

## Eindtermen, Toetstermen, Taxonomie, Toetsmatrijs en Cesuur MA/MMW

### Deskundige Marktanalyse - Taxateur

De programmabeschrijvingen worden in het volgende schema gegoten:

PROGRAMMABESCHRIJVING		
Toetsonderwerpen	Aard van de behandeling	Toetsdoelstelling
Onderverdeling in - Hoofdonderwerp - Hoofdstuk - Onderdelen	Inleidend/ Verdiepend	Kennis Inzicht Toepassing

Toelichting toetsonderwerpen:

#### **Kennis**

- \* Alternatieve termen voor het leerdoel: weten, herkennen, paraat hebben, kunnen vinden
- \* Parate beschikbaarheid van regelingen, procedures, voorschriften, wetsartikelen, feiten, enz.
- \* Relevante informatiebronnen, documentatiebestanden e.d. kennen

#### **Inzicht**

- \* Alternatieve termen voor het leerdoel: begrijpen, beoordelen, onderscheiden, analyseren, interpreteren
- \* Kunnen leggen van relaties c.q. maken van gevolgtrekkingen binnen vak en tussen vakken onderling
- \* Vermogen tot probleemidentificatie
- \* Kunnen beoordelen van adviezen, situatie, staat van onderhoud, e.d.
- \* Interpretatie van jurisprudentie
- \* Besef van reikwijdte (dus ook de beperkingen) van de eigen expertise

#### **Toepassing**

- \* Alternatieve termen voor het leerdoel: opstellen, berekenen, uitvoeren
- \* Hanteren van vaardigheden: bijvoorbeeld sociaal, communicatief, rekenkundig, enz.
- \* Hanteren van technieken, formules, regels, procedures e.d., met name in standaardsituaties

De combinatie van de gehanteerde elementen, begrippen en kwalificaties kan iedere gewenste nuanciering in exameneisen opleveren en blijft daarbij transparant.

Eindtermen <b>MA/MMW (marktanalist/taxateur)</b>	Toetstermen	Aard van de behandeling	Doelstelling	Toetsvorm MC=Multiple Choice
<b>I PRIJSVORMING WONINGEN</b>				
1. Kennis en begrip van de factoren die de vraag naar woningen bepalen.	<p>Kan aangeven hoe huishoudens naar type, samenstelling en plaats in de wooncarriere van elkaar verschillen in hun woonbehoefte naar woningtype, grootte en plaats.</p> <p>Begrijpt dat de individualisering niet alleen invloed heeft op de omvang en de aard van de woningvraag, maar ook op de verhuisfrequentie.</p> <p>Kan aangeven wat het effect van tweeverdieners is op de vraag naar woningen naar type, grootte en plaats.</p> <p>Kan aangeven welke factoren de betaalbaarheid van een woning bepalen (inkomen, eigen vermogen al dan niet door overwaarde woning bij doorstromen, hypotheekrente, de hypotheekvorm en de hypotheekrenteaftrek)</p> <p>Kent de verschillende betaalbaarheidsmaten die in de markt gebruikt worden Kan daarvan de sterkten en beperkingen noemen.</p>	Verdiepend	Inzicht	MC
2. Kennis en begrip van de factoren die het aanbod van woningen bepalen.	<p>Kan uitleggen dat de verdeling van de huishoudens naar type, samenstelling en financiële mogelijkheden over de woningvoorraad naar type, grootte en plaats verantwoordelijk is voor de ontwikkeling van het aanbod van woningen naar type, grootte en plaats.</p> <p>Kent het begrip strategische nieuwbouw.</p>	Verdiepend	Inzicht	MC

Eindtermen <b>MA/MMW (marktanalist/taxateur)</b>	Toetstermen	Aard van de behandeling	Doelstelling	Toetsvorm MC=Multiple Choice
	<p>Kan toelichten hoe de vergrijzing en ontgroening van invloed zijn op het aanbod van woningen.</p> <p>Kan aangeven wat de invloed is van een toenemend huishoudensinkomen op het aanbod van woningen.</p>			
3. Begrijpt hoe de dynamiek van vraag en aanbod leidt tot prijsvorming op het niveau van woningmarktgebieden en marktsegmenten.	<p>Kent het begrip woningmarktgebied of woningmarktregio en kan het schaalniveau hiervan toelichten.</p> <p>Kent het begrip marktsegment en kan aangeven welke factoren van belang zijn bij het afbakenen van marktsegmenten in de praktijk.</p> <p>Kent het verschil tussen een vragers- en een aanbiedersmarkt.</p> <p>Is bekend met de begrippen verkoop- en instroomquote.</p> <p>Is bekend met het verschijnsel substitutie (genoegen nemen met een mindere woning dan de wens was).</p> <p>Kan de verschillen tussen woningmarktgebieden en marktsegmenten in prijsniveau en prijsontwikkeling binnen Nederland uitleggen.</p>	Verdiepend	Inzicht	MC
<b>II STATISTIEK</b> 1. Gedegen kennis van verdelingen van kentallen en de daarbij behorende beschrijvende maten.	<p>Kent de begrippen aantal waarnemingen, kental/cijfer, verdeling, gemiddelde, spreiding en scheefheid en kan deze toepassen.</p> <p>Kent de verschillende maten voor "centrale tendentie" en kan deze toepassen en</p>	Verdiepend	Toepassing	Schriftelijke casus/MC

Eindtermen <b>MA/MMW (marktanalist/taxateur)</b>	Toetstermen	Aard van de behandeling	Doelstelling	Toetsvorm MC=Multiple Choice
	<p>interpreteren: rekenkundig gemiddelde, mediaan, modus, gewogen gemiddelde.</p> <p>Kent de verschillende maten voor de spreiding rond het gemiddelde en kan deze toepassen en interpreteren.</p> <p>Kent de verschillende maten voor de scheefheid van een verdeling en kan deze toepassen en interpreteren</p> <p>Kent de decielverdeling en kan daarmee omgaan.</p> <p>Kan het verschil tussen het rekenkundig gemiddelde en de mediane waarde uitleggen en aangeven bij welke verdeling ze toegepast worden en waarom.</p> <p>Kan voor verschillende (woningmarkt-)kentallen de verdelingen maken, gemiddelden en scheefheidsmaten bepalen en interpreteren.</p>			
2. Gedegen kennis van technieken voor het groeperen of onderscheiden van grotere aantallen objecten.	<p>Kent de belangrijkste maten voor het bepalen van de gelijkheid van objecten en kan deze toepassen.</p> <p>Is in staat grotere aantallen objecten op te delen in subgroepen, die zoveel mogelijk homogeen zijn op een doelvariabele, en houdt hierbij rekening met het aantal waarnemingen per subgroep.</p>	Verdieping	Toepassing	Schriftelijke casus/MC
3. Bekend met de technieken voor het bepalen van de verbanden tussen variabele kentallen en afhankelijke en	Kent de belangrijkste maten voor het bepalen van de samenhang tussen twee variabele kentallen en kan deze toepassen.	Verdieping	Toepassing	Schriftelijke casus/MC

Eindtermen <b>MA/MMW (marktanalist/taxateur)</b>	Toetstermen	Aard van de behandeling	Doelstelling	Toetsvorm MC=Multiple Choice
onafhankelijke variabelen.	<p>Kent het verschil tussen afhankelijke en onafhankelijke variabelen en tussen verklarende en te verklaren variabelen en kan hier in de praktijk mee omgaan.</p> <p>Kan voor reeksen van variabelen de correlatie uitrekenen en interpreteren.</p> <p>Kent de verschillen tussen een enkelvoudige, een multipele regressie en een stapsgewijze regressie.</p> <p>Kan een eenvoudige lineaire en een stapsgewijze mutipele regressie zelf uitvoeren en het resultaat in termen van de verklaarde variantie, de verklarende factoren en de significantie interpreteren en uitleggen.</p>			
<b>III <u>MARKTANALYSE</u></b>				
1. Kennis van databronnen en verschillen ertussen	<p>Kent de belangrijkste bronnen voor de verkopen van woningen en kan de verschillen ertussen aangeven.</p> <p>Kent de belangrijkste bronnen voor het aanbod van koopwoningen en kan de verschillen ertussen benoemen.</p> <p>Is bekend met methoden van aanvullende dataverzameling door enquetes of opnames.</p>	Verdieping	Kennis	MC
2. Beoordelen beschikbare objectdata op hun bruikbaarheid voor de analyse van de woningmarkt	<p>Kan beoordelen of het bij de objecten in de verkoopdata en de voorraadbestanden om dezelfde objecten gaat.</p> <p>Kan beoordelen of bij een object bijzondere omstandigheden (bv erfpacht) van toepassing zijn en of daarvoor gecorrigeerd is, cq</p>	Verdieping	Toepassing	Schriftelijke casus/MC

Eindtermen <b>MA/MMW (marktanalist/taxateur)</b>	Toetstermen	Aard van de behandeling	Doelstelling	Toetsvorm MC=Multiple Choice
	<p>gecorrigeerd moet worden.</p> <p>Kan beoordelen of bij een object bijzondere kosten (VVE, etc) van belang zijn die van betekenis zijn voor de prijsvorming.</p>			
<p>3. Maken van marktsegmenten rekening houdend met de opbouw van de woningvoorraad en de aantallen verkopen per jaar.</p>	<p>Kan de woningvoorraad van een gemeente of regio op een passende en praktische wijze indelen naar marktsegmenten rekening houdend met woningkenmerken en buurt/wijk/plaats indeling.</p> <p>Is in staat de beschikbaar komende gegevens over de verkopen per jaar te analyseren op hun verdeling over de marktsegmenten in de voorraad.</p> <p>Kan op grond van de resultaten van de analyse gefundeerd besluiten tot een aanpassing van de indeling in marktsegmenten zodanig dat de informatie over de verkopen optimaal kan worden benut voor het in beeld brengen van prijsniveau en prijsontwikkeling.</p> <p>Is in staat te besluiten omtrent het gericht verzamelen van aanvullende data over woningen.</p>	Verdieping	Toepassing	Schriftelijke casus/MC
<p>4. Kan de ontwikkeling van de woningmarkt per segment analyseren en tot een konklusie komen omtrent krapte en prijsvorming.</p>	<p>Kent de kentallen voor het aanbod per segment en kan deze interpreteren:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Aanbodfractie: aantal te koop staand in verhouding tot de voorraad,</li> <li>➤ Vraagprijs en vraagprijs per m2 gbo</li> <li>➤ Looptijd.</li> </ul> <p>Kent de kentallen voor de verkopen per segment en kan deze interpreteren:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Verkoopfractie: aantal verkopen in verhouding tot de voorraad</li> <li>➤ Verkoopprijs en verkoopprijs per m2 gbo</li> <li>➤ Verschil vraag-verkoopprijs</li> </ul>	Verdieping	Toepassing	

Eindtermen <b>MA/MMW (marktanalist/taxateur)</b>	Toetstermen	Aard van de behandeling	Doelstelling	Toetsvorm MC=Multiple Choice
	➤ Looptijd			
5. Kan de ontwikkeling van de betaalbaarheid in beeld brengen	Is in staat om voor de belangrijkste groepen huishoudens in de gemeente of regio en per segment het betaalbaarheidspercentage uit te rekenen en te interpreteren.	Verdieping	Toepassing	Schriftelijke casus/MC
6. Formuleren van een verwachting voor de ontwikkeling van de woningmarkt.	Kan rekening houdend met: ➤ De ontwikkeling per marktsegment ➤ De ontwikkeling van de betaalbaarheid en ➤ De nieuwbouw een verwachting formuleren voor de ontwikkeling van de markt in het komende jaar.	Verdieping	Inzicht	Schriftelijke casus/MC
<b><u>IV MODELMATIGE WAARDEBEPALING</u></b>				
1. Bepalen vergelijkbare woningen.	Kan functies opstellen, toepassen en beoordelen om bij een woning de vergelijkbare woningen te vinden en te rangordenen naar hun gelijkenis met deze woning.  Weet bij het opstellen van de functies goed om te gaan met de verschillen tussen harde en zachte kenmerken van de woning en weging.	Verdieping	Toepassing	Schriftelijke casus/MC
2. Prijs op waardepeildatum schatten.	Is in staat om prijsindices te construeren en toe te passen die het mogelijk maken de op enig moment gedane verkoopprijs van een woning te herleiden naar de prijs op waardepeildatum.	Verdieping	Toepassing	Schriftelijke casus/MC
3. Waarderen.	Kan een stelsel van referentiewoningen opbouwen en op zijn bruikbaarheid beoordelen.  Kan de waarde van elke woning schatten door	Verdieping	Toepassing	Schriftelijke casus/MC

Eindtermen <b>MA/MMW (marktanalist/taxateur)</b>	Toetstermen	Aard van de behandeling	Doelstelling	Toetsvorm MC=Multiple Choice
	<p>het toepassen van een naar gelijkenis gewogen gemiddelde van de relevante referentiewoningen.</p> <p>Kan een multi-pele regressie uitvoeren op de verkochte woningen met de prijs als afhankelijke variabele, kan de resultaten interpreteren, bijstellen en toepassen om de waarde van enige woning te bepalen.</p>			
4. Aangeven van waardebepalende factoren.	Is in staat te beoordelen en uit te leggen welke factoren in welke mate van invloed zijn op de voor een bepaalde woning geschatte waarde.	Verdieping	Toepassing	Schriftelijke casus/MC
5. Beoordelen precisie	<p>Weet hoe de nauwkeurigheid van een waarderingmodel bepaald wordt en welke eisen daarvoor aan het omgaan met de data gesteld worden.</p> <p>Kent de verschillende maten voor het meten van het verschil tussen de geschatte en de waargenomen waarde/verkoop prijs.</p> <p>Kan deze maten in de praktijk toepassen en interpreteren en een oordeel geven omtrent de kwaliteit en bruikbaarheid van het model, zowel op het niveau van groepen van objecten als voor individuele objecten.</p>	Verdieping	Toepassing	Schriftelijke casus/MC
6. Onderbouwen van de voor de woningen in in de voorraad vastgestelde marktwaarden	Is in staat op grond van de gebruikte methoden voor waardebe-paling, de geldende waardebe-palende factoren en de waarden van vergelijkbare woningen de vastgestelde marktwaarde te onderbouwen.	Verdieping	Toepassing	Schriftelijke casus
<b><u>V MODELBENADERING</u></b>				
1. Gedegen kennis van de verschillende in Nederland gangbare modelbenaderingen voor de waardebe-paling en hun fuctionaliteiten.	Is bekend met de in Nederland gangbare methoden voor de modelmatige waardebe-paling en hun fuctionaliteiten.	Verdieping	Kennis	Schriftelijke Casus



Eindtermen <b>MA/MMW (marktanalist/taxateur)</b>	Toetstermen	Aard van de behandeling	Doelstelling	Toetsvorm MC=Multiple Choice
	Kent de verschillen en kan de plus- en minpunten aangeven.			
2. Inzicht in de samenhang van objectdata, modelbenadering, modelkwaliteit en kwaliteitsbewaking.	<p>Heeft een goed beeld van de wijze waarop in de praktijk de combinatie van de beschikbare objectgegevens en de gebruikte technieken van invloed is op de kwaliteit van de modelmatige waardebeoordeling, zowel op het niveau van groepen van objecten als op het niveau van individuele objecten.</p> <p>Is in staat om op grond van deze kennis, de bewaking van de modelkwaliteit in de praktijk zodanig in te richten dat deze is toegesneden op de zwakke punten van de gehanteerde modelbenadering.</p> <p>Is in staat om op grond van de kennis van de modelbenaderingen en de in een praktijksituatie geconstateerde kwaliteit, gefundeerd te besluiten de objectdata, de aanpak en de methoden en technieken gericht te verbeteren.</p>	Verdieping	Toepassing	Schriftelijke Casus

**EINDE EINDTERMEN MA/MMW (marktanalist/taxateur)**