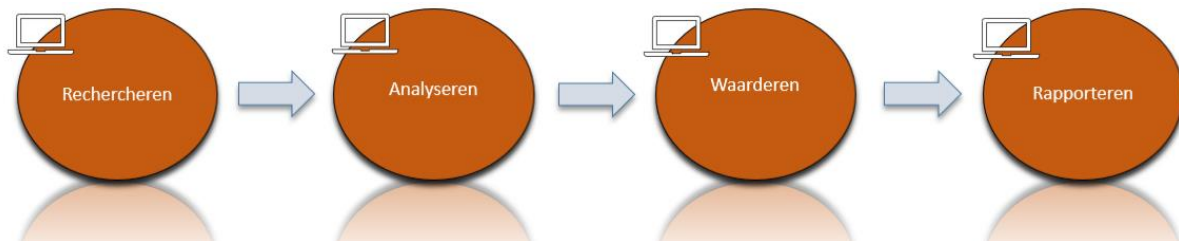


Infoblad Examen

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.

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.)

Examenopdracht

Aan het begin van het examen ontvangt de kandidaat de examenopdracht. Hierin staat alle relevante informatie over het examen weergegeven die niet uit de examenbijlagen te halen is.

Denk hierbij aan:

- Informatie over de (fictieve) plaats waarin het object ligt;
- Informatie over het object (die niet uit de overige bijlagen te halen is);
- Informatie over de nabije omgeving van het object.

In te leveren producten

De volgende zaken moeten kandidaten invullen en worden beoordeeld:

- Het **format taxatierapport**. Dit taxatierapport is gebaseerd op het model taxatierapport 2021. Het is een invulbaar MS Word-formulier.
- De **referentievergelijker**. Deze referentievergelijker is rechtstreeks gebaseerd op het model referentievergelijker die in maart 2021 naar alle opleiders is verstuurd.

Beide documenten zijn te beschikbaar op onze [website onder Downloads](#).

Examenbijlagen

Als kandidaat ontvangt u op het examen de volgende examenbijlagen. Deze zijn geordend in 5 mapjes:

1. 3D-model van de woning

Hierin vindt u de link naar het 3D-model van de te taxeren woning, zoals in dit voorbeeld: <https://my.matterport.com/show/?m=FboVcGRfZib>. Dit 3D-model staat bij de start van het examen al geopend op uw scherm.

2. Foto's van de woning

Hierin vindt u foto's van de woning (overzicht buitenkant, buitenruimten, binnenruimten en Streetview).

3. Bijlagen m.b.t. de woning

- Opdrachtvoorwaarden (*Gebaseerd op het nieuwe model 2021*)
- Informatie over de eigendom van de woning, bijvoorbeeld de eigendomsakte

- Kaart van het kadaster
- Bestemmingsplankaart/Omgevingsplankaart
- Rapport funderingsrisico of andere informatie over eventuele funderingsrisico's
- Gegevens inmeting inclusief plattegronden
- Informatie duurzaamheid (*Hierin staat informatie over het energielabel. Daarnaast staat in tabelvorm de huidige stand van zaken rondom gevel-, dak-, vloer-, leiding-isolatie weergegeven, energiezuinigheid kozijnen, deuren en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen, ramen, installatie, douche wtw, ventilatie, warmtepompen, zonneboilers en zonnepanelen in een overzicht weergegeven en toelichting daarop.*)
- Kaartenverzameling (*Hierin staat in elk geval een ingezoomde en uitgezoomde satellietkaart, overzicht buurt/wijk (Google Maps), stad- en dorpsgezichten (Atlas van de leefomgeving), boodschappen op loopafstand (Atlas van de leefomgeving) en Leefbaarometer weergegeven, inclusief uitleg bij de kaart en legenda. Afhankelijk van de opdracht kunnen er nog andere kaarten (indien relevant) aan worden toegevoegd.*)
- Woningmarktinformatie (*In cijfers en grafieken wordt de huidige woningmarkt in de fictieve plaats waar de woning staat in beeld gebracht.*)
- Informatie transitievisie warmte
- Evt. uittreksel uit het BAG-register
- Evt. een bodemrapport
- Evt. overige relevante bijlagen

Deze lijst is niet uitputtend. Overige relevante informatie kan worden aangeleverd afhankelijk van de examencasus. *Aan deze lijst kunnen geen rechten worden ontleend. Per examencasus kunnen de bijlagen die toegevoegd worden verschillen.*

4. Referentieobjecten

- Een document met maximaal 10 referentieobjecten met kenmerken en foto's van waaruit de kandidaat moet bepalen welke objecten daadwerkelijk als referentieobject gebruikt kunnen worden. Van deze objecten zijn er 3 à 5 (zeer) geschikt zijn als referentieobject. De overige objecten zijn om verschillende redenen (veel) minder of niet geschikt.
- Een kaart waarop de locatie van alle referentieobjecten via 'prikkers' staat weergegeven (Google Maps).

5. Toegestane hulpmiddelen

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

1. SDU Educatieve wettenverzameling - Wetgeving Makelaardij, Taxatie en Vastgoed
2. NRVT-regelgeving en - documenten: Gedrags- en Beroepsregels, Definities, Kamers en de Praktijkhandreiking Wonen, Format uniforme meetstaat, Format bouwkundige opnamestaat, Toelichting op de bouwkundige opnamestaat
3. EVS (2020)
4. IVS (2020)

5. Fotowijzer woningen (Waarderingskamer, juli 2020)
6. Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen en bruto inhoud woningen (Waarderingskamer, juli 2019)

De hulpmiddelen 2 t/m 6 worden binnen het examen digitaal aangeboden. De kandidaat is zelf verantwoordelijk voor het meenemen van een wettenbundel. Op de examenlocatie worden pen, kladpapier en een rekenmachine verstrekt.

Wat wordt van de kandidaten verwacht?

Van kandidaten wordt verwacht dat ze het format taxatierapport op de volgende wijze invullen:

- **A. Opdracht:** Deze gegevens staan, afgezien van uw naam, al ingevuld.
- **B. Inspectie:** Deze gegevens staan al ingevuld.
- **C. Gegevens getaxeerde woning:** Dit bepaalt u op basis van de informatie in de opdracht en/of verstrekte bijlagen.
- **D. Doel van de taxatie:** Dit bepaalt u op basis van de informatie in de opdracht en/of verstrekte bijlagen.
- **E. Waardering:** Dit bepaalt u op basis van de onderbouwing onder L. De waardering op zichzelf wordt niet beoordeeld.
- **F. Verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid:** U laat hier zien zich bewust te zijn van het speelveld waarin u zich als taxateur begeeft en uw rol als onafhankelijke professional. Eventueel benodigde informatie haalt u uit de verstrekte bijlagen.
- **G. Privaatrechtelijke aspecten:** Dit bepaalt u op basis van de informatie in de opdracht en/of verstrekte bijlagen.
- **H. Omschrijving van de getaxeerde woning en zijn omgeving:**
 - **Getaxeerde woning:** Dit bepaalt u op basis van de informatie in de opdracht en/of verstrekte bijlagen. De gebruiksoppervlakte bepaalt u op basis van de gegevens inmeting (gegeven afmetingen plus plattegronden). Oppervlakten van alle ruimten zullen worden gegeven. Bij schuine wanden zullen de oppervlakten met en zonder schuine wanden worden gegeven. Het gaat hier met name om het bepalen welke ruimten bij wonen, overig inpandig, gebouwgebonden buitenruimte en externe bergruimte horen. U mag het model oppervlaktemeetstaat gebruiken om de oppervlakten mee te berekenen. Dit wordt echter niet beoordeeld.
 - **Omgeving van de getaxeerde woning:** Dit bepaalt u op basis van de informatie in de opdracht en/of verstrekte bijlagen.
 - **Mogelijke funderingsproblemen:** Dit bepaalt u op basis van de informatie in de opdracht en/of verstrekte bijlagen.
 - **Energielabel:** Dit bepaalt u op basis van de informatie in de opdracht en/of verstrekte bijlagen.
 - **Hernieuwbare energie:** Dit bepaalt u op basis van de informatie in de opdracht en/of verstrekte bijlagen.
- **I. Het onderhoud van de woning:**
 - **Bouwkundige toestand en geschatte kosten:** Dit bepaalt u op basis van de informatie in de opdracht en/of verstrekte bijlagen. Geschatte kosten van onderhoud worden gegeven in de opdracht of schat u in op basis van een bijlage (bijvoorbeeld gedeelte bouwkostenboekje). U hoeft géén bouwkundige opnamestaat in te vullen. Een ingevulde bouwkundige



SVM | NIVO

opnamestaat wordt ook niet aangeleverd; u bepaalt de bouwkundige staat op basis van het 3D-model, de foto's en aanvullende informatie uit de opdracht. Wel kan het format bouwkundige opnamestaat als hulpmiddel worden gebruikt. Dit format wordt echter niet beoordeeld.

- **Verbouwing:** Indien van toepassing bepaalt u dit op basis van de informatie in de opdracht en/of verstrekte bijlagen.
- **Energiebesparende maatregelen:** Indien van toepassing bepaalt u dit op basis van de informatie in de opdracht en/of verstrekte bijlagen.
- **J. Verontreiniging in en om de woning:**
 - **Vervuiling in de grond:** Dit bepaalt u op basis van de informatie in de opdracht en/of verstrekte bijlagen.
 - **Asbest:** Dit bepaalt u op basis van de informatie in de opdracht en/of verstrekte bijlagen.
- **K. Bewoning:** Dit bepaalt u op basis van de informatie in de opdracht en/of verstrekte bijlagen.
- **L. Onderbouwing van de waarde van de woning:**
 - **Toegepaste methodiek:** De toegepaste methodiek is altijd de vergelijkingsmethode. Hier beschrijft u 1. welke (drie) objecten u het meest geschikt vindt als referentieobject en 2. hoe u vanuit de referentievergelijker en analyses is gekomen tot de marktwaarde. De kandidaat vult de referentievergelijker in voor het taxatieobject en de drie gekozen referentieobjecten. Deze wordt beoordeeld.
 - **Hoe gewild en verkoopbaar is de woning?** Dit bepaalt u op basis van de informatie in de opdracht en/of verstrekte bijlagen.
- **M. De woningmarkt:** Dit bepaalt u op basis van de informatie in de opdracht en/of verstrekte bijlagen.
- **N. Publiekrechtelijke aspecten:** Dit bepaalt u op basis van de informatie in de opdracht en/of verstrekte bijlagen.
- **O. Nadere mededelingen:** Dit bepaalt u op basis van de informatie in de opdracht en/of verstrekte bijlagen.

Materiaal

De kandidaat heeft een computer met twee schermen, 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 model taxatierapport en de referentievergelijker zijn de enige documenten die zullen worden beoordeeld. Overige documenten die door de kandidaat ingevuld kunnen worden (zoals de meetstaat en bouwkundige opnamestaat) worden niet beoordeeld. De kandidaat is dan ook niet verplicht om deze in te vullen.

Het examen wordt beoordeeld door een assessor. Het beoordelingsmodel is beschikbaar op onze [website onder Downloads](#). De uitslag wordt binnen zes weken bekend gemaakt.



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...

Kerntaak	Eindtoets 
Contracteren	-
Rechercheren	<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>
Analyseren	<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>
Waarderen	<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)
Archiveren	-
Ethisch en integer handelen	...past de gedrags- en beroepsregels van NRVT en de gedragscode IVS/EVS toe in het taxatieproces en -rapport. (S)
Reflectie	-