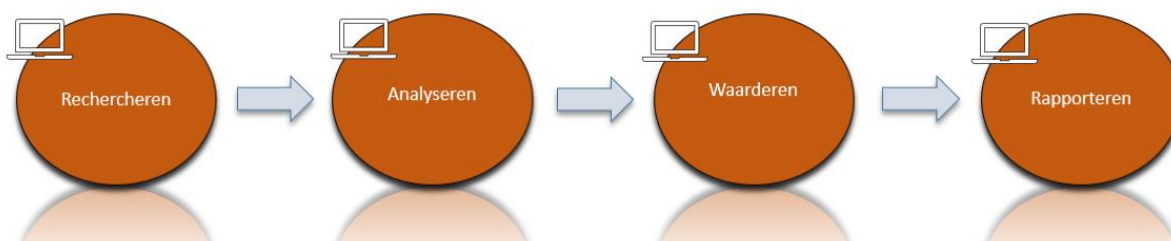


# Infoblad Examen

## Eindtoets Taxeren Wonen



*In dit document staat de opzet van het examen "Eindtoets Taxeren Wonen" weergegeven. Kleine wijzigingen in de examenopzet en wijze van beoordelen kunnen nog kunnen optreden. Aan dit document kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.*

### Kenmerken Examen

- Examenduur: 4 uur
- Cesuur: 70%
- Vorm: digitaal examen (praktijksimulatie)
- Examenlocatie: Nieuwegein
- Geldigheidsduur certificaatvermelding: 3 jaar

### Doel

Het doel van de Eindtoets taxeren wonen is vaststellen of de kandidaat in voldoende mate beschikt over de vaardigheden, de kennis en het inzicht om te kunnen taxeren en deze kennis, vaardigheden en inzicht te integreren en toe te passen in een praktijksimulatie. (De toetstermen waarop het examen is gebaseerd, staan in bijlage 1.)

### Vorm

Het is een digitaal examen dat afgenomen wordt op het hoofdkantoor van SVMNIVO in Nieuwegein. Alle benodigde informatie wordt digitaal beschikbaar gesteld aan de kandidaat.

### Examenopdracht

De kandidaat dient een taxatierapport op te stellen van een taxatieobject. Dit taxatierapport is gebaseerd op het model taxatierapport 2021. Het is een invulbaar formulier. Daarnaast moet ook een referentievergelijker (model 2021) worden ingevuld (Excel). Beide documenten zijn te beschikbaar op onze [website onder Downloads](#).

## Inhoud

De kandidaat krijgt een casus met daarbij diverse bronnen en gegevens, die meer of minder relevant zijn voor de opdracht. De kandidaat moet hier zelf een selectie in maken en bepalen welke gegevens daadwerkelijk benodigd zijn voor het waarderen van het object en het opstellen van het taxatierapport.

## Casus

De kandidaat krijgt een casus aangereikt, inclusief allerlei aanverwante zaken om daarmee een taxatierapport van het taxatieobject te kunnen opstellen.

## Fictief taxatieobject

De casus heeft betrekking op een woning. Het zal gaan om een courant pand. Het taxatieobject en de locatie ervan zijn fictief (d.w.z. het taxatieobject is niet te herleiden tot een bestaand pand en/of er zijn zoveel fictieve elementen in de informatie over het pand en locatie/marktgegevens aangebracht, dat kandidaten die mogelijk de daadwerkelijke locatie en/of het pand zouden kennen hier geen voordeel bij hebben.)

## Aangeleverde gegevens object

### *Informatie over het pand:*

- Een 3D-model van de woning, zoals in dit voorbeeld: <https://my.matterport.com/show/?m=FboVcGRfZib>
- Foto's (overzicht buitenkant, buitenruimten, binnenruimten)
- Algemene informatie over het pand, inclusief informatie over alle bijzonderheden die niet of moeilijk op de foto's te zien zijn

### *Verplichte bijlagen taxatierapport wonen:*

- Opdrachtvoorwaarden professionele taxatiedienst
- Kadastrale uittreksel/kadastrale kaart
- Akte van levering
- Bestemmingsplankaart
- Gegevens voor inmeting, inclusief plattegronden (indeling, maatvoering aanwezig)
- Uniforme verbouwingsspecificatie (bij verbouwingen)
- Bouwkundige opnamestaat (deels ingevuld)

Een uniforme meetstaat wordt niet ingevuld aangeleverd. Aan de kandidaat wordt gevraagd om op basis van de gegevens voor de inmeting de gebruiksoppervlakten te bepalen. Daarbij worden de oppervlakten van de verschillende verdiepingen en ruimten van de woning gegeven; de kandidaat hoeft deze dus niet meer op te meten. Het gaat erom dat de kandidaat kan bepalen welke oppervlakten tot wonen, overige inpandige ruimte, gebouwgebonden buitenruimte en externe bergruimte behoren.

De bouwkundige opnamestaat wordt standaard als bijlage gegeven. Afhankelijk van de examencasus is het grootste deel van de gegevens vooraf al ingevuld. De onderdelen die nog open zijn, dient de kandidaat zelf te kunnen invullen op basis van de casus, foto's en verstrekte informatie. Om eventueel bouwkosten te kunnen inschatten, worden bronnen aangereikt (bijvoorbeeld Bouwkostenboekje).

*Overige bijlagen die mogelijk worden aangeleverd zijn:*

- Huurovereenkomst
- Kaart funderingsviewer
- Koop-/aannemingsovereenkomst
- Bestek
- (Bouw)tekeningen
- Koopovereenkomst
- Bodeminformatie
- Bouwkundig rapport

Deze lijst is niet uitputtend. Overige relevante informatie kan worden aangeleverd afhankelijk van de examencasus.

#### Aangeleverde gegevens locatie van het object

De kandidaat ontvangt een kaartenverzameling met betrekking tot de omgeving van het pand, inclusief legenda en toelichting over de kaart. Deze kaarten geven onder andere inzicht in de voorzieningen en de leefbaarheid van de wijk/buurt.

#### Marktgegevens

- Lokale woningmarktinformatie: ontwikkeling aantal transacties, transactiepreizen, verkooptijden, et cetera.
- Objectenlijst (uitdraai Realworks van 'referentie'-objecten met kenmerken en foto's) van waaruit de kandidaat moet bepalen welke objecten daadwerkelijk als referentieobject gebruikt kunnen worden.

#### Bijlagen

Tijdens de toets mag gebruik gemaakt worden van de volgende hulpmiddelen:

1. SDU Educatieve wettenverzameling - Wetgeving Makelaardij, Taxatie en Vastgoed
2. NRVV-regelgeving: Gedrags- en Beroepsregels, Definities, Kamers en de Praktijkhandreikingen
3. EVS (2016)
4. IVS (2020)
5. WOZ Waarderingsinstructie
6. Fotowijzer woningen (Waarderingskamer, juli 2020)
7. Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen en bruto inhoud woningen (Waarderingskamer, juli 2019)

De hulpmiddelen 2 t/m 7 worden binnen het examen digitaal aangeboden. De kandidaat is zelf verantwoordelijk voor het meenemen van een wettenbundel.

#### Materiaal

De kandidaat heeft een laptop zonder toegang tot internet tot zijn beschikking. De examencasuïstiek en bijlagen worden digitaal beschikbaar gesteld. De kandidaat werkt alles digitaal uit.

Verder ontvangt de kandidaat pen, kladpapier en rekenmachine. Alle bescheiden dienen na afloop van het examen weer te worden ingeleverd.



## Beoordeling

Het examen wordt beoordeeld door een assessor. Het beoordelingsmodel is beschikbaar op onze [website onder Downloads](#). De uitslag wordt binnen zes weken bekend gemaakt en is te raadplegen via het account van de kandidaat in de examenomgeving.

## Examen boeken

- Boeken van het examen vindt plaats via het account van de kandidaat. Na het boeken van dit examen zal de kandidaat worden uitgenodigd. Het examen vindt plaats op een werkdag (om 9.00 uur of om 13.00 uur).
- De prijs van de eindtoets is te vinden op de [tarievenlijst van SVMNIVO](#).
- Op het examen is het [examenreglement SVMNIVO](#) taxateur van toepassing.

## Factsheet

Een korte samenvatting van de informatie over de Eindtoets is te vinden op de Factsheet, te raadplegen op onze [website onder Downloads](#).



## Bijlage 1. Overzicht Toetstermen Eindtoets Wonen

Voor een uitgebreide omschrijving van de kerntaken: zie *NRVT Opleidingsprofiel Register-Taxateur kerntaken* (p. 7-14)

### De kandidaat...

<b>Kerntaak</b>	<b>Eindtoets</b> 
<b>Contracteren</b>	-
<b>Rechercheren</b>	<p>...selecteert de juiste (gegevens uit) bronnen om tot een volledig feitenonderzoek te komen. (T)</p> <p>...trekt heldere en begrijpelijke conclusies uit de bevindingen van het feitenonderzoek. (T)</p> <p>...selecteert (gegevens uit) overige externe bronnen om tot juiste uitspraken te kunnen komen over de omstandigheden van het object. (T)</p> <p>...beoordeelt in hoeverre aangeleverde gegevens van het te taxeren object volledig zijn. (T)</p> <p>...beoordeelt welke gegevens van het te taxeren object relevant zijn. (T)</p> <p>...stelt de oppervlakte vast aan de hand van de van toepassing zijnde meetinstructie. (T)</p> <p>...herkent en benoemt de relevante technische aspecten. (T)</p> <p>...bepaalt aan de hand van de objectkenmerken het type vastgoed. (T)</p>
<b>Analyseren</b>	<p>...selecteert de relevante objectkenmerken en omstandigheden om rekening mee te houden in de taxatie van het object. (T)</p> <p>...selecteert de juiste referentie-objecten. (T)</p>
<b>Waarderen</b>	<p>...vertaalt de gekozen referenties naar de te kiezen (schaduw)waarderingsmethode. (A)</p> <p>...onderbouwt in het rapport zijn keuze voor de waarderingsmethode en de (eventuele) schaduwwaarderingsmethode. (E)</p> <p>...past de gekozen (schaduw)waarderingsmethode op een systematische en zorgvuldige wijze toe. (A)</p> <p>...noteert de resultaten van de gekozen (schaduw)waarderingsmethode op juiste wijze in het rapport. (A)</p>

	...maakt aan de hand van de verzamelde gegevens een beknopte, overzichtelijke en complete beschrijving van de feitelijke, technische en functionele aspecten van het object. (S)  ...trekt passende conclusies en komt tot passende aanbevelingen op basis van de analyse. (E)
<b>Archiveren</b>	-
<b>Ethisch en integer handelen</b>	...past de gedrags- en beroepsregels van NRVT en de gedragscode IVS/EVS toe in het taxatieproces en -rapport. (S)
<b>Reflectie</b>	-