrip	Toepassing	Analyse/Synthese/Evaluatie
<b>Onderdeel</b>					
A. Makelaardij	3%	1	1	0	0
B. Koop/verkoop	20%	4	4	4	0
C. Huur, verhuur en beheer	18%	5	3	3	0
D. Financiering	10%	4	1	1	0
E. Fiscaliteiten	10%	4	1	1	0
F. Inmeting	3%	1	0	1	0
G. Waardebepaling	15%	4	1	1	2
H. Ondernemings-beleid	10%	1	1	3	1
I. Ethiek	12%	3	1	3	0
		27	13	17	3
<b>Totaal</b>	100%	60			

De basiscesuur (=cesuur zonder raadkans) voor deze toets ligt op 55%. Dit betekent dat men bij een examen met alleen maar open vragen 55% van de vragen juist zou moeten beantwoorden.

Het gaat hier echter om vragen met (vooral) gesloten vraagtypen, waarbij in veel gevallen gedeeltelijke scoring van toepassing is. Hierdoor geldt er per vraag ook een gokkans. Deze gokkans wordt meegenomen in de cesuur. Omdat de verdeling van vraagtypen en het aantal antwoordalternatieven per examen kan variëren, verschilt de gokkans ook per examen. Hierdoor zal de uiteindelijke cesuur van het examen waarbij de gokkans wordt meegenomen ook enigszins verschillen. Hierdoor worden examenuitslagen beter vergelijkbaar. De uiteindelijke cesuur zal voor elk examen liggen tussen de 60% en 70%. U ziet die cesuur terug op uw uitslagbericht.

### Vakbekwaamheid Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed

Het vakbekwaamheidsexamen bestaat uit twee gedeelten. Het eerste gedeelte is het schrijven van een visiestuk. Als dit visiestuk met een voldoende is beoordeeld, wordt de kandidaat uitgenodigd voor het tweede gedeelte van het vakbekwaamheidsexamen. Dit is een mondeling examen waarbij de kandidaat ook een uitgebreid klant dossier moet aanmaken en documenten moet verwerken. De kandidaat dient minimaal 80% van elk onderdeel te behalen.

## Vakbekwaamheid Bedrijfsmatig Vastgoed

Onderdeel	Percentage van het examen
Verkoop/verhuur/waardebepaling	55-65%
Aankoop/aanhuur	15-25%
Visiestuk	15-20%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>

Om in aanmerking te komen voor het diploma Specialisatie Bedrijfsmatig Vastgoed moet voor zowel Praktijkleer Bedrijfsmatig Vastgoed als voor Vakbekwaamheid Bedrijfsmatig Vastgoed een voldoende worden behaald.

De examencommissie behoudt zich het recht voor om tot maximaal 5% van de toetsmatrijs en de cesuur en 25% van de examentijd af te wijken.

## Toetstermen module Praktijkttoets Bedrijfsmatig Vastgoed

De kandidaat ...

### A. Broker's Opinion of Value

**... construeert een Broker's Opinion of Value van een gegeven bedrijfsmatig vastgoedobject door gebruik te maken van één of meerdere waardebepalingsmethoden en rekening te houden met verschillende waardebeïnvloedende factoren in het uiteindelijke Broker's Opinion of Value.**

A.1 ... beschrijft het verschil tussen een Broker's Opinion of Value (BOV) en een professionele taxatiedienst (PTD), ook qua verantwoordelijkheden en verplichtingen. (K)

A.2 ... onderzoekt welke waardebepalingsmethoden gebruikt moeten worden om een gegeven waarde te bepalen. (A)

A.3 ... stelt op basis van onderzoek vast welke waardebepalingsmethoden gebruikt moeten worden om een gegeven waarde te bepalen. (B)

A.4 ... stelt op basis van de opdracht voor Broker's Opinion of Value vast van welk(e) object(en) de verkoopindicatie vastgesteld moet worden. (B)

A.5 ... stelt op basis van één of meer waardebepalingsmethoden de marktwaarde van een bedrijfsmatig vastgoedobject vóór verbouwing en/of bestemmingswijziging vast. (B)

A.6 ... stelt op basis van één of meer waardebepalingsmethoden de marktwaarde van een bedrijfsmatig vastgoedobject na verbouwing en/of bestemmingswijziging vast. (B)

A.7 ... stelt bij benadering de marktwaarde vast en noemt de daar uitvloeiende fiscale gevolgen. (B)

A.8 ... stelt op basis van één of meer waardebepalingsmethoden de herbouwwaarde van een bedrijfsmatig vastgoedobject vóór verbouwing en/of bestemmingswijziging vast. (B)

A.9 ... stelt op basis van één of meer waardebepalingsmethoden de herbouwwaarde van een bedrijfsmatig vastgoedobject na verbouwing en/of bestemmingswijziging vast. (B)

A.10 ... stelt op basis van één of meer waardebepalingsmethoden de grondwaarde van bedrijfsmatig vastgoedobject vast. (B)

A.11 ... onderzoekt welke waardebepalingsmethoden gebruikt moeten worden om een gegeven waarde te bepalen. (A)

A.12 ... beargumenteert de mate van courantheid van een bedrijfsmatig vastgoedobject. (E)

A.13 ... leidt de noodzakelijke gegevens voor de Broker's Opinion of Value af uit het kadastraal uittreksel, het eigendomsbewijs, de huurovereenkomst, de bouwtekeningen, het bestemmingsplan/omgevingsplan, een milieueffectrapportage en/of referentieobjecten de noodzakelijke gegevens. (A)

A.14 ... stelt de bruto vloeroppervlakte (BVO) van een bedrijfsmatig vastgoedobject vast. (T)

A.15 ... stelt de verhuurbare vloeroppervlakte (VVO) van een bedrijfsmatig vastgoedobject vast. (T)

A.16 ... formuleert een juiste beschrijving van de ligging, de stand en de belendingen van een bedrijfsmatig vastgoedobject. (B)

A.17 ... beargumenteert welke relevante omgevingsfactoren de huidige waarde van een bedrijfsmatig vastgoedobject substantieel beïnvloeden. (E)

A.18 ... beargumenteert welke relevante omgevingsfactoren de huidige waarde van een bedrijfsmatig vastgoedobject in de toekomst substantieel zullen gaan beïnvloeden. (E)

A.19 ... stelt op basis van eigen waarnemingen de bouwaard, de constructie en de gebruikte materialen van een bedrijfsmatig vastgoedobject vast. (B)

A.20 ... stelt op basis van eigen waarnemingen de aard, de globale ouderdom en staat van onderhoud van de belangrijkste installaties en voorzieningen in een bedrijfsmatig vastgoedobject vast. (B)

- A.21 ... stelt op basis van eigen waarnemingen de onderhoudstoestand van een bedrijfsmatig vastgoedobject vast. (B)
- A.22 ... herkent essentiële, zichtbare constructiefouten en gebreken in een bedrijfsmatig vastgoedobject. (B)
- A.23 ... maakt verslag van essentiële, zichtbare constructiefouten en gebreken in een bedrijfsmatig vastgoedobject. (T)
- A.24 ... maakt een globale schatting van de kosten voor (achterstallig) onderhoud en/of bouwkundige gebreken van een bedrijfsmatig vastgoedobject. (S)
- A.25 ... stelt op basis van eigen waarnemingen vast of er sprake is van bouw- of verbouwactiviteiten. (B)
- A.26 ... stelt de status van bouwactiviteiten globaal vast. (B)
- A.27 ... onderzoekt welke invloed een verhuurde staat heeft op de waarde van een bedrijfsmatig vastgoedobject. (A)
- A.28 ... verwerkt de waardebeïnvloedende aspecten van de huurwetgeving (BW) in de Broker's Opinion of Value. (T)
- A.29 ... beargumenteert op basis van eigen waarnemingen en ter beschikking gestelde documentatie of er in de nabijheid van een bedrijfsmatig vastgoedobject milieubelastingen en/of verdenkingen van milieubelasting zijn die van invloed zijn op de waarde. (E)
- A.30 ... stelt een schriftelijk rapport op waarin de resultaten van de Broker's Opinion of Value duidelijk en volledig zijn vastgelegd. (T)
- A.31 ... beargumenteert de in een uitgebrachte verkoopprijsindicator gepresenteerde waarden duidelijk en schriftelijk middels een uitgebreide Kritische Analyse. (E)
- A.32 ... stelt op basis van de aangeleverde referentiegegevens de huurwaarde en/of de yield en/of de kapitalisatiefactor vast (B).
- A.33 ... inventariseert de exploitatiekosten. (K)
- A.34 ... verwerkt de exploitatiekosten in een berekening. (T)
- A.35 ... inventariseert de kapitaalcorrecties. (K)
- A.36 ... verwerkt de kapitaalcorrecties in een berekening. (T)
- A.37 ... beargumenteert de belangen van de opdrachtgever optimaal te behartigen met betrekking tot de Broker's Opinion of Value van het object. (E)
- A.38 ... past de werkprocessen behorende bij de kerntaken 'Koop/verkoop', 'Huur, verhuur en beheer' en 'Waardebepaling' toe in de praktijk. (T)
- A.39 ... 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)
- A.40 ... legt uit wat de taken van de makelaar zijn met betrekking tot koop en verkoop, advisering, Broker's Opinion of Value en beheer van onroerende zaken en hoe deze taken uitgevoerd moeten worden. (T)
- A.41 ... ontwerpt voorlichtings-, promotie- en/of pr-materiaal met betrekking tot de verkoop en/of verhuur van bedrijfsmatig vastgoed. (S)

## **B. Rapportage**

**... construeert een duidelijke, volledige en schriftelijke onderbouwing van de vastgestelde waarde van een gegeven bedrijfsmatig vastgoedobject aan de hand van de resultaten van de werkzaamheden.**

B.1 ... verwerkt de resultaten van de werkzaamheden voor een gegeven bedrijfsmatig vastgoedobject duidelijk, volledig en schriftelijk in een Broker's Opinion of Value. (T)

B.2 ... construeert een schriftelijke onderbouwing van de vastgestelde waarde van een gegeven bedrijfsmatig vastgoedobject. (S)

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

**... onderzoekt en analyseert lokale en regionale actualiteiten met betrekking tot de bedrijfsmatige vastgoedmarkt door gebruik te maken van beschikbare bronnen.**

C.1 ... onderzoekt de gangbare hypotheekvormen. (A)

C.2 ... legt de gangbare hypotheekvormen uit. (T)

C.3 ... onderzoekt de actuele rente in relatie tot de aflossingsvormen die bij de gangbare hypotheekvormen horen. (A)

C.4 ... legt de actuele rente in relatie tot de aflossingsvormen die bij de gangbare hypotheekvormen horen uit. (T)

C.5 ... legt de gangbare procedures van loven en bieden, opties en voorkeursrechten die gevolgd moeten worden bij de koop en/of verkoop van een bedrijfsmatig vastgoedobject uit. (T)

C.6 ... past de gangbare procedures van loven en bieden, opties en voorkeursrechten die gevolgd moeten worden bij de koop en/of verkoop van een bedrijfsmatig vastgoedobject toe in de dagelijkse praktijk. (T)

C.7 ... onderzoekt de verhoudingen van vraag en aanbod in bepaalde sectoren en/of doelgroepen. (A)

C.8 ... trekt conclusies uit de verhoudingen van vraag en aanbod in bepaalde sectoren en/of doelgroepen. (A)

C.9 ... onderzoekt welke wettelijke voorschriften voor huur en verhuur voor een gegeven bedrijfsmatig vastgoedobject van toepassing zijn. (A)

C.10 ... maakt verslag van de wettelijke voorschriften voor huur en verhuur voor een gegeven bedrijfsmatig vastgoedobject. (T)

C.11 ... onderzoekt eventuele economische risico's bij verkoop of aankoop van een gegeven bedrijfsmatig vastgoedobject in verhuurde staat. (A)

C.12 ... beargumenteert de daadwerkelijke economische risico's bij de verkoop of aankoop van een gegeven bedrijfsmatig vastgoedobject in verhuurde staat. (E)

C.13 ... onderzoekt bronnen over de actuele hoogte en bijzonderheden van de lokale tarieven van onroerende zaakbelasting, gemeentelijke belastingen en waterschapslasten vaardig. (A)

C.14 ... onderzoekt bronnen over actuele relevante gemeentelijke subsidies vaardig. (A)

C.15 ... onderzoekt bronnen over de actuele gemeentelijke vestigingseisen vaardig. (A)

C.16 ... onderzoekt bronnen over lokale grondprijzen en/of kavelprijzen vaardig. (A)

C.17 ... onderzoekt bronnen over uitgifteprijzen van erfpacht vaardig. (A)

C.18 ... onderzoekt bronnen over relevante lokale procedures en uitgangspunten bij heruitgifte van erfpacht vaardig. (A)

- C.19 ... onderzoekt bronnen over lokale marktprijzen van courant onroerend goed vaardig. (A)
- C.20 ... onderzoekt bronnen over lokale milieuproblematiek, zoals bodemvervuiling, (periodieke of incidentele) geluidshinder en luchtvervuiling vaardig. (A)
- C.21 ... leidt uit bronnen benodigde informatie af. (A)
- C.22 ... legt bijzondere waardebeïnvloedende factoren die specifiek zijn voor een gegeven regionale situatie in een werkgebied uit. (T)
- C.23 ... onderzoekt actuele regionale planologische voornemens en de voortgang daarin. (A)
- C.24 ... legt actuele regionale planologische voornemens en de voortgang daarin uit. (T)
- C.25 ... onderzoekt voor een locatie wijzigingen in het bestemmingsplan/omgevingsplan. (A)
- C.26 ... trekt conclusies uit de wijzigingen in het bestemmingsplan/omgevingsplan met betrekking tot de gevolgen voor de waarde van bedrijfsmatige vastgoedobjecten die op die locatie staan. (A)
- C.27 ... legt de ontwikkelingen van duurzaam bouwen uit. (T)
- C.28 ... onderzoekt de duurzaamheid van een gegeven bedrijfsmatig vastgoedobject. (A)
- C.29 ... trekt conclusies uit het onderzoek naar de duurzaamheid van een gegeven bedrijfsmatig vastgoedobject. (A)
- C.30 ... legt uit te voeren acties met betrekking tot duurzaamheid aan de opdrachtgever uit. (T)
- C.31 ... onderzoekt de mogelijkheden van de sociale media binnen de makelaardij. (A)
- C.32 ... onderzoekt de mogelijkheden van de sociale media in relatie tot acquisitie binnen de makelaardij. (A)
- C.33 ... onderzoekt de ontwikkelingen op de bedrijfsmatige vastgoedmarkt. (A)
- C.34 ... trekt conclusies uit onderzoek naar de ontwikkelingen op de bedrijfsmatige vastgoedmarkt. (A) .
- C.35 ... doet verslag van de ontwikkelingen op de bedrijfsmatige vastgoedmarkt. (T).
- C.36 ... gebruikt de gemeente, relevante openbare bronnen en registers voor feitenonderzoek. (T)
- C.37 ... legt uit te voeren acties met betrekking tot duurzaamheid vast in een onderzoeksrapport. (T)

#### **D. Advisering**

***... construeert adviezen met betrekking tot aankoop, verkoop, herbestemming, projectontwikkeling en belegging op basis van het omgevingsplan, de omgevingsvisie/het streekplan, de stedenbouwkundige visie van de gemeente, de kwaliteit van de huurder(s), in het verleden gemaakte afspraken tussen huurder en verhuurder, verstrekte informatie en/of op basis van eigen waarneming.***

- D.1 ... stelt een advies met betrekking tot aankoop of verkoop op basis van verstrekte informatie en/of op basis van eigen waarneming op. (T)
- D.2 ... stelt een advies met betrekking tot herbestemming op basis van het omgevingsplan, het streekplan/de omgevingsvisie, en de stedenbouwkundige visie van de gemeente (in aanvulling op de informatie ten behoeve van verkoop) op. (T)
- D.3 ... stelt een advies met betrekking tot projectontwikkeling op basis van de stedenbouwkundige/omgevingsvisie van de gemeente (in aanvulling op de informatie ten behoeve van verkoop) op. (T)

- D.4 ... stelt een advies met betrekking tot belegging op basis van de kwaliteit van de huurder(s) en bijzondere, in het verleden gemaakte afspraken tussen huurder en verhuurder (in aanvulling op de informatie ten behoeve van verkoop) op. (T)
- D.5 ... construeert een advies over een bedrijfsmatig vastgoedobject met betrekking tot aankoop, verkoop, herbestemming, belegging of projectontwikkeling met behulp van verstrekte informatie en/of op basis van eigen waarneming. (S)
- D.6 ... presenteert een advies over een bedrijfsmatig vastgoedobject met betrekking tot aankoop, verkoop, herbestemming, belegging of projectontwikkeling met behulp van verstrekte informatie en/of op basis van eigen waarneming. (T)
- D.7 ... construeert een advies met betrekking tot het promoten/presenteren van een bedrijfsmatig vastgoedobject dat geruime tijd te koop staat met behulp van verstrekte informatie en/of op basis van eigen waarneming. (S)
- D.8 ... construeert een marketingplan met betrekking tot het promoten van een bedrijfsmatig vastgoedobject. (S)
- D.9 ... construeert een advies afgestemd op de hulpvraag van de klant. (S)
- D.10 ... formuleert en rapporteert een advies afgestemd op de hulpvraag van de klant nauwkeurig en volledig. (B)
- D.11 ... stelt de behoeften van de klant vast. (B)
- D.12 ... benoemt de behoeften van de klant. (K)

## **E. Ethiek**

***... toont aan 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.***

- E.1 ... herkent specifieke ethische makelaarsdilemma's. (B)
- E.2 ... herkent mogelijke belangenconflicten. (B)
- E.3 ... legt het belang van gedragscodes binnen de makelaardij uit. (T)
- E.4 ... past gedragscodes toe bij ethische knelpunten in de makelaardij. (T)
- E.5 ... beschrijft zijn professionele verantwoordelijkheid bij belangenconflicten en ethische makelaarsdilemma's. (K)
- E.6 ... past zijn professionele verantwoordelijkheid bij belangenconflicten en ethische makelaarsdilemma's toe. (T)
- E.7 ... toont aan om te kunnen gaan met weerstanden en tegenstrijdige belangen binnen de makelaardij. (T)

## **F. Presenteren en evalueren**

***... toont aan op basis van zijn eigen professionele visie en algemeen geldende principes op een professionele wijze om te gaan met klantevaluaties en persoonlijke professionele ontwikkeling.***

- F.1 ... presenteert zichzelf en zijn kwaliteiten op professionele wijze aan potentiële klanten. (T)
- F.2 ... presenteert zichzelf en zijn kwaliteiten op professionele wijze binnen een multidisciplinaire samenwerking. (T)
- F.3 ... meet de klanttevredenheid van de klant na afloop van de dienstverlening. (B)
- F.4 ... analyseert klantervaringen. (A)
- F.5 ... trekt conclusies uit klantervaringen. (A)
- F.6 ... legt een verband tussen de klantervaring en zijn competenties en ontwikkelpunten. (A)

- F.7 ... analyseert zijn persoonlijke ontwikkeling. (A)
- F.8 ... ontwerpt een persoonlijk ontwikkelplan binnen de makelaardij voor de (nabije) toekomst. (A)
- F.9 ... benoemt welke rol hij in de toekomst zou kunnen vervullen betreffende het professionaliseren van zijn collega's. (K)
- F.10 ... legt uit hoe hij in de toekomst gedeelde verantwoordelijkheid verwacht te dragen voor de professionele ontwikkeling van collega's. (T)
- F.11 ... geeft zijn visie over een actueel, regionaal gebonden onderwerp dat gerelateerd is aan de vastgoedbranche weer. (B)
- F.12 ... geeft zijn visie op een creatieve wijze weer. (B)
- F.13 ... geeft een onderbouwde mening over een actueel, regionaal gebonden onderwerp dat gerelateerd is aan de vastgoedbranche. (E)
- 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)

## Toetsmatrijs en cesuur module Praktijkttoets Bedrijfsmatig Vastgoed

<b>Kwalificerend portfolio</b>		
<b>Onderdeel</b>	<b>Cesuur</b>	<b>Weging</b>
Schriftelijk portfolio	80%	moet voldaan zijn voor deelname aan mondeling
Mondeling assessment	80%	100%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	

<b>Verkooprijnsindicatie (VPI)</b>		
<b>Onderdeel</b>	<b>Cesuur</b>	<b>Weging</b>
Uitwerking Broker's Opinion of Value 1	70% (waarde = knockout-criterium)	50%
Uitwerking Broker's Opinion of Value 2	70% (waarde = knockout-criterium)	50%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	

De Praktijkttoets Bedrijfsmatig Vastgoed levert drie cijfers op: een cijfer voor het kwalificerend portfolio en twee cijfers voor de Broker's Opinion of Value. Alle onderdelen van de Praktijkttoets Bedrijfsmatig Vastgoed dienen met een voldoende te worden afgesloten.