

**VAST  
GOED  
CERT**

voor  
gecertificeerde  
makelaars

# **Kwalificatiedossier** **Assistent-Makelaar**

Opgesteld door



**SVM | NIVO**

het examenbureau van de vastgoedbranche

## Inleiding

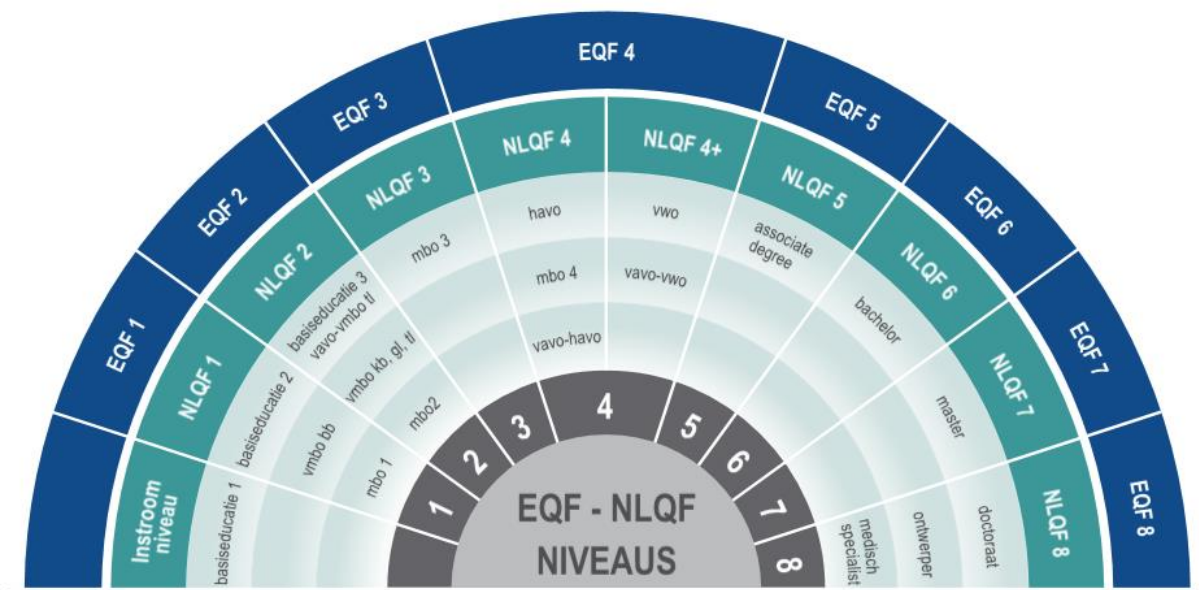
Voor u ligt het kwalificatiedossier Assistent-Makelaar Wonen. Dit kwalificatiedossier sluit aan op het beroepscompetentieprofiel Assistent-Makelaar Wonen. In het beroepscompetentieprofiel staat omschreven wat een Assistent-Makelaar Wonen in de praktijk doet en welke kennis en vaardigheden daarbij nodig zijn.

In dit kwalificatiedossier wordt een verdere uitwerking van de taken en werkprocessen van de Assistent-Makelaar Wonen gegeven.

Dit document is tevens gebaseerd op het kwalificatiedossier Register-Makelaar Wonen, dat vastgesteld is door VastgoedCert. De nummering van de toetstermen voor de theorie-examens Capita Selecta en Rechten in dit document correspondeert met de nummering van het kwalificatiedossier Register-Makelaar Wonen.

De kwalificatie Assistent-Makelaar Wonen is in 2019 door NCP NLQF ingeschaald op niveau 4 van het Nederlands kwalificatieraamwerk (NLQF). Dit niveau staat gelijk aan het niveau 4 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 Assistent-Makelaar Wonen vanuit die inschaling kunnen worden beschreven.

criterium NLQF	Ingeschaald op NLQF-niveau	Omschrijving door NCP NLQF
Kennis	4	De kennis waarover de Assistent-Makelaar Wonen beschikt om zijn contacten met klanten en ondersteunende werkzaamheden voor de makelaar deskundig uit te voeren, is breed en specialistisch van karakter. Hij bezit specialistische kennis van verschillende kennisdomeinen van privaot- en publiekrecht, bouwkunde, vastgoedeconomie en makelaardijleer.
Toepassen van kennis	4	De Assistent-Makelaar Wonen past kennis toe om tot beargumenteerde antwoorden te komen in geval van kwesties waarbij bestaande procedures normaal gesproken uitsluitel geven over de juiste wijze van handelen. Echter, in geval van aanvullende vragen aangaande een bepaalde kwestie kan hij ook nader onderzoekend handelen.
Probleem-oplossende vaardigheden	4	Binnen zijn takenpakket heeft de Assistent-Makelaar Wonen een actieve rol bij het bij elkaar brengen van vraag en aanbod van woningen. Vraag en aanbod sluiten maar zelden moeiteloos op elkaar aan. Om koper en verkoper toch bij elkaar te brengen moet de Assistent-Makelaar veelzijdige informatie verzamelen en analyseren en creatief kunnen schakelen. Er is geen standaard aanpak om tot een goede match te komen.
Leer- en ontwikkel-vaardigheden	4	De meer of minder succesvolle afsluiting van een klanttraject bepaalt het moment waarop de Assistent-Makelaar Wonen reflecteert en zelf leerpunten formuleert. Het eigen initiatief van de Assistent Makelaar Wonen vervult hierin een belangrijke rol.
Informatie-vaardigheden	4	De informatie die de Assistent-Makelaar Wonen verzamelt, verwerkt en combineert is inhoudelijk, qua vorm en wat de bron betreft van uiteenlopend karakter. Het varieert van gegevens uit een online database, tot juridische teksten, bouwtekeningen en geschreven teksten over bijvoorbeeld het karakter van een buurt.
Communicatie-vaardigheden	5	De Assistent-Makelaar Wonen moet bij een aantal taken kunnen optreden in een bemiddelende rol. Bij klantcontacten moet hij zijn gedrag dan kunnen variëren, afhankelijk van of degene de opdrachtgever is of de andere partij. Die laatste moet hij klantgericht boeien en binden,

		gericht op het belang van de opdrachtgever. De communicatie met de opdrachtgever is adviserend gericht op diens eigen belang.
Verantwoordelijkheid en zelfstandigheid	4	De Assistent-Makelaar Wonen draagt er niet alleen verantwoordelijkheid voor dat het resultaat van het eigen werk voldoet aan de opdrachten daartoe binnen de werkprocessen, maar ook dat hij de zelfstandig uitgevoerde taken weet te integreren in het grotere geheel van de werkprocessen.

In 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.



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

Inhoudsopgave .....	5
Toetstermen Capita Selecta Assistent-Makelaar Wonen .....	6
Toetsmatrijs en cesuur Capita Selecta Assistent-Makelaar Wonen.....	19
Toetstermen Rechten Assistent-Makelaar Wonen .....	21
Toetsmatrijs en cesuur Rechten Assistent-Makelaar Wonen .....	33
Toetstermen Praktijktoets Assistent-Makelaar .....	34
Toetsmatrijs en cesuur Praktijktoets Assistent-Makelaar .....	39

# Toetstermen Capita Selecta Assistent-Makelaar Wonen

## Bouwkunde

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.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.2.3 ... beschrijft de gebruikte elementen en de aangegeven materiaaltoepassingen van de bouwkundige tekeningen van onroerende zaken. (K)

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.2.8 ... 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.2.10 ... benoemt de voornaamste Europese en Nederlandse architectuurstromingen, zoals met name toegepast in Nederland naar periode en bouwstijl. (K)

**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)

### B. Constructieve opbouw

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

#### *B.1. Hoofdopbouw*

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

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

- B.3.3 ... benoemt, in relatie tot de bouw, de grondsoorten in Nederland met als functie bouwgrond. (K)
- 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.3.9 ... verwoordt de voornaamste eigenschappen, kenmerken en toepassingen van de funderingstypen op staal en op palen. (B)
- B.3.12 ... benoemt de bronnen die moeten of kunnen worden geraadpleegd om informatie te krijgen over eventuele funderingsproblematiek of -schade. (K)
- B.3.14 ... herkent signalen die kunnen duiden op funderingsschade. (B)
- 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, baksteenkwaliteiten. (B)

### *B.6. Beton*

- B.6.9 ... herkent betonschades, de oorzaken en de gevolgen van deze schades. (B)

### *B.7. Staal*

- B.7.1 ... herkent vormen en soorten van staal, zoals gietstaal, RVS en constructiestaal. (B)

### *B.9. Hout*

- 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.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.12. Kruipruimtes, vloeren, wanden en plafonds*

- B.12.1 ... inventariseert vloeren en wanden op grond van het onderscheid dragend of woning scheidend. (K)

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

- B.13.1 ... herkent de verschillende kap- en dakvormen, inclusief de daarbij behorende elementen. (B)
- B.13.7 ... beschrijft wat een groendak is. (K)
- B.13.8 ... beschrijft wat de voordelen zijn van een groendak (K)

## **C. Afwerking en installaties**

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

### *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.2.5 ... 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.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.4. Gasinstallaties*

- 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.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.5.6 ... licht de voorzieningen en bijzondere onderdelen, zoals aardlekschakelaar, schakelautomaat, aardpen, dimschakelaar, 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.5.8 ... 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.6.4 ... 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.7.4 ... herkent warmteopwekkingsinstallaties en de onderdelen daarvan. (B)
- C.7.5 ... herkent verwarmingsinstallaties en de onderdelen daarvan. (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.7.11 ... 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.8.2 ... herkent klimaatbeheersingssystemen, zoals airconditioninginstallatie, topkoeling, gecombineerd systeem door middel van luchtbehandeling en luchtverwarming. (B)

#### *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.11. Andere installaties*

- 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.12. Afwerkingen*

- C.12.1 ... herkent de soorten wandafwerkingen en toepassingen daarvan, zoals stukadoorswerk, tegelwerk, hout, plaatmaterialen, afmontage, sausen, schilderwerk en behangwerk. (B)
- C.12.9 ... 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)

## **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.2. Bouwfysische toepassingen*

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

- D.2.2 ... verwoordt het effect van warmte-isolerende maatregelen, evenals de effecten en gevolgen van ventilatie. (B)
- D.2.5 ... herkent de isolatiematerialen die toegepast worden bij muren, vloeren, daken en beglazing. (B)
- D.2.7 ... benoemt elementaire zaken met betrekking tot vocht, zoals diffusie, waterdamp, waterdampconcentratie, relatieve en absolute luchtvochtigheid, dauwpunttemperatuur en condens. (K)
- D.2.8 ... benoemt vochtinvloeden op binnenklimaat en bouwkundige constructies. (K)

### *D.3. Beoordelingsmethodieken*

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

- D.3.2 ... benoemt de risicofactoren die de instandhoudingstermijnen kunnen beïnvloeden, zoals vocht, temperatuur, situering van het object, materiaalkeuze en onvoldoende onderhoud. (K)

### *D.4. Ontwikkelingen ten aanzien van duurzaamheidseisen*

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

- 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, 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.4.8 ... herkent in een casus of er mogelijk sprake is van asbesthoudende materialen. (B)
- D.4.13 ... beschrijft de BENG-eisen op hoofdlijnen. (K)
- D.4.15 ... beschrijft het begrip energielabel. (K)
- 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)

## Vastgoedeconomie

De kandidaat ...

### **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.3. Marktverhoudingen*

##### *B.3.1. Marktvormen en marktmechanisme*

- 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.3.1.8 ... beschrijft het verschil tussen homogene en heterogene producten. (K)
- B.3.1.9 ... beschrijft het begrip productdifferentiatie. (K)
- B.3.1.11 ... beschrijft de marktvormen volledige mededinging (volkomen concurrentie), monopolistische concurrentie, homogeen oligopolie, heterogeen oligopolie, duopolie en monopolie. (K)

##### *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.3.2.5 ... 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.3.3. 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)

## **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.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.3.9 ... benoemt welke soorten partijen als aanbieders van vermogen op de vermogensmarkt opereren. (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.3.34 ... beschrijft de verschillen tussen direct en indirect beleggen in vastgoed. (K)

E.3.36 ... licht de verschillen tussen vastgoedbeleggingen en beleggingen in andere vermogenstitels toe. (B)

### *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.4.8 ... benoemt de factoren die de hoogte van de hypotheekrente bepalen. (K)

# Praktijkleer Wonen

## A. Makelaardij

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

- A.1 ... beschrijft 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 Wetboek van Koophandel 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 ... beschrijft de verschillende taken en functies van een makelaar Wonen. (K)
- A.7 ... licht toe hoe een makelaar Wonen de verschillende taken en functies van een makelaar Wonen moet uitvoeren. (B)
- A.8 ... licht toe hoe een makelaar Wonen zich tegenover zijn opdrachtgevers, wederpartijen en derden moet opstellen. (B)
- A.9 ... beschrijft het begrip persoonscertificatie. (K)
- A.10 ... beschrijft 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 Wonen kunnen uitvoeren. (B)
- B.1.2 ... beschrijft welke aanbiedingsmethoden een makelaar Wonen heeft om onroerende zaken te koop aan te bieden. (K)
- B.1.3 ... verwoordt welke informatie van belang is voor een makelaar bij een intakegesprek. (B)
- B.1.4 ... verwoordt wat onder een optie wordt verstaan. (B)
- B.1.5 ... beschrijft de begrippen aanbod en aanvaarding. (K)
- B.1.7 ... beschrijft welke informatie- en onderzoeksverplichting een makelaar bij een aan- of verkoop kan tegenkomen. (K)

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

- B.2.1 ... verwoordt wat de diverse werkzaamheden zijn van een makelaar gedurende het gehele traject van intakegesprek tot en met de akte van levering. (B)
- B.2.4 ... noemt de benodigde elementen om een koopsom te bepalen. (K)
- B.2.6 ... noemt welke beperkte gebruiksrechten er op onroerende zaken kunnen rusten. (K)
- B.2.10 ... beschrijft welke garantieregelingen er voor nieuwbouwwoningen zijn. (K)
- B.2.11 ... licht toe wat de garantieregelingen met betrekking tot nieuwbouwwoningen inhouden. (B)
- B.2.12 ... beschrijft de begrippen meerwerk en minderwerk. (K)
- B.2.13 ... beschrijft de rechtsgevolgen van een koop-aannemingsovereenkomst. (K)
- B.2.15 ... beschrijft wat een nota van afrekening voor een koper en/of een verkoper inhoudt. (K)

- B.2.17 ...beschrijft de onderzoeksplicht van de koper. (K)
- B.2.18 ...beschrijft de schriftelijkheidsvereiste en de wettelijke bedenktijd bij koop van onroerende zaken. (K)
- B.2.23 ...beschrijft wat de rechten en gevolgen zijn voor de koper en de verkoper bij non-conformiteit. (K)

#### *B.5. Openbare verkopen*

- B.5.1 ... licht toe wat de redenen kunnen zijn om een onroerende zaak te verkopen door middel van een openbare verkoping in plaats van onderhands. (B)
- B.5.2 ... licht toe wat de voor- en nadelen van een veiling zijn. (B)

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

***... verleent op professionele wijze diensten aan de opdrachtgever door de opdracht juist te interpreteren, adequaat binnen de wettelijke voorschriften uit te voeren en in overeenkomsten op een juiste wijze vast te leggen.***

#### *C.1. Huurwetgeving*

- C.1.1 ... beschrijft de actuele rechtsregels met betrekking tot huur (zowel in het algemeen, als voor woonruimte). (K)
- C.1.2 ... beschrijft hoe de huur van een woonruimte kan worden beëindigd en/of ontbonden. (K)
- C.1.3 ... beschrijft welke huurbescherming de huurder van een woonruimte geniet. (K)

#### *C.2. Huurprijzen*

- C.2.1 ... beschrijft het verschil tussen de totale huurprijs en de "kale" huur. (K)
- C.2.2 ... beschrijft wat wordt verstaan onder geliberaliseerde huurprijs. (K)
- C.2.6 ... beschrijft hoe een huurprijswijziging van woonruimte tot stand kan komen. (K)
- C.2.7 ... beschrijft de doelstellingen en de instrumenten van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. (K)
- C.2.8 ... beschrijft de taken en wettelijke bevoegdheden van de huurcommissie. (K)
- C.2.9 ... beschrijft welke geschillencommissies actief zijn bij een geschil omtrent de huurwetgeving. (K)
- C.2.10 ... beschrijft welke wettelijke bevoegdheden geschillencommissies hebben bij slechting van geschillen omtrent de huurwetgeving. (K)
- C.2.16 ... beschrijft de rol van de kantonrechter in een geschil over de huurprijs van een woonhuis. (K)
- C.2.17 ... beschrijft de vrijstellingsregeling terzake btw met betrekking tot verhuur van onroerende zaken in de Wet OB 1968. (K)

#### *C.3. Bemiddelingsfase*

- 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.3.4 ... beschrijft wat een optie en wat een voorkeur inhoudt. (K)
- C.3.7 ... beschrijft wat de functie van een inspectierapport is. (K)

#### *C.4. Subsidies/toeslagen*

- C.4.1 ... beschrijft het doel en de instrumenten van de Wet op de huurtoeslag. (K)
- C.4.3 ... beschrijft welke criteria een rol spelen bij de berekening van de huurtoeslag. (K)
- C.4.4 ... beschrijft welke eisen aan de aard van de woning worden gesteld in het kader van toeslagverlening uit hoofde van de Wet op de huurtoeslag. (K)
- C.4.5 ... beschrijft wat onder renovatie wordt verstaan. (K)
- C.4.7 ... beschrijft hoe de renovatie bij een complex van huurwoningen verloopt. (K)

### *C.5. Beheer en vastgoedmanagement*

- C.5.1 ... beschrijft de functies en werkzaamheden van de vastgoedmanager. (K)
- C.5.2 ... beschrijft het verschil tussen commercieel en technisch vastgoedmanagement. (K)
- C.5.3 ... beschrijft het verschil tussen portfoliomanagement, assetmanagement en propertymanagement. (K)
- C.5.5 ... beschrijft de werkzaamheden van een makelaar/beheerder van verhuurde onroerende zaken. (K)
- C.5.6 ... beschrijft de taken en bevoegdheden van een Vereniging van Eigenaren conform Titel 9 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. (K)
- C.5.7 ... beschrijft de taken en rechten van het bestuur van een Vereniging van Eigenaren. (K)
- C.5.8 ... beschrijft welke afspraken, reglementen en aktes leidend zijn in een Vereniging van Eigenaren. (K)
- C.5.10 ... beschrijft de rechtsregels met betrekking tot de Vereniging van Eigenaren. (K)
- C.5.11 ... beschrijft de juridische structuur van een complex waarbij sprake is van hoofdsplitsing en ondersplitsing. (K)
- C.5.12 ... beschrijft minimaal drie elementen waaruit een huurafrekening bestaat. (K)
- C.5.13 ... geeft voorbeelden van periodieke bijdragen en vastgestelde eenmalige bijdragen aan de Vereniging van Eigenaren. (B)
- C.5.14 ... beschrijft wat technisch beheer inhoudt. (K)
- C.5.15 ... beschrijft wat de gebruikelijke tarieven zijn voor het voeren van beheer. (K)
- C.5.16 ... beschrijft de inhoud, wijze van vaststellen, en termijnen voor herkeuring van een Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) van een Vereniging van Eigenaren (K)
- C.5.19 ... beschrijft op hoofdlijnen de aanleiding, doel en inhoud van de Wet verbetering functioneren Vereniging van Eigenaren. (K)
- C.5.21 ... beschrijft in welke gevallen vakantieverhuur, verkamering, verhuur aan één of meerdere personen is toegestaan. (K)
- C.5.22 ... definieert de begrippen samenhuur, onderhuur, medehuur. (K)
- C.5.24 ... benoemt welke mogelijkheden in het kader van duurzaamheid het meest interessant zijn voor een Vereniging van Eigenaren. (K)

### **D. Financiering**

***... adviseert inzake de financiële aspecten met betrekking tot een onroerende zaak.***

#### *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.1.4 ... beschrijft het prioriteitsbeginsel met betrekking tot de rangorde van hypotheek. (K)
- D.1.5 ... beschrijft de bedingen welke van rechtswege voorkomen in een hypotheekakte. (K)
- D.1.7 ... beschrijft de meest gangbare hypotheekvormen. (K)
- D.1.8 ... beschrijft de mogelijke invloed op de hoogte van de hypothecaire lening bij een laag energielabel. (K)
- D.1.9 ... beschrijft de actuele (hypothecaire) financieringsmogelijkheden bij een verduurzaamde woning. (K)
- D.1.17 ... beschrijft de strekking van een positieve/negatieve hypotheekverklaring. (K)

#### *D.2. De hoogte van de hypothecaire lening*

- D.2.3 ... benoemt de voorwaarden van de NHG. (K)
- D.2.4 ... benoemt welke kosten bij een hypotheek met NHG kunnen worden meegefinancierd. (K)

## *D.6. Fiscale aspecten*

D.6.1 ... beschrijft het boxenstelsel in de Wet IB 2001. (K)

## **E. Inmeting**

***... past de Branchebrede Meetinstructie op juiste wijze toe om de gebruiksoppervlakte van de ruimten binnen de woning en de woning als geheel te bepalen.***

### *E.1. Branchebrede Meetinstructie*

E.1.2 ... beschrijft de begrippen externe bergruimte, inpandige ruimte, gebouwgebonden buitenruimte. (K)

E.1.3 ... beschrijft hoe om te gaan bij de meting van de onder E.1.2 genoemde begrippen. (K)

## **F. Waardebepaling**

***... maakt doeltreffende en correcte rapportages met betrekking tot de waarde van een onroerende zaak door methodes van waardebepaling toe te passen en aan te geven welke factoren een rol spelen bij de waardevaststelling van een onroerende zaak.***

### *F.1. Procedure*

F.1.1 ... beschrijft hoe een makelaar de werkzaamheden bij een opdracht tot waardeadvies verricht. (K)

F.1.2 ... verwoordt welke onderdelen er in een waardeadvies moeten worden opgenomen. (B)

F.1.3 ... beschrijft de stappen van een opdracht tot waardeadvies. (K)

F.1.4 ... beschrijft welke gegevens moeten worden verzameld voor het waardeadvies (adres, kadastrale gegevens, omgevingsvisie, bestemmingsplan/omgevingsplan en bouwverordening, milieuverontreiniging, tekeningen, exploitatieoverzichten, vergelijkbare transacties, milieuvergunning, gebruiksvergunning, drank- en horecavergunning, beperkende rechten, vergunningen). (K)

F.1.5 ... beschrijft tot welk doel de gegevens uit F.1.4 verzameld moeten worden. (K)

## **G. Marketing**

***... 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.***

### *G.3. Marketingbeleid*

G.3.4 ... beschrijft het begrip interne marketing. (K)

G.3.5 ... verwoordt waarom interne marketing belangrijk is voor het optimaliseren van de dienstverlening. (B)

G.3.6 ... beschrijft de verschillende elementen uit het communicatieproces (zender, informatie, codering, boodschap, medium, ontvanger, decodering, respons, feedback en ruis). (K)

G.3.8 ... beschrijft het begrip communicatiemix. (K)

G.3.9 ... beschrijft de begrippen reclame, publiciteit, public relations, sponsoring, persoonlijke verkoop, sales promotion en direct marketing. (K)

G.3.10 ... verwoordt de verschillen tussen reclame, publiciteit, public relations, sponsoring, persoonlijke verkoop, sales promotion en direct marketing. (B)

G.3.13 ... beschrijft het begrip communicatiedoelgroep. (K)

G.3.15 ... beschrijft de hiërarchie marketingplan–communicatieplan–promotieplan. (K)

G.3.16 ... licht toe waarom het promotieplan een onderdeel is van het communicatieplan. (B)

- G.3.17 ... licht toe waarom het communicatieplan een onderdeel is van het marketingplan. (B)
- G.3.21 ... beschrijft het verschil tussen pull-strategieën en push-strategieën. (K)
- G.3.25 ... beschrijft het verschil tussen spontane en geholpen naamsbekendheid. (K)
- G.3.28 ... beschrijft het begrip 'unique selling proposition'. (K)
- G.3.30 ... beschrijft het begrip 'me-too-producten'. (K)
- G.3.32 ... verwoordt de voor- en nadelen van de verschillende media in termen van communicatievermogen, bereik, dekking, waste, kosten, exposure en frequentie van het adverteren. (B)
- G.3.34 ... beschrijft de begrippen bereik, dekking en waste van een promotie. (K)
- G.3.37 ... beschrijft het verschil tussen interne publieksgroepen en externe publieksgroepen. (K)
- G.3.48 ... beschrijft het begrip product in marketingtechnische zin. (K)
- G.3.49 ... beschrijft het begrip productmix. (K)
- G.3.50 ... beschrijft uit welke elementen de productiemix bestaat. (K)
- G.3.53 ... beschrijft welke factoren (kostenstructuur, waardeperceptie, strategie, concurrentie en assortiment) bij de prijsbepaling een rol spelen. (K)
- G.3.54 ... beschrijft welke invloed elk van de in G.3.53 genoemde factoren uitoefent op de prijsbepaling. (K)
- G.3.55 ... beschrijft de begrippen prijsplafond en bodemprijs. (K)
- G.3.57 ... beschrijft het verschil tussen een afroomprijsstrategie en een penetratieprijsstrategie. (K)
- G.3.58 ... licht toe in welke situatie de afroomprijsstrategie dan wel de penetratieprijsstrategie kan worden toegepast. (B)
- G.3.61 ... beschrijft de verschillen tussen een kostengeoriënteerde prijsbepaling, een afnemergeoriënteerde prijsbepaling en een concurrentiegeoriënteerde prijsbepaling. (K)
- G.3.62 ... beschrijft de begrippen prijsdiscriminatie en prijsdifferentiatie. (K)
- G.3.63 ... beschrijft het verschil tussen prijsdiscriminatie en prijsdifferentiatie. (K)
- G.3.64 ... licht toe in welke situatie prijsdiscriminatie dan wel prijsdifferentiatie kan worden toegepast. (B)
- G.3.67 ... beschrijft de begrippen psychologische prijszetting en prestigeprijs. (K)
- G.3.68 ... beschrijft de verschillen tussen premium pricing, me-too pricing en discount pricing. (K)
- G.3.72 ... beschrijft de kenmerken van het franchisesysteem. (K)
- G.3.73 ... beschrijft wat de voor- en nadelen zijn van het franchisesysteem, zowel voor de franchisegever als de franchisenemer. (K)
- G.3.74 ... verwoordt wat kenmerken zijn van een goede locatie voor een makelaarskantoor. (B)
- G.3.75 ... beschrijft hoe men kan zorgen voor een goede online vindbaarheid van het makelaarskantoor. (K)
- G.3.76 ... bepaalt hoe men de online vindbaarheid van het makelaarskantoor kan vergroten. (B)
- G.3.78 ... beschrijft de functies van accountmanagement. (K)
- G.3.79 ... benoemt uit welke elementen de interne en externe presentie van een makelaardij bestaat. (K)
- G.3.80 ... beschrijft het begrip relatiemarketing. (K)
- G.3.81 ... beschrijft waarom steeds meer dienstverlenende bedrijven relatiemarketing toepassen. (K)
- G.3.82 ... beschrijft de drie R'en (reputatie, relatie en ruil). (K)
- G.3.83 ... beschrijft waarom en wanneer de drie R'en worden toegepast. (K)
- G.3.85 ... herkent de meest voorkomende klantprofielen die de makelaar in de praktijk tegenkomt. (B)

## **H. Ethiek**

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

### *H.1. Algemeen*

- H.1.1 ... beschrijft de rol van ethiek en integriteit in de makelaardij. (K)
- H.1.2 ... beschrijft de zorgplicht van de makelaar. (K)
- H.1.4 ... beschrijft het belang van gedragscodes binnen de makelaardij. (K)
- H.1.7 ... benoemt specifieke ethische makelaarsdilemma's. (K)
- H.1.8 ... herkent specifieke ethische makelaarsdilemma's. (B)
- H.1.9 ... benoemt mogelijke belangenconflicten. (K)
- H.1.10 ... herkent mogelijke belangenconflicten. (B)
- H.1.11 ... beschrijft zijn professionele verantwoordelijkheid bij belangenconflicten en ethische makelaarsdilemma's. (K)
- H.1.13 ... benoemt de belangrijkste nationale en internationale gedragscodes binnen de makelaardij. (K)
- H.1.14 ... beschrijft de belangrijkste overeenkomsten en verschillen tussen de belangrijkste nationale en internationale gedragscodes. (K)

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

- H.2.1 ... beschrijft het begrip witwassen. (K)
- H.2.2 ... beschrijft het begrip terrorismefinanciering. (K)
- H.2.3 ... beschrijft het doel van de Wet voorkoming witwassen en financiering terrorisme (Wwft). (K)
- H.2.5 ... beschrijft wat een ongebruikelijke transactie is. (K)
- H.2.6 ... beschrijft wat een voorgenomen transactie is. (K)
- H.2.7 ... beschrijft wat vastgelegd moet worden bij identificatie van de opdrachtgever. (K)
- H.2.8 ... beschrijft hoe gegevens van de opdrachtgever vastgelegd moeten worden. (K)
- H.2.9 ... beschrijft wat een cliëntonderzoek inhoudt. (K)
- H.2.12 ... beschrijft wat een meldingsplicht in het kader van de Wet voorkoming witwassen en financiering terrorisme (Wwft) inhoudt. (K)
- H.2.13 ... beschrijft hoe, waar en wanneer een melding gedaan moet worden in het kader van de Wet voorkoming witwassen en financiering terrorisme (Wwft). (K)
- H.2.14 ... beschrijft hoe een melding gedaan kan worden in het kader van de Wet voorkoming witwassen en financiering terrorisme (Wwft). (K)

### *H.3. Privacywetgeving*

- H.3.1 ... benoemt de verplichtingen uit de AVG die van toepassing zijn op de makelaarspraktijk. (K)

## Toetsmatrijs en cesuur Capita Selecta Assistent-Makelaar Wonen

### Capita Selecta

Het onderdeel Capita Selecta heeft op het examen in totaal 40 vragen. Dit examen duurt 70 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>			
<b>Taxonomie</b>		<b>Kennis</b>	<b>Begrip</b>
<i>Onderdeel</i>	<i>%</i>		
A. Algemeen	2,5%	1	
B. Constructieve opbouw (B1 - B7)	5,0%	1	1
B. Constructieve opbouw (B9 - B13)	5,0%	1	1
C. Afwerking en installaties	7,5%	1	2
D. Kwaliteitsbeoordeling	5%	1	1
<b>Subtotaal Bouwkunde</b>	<b>25%</b>	<b>10</b>	
<b>Vastgoedeconomie</b>			
<b>Taxonomie</b>		<b>Kennis</b>	<b>Begrip</b>
<i>Onderdeel</i>	<i>%</i>		
B. Vraag en aanbod	5,0%	1	1
E. Banken en kapitaalmarkten	7,5%	2	1
<b>Subtotaal Vastgoedeconomie</b>	<b>12,5%</b>	<b>5</b>	
<b>Praktijkleer Wonen</b>			
<b>Taxonomie</b>		<b>Kennis</b>	<b>Begrip</b>
<i>Onderdeel</i>	<i>%</i>		
A. Makelaardij	5,0%	1	1
B. Koop en verkoop	10,0%	3	1
C. Huur, verhuur en beheer	12,5%	5	0
D. Financiering	5,0%	2	0
E. Inmeting	2,5%	1	0
F. Waardebepaling	2,5%	1	
G. Marketing	17,5%	5	2
H. Ethiek	7,5%	2	1
<b>Subtotaal Specialisatie Wonen</b>	<b>62,5%</b>	<b>25</b>	
<b>Totaal Capita Selecta</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 cesuur en 25% van de examentijd af te wijken.

# Toetstermen Rechten Assistent-Makelaar Wonen

## Privaatrecht

### 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, schakelbepaling 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.2.6 ... 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)

### 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.1.3 ... 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.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.3.3 ... beschrijft welke formaliteiten moeten worden vervuld voordat de onroerende zaak in eigendom van de legataris overgaat. (K)

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)

## **E. Goederenrecht**

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

#### *E.1. Verkrijging 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.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.2.4 ... 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.2.9 ... benoemt de rechtsregels met betrekking tot het burenenrecht. (K)
- E.2.10 ... benoemt de rechtsregels met betrekking tot mandeligheid. (K)
- E.2.13 ... benoemt de rechtsregels met betrekking tot ontstaan, vestiging, werking, inhoud van verplichtingen en bevoegdheden, overdracht en tenietgaan van het recht van erfdiensbaanheid. (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 erfdiensbaanheid toe. (B)
- 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.2.19 ... 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.2.22 ... 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.2.25 ... 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.2.28 ... 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.2.32 ... 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.2.35 ... benoemt de rechtsregels met betrekking tot de uitoefening van verhaalsrechten op goederen (art 3:285 en 3:286 BW) (K)

## **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.1.3 ... 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.1.11 ... beschrijft de begrippen enkelvoudige verbintenis en alternatieve verbintenis. (K)
- F.1.13 ... beschrijft wat een voorwaardelijke verbintenis is. (K)
- F.1.16 ... beschrijft wat een verbintenis onder tijdsbepaling is. (K)
- F.1.21 ... beschrijft wat opschortingsrechten zijn. (K)
- F.1.28 ... beschrijft het begrip toerekenbare tekortkoming (wanprestatie). (K)
- 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.1.35 ... 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.1.42 ... benoemt welke vormen van schadevergoeding bestaan. (K)
- 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.1.49 ... beschrijft de algemene regels voor het tot stand komen van overeenkomsten. (K)
- F.1.51 ... benoemt de verbintenissen uit de wet. (K)

### *F.2. Overeenkomsten die betrekking hebben op onroerend goed*

#### **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.2.2. 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.2.2.7 ... 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.2.3. 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.2.3.3 ... 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.2.3.6 ... 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)

## **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.1.5 ... 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.2.4 ... 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.3.6 ... benoemt, naast de beperkte rechten, ook de overige mogelijke beperkingen voor de (ver)koper van een onroerende zaak, zoals anti-speculatiebedingen en voorkeursrechten. (K)

## **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.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.2.5 ... 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 ... licht toe waarom een makelaar er niet altijd vanuit mag gaan dat wat het Kadaster aangeeft juist of volledig is. (B)
- 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)

## **Publiekrecht**

### **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.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.2.2.5 ... 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)

## **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.1.4 ... beschrijft het begrip fysieke leefomgeving. (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.3. Programma*

C.3.1 ... beschrijft het doel van het programma in het kader van de Omgevingswet. (K)

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

C.4.2.1 ... beschrijft de begrippen maatwerkregel, maatwerkvoorschrift en gelijkwaardige maatregel. (K)

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

C.4.3.1 ... beschrijft wat een omgevingswaarde is. (K)

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.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.5.2. Waterschapsverordening**

C.5.2.1 ... beschrijft het begrip waterschapsverordening. (K)

C.5.2.2 ... benoemt het bevoegd gezag voor de waterschapsverordening. (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.6.1.4 ... beschrijft de begrippen 'locatie' en 'functie' in het kader van een omgevingsplan. (K)

#### **C.6.2. Procedure omgevingsplan**

C.6.2.1 ... beschrijft de procedure van vaststelling van een omgevingsplan. (K)

- C.6.2.3 ... beschrijft de begrippen voorbereidingsbesluit en voorbereidingsregels. (K)  
C.6.2.5 ... benoemt de werkingsduur van een voorbeschermingsregels. (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.6.3.2. Bruidsschat en (het voormalige) bestemmingsplan

- C.6.3.2.1 ... beschrijft het doel van de bruidsschat in het kader van het omgevingsplan. (K)  
C.6.3.2.7 ... beschrijft de begrippen bestemming, dubbelbestemming en aanduiding in het kader van het (voormalige) bestemmingsplan. (K)

#### C.6.3.2.2. Welstand in de bruidsschat.

- 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 welstandtoetsing wordt verstaan. (B)  
C.6.3.2.2.9 ... licht toe hoe en in welke gevallen welstandtoetsing plaatsvindt. (B)

### C.6.4. Omgevingsplanactiviteiten

- C.6.4.1 ... beschrijft de begrippen binnenplanse omgevingsplanactiviteit, buitenplanse omgevingsplanactiviteit en vergunningsvrije omgevingsplanactiviteiten. (K)

## C.7. Omgevingsvergunningen

### C.7.1. Omgevingsvergunning algemeen

- C.7.1.1 ... beschrijft wat onder de omgevingsvergunning wordt verstaan. (K)

### 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.7.5 Aanvraagprocedure omgevingsvergunning

- C.7.5.1 ... benoemt waar een aanvraag om een omgevingsvergunning kan worden ingediend. (K)

### C.7.6. Vergunningplicht

- C.7.6.1 ... benoemt waar vergunningsplichtige activiteiten worden aangewezen in de Omgevingswet. (K)

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

- 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.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.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.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.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.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.12.2. Milieueffectrapportage

- C.12.2.1 ... beschrijft het begrip milieueffectrapportage (mer). (K)

#### *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.13.1.4 ... benoemt de termijnen voor vergunningaanvragen in het kader van flora- en fauna-activiteiten. (K)

##### C.13.2. Geluid

- C.13.2.1 ... benoemt het doel en de middelen van de Aanvullingswet geluid in de Omgevingswet.(K)
- C.13.2.5 ... legt het begrip geluidsproductieplafond uit. (B)

##### C.13.3. Bodem

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

- 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.13.3.2. Bodemsanering*

- C.13.3.2.1 ... benoemt de instrumenten in de Omgevingswet voor de bodemsanering. (K)
- C.13.3.2.3 ... benoemt welke bestuursorganen bevoegdheden hebben bij bodemsanering. (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.17.1.12 ... benoemt de verschillende geldingsduren van een voorkeursrecht, ook in het geval bij vernietiging omgevingsplan. (K)

### C.17.2. Onteigening

#### *C.17.2.1 Onteigening algemeen*

- C.17.2.1.1 ... beschrijft wat onder onteigening wordt verstaan. (K)
- C.17.2.1.4 ... benoemt de drie criteria voor onteigening. (K)

### 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.17.5. Gedoogplicht

- C.17.5.1 ... benoemt de drie soorten gedoogplichten in de Omgevingswet. (K)
- 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)

## **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.1.2 ... benoemt met trefwoorden de doeleinden en de inhoud van de Woningwet. (K)
- D.1.3 ... licht de relatie tussen de Woningwet en de Grondwet toe. (B)
- 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.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.3.4. Splitsing en onttrekking woonruimte

D.3.4.1 ... verwoordt wat onder woningonttrekking, -samenvoeging, -omzetting en -splitsing wordt verstaan. (B)

### *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)

### 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.2. Wegenwet*

E.2.1 ... beschrijft de doelstelling van de Wegenwet. (K)

#### *E.3. Alcoholwet*

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

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

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

## Toetsmatrijs en cesuur Rechten Assistent-Makelaar Wonen

### Rechten

Het onderdeel Rechten heeft op het examen in totaal 40 vragen. Dit examen duurt 90 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>Deelexamen Privaatrecht</b>			
<b>Taxonomie</b>		<b>Kennis</b>	<b>Begrip</b>
<i>Onderdeel</i>	<i>%</i>		
A. Inleiding in het recht	7,5%	2	1
B. Personen- en familierecht	2,5%	0	1
C. Erfrecht	5,0%	1	1
E. Goederenrecht	10,0%	3	1
F. Verbintenissen- en overeenkomstenrecht	15,0%	4	2
I. Notariaat	5,0%	1	1
J. Openbare registers en het Kadaster	5,0%	1	1
<b>Subtotaal Privaatrecht</b>	<b>50%</b>	<b>20</b>	
<b>Deelexamen Publiekrecht</b>			
<b>Taxonomie</b>		<b>Kennis</b>	<b>Begrip</b>
<i>Onderdeel</i>	<i>%</i>		
A. Recht algemeen	10,0%	2	2
C. Omgevingswet	25,0%	8	2
D. Woonruimte en huisvesting onroerende zaken	10,0%	3	1
E. Diverse wetten	5,0%	2	0
<b>Subtotaal Publiekrecht</b>	<b>50%</b>	<b>20</b>	
<b>Totaal Rechten</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 cesuur en 25% van de examentijd af te wijken.

# Toetstermen Praktijkttoets Assistent-Makelaar

De kandidaat ...

## **A. Verkoopbrochure**

***... construeert een representatieve en aantrekkelijke verkooppresentatie van de eigen woning.***

### *A.1. Ontwikkeling verkoopbrochure*

- A.1.1 ... voert bezichtigingen uit. (T)
- A.1.2 ... verwerkt de gegevens van de woning kernachtig en correct (type woning, bouwjaar, aantal (slaap)kamers, perceelgrootte, inhoud, warmtevoorziening, aanvaarding en bijzonderheden). (T)
- A.1.3 ... formuleert een duidelijke en passende beschrijving van het object en de omgeving (indeling, voorzieningen, gebruikte materialen, staat van onderhoud, ligging, omgeving et cetera). (B)
- A.1.4 ... schrijft de verkoopbrochure in correct Nederlands. (S)
- A.1.5 ... schrijft een uitdagende en levendige tekst die de interesse van potentiële kopers opwekt. (S)
- A.1.6 ... construeert een plattegrond van de gehele woning, voorzien van een legenda, afmetingen en vaste elementen. (S)
- A.1.7 ... benoemt de ligging van het object op de kadastrale kaart. (K)
- A.1.8 ... benoemt alle relevante kadastrale gegevens. (K)
- A.1.9 ... benoemt alle overige relevante informatie over het object. (K)
- A.1.10 ... gebruikt representatieve foto's die bijdragen aan een totaalbeeld van de woning. (T)
- A.1.11 ... construeert een verkoopbrochure waarin een Lijst van Zaken en een informatieve kaart van de omgeving zijn opgenomen. (S)

### *A.2. Presentatie verkoopbrochure*

- A.2.1 ... toont aan zichzelf goed te presenteren. (T)
- A.2.2 ... toont aan de woning te kunnen introduceren. (T)
- A.2.2 ... formuleert correcte antwoorden op vragen van de potentiële kopers. (B)
- A.2.3 ... toont aan de aandacht van de potentiële koper door een positieve houding en kennis over de woning vast te kunnen houden. (T)
- A.2.4 ... toont aan contact te houden met de potentiële koper tijdens de bezichtiging. (T)
- A.2.5 ... toont aan snel te kunnen schakelen en te kunnen inspelen op reacties van de potentiële koper. (T)
- A.2.6 ... presenteert de kenmerkende eigenschappen van de woning aan de potentiële koper. (T)
- A.2.7 ... toont aan commercieel te handelen. (T)

## **B. Taxatierapport/waarde-advies**

***... levert correcte en volledige gegevens aan de gecertificeerd taxateur aan voor het construeren van een correct en volledig taxatierapport of aan de gecertificeerd makelaar voor het construeren van een correct en volledig waarde advies, waarin alle relevante informatie is opgenomen.***

### *B.1. Aanleveren gegevens*

- B.1.1 ... verwerkt voor deel A van het taxatierapport alle relevante gegevens over de opdracht en de opname. (T)

- B.1.2 ... verwerkt voor deel B van het taxatierapport alle relevante gegevens over het object. (T)
- B.1.3 ... formuleert het doel van de taxatie of de verkoop. (B)
- B.1.4 ... formuleert bijzondere aandachtspunten van het getaxeerde of te verkopen object. (B)
- B.1.5 ... verwerkt informatie uit het eigendomsbewijs, de kadastrale kaart, het kadastraal uittreksel en de huurovereenkomst. (T)
- B.1.6 ... verwerkt informatie over het object, de omgeving en het energielabel. (T)
- B.1.7 ... verwerkt de staat van onderhoud van het object. (T)
- B.1.8 ... verwerkt informatie over milieu en (bodem)verontreiniging. (T)
- B.1.9 ... licht toe of het object bedoeld is voor voor eigen bewoning of bewoning door derden. (B)
- B.1.10 ... benoemt de publiekrechtelijke aspecten van het object. (K)
- B.1.11 ... benoemt de privaatrechtelijke aspecten van het object. (K)
- B.1.12 ... verwerkt de visuele objectpresentatie van het object. (T)
- B.1.13 ... benoemt alle overige relevante informatie over het object in bijlagen en verwijst hiernaar. (K)

### *B.2. Presentatie taxatierapport/waarde advies*

- B.2.1 ... licht het taxatierapport of het waarde advies eenvoudig toe. (K)
- B.2.2 ... legt verbanden tussen de verschillende onderdelen van het taxatierapport of het waarde advies. (A)
- B.2.3 ... legt verbanden tussen de onderdelen van het taxatierapport of het waarde advies en de voorbeelden uit de praktijk. (A)
- B.2.4 ... benoemt zijn verantwoordelijkheden en bevoegdheden. (K)
- B.2.5 ... beschrijft welke bronnen geraadpleegd moeten worden. (K)
- B.2.6 ... beschrijft waar de in B.2.5 bedoelde bronnen opgevraagd kunnen worden. (K)
- B.2.7 ... licht de invulvelden van het taxatierapport toe. (T)
- B.2.8 ... benoemt opvallende zaken van de woning die relevant zijn voor de gecertificeerd taxateur of de gecertificeerd makelaar. (K)

## **C. Koopakte**

***... verwerkt alle relevante gegevens correct en volledig in de koopakte.***

### *C.1. Verwerking gegevens koopakte*

- C.1.1 ... verwerkt gegevens over de (ver)koper(s). (T)
- C.1.2 ... toont aan rekening te hebben gehouden met de vertrouwelijke informatie van de verkoper(s). (T)
- C.1.3 ... verwerkt gegevens over het object. (T)
- C.1.4 ... verwerkt gegevens over de kosten, rechten en overdrachtsbelasting. (T)
- C.1.5 ... verwerkt de afgesproken koopsom in de akte. (T)
- C.1.6 ... beschrijft op welke wijze er wordt voldaan aan de bankgarantie/waarborgsom. (K)
- C.1.7 ... verwerkt gegevens over de staat van de onroerende zaak. (T)
- C.1.8 ... verwerkt gegevens over de feitelijke levering en overdracht. (T)
- C.1.9 ... beschrijft de eigendomsoverdracht. (K)
- C.1.10 ... beschrijft de onroerende zaken van artikel 6.3, 6.4.1, 6.4.2 en 6.7. (K)
- C.1.11 ... beschrijft de baten, lasten en canons. (K)
- C.1.12 ... verwerkt gegevens over de ingebrekestelling en ontbinding. (T)
- C.1.13 ... beschrijft of de koopakte geregistreerd wordt. (K)
- C.1.14 ... stelt de ontbindende voorwaarden op. (T)
- C.1.15 ... vult de koopakte aan met relevante bijlagen en verwijst hiernaar in de koopakte. (B)

## *C.2. Presentatie koopakte*

- C.2.1 ... toont aan op de hoogte te zijn van de inhoud van de koopakte (waaronder de invulvelden). (T)
- C.2.2 ... benoemt welke termijnen bewaakt moeten worden. (K)
- C.2.3 ... benoemt welke acties er ondernomen moeten worden bij vertraging. (K)
- C.2.4 ... toont aan de leiding te nemen in het gesprek. (T)
- C.2.5 ... benoemt welke bronnen verzameld worden. (K)
- C.2.6 ... benoemt hoe bronnen vermeld worden in de koopakte. (K)
- C.2.7 ... legt uit hoe afstemming met de notaris verloopt. (T)
- C.2.8 ... toont aan de koopakte ter controle voor te leggen aan een gecertificeerd makelaar. (T)
- C.2.9 ... toont aan ondernemend en commercieel te handelen. (T)
- C.2.10 ... toont aan klanten tevreden te stellen. (T)

## **D. Klantdossier**

***... construeert een klantdossier in correct Nederlands.***

### *D.1. Ontwikkeling klantdossier*

- D.1.1 ... construeert een verzorgd en representatief klantdossier. (S)
- D.1.2 ... stelt één overzichtelijk dossier samen. (S)
- D.1.3 ... construeert een opdracht tot dienstverlening die volledig en in correct Nederlands opgesteld is. (S)
- D.1.4 ... construeert nette en complete aantekeningen van de inhoud van de opdracht. (S)
- D.1.5 ... toont aan persoons- en contactgegevens vast te leggen en bewijslast hiervan te archiveren. (T)
- D.1.6 ... selecteert een geschikt woningaanbod. (T)
- D.1.7 ... toont aan aantekeningen van de reacties van de opdrachtgever van de aankoopopdracht bij te houden. (T)
- D.1.8 ... organiseert bezichtigingen. (T)
- D.1.9 ... toont aan dat het klantdossier ten allen tijde netjes, overzichtelijk en actueel is. (T)
- D.1.10 ... beschrijft de behoefte en verwachtingen van de klant ten aanzien van de nieuwe woning. (K)
- D.1.11 ... geeft een onderbouwing weer van de gekozen woning. (K)
- D.1.12 ... verzamelt bewijsmateriaal om aan te tonen dat de woning te koop staat of stond. (B)
- D.1.13 ... beschrijft plus- en minpunten van de woning. (K)
- D.1.14 .. beschrijft de strategie die de makelaar gaat inzetten om de woning aan te kopen. (K)

### *D.2. Presentatie klantdossier*

- D.2.1 ... presenteert de diensten van het makelaarskantoor op positieve en enthousiaste wijze. (T)
- D.2.2 ... toont aan de klant te overtuigen van de geboden dienstverlening bij het aankopen van een woning. (T)
- D.2.3 ... benoemt welke acties ondernomen worden om de opdrachtgever op de hoogte te houden. (K)
- D.2.4 ... toont aan aandachtig te luisteren. (T)
- D.2.5 ... toont aan actief door te vragen. (T)
- D.2.6 ... toont aan informatie om te zetten in een concreet aanbod in de gewenste regio. (T)

- D.2.7 ... toont aan het voortouw te nemen in het gesprek om duidelijk te maken wat een aankoop inhoudt. (T)

## **E. Marketingopdracht of omgevingsscan**

***... construeert een duidelijke rapportage aan de hand van een correct uitgevoerde marketingopdracht of omgevingsscan.***

### *E.1. Ontwikkeling marketingopdracht/omgevingsscan*

- E.1.1 ... gebruikt verschillende informatiebronnen en selecteert daar de juiste gegevens uit. (T)
- E.1.2 ... legt verbanden tussen de verschillende informatiebronnen. (A)
- E.1.3 ... construeert een taalkundig helder en correct rapport. (S)
- E.1.4 ... construeert een rapport met een gebruikelijke opbouw en een overzichtelijke lay-out. (S)
- E.1.5 ... voert de marketingopdracht volgens de gevraagde specificaties uit. (T)
- E.1.6 ... formuleert antwoorden op alle vragen met betrekking tot de opdracht. (B)
- E.1.7 ... beschrijft de gemiddelde woningprijs volledig. (K)
- E.1.8 ... verklaart verworven gegevens. (A)
- E.1.9 ... legt verbanden tussen de verworven gegevens. (A)
- E.1.10 ... beschrijft sponsoractiviteiten en hun doelstelling. (K)
- E.1.11 ... geeft een verantwoording weer van sponsoractiviteiten en hun doelstelling. (K)
- E.1.12 ... beschrijft voor- en nadelen van sponsoringsactiviteiten. (K)
- E.1.13 ... beschrijft praktische en publieke voorzieningen. (K)
- E.1.14 ... legt kaarten en grafieken uit. (T)
- E.1.15 ... kiest voor het gebruik van één van de sociale media voor het promoten van een woning. (T)
- E.1.16 ... legt uit waarom voor dit sociale medium gekozen is. (T)
- E.1.17 ... legt de keuze voor de manier van presenteren van de woning uit. (T)
- E.1.18 ... legt uit wat de mogelijkheden van het gekozen medium voor promotie van de makelaardij zijn. (T)

### *E.2. Presentatie marketingopdracht/omgevingsscan*

- E.2.1 ... benoemt welke bronnen geraadpleegd zijn om tot een overzicht van de woningmarkt te komen. (B)
- E.2.2 ... vergelijkt daling of stijging in de verkoopprijs met het voorgaande jaar. (A)
- E.2.3 ... verklaart de daling of stijging van de verkoopprijs. (A)
- E.2.4 ... benoemt de huidige situatie van de lokale woningmarkt. (K)
- E.2.5 ... toont aan verbanden te kunnen leggen tussen de verworven informatie en de daaruit volgende conclusie. (T)
- E.2.6 ... toont aan kansen en mogelijkheden te identificeren en deze consistent over te brengen op een ander. (T)
- E.2.7 ... beargumenteert welke informatiebronnen relevant zijn om de doelstelling van een sponsoractie te behalen. (E)
- E.2.8 ... verwoordt welke voor- en nadelen er verbonden zijn aan een sponsoractiviteit. (B)
- E.2.9 ... licht toe wat de kansen zijn om een sponsoractiviteit verder te ontwikkelen. (B)
- E.2.10 ... legt uit wanneer en waarom een sponsoractiviteit niet verder ontwikkeld kan worden. (B)
- E.2.11 ... legt verbanden tussen een sponsoractiviteit en de (financiële) haalbaarheid ervan. (A)
- E.2.12 ... benoemt op welke wijze de omgevingsscan een bijdrage levert om het gestelde doel te bereiken. (K)

- E.2.13 ... licht de relevantie van het gebruik van verschillende bronnen met betrekking tot het eindproduct toe. (B)
- E.2.14 ... licht toe waar de publieke en praktische voorzieningen gesitueerd zijn in de omgevingsscan. (B)
- E.2.15 ... beschrijft de populatie in de wijk. (K)
- E.2.16 ... licht toe op welke wijze sociale media gebruikt kunnen worden. (B)
- E.2.17 ... licht de toegevoegde waarde van sociale media toe. (B)
- E.2.18 ... benoemt welke andere manieren er zijn om woningen te promoten. (K)
- E.2.19 ... beargumenteert de keuzes die er gemaakt zijn bij het ontwikkelen van de woningpromotie door middel van sociale media. (E)

## **F. Onderhandeling**

### ***... onderhandelt over de (ver)koopprijs.***

- F.1.1 ... benoemt de kwalificatie van de potentiële koper(s). (B)
- F.1.2 ... voert passende acties uit op basis van de kwalificatie van de potentiële koper(s). (T)
- F.1.3 ... toont aan rekening te houden met de wensen van de (ver)koper(s). (T)
- F.1.4 ... toont aan de klant regelmatig op de hoogte te houden van de vorderingen van het verkoopproces. (T)
- F.1.5 ... toont aan gemakkelijk contacten te leggen en te onderhouden. (T)
- F.1.6 ... toont aan ethisch en integer te handelen. (T)
- F.1.7 ... stelt zich proactief op. (T)
- F.1.8 ... toont aan de bieding volledig uit te vragen. (T)
- F.1.9 ... toont aan op de hoogte te zijn van het onderhandelingsproces. (T)
- F.1.10 ... toont aan de regie te nemen in de onderhandeling. (T)
- F.1.11 ... benoemt risico's met betrekking tot onderhandelen. (K)
- F.1.12 ... benoemt passende oplossingen voor de in F.1.11 genoemde risico's. (K)
- F.1.13 ... toont aan overeenstemming te bereiken. (T)
- F.1.14 ... toont aan beleefd, correct, innemend, zelfverzekerd en voorkomend te zijn. (T)
- F.1.15 ... meet de tevredenheid van de klant na afloop van de dienstverlening. (B)
- F.1.16 ... toont aan bewust te zijn van de eigen positie en taak tijdens de gesprekken. (T)
- F.1.17 ... toont aan de wijze van gespreksvoering aan te passen aan de gesprekspartner(s). (T)
- F.1.18 ... toont aan de belangen van de opdrachtgever te verdedigen. (T)

## Toetsmatrijs en cesuur Praktijktoets Assistent-Makelaar

De kandidaat dient iedere praktijkopdracht met minimaal 60% van de punten af te ronden. Indien er één of meerdere onderdelen beoordeeld worden met minder dan 60%, dient het betreffende onderdeel herkanst te worden.

<b>Praktijkopdrachten</b>	
<b>Onderdeel</b>	<b>Beoordeling</b>
Verkoopbrochure	voldoende/onvoldoende
Taxatierapport	voldoende/onvoldoende
Koopakte	voldoende/onvoldoende
Klantendossier	voldoende/onvoldoende
Marketingactie / omgevingsscan	voldoende/onvoldoende
<b>Totaal</b>	<b>voldoende</b>

De kandidaat wordt uitgenodigd voor het tweede gedeelte van de praktijktoets als iedere praktijkopdracht met minimaal 60% van de punten is afgerond.

In het mondeling examen kunnen de onderstaande onderdelen getoetst worden:

1. Bezichtiging
2. Taxatierapport
3. Koopakte
4. Klantendossier
5. Marketingactie/ omgevingsscan
6. Onderhandeling

Van deze zes onderdelen worden er in dit mondelinge examen drie getoetst. De kandidaat dient alle drie de onderdelen minimaal met een voldoende af te sluiten. Indien er één of meerdere onderdelen met een onvoldoende beoordeeld zijn, dient het mondeling herkanst te worden.

<b>Mondelinge examen</b>	
<b>Onderdeel</b>	<b>Beoordeling</b>
Bezichtiging	voldoende/onvoldoende
Taxatierapport / waarde-advies	voldoende/onvoldoende
Koopakte	voldoende/onvoldoende
Klantendossier	voldoende/onvoldoende
Marketingactie / omgevingsscan	voldoende/onvoldoende
Onderhandeling	voldoende/onvoldoende
<b>Totaal</b>	<b>voldoende</b>