

KWALIFICATIEDOSSIER

WOZ-TAXATEUR niet-woningen

opgesteld door



SVM | NIVO

Inleiding

Voor u ligt het kwalificatiedossier voor de WOZ-taxateur niet-woningen dat door de LVLB en de Waarderingskamer is vastgesteld. In dit kwalificatiedossier staan leerresultaten en toetstermen. De leerresultaten geven aan wat de WOZ-taxateur niet-woningen na het voltooien van het leerproces moet kennen en kunnen, en de toetstermen geven aan hoe de WOZ-taxateur niet-woningen dat moet aantonen.

In dit kwalificatiedossier wordt de taxonomie van Bloom gebruikt. Deze bestaat uit 6 hiërarchische niveaus, die verwijzen naar de verschillende denkprocessen. In deze hiërarchie hangt ieder niveau af van de mate waarin het voorliggende niveau bereikt is. Bijvoorbeeld: om kennis goed te kunnen toepassen (niveau 3) moet iemand beschikken over de juiste informatie (niveau 1) en moet iemand die informatie goed kunnen begrijpen (niveau 2).

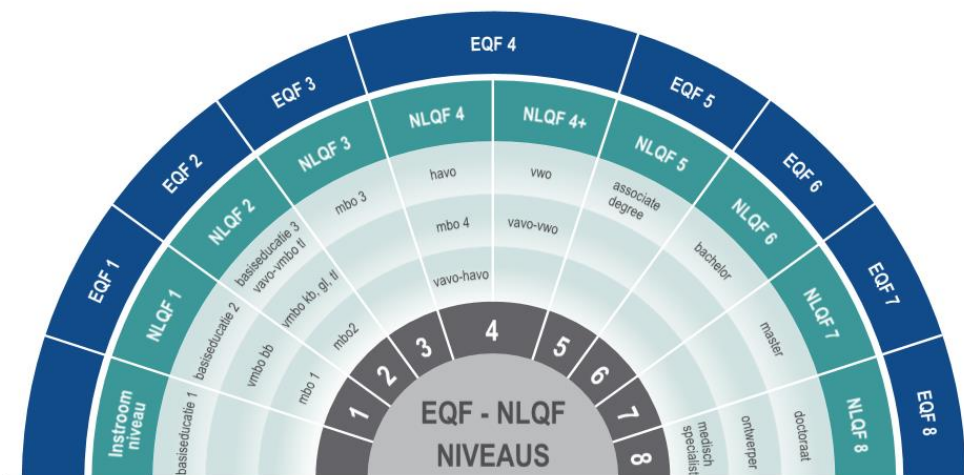


Kennisniveaus Bloom

Aan het einde van de basismodule, de specialisatiemodules en de vaardighedenmodule treft u een toetsmatrijs. In de toetsmatrijs staat weergegeven op welke wijze de toetstermen over het examen zijn verdeeld.

Het is aannemelijk dat de WOZ-taxateur niet-woningen aansluit op niveau 6 van het Nederlands kwalificatieraamwerk (NLQF). Dit niveau staat gelijk aan het niveau 6 van het Europees kwalificatiekader (EQF).

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



Inhoudsopgave

Inleiding	2
Leerresultaten	4
Programme learning outcomes (PLO)	4
Module learning outcomes (MLO)	5
Toetstermen	9
Basismodule WOZ	9
Toetsmatrijs Basismodule WOZ	13
Specialisatie WOZ-taxateur niet-woningen	15
Specialisatiemodule Basisregistraties algemeen	15
Specialisatiemodule Kwaliteitszorg algemeen	15
Specialisatiemodule Objectkenmerken verdieping	16
Specialisatiemodule Taxatie algemeen	17
Specialisatiemodule Taxatie verdieping niet-woningen	17
Specialisatiemodule Wet- en regelgeving algemeen	19
Specialisatiemodule Wet- en regelgeving verdieping niet-woningen	20
Toetsmatrijs WOZ-taxateur niet-woningen	21
Vaardighedenmodule WOZ-taxateur niet-woningen	22
Toetsmatrijs Vaardighedenmodule WOZ-taxateur niet-woningen	22
Portfolio-assessment meester-gezeltraject	24

Leerresultaten

Er zijn verschillende typen leerresultaten te onderscheiden, namelijk leerresultaten op kwalificatieniveau en leerresultaten op moduleniveau.

De leerresultaten op kwalificatieniveau geven een totaalbeeld van de betreffende kwalificatie. Deze leerresultaten worden *Programme learning outcomes* genoemd.

Om de kwalificatie te bereiken, moet de gekwalificeerde een vooraf vastgesteld aantal modules met goed gevolg afgerond hebben. Per module worden ook leerresultaten vastgelegd. Deze leerresultaten op moduleniveau gaan dieper op de stof in en geven per module aan waartoe de gekwalificeerde na het afronden van de module in staat is en bepalen de inhoud en beoordeling van elke afzonderlijke module. Deze leerresultaten worden *Module learning outcomes* genoemd.

Programme learning outcomes (PLO)

In dit onderdeel staan de leerresultaten op kwalificatieniveau omschreven.

- ✓ De WOZ-taxateur onderzoekt de ter beschikking staande informatiebronnen, zoals bijvoorbeeld wetteksten, literatuur, openbare registers en databases, en trekt daaruit conclusies gericht op onroerende zaken en de dagelijkse taxatiepraktijk.
- ✓ De WOZ-taxateur analyseert de huidige regelgeving, actuele ontwikkelingen en bouwkundige aspecten die betrekking hebben op de waardering van onroerende zaken en kan op basis daarvan opdrachtgevers toelichting geven.
- ✓ De WOZ-taxateur verklaart de betekenis en invloed van privaatrechtelijke en publiekrechtelijke zaken voor de praktijk van de taxatie in onroerende zaken.
- ✓ De WOZ-taxateur legt verbanden tussen fiscale aspecten en fiscale implicaties en/of risico's met betrekking tot onroerende zaken en voert opdrachten in overeenstemming hiermee uit.
- ✓ De WOZ-taxateur verklaart de belangrijkste macro-, meso- en micro-economische verschijnselen met betrekking tot de markten waarin taxateurs opereren en verklaart de factoren die bij taxaties van belang zijn.
- ✓ De WOZ-taxateur verklaart gegevens die betrekking hebben op de markten waarin taxateurs opereren, trekt conclusies uit deze gegevens en kan op basis daarvan opdrachtgevers toelichting geven.
- ✓ De WOZ-taxateur voert de taken van de taxateur met betrekking tot taxatie van onroerende zaken op professionele wijze uit.
- ✓ De WOZ-taxateur construeert aan de hand van de bepalingen in de Wet WOZ de afbakening van een te waarderend object.
- ✓ De WOZ-taxateur beoordeelt of de marktrelevante objectkenmerken van het object correct zijn geregistreerd
- ✓ De WOZ-taxateur analyseert marktgegevens voor het betreffende object rekening houdend met de omstandigheden bij transactie (investering) en de waarderingsvoorschriften in de Wet WOZ.
- ✓ De WOZ-taxateur analyseert of er directe WOZ-referentietransacties beschikbaar zijn die toegepast kunnen worden voor het taxeren van het object.
- ✓ De WOZ-taxateur beargumenteert welke actuele, lokale en regionale verschillen in een praktijksituatie in kaart moeten worden gebracht en meegenomen (moeten) worden in de taxatie.
- ✓ De WOZ-taxateur beargumenteert op een integere wijze om te gaan met ethische kwesties binnen de praktijk van de taxateur in onroerende zaken en daarbuiten.
- ✓ De WOZ-taxateur maakt doeltreffende en correcte rapportages met betrekking tot de waarde van een onroerend goed door methodes van waardebepaling toe te passen en aan te geven welke factoren een rol hebben gespeeld bij de taxatie met betrekking tot een onroerende zaak.
- ✓ De WOZ-taxateur stelt een taxatie op een professionele wijze op.

KWALIFICATIEDOSSIER WOZ-TAXATEUR NIET-WONINGEN

- ✓ De WOZ-taxateur voert indien van toepassing overleg met de betrokken belanghebbende of gemachtigden, over (veranderingen van) objectkenmerken, veranderingen in marktomstandigheden en de marktwaarde/gecorrigeerde vervangingswaarde van het object.
- ✓ De WOZ-taxateur licht mondeling of schriftelijk een getaxeerde waarde toe op basis van de gehanteerde waarderelevante objectkenmerken en de toegepaste taxatiemethode.
- ✓ De WOZ-taxateur voert een heroverweging van de vastgestelde waarde van het object uit op basis van de Wet WOZ in het kader van een bezwaar- of beroepsprocedure.

Module learning outcomes (MLO)

In dit onderdeel worden de bovengenoemde *Programme Learning Outcomes* verder uitgewerkt op moduleniveau.

Van de potentiële WOZ-taxateur niet-woningen wordt een gedegen kennis op het gebied van vastgoed geëist, zoals deze bijvoorbeeld getoetst wordt voor het diploma Basistheorie Vastgoeddeskundige of een vergelijkbaar diploma.

Ook de Basismodule WOZ moet met een voldoende resultaat afgerond worden.

De Basismodule WOZ bestaat uit 7 deelmodules:

- ✓ Basisregistraties & WOZ-administratie
- ✓ Communicatie
- ✓ Kwaliteitszorg
- ✓ Objectkenmerken
- ✓ Procedures
- ✓ Taxatie
- ✓ Wet- en regelgeving

Na de Basismodule WOZ gaat de potentiële WOZ-taxateur niet-woningen zich verdiepen in de volgende specialisatiemodules, te weten:

- ✓ Specialisatiemodule Basisregistraties algemeen
- ✓ Specialisatiemodule Kwaliteitszorg algemeen
- ✓ Specialisatiemodule Objectkenmerken algemeen
- ✓ Specialisatiemodule Objectkenmerken verdieping
- ✓ Specialisatiemodule Taxatie algemeen
- ✓ Specialisatiemodule Taxatie verdieping niet-woningen
- ✓ Specialisatiemodule Wet- en regelgeving algemeen
- ✓ Specialisatiemodule Wet- en regelgeving verdieping niet-woningen

Ter afsluiting volgt de potentiële WOZ-taxateur niet-woningen een traject waarin aangetoond wordt al het geleerde in de praktijk vaardig toe te kunnen passen. In de vaardighedenmodule worden deze vaardigheden verder uitgewerkt.

KWALIFICATIEDOSSIER WOZ-TAXATEUR NIET-WONINGEN

De WOZ-taxateur niet-woningen ...

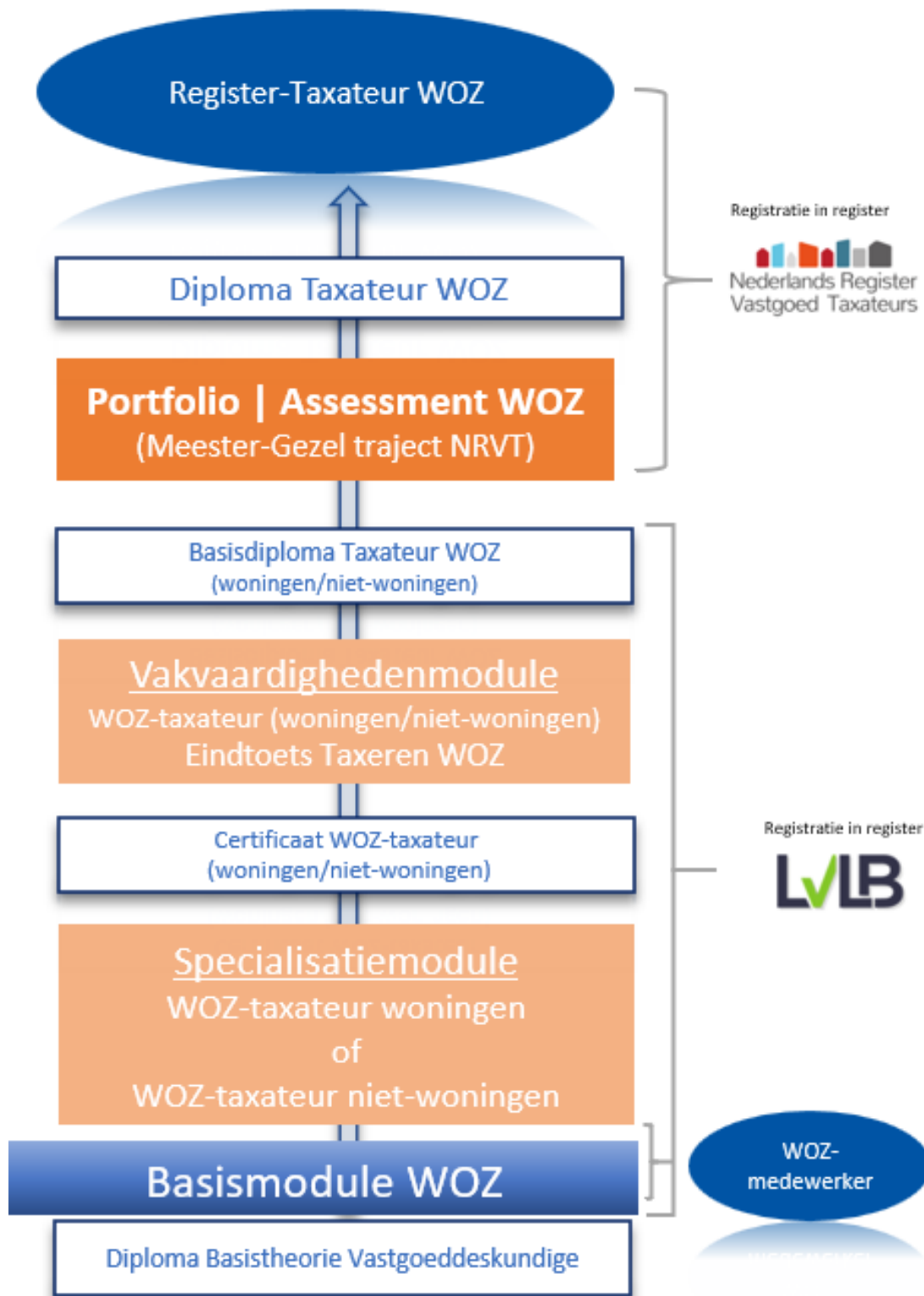
Basismodule WOZ	
<i>Basismodule Basisregistraties & WOZ-administratie</i>	
... beschrijft welke gegevens, al dan niet onderdeel van een basisregistratie, van belang zijn voor een adequate uitvoering van het WOZ-proces.	K
<i>Basismodule Communicatie</i>	
... beschrijft hoe de communicatie vanuit de overheid met burgers en bedrijven op een professionele wijze moet plaatsvinden.	K
<i>Basismodule Kwaliteitszorg</i>	
... beschrijft de werkprocessen en protocollen die gehanteerd moeten worden om op een professionele wijze het WOZ-proces uit te kunnen voeren.	K
<i>Basismodule Objectkenmerken</i>	
... beschrijft welke objectkenmerken en welke meetinstructie gebruikt moeten worden om een WOZ-taxatie op een professionele wijze uit te kunnen voeren.	K
<i>Basismodule Procedures</i>	
... beschrijft de procedures voor de behandeling van bezwaar- en beroepschriften in het kader van de wet om deze op een professionele wijze uit te kunnen voeren.	K
<i>Basismodule Taxatie</i>	
... beschrijft welke begrippen, methodieken en modellen gebruikt moeten worden om een WOZ-taxatie op een professionele wijze uit te kunnen voeren.	K
<i>Basismodule Wet- en regelgeving</i>	
... beschrijft de wet- en regelgeving met betrekking tot het op een professionele wijze uitvoeren van het WOZ-proces.	K
Specialisatie WOZ-taxateur niet-woningen	
<i>Specialisatiemodule Basisregistraties algemeen</i>	
... legt uit welke Basisregistraties gebruikt moeten worden om op een professionele wijze het WOZ-proces uit te kunnen voeren.	T
<i>Specialisatiemodule Kwaliteitszorg algemeen</i>	
... past de afstemming en synchronisatie van werkprocessen en protocollen die gehanteerd moeten worden om op een professionele wijze het WOZ-proces uit te kunnen voeren in de dagelijkse praktijk toe.	T
<i>Specialisatiemodule Objectkenmerken algemeen</i>	
... legt een uniforme beschrijving van kenmerken om op een professionele wijze een WOZ-taxatie te kunnen laten vastleggen, uit.	T
<i>Specialisatiemodule Objectkenmerken verdieping</i>	
... zorgt voor een uniforme beschrijving van kenmerken om op een professionele wijze een WOZ-taxatie te kunnen laten vastleggen.	A
<i>Specialisatiemodule Taxatie algemeen</i>	
... legt uit welke begrippen, methodieken en modellen gebruikt moeten worden om een WOZ-taxatie op een professionele wijze uit te kunnen voeren.	T
<i>Specialisatiemodule Taxatie verdieping niet-woningen</i>	
... past de begrippen, methodieken en modellen die gebruikt moeten worden om een WOZ-taxatie op een professionele wijze uit te kunnen voeren, toe.	T
<i>Specialisatiemodule Wet- en regelgeving algemeen</i>	
... past de wet- en regelgeving met betrekking tot het op een professionele wijze uitvoeren van een WOZ-taxatie toe.	T
<i>Specialisatiemodule Wet- en regelgeving verdieping niet-woningen</i>	
... past de wet- en regelgeving met betrekking tot het op een professionele wijze uitvoeren van een WOZ-taxatie toe.	T
Vaardigheden WOZ-taxateur niet-woningen	

KWALIFICATIEDOSSIER WOZ-TAXATEUR NIET-WONINGEN

... maakt op professionele wijze, op basis van recherche en analyse, een modelmatige WOZ-taxatie van een groep niet-woningen, evalueert de kwaliteit van het model en werkt de resultaten van het model uit in een verslag.	S
---	---

Als de *Module learning outcomes* met een voldoende zijn aangetoond, wordt het basisdiploma WOZ-taxateur niet-woningen uitgereikt.

In onderstaand overzicht staat de weg naar het diploma WOZ-taxateur niet-woningen schematisch weergegeven:



Toetstermen

In dit onderdeel worden leerresultaten verder uitgewerkt in toetstermen.

Op basis van deze toetstermen toont de kandidaat aan in de praktijk als WOZ-taxateur niet-woningen aan de slag te kunnen.

Basismodule WOZ

De kandidaat...

Basismodule 1. Basisregistraties en WOZ-administratie

... beschrijft welke gegevens, al dan niet onderdeel van een basisregistratie, van belang zijn voor een adequate uitvoering van het WOZ-proces.

1.1	... beschrijft de algemene opzet en inhoud van de Basisregistratie Kadaster.	K
1.2	... beschrijft de wijze van verstrekken van gegevens uit de Basisregistratie Kadaster.	K
1.3	... beschrijft de gegevens in de Basisregistratie Kadaster.	K
1.4	... beschrijft de algemene opzet en inhoud van de Basisregistraties Adressen en Gebouwen.	K
1.5	... beschrijft de geometrische gegevens in de Basisregistraties Adressen en Gebouwen.	K
1.6	... beschrijft de wijze van bijhouden en verstrekken van gegevens uit de Basisregistraties Adressen en Gebouwen.	K
1.7	... beschrijft de algemene opzet en inhoud van de Basisregistratie Grootschalige Topografie.	K
1.8	... beschrijft de geometrische gegevens in de Basisregistratie Grootschalige Topografie.	K
1.9	... beschrijft de wijze van bijhouden en verstrekken van gegevens uit de Basisregistratie Grootschalige Topografie.	K
1.10	... beschrijft de algemene opzet en inhoud van de Basisregistratie Personen.	K
1.11	... beschrijft de wijze van verstrekken van gegevens uit de Basisregistratie Personen.	K
1.12	... beschrijft de algemene opzet en inhoud van het Handelsregister.	K
1.13	... beschrijft de wijze van verstrekken van gegevens uit het Handelsregister.	K
1.14	... beschrijft de algemene opzet en inhoud van de Catalogus Basisregistratie WOZ.	K
1.15	... beschrijft de Catalogus Basisregistratie WOZ met betrekking tot de vastlegging van geometrische gegevens van WOZ-objecten.	K
1.16	... beschrijft de algemene opzet en inhoud van de Catalogus WOZ-gegevens voor afnemers.	K
1.17	... beschrijft de Catalogus WOZ-gegevens voor afnemers met betrekking tot de vastlegging van geometrische gegevens van WOZ-objecten.	K
1.18	... beschrijft de in de Catalogus WOZ-gegevens voor afnemers vastgelegde relatie naar de andere basisregistraties in het stelsel van basisregistraties.	K
1.19	... beschrijft de algemene opzet en inhoud van de Catalogus Procesgegevens WOZ (Gegevenswoordenboek WOZ).	K
1.20	... beschrijft de Catalogus Procesgegevens WOZ (Gegevenswoordenboek WOZ) met betrekking tot de vastlegging van gegevens van WOZ-objecten en de WOZ-deelobjecten.	K

KWALIFICATIEDOSSIER WOZ-TAXATEUR NIET-WONINGEN

- | | | |
|------|--|---|
| 1.21 | ... beschrijft de Catalogus Procesgegevens WOZ (Gegevenswoordenboek WOZ) met betrekking tot de primaire en secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie. | K |
| 1.22 | ... beschrijft de uitwisselingsstandaarden met betrekking tot de vastlegging van gegevens van WOZ-objecten en de WOZ-deelobjecten. | K |
| 1.23 | ... beschrijft relevante controles op de basisregisters die uitgevoerd worden voor interne beheersing van de kwaliteit van geregistreerde gegevens. | K |
| 1.24 | ... beschrijft de bijhouding van de gegevens voor de WOZ-administratie die niet uit de basisregistraties komen. | K |

Basismodule 2. Communicatie

... beschrijft hoe de communicatie vanuit de overheid met burgers en bedrijven op een professionele wijze moet plaatsvinden.

- | | | |
|------|--|---|
| 2.1 | ... beschrijft welke gegevens en producten vanuit de WOZ alleen toegankelijk zijn voor belanghebbende. | K |
| 2.2 | ... beschrijft op welke wijze de gegevens en producten die vanuit de WOZ alleen toegankelijk zijn voor belanghebbende, beschermd worden. | K |
| 2.3 | ... beschrijft welke gegevens en producten openbaar zijn. | K |
| 2.4 | ... beschrijft op welke wijze openbare gegevens en producten verstrekt mogen worden. | K |
| 2.5 | ... beschrijft dat er autorisatievoorzieningen gebruikt worden om belanghebbenden toegang te geven tot niet-openbare gegevens. | K |
| 2.6 | ... beschrijft de afwegingen bij de keuze tussen informele en formele communicatie met belanghebbenden. | K |
| 2.7 | ... beschrijft de wettelijk verplichte communicatie met belanghebbenden in het kader van de WOZ. | K |
| 2.8 | ... beschrijft aanvullende informele communicatie met belanghebbenden in het kader van de WOZ en het beheer van gegevens. | K |
| 2.9 | ... beschrijft de uitgangspunten voor een samenhangende en uniforme communicatie vanuit de overheid met burgers en bedrijven. | K |
| 2.10 | ... beschrijft de instrumenten voor een samenhangende en uniforme communicatie vanuit de overheid met burgers en bedrijven. | K |
| 2.11 | ... beschrijft de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG). | K |
| 2.12 | ... beschrijft de invloed van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) op de organisatie van het WOZ-proces. | K |

Basismodule 3. Kwaliteitszorg

... beschrijft de werkprocessen en protocollen die gehanteerd moeten worden om op een professionele wijze het WOZ-proces uit te kunnen voeren.

- | | | |
|-----|--|---|
| 3.1 | ... beschrijft de uitgangspunten voor de administratieve WOZ-organisatie. | K |
| 3.2 | ... beschrijft de uitgangspunten voor de interne WOZ-beheersingsmaatregelen. | K |
| 3.3 | ... beschrijft de uitgangspunten voor de (systemen voor) kwaliteitszorg. | K |
| 3.4 | ... beschrijft de WOZ-werkprocessen, zoals objectafbakening, bijhouding belanghebbenden, marktanalyse, actualisering objectkenmerken, kwaliteitscontrole objectkenmerken, taxeren, kwaliteitscontrole taxaties, interactie, bezwaar en beroep. | K |
| 3.5 | ... beschrijft de inhoud van en de eisen aan de gemeentelijke WOZ-administratie en de Basisregistratie WOZ. | K |
| 3.6 | ... beschrijft de inhoud van de Basisregistratie WOZ en Landelijke voorziening WOZ. | K |
| 3.7 | ... beschrijft de eisen aan de Basisregistratie WOZ en Landelijke voorziening WOZ. | K |

KWALIFICATIEDOSSIER WOZ-TAXATEUR NIET-WONINGEN

- | | | |
|------|---|---|
| 3.8 | ... beschrijft welke (rechts)persoonsgegevens van bestaande (en voormalige) belanghebbenden moeten worden bijgehouden in de Basisregistratie WOZ. | K |
| 3.9 | ... beschrijft welke toezichthouder betrokken is bij de uitvoering van de Wet WOZ. | K |
| 3.10 | ... beschrijft de beoordelingsprotocollen in het kader van de Wet WOZ zoals omschreven in de Waarderingsinstructie. | K |
| 3.11 | ... beschrijft het systeem voor zelfevaluatie ter verantwoording van de uitvoering van de Wet WOZ door de organisatie. | K |

Basismodule 4. Objectkenmerken

... beschrijft welke objectkenmerken en welke meetinstructie gebruikt moeten worden om een WOZ-taxatie op een professionele wijze uit te kunnen voeren.

- | | | |
|------|--|---|
| 4.1 | ... beschrijft de primaire objectkenmerken. | K |
| 4.2 | ... beschrijft de secundaire objectkenmerken. | K |
| 4.3 | ... beschrijft de wijze waarop de objectkenmerken gebruikt worden binnen de taxatiemodellen. | K |
| 4.4 | ... beschrijft de wijze waarop uniforme classificatie van de objectkenmerken gewaarborgd wordt binnen een organisatie. | K |
| 4.5 | ... beschrijft welke bronnen beschikbaar zijn voor het systematisch inwinnen van objectkenmerken. | K |
| 4.6 | ... beschrijft de wijze waarop WOZ-objecten worden getypeerd aan de hand van een uniforme soort objectcodelijst (Fotowijzer woningen). | K |
| 4.7 | ... beschrijft de meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN 2580. | K |
| 4.8 | ... beschrijft de meetinstructie bruto inhoud woningen volgens NEN 2580 (uiterlijk geldig tot 1 januari 2022). | K |
| 4.9 | ... beschrijft voor welke niet-woningen het verhuurbaar vloeroppervlak relevant is. | K |
| 4.10 | ... beschrijft voor welke niet-woningen het bruto vloeroppervlak relevant is. | K |

Basismodule 5. Procedures

... beschrijft de procedures voor de behandeling van bezwaar- en beroepschriften in het kader van de wet op een professionele wijze uit te voeren.

- | | | |
|-----|--|---|
| 5.1 | ... beschrijft wie tegen welke beslissingen bezwaar kan maken in het kader van de wet. | K |
| 5.2 | ... beschrijft de procedures voor de behandeling van bezwaarschriften in het kader van de wet. | K |
| 5.3 | ... beschrijft de procedures voor de behandeling van beroepschriften in het kader van de wet. | K |
| 5.4 | ... beschrijft op welke wijze informele contacten kunnen ondersteunen bij procedures. | K |
| 5.5 | ... beschrijft op welke momenten informele contacten kunnen ondersteunen bij procedures. | K |
| 5.6 | ... beschrijft de Wet openbaarheid van bestuur (WOB). | K |

Basismodule 6. Taxatie

... beschrijft welke begrippen, methodieken en modellen gebruikt moeten worden om een WOZ-taxatie op een professionele wijze uit te kunnen voeren.

Begrippen en methodieken

- | | | |
|-----|--|---|
| 6.1 | ... beschrijft de afbakening van een woning en niet-woning op eigendom en gebruikersgrenzen in overeenstemming artikel 16 en 24 Wet WOZ. | K |
| 6.2 | ... beschrijft het begrip marktwaarde. | K |
| 6.3 | ... beschrijft het begrip (gecorrigeerde) vervangingswaarde voor woningen in aanbouw. | K |
| 6.4 | ... beschrijft het begrip WOZ-waarde. | K |

KWALIFICATIEDOSSIER WOZ-TAXATEUR NIET-WONINGEN

- | | | |
|-----|--|---|
| 6.5 | ... beschrijft de vergelijkingsmethode voor het taxeren van woningen. | K |
| 6.6 | ... beschrijft de kwaliteitsbeoordeling bij de woningwaardering. | K |
| 6.7 | ... beschrijft het begrip gecorrigeerde vervangingswaarde. | K |
| 6.8 | ... beschrijft hoe de diverse taxatiemethoden voor het taxeren van onroerende zaken toegepast kunnen worden. | K |

Modellen

- | | | |
|------|--|---|
| 6.9 | ... beschrijft de typen taxatiemodellen die bij de WOZ-taxaties van woningen worden gebruikt. | K |
| 6.10 | ... beschrijft de verschillende stappen om taxatiemodellen te gebruiken bij het komen tot de WOZ-waarde. | K |
| 6.11 | ... beschrijft de VNG-taxatiewijzers die in het kader van de Wet WOZ worden opgesteld. | K |

Waardering

- | | | |
|------|--|---|
| 6.12 | ... beschrijft het begrip waardepeildatum. | K |
| 6.13 | ... beschrijft het begrip toestandspeildatum. | K |
| 6.14 | ... beschrijft de wettelijke voorschriften inzake wijzigingen van een onroerende zaak na de waardepeildatum. | K |
| 6.15 | ... beschrijft de marktwaarde van een onroerende zaak. | K |
| 6.16 | ... beschrijft de (beperkte) rechten met betrekking tot onroerende zaken. | K |
| 6.17 | ... beschrijft de marktwaarde met inachtneming van beperkte rechten. | K |
| 6.18 | ... beschrijft de betekenis van de WOZ-waarderingsvoorschriften (wetsficties). | K |

Basismodule 7. Wet- en regelgeving

... beschrijft de wet- en regelgeving met betrekking tot het op een professionele wijze uitvoeren van het WOZ-proces.

- | | | |
|------|---|---|
| 7.1 | ... beschrijft de Wet Waardering onroerende zaken (WOZ). | K |
| 7.2 | ... beschrijft de voor de uitvoering van de Wet WOZ relevante zaken uit de Algemene wet inzake rijksbelastingen (AWR). | K |
| 7.3 | ... beschrijft de voor de uitvoering van de Wet WOZ relevante zaken uit de Gemeentewet. | K |
| 7.4 | ... beschrijft de voor de uitvoering van de Wet WOZ relevante zaken uit de Waterschapswet. | K |
| 7.5 | ... beschrijft de relatie tussen de afzonderlijke wetten. | K |
| 7.6 | ... beschrijft het privaatrechtelijke begrip onroerende zaak, zoals gedefinieerd in artikel 16 Wet WOZ. | K |
| 7.7 | ... beschrijft de regels van de Wet WOZ en de daarop berustende regelingen met betrekking tot de waardebepaling en de onderbouwing van de waarde van woningen. | K |
| 7.8 | ... beschrijft de afbakening van een onroerende zaak in het kader van de Wet WOZ. | K |
| 7.9 | ... beschrijft de uit de jurisprudentie voortkomende aandachtspunten die van invloed zijn op de afbakening van een onroerende zaak. | K |
| 7.10 | ... beschrijft de uit de jurisprudentie voortkomende aandachtspunten die van invloed zijn op de waardebepaling en de onderbouwing van de waarde van woningen. | K |
| 7.11 | ... beschrijft de regels van de Wet WOZ en de daarop berustende regelingen met betrekking tot de Basisregistratie WOZ en Landelijke voorziening WOZ. | K |
| 7.12 | ... beschrijft de regels van de Wet WOZ en de daarop berustende regelingen over de (rechts)persoonsgegevens binnen de Basisregistratie WOZ en Landelijke voorziening WOZ. | K |
| 7.13 | ... beschrijft de regels van de Wet WOZ en de daarop berustende regelingen met betrekking tot de WOZ-administratie. | K |

KWALIFICATIEDOSSIER WOZ-TAXATEUR NIET-WONINGEN

7.14	... beschrijft de regels van de Wet WOZ en de daarop berustende regelingen met betrekking tot de primaire objectkenmerken en de relatie naar de BAG-objecten en in de BAG geregistreerde objectkenmerken.	K
7.15	... beschrijft de systematiek van de afbakening van het BAG-object, zoals beschreven in de Catalogus BAG.	K
7.16	... beschrijft de systematiek van de afbakening van kadastrale percelen en kadastrale appartementen in de Basisregistratie Kadaster.	K
7.17	... beschrijft de regels die van belang zijn voor ontwikkeling, bouw, gebruik, transacties en taxatie van niet-woningen.	K
7.18	... beschrijft de uit de jurisprudentie voortkomende aandachtspunten die van belang is voor ontwikkeling, bouw, gebruik, transacties en taxatie van niet-woningen.	K
7.19	... beschrijft de regels van de wet en de daarop berustende regelingen met betrekking tot de aanwijzing van belanghebbenden.	K
7.20	... beschrijft de (beperkte) openbaarheid van de WOZ-waarde.	K
7.21	... beschrijft de regels over het verstrekken van WOZ-waarden en onderliggende gegevens.	K
7.22	... beschrijft de regels over de onderbouwing van de WOZ-waarde met behulp van een taxatieverslag.	K
7.23	... beschrijft de regels omtrent de vormen van gebruik van de WOZ-waarde.	K

Toetsmatrijs Basismodule WOZ

Een toetsmatrijs is een tabel waarin wordt aangegeven hoe de opgaven in een toets verdeeld zijn over de onderwerpen die in de toetstermen genoemd worden. Afhankelijk van de onderwerpen wordt bepaald op welk niveau deze worden getoetst, welke toetsvorm zich daarvoor het beste leent en hoeveel vragen er over gesteld gaan worden.

Basismodule WOZ	Taxonomie	Percentage	Aantal vragen
1. Basisregistraties & WOZ-administratie	Kennis	18%	9
2. Communicatie	Kennis	14%	7
3. Kwaliteitszorg	Kennis	10%	5
4. Objectkenmerken	Kennis	16%	8
5. Procedures	Kennis	6%	3
6. Taxatie	Kennis	18%	9
7. Wet- en regelgeving	Kennis	18%	9
Totaal			50

De Basismodule WOZ is een kennistoets en heeft op het examen in totaal 50 vragen. De toets duurt 70 minuten.

In het examen komen minimaal vier verschillende vraagtypen voor, zoals een meerkeuzevraag, een meer-uit-meervraag, een matchvraag, een rangschikvraag, een invulvraag, een selectievraag of een hotspotvraag.

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

KWALIFICATIEDOSSIER WOZ-TAXATEUR NIET-WONINGEN

verschillen. Hierdoor worden examenuitslagen beter vergelijkbaar. De uiteindelijke cesuur zal voor elk examen liggen tussen de 65% 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.

Specialisatie WOZ-taxateur niet-woningen

Specialisatiemodule Basisregistraties algemeen

De kandidaat...

Specialisatiemodule 1. Basisregistraties algemeen

... legt uit welke Basisregistraties gebruikt moeten worden om op een professionele wijze het WOZ-proces uit te kunnen voeren.

- | | | |
|-----|--|---|
| 1.1 | ... legt de Basisregistratie Kadaster uit. | T |
| 1.2 | ... legt de wijze van bijhouden en verstrekken van gegevens uit de Basisregistratie Kadaster uit. | T |
| 1.3 | ... legt de gegevens in de Basisregistratie Kadaster uit. | T |
| 1.4 | ... legt de Basisregistratie Adressen en Gebouwen uit. | T |
| 1.5 | ... legt de gegevens in de Basisregistraties Adressen en Gebouwen uit. | T |
| 1.6 | ... legt de Catalogus Basisregistratie WOZ uit. | T |
| 1.7 | ... legt de regels van de wet en de daarop berustende regelingen met betrekking tot de aanwijzing van belanghebbenden uit. | T |

Specialisatiemodule Kwaliteitszorg algemeen

De kandidaat...

Specialisatiemodule 2. Kwaliteitszorg algemeen

... past de afstemming en synchronisatie van werkprocessen en protocollen die gehanteerd moeten worden om op een professionele wijze het WOZ-proces uit te kunnen voeren in de dagelijkse praktijk toe.

- | | | |
|------|--|---|
| 2.1 | ... legt de WOZ-werkprocessen, zoals objectafbakening, bijhouding belanghebbenden, marktanalyse, actualisering objectkenmerken, kwaliteitscontrole objectkenmerken, taxeren, kwaliteitscontrole taxaties, interactie, bezwaar en beroep uit. | T |
| 2.2 | ... past de WOZ-werkprocessen, zoals objectafbakening, bijhouding belanghebbenden, marktanalyse, actualisering objectkenmerken, kwaliteitscontrole objectkenmerken, taxeren, kwaliteitscontrole taxaties, interactie, bezwaar en beroep toe. | T |
| 2.3 | ... legt de inhoud van en de eisen aan de gemeentelijke WOZ-administratie en de Basisregistratie WOZ uit. | T |
| 2.4 | ... past de eisen aan de gemeentelijke WOZ-administratie en de Basisregistratie WOZ toe. | T |
| 2.5 | ... legt alle noodzakelijke gegevens in de (geautomatiseerde) WOZ-administratie vast. | T |
| 2.6 | ... legt de uitgangspunten voor de administratieve organisatie uit. | T |
| 2.7 | ... legt de uitgangspunten voor de interne beheersingsmaatregelen uit. | T |
| 2.8 | ... past de interne beheersingsmaatregelen toe. | T |
| 2.9 | ... legt de beoordelingsprotocollen in het kader van de Wet WOZ uit. | T |
| 2.10 | ... past de beoordelingsprotocollen in het kader van de Wet WOZ toe. | T |
| 2.11 | ... past zelfevaluatie ter verantwoording van de uitvoering van de Wet WOZ toe. | T |

Specialisatiemodule Objectkenmerken algemeen

De kandidaat...

Specialisatiemodule 3. Objectkenmerken algemeen

... legt een uniforme beschrijving van kenmerken om op een professionele wijze een WOZ-taxatie te kunnen laten vastleggen, uit.

KWALIFICATIEDOSSIER WOZ-TAXATEUR NIET-WONINGEN

- | | | |
|-----|---|---|
| 3.1 | ... legt de wijze waarop de objectkenmerken gebruikt worden binnen de taxatiemodellen uit. | T |
| 3.2 | ... legt de eisen voor de uniforme classificatie van de objectkenmerken uit. | T |
| 3.3 | ... legt de invloed van de objectkenmerken op de marktwaarde uit. | T |
| 3.4 | ... legt de wijze van registratie en detaillering van registratie van primaire objectkenmerken (objectniveau of deelobjectniveau, bijgebouwen et cetera) uit. | T |
| 3.5 | ... legt uit welke objectkenmerken gebruikt worden bij de WOZ-waardebepaling. | T |
| 3.6 | ... legt uit welke objectkenmerken gebruikt worden bij de systemen voor presentatie. | T |
| 3.7 | ... legt uit welke objectkenmerken gebruikt worden bij de systemen voor de uitwisseling van marktinformatie. | T |

Specialisatiemodule Objectkenmerken verdieping

De kandidaat...

Specialisatiemodule 3a. Objectkenmerken verdieping

... zorgt voor een uniforme beschrijving van kenmerken om op een professionele wijze een WOZ-taxatie te kunnen laten vastleggen.

- | | | |
|-------|--|---|
| 3a.1 | ... past de uniforme soort objectcodelijst voor de typering van WOZ-objecten toe. | T |
| 3a.2 | ... legt de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte Woningen uit. | T |
| 3a.3 | ... legt uit hoe volgens de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte Woningen de gebruiksoppervlakte wordt bepaald. | T |
| 3a.4 | ... legt de Meetinstructie Bruto inhoud Woningen uit (uiterlijk geldig tot 1 januari 2022). | T |
| 3a.5 | ... past de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte Woningen toe. | T |
| 3a.6 | ... legt de Meetinstructie Bruto Inhoud Woningen uit (uiterlijk geldig tot 1 januari 2022). | T |
| 3a.7 | ... past de Meetinstructie Bruto inhoud Woningen toe (uiterlijk geldig tot 1 januari 2022). | T |
| 3a.8 | ... legt uit hoe volgens NEN 2580 het verhuurbaar vloeroppervlak wordt bepaald. | T |
| 3a.9 | ... legt uit hoe volgens NEN 2580 het bruto vloeroppervlak wordt bepaald. | T |
| 3a.10 | ... past volgens NEN 2580 het verhuurbaar vloeroppervlak toe. | T |
| 3a.11 | ... past volgens NEN 2580 het bruto vloeroppervlak toe. | T |
| 3a.12 | ... past geregistreerde objectkenmerken toe binnen de taxatiemodellen. | T |
| 3a.13 | ... past de eisen voor de uniforme classificatie van de objectkenmerken toe. | T |
| 3a.14 | ... gebruikt de uniforme codering van de ligging, (bouwkundige) kwaliteit en onderhoudstoestand van WOZ-objecten en deelobjecten bij het uitvoeren van de WOZ-taxaties (in de taxatiemodellen). | T |
| 3a.15 | ... onderzoekt beschrijvingen en andere aanduidingen (foto's) van secundaire objectkenmerken in diverse externe bronnen (bijvoorbeeld advertenties), rekening houdend met de context. | A |
| 3a.16 | ... gebruikt het onderzoek over de beschrijvingen en andere aanduidingen (foto's) van secundaire objectkenmerken in diverse externe bronnen (bijvoorbeeld advertenties) bij controle en actualisering van de voor de WOZ-gebruikte secundaire objectkenmerken. | T |
| 3a.17 | ... legt de relevante objectkenmerken, inclusief aanduiding van het object en relatie naar BAG-objecten in de (geautomatiseerde) WOZ-administratie, inclusief het aanduiden van een onroerende zaak, vast door gebruik te maken van de adressen die zijn vastgelegd in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen. | T |

KWALIFICATIEDOSSIER WOZ-TAXATEUR NIET-WONINGEN

Specialisatiemodule Taxatie algemeen

De kandidaat...

Specialisatiemodule 5. Taxatie algemeen

... legt uit welke begrippen, methodieken en modellen gebruikt moeten worden om een WOZ-taxatie op een professionele wijze uit te kunnen voeren.

- | | | |
|-----|---|---|
| 5.1 | ... legt mondeling of schriftelijk de achtergronden van een WOZ-taxatie uit. | T |
| 5.2 | ... past een voor alle partijen acceptabele oplossing op basis van geregistreerde gegevens, juridische mogelijkheden en taxatietechnische relaties toe. | T |
| 5.3 | ... legt mondeling of schriftelijk de WOZ-taxatie uit. | T |
| 5.4 | ... legt mondeling of schriftelijk het taxatieverslag uit. | T |

Specialisatiemodule Taxatie verdieping niet-woningen

De kandidaat...

Specialisatiemodule 5b. Taxatie niet-woningen

... past de begrippen, methodieken en modellen die gebruikt moeten worden om een WOZ-taxatie op een professionele wijze uit te kunnen voeren, toe.

Methodieken niet-woningen

- | | | |
|-------|---|---|
| 5b.1 | ... legt het begrip marktwaarde uit. | T |
| 5b.2 | ... past het begrip marktwaarde toe. | T |
| 5b.3 | ... legt het begrip benuttingswaarde uit. | T |
| 5b.4 | ... past het begrip benuttingswaarde toe. | T |
| 5b.5 | ... legt het begrip bedrijfswaarde uit. | T |
| 5b.6 | ... past het begrip bedrijfswaarde toe. | T |
| 5b.7 | ... legt de huurwaardekapitalisatiemethode voor het taxeren van niet-woningen uit. | T |
| 5b.8 | ... past de huurwaardekapitalisatiemethode voor het taxeren van niet-woningen toe. | T |
| 5b.9 | ... legt uit hoe de huurwaardekapitalisatiemethode voor het taxeren van niet-woningen individueel wordt toegepast. | T |
| 5b.10 | ... past de huurwaardekapitalisatiemethode voor het taxeren van niet-woningen individueel toe. | T |
| 5b.11 | ... legt de analyse van marktgegevens zoals huurprijzen, transacties en stichtingskosten in de huurwaardekapitalisatiewaardering uit. | T |
| 5b.12 | ... past de analyse van marktgegevens zoals huurprijzen, transacties en stichtingskosten in de huurwaardekapitalisatiewaardering toe. | T |
| 5b.13 | ... legt de bepaling van de huurwaarde in de huurwaardekapitalisatiemethodiek uit. | T |
| 5b.14 | ... past de bepaling van de huurwaarde in de huurwaardekapitalisatiemethodiek toe. | T |
| 5b.15 | ... legt de bepaling van de kapitalisatiefactor in de huurwaardekapitalisatiemethodiek uit. | T |
| 5b.16 | ... past de bepaling van de kapitalisatiefactor in de huurwaardekapitalisatiemethodiek toe. | T |
| 5b.17 | ... past de in opdracht van de VNG opgestelde Taxatiewijzers in het kader van de Wet WOZ wat betreft de beschreven uniforme toepassing van de huurwaardekapitalisatiemethode toe. | T |
| 5b.18 | ... legt het verschil tussen top-down en bottom-up benadering van de huurwaardekapitalisatiemethode uit. | T |
| 5b.19 | ... legt de gecorrigeerde vervangingswaardemethode voor het taxeren van niet-woningen uit. | T |
| 5b.20 | ... past de gecorrigeerde vervangingswaardemethode voor het taxeren van niet-woningen toe. | T |

KWALIFICATIEDOSSIER WOZ-TAXATEUR NIET-WONINGEN

5b.21	... legt uit hoe de gecorrigeerde vervangingswaardemethode voor het taxeren van niet-woningen individueel wordt toegepast.	T
5b.22	... past de gecorrigeerde vervangingswaarde methode voor het taxeren van niet-woningen individueel toe.	T
5b.23	... past de taxatiewijzers in het kader van de Wet WOZ wat betreft de beschreven uniforme toepassing van de gecorrigeerde vervangingswaardemethode toe.	T
5b.24	... legt de verwerking van een renovatie bij de gecorrigeerde vervangingswaardemethode voor het taxeren van niet-woningen uit.	T
5b.25	... past de verwerking van een renovatie bij de gecorrigeerde vervangingswaardemethode voor het taxeren van niet-woningen toe.	T
5b.26	... legt de verwerking van een functionele correctie bij de gecorrigeerde vervangingswaardemethode voor het taxeren van niet-woningen uit.	T
5b.27	... past de verwerking van een functionele correctie bij de gecorrigeerde vervangingswaardemethode voor het taxeren van niet-woningen toe.	T
5b.28	... legt de verwerking van een restwaarde bij de gecorrigeerde vervangingswaardemethode voor het taxeren van niet-woningen uit.	T
5b.29	... past de verwerking van een restwaarde bij gecorrigeerde vervangingswaardemethode voor het taxeren van niet-woningen toe.	T
5b.30	... legt de bijzondere waarderingmethoden genoemd in de VNG-taxatiewijzers voor het taxeren van niet-woningen uit.	T
5b.31	... past de bijzondere waarderingmethoden genoemd in de VNG-taxatiewijzers voor het taxeren van niet-woningen toe.	T
5b.32	... past de taxatiewijzers in het kader van de Wet WOZ wat betreft de beschreven uniforme toepassing van de bijzondere waarderingmethoden genoemd in de VNG-taxatiewijzers toe.	T
5b.33	... legt de discounted-cashflowmethode voor het taxeren van niet-woningen uit.	T
5b.34	... past de discounted-cashflowmethode voor het taxeren van niet-woningen toe.	T
5b.35	... legt de kwaliteitsbeoordeling bij de niet-woningwaardering uit.	T
5b.36	... past de kwaliteitsbeoordeling bij de niet-woningwaardering toe.	T
5b.37	... stelt een taxatierapport op.	T
5b.38	... legt een taxatierapport uit.	T

Modellen niet-woningen

5b.39	... legt de typen taxatiemodellen zoals beschreven in de Waarderingsinstructie, die bij de WOZ-taxaties van niet-woningen worden gebruikt, uit.	T
5b.40	... past de typen taxatiemodellen zoals beschreven in de Waarderingsinstructie, die bij de WOZ-taxaties van niet-woningen worden gebruikt, toe.	T
5b.41	... legt de voordelen van de typen taxatiemodellen die bij de WOZ-taxaties van niet-woningen worden gebruikt, uit.	T
5b.42	... legt de nadelen van de typen taxatiemodellen die bij de WOZ-taxaties van niet-woningen worden gebruikt, uit.	T
5b.43	... legt de risico's bij de verschillende typen taxatiemodellen zoals beschreven in de Waarderingsinstructie uit.	T
5b.44	... legt de wijze waarop de kwaliteitsbeoordeling bij elk van de typen taxatiemodellen moet worden aangepakt, uit.	T
5b.45	... past de wijze waarop de kwaliteitsbeoordeling bij elk van de typen taxatiemodellen moet worden aangepakt, toe.	T
5b.46	... legt mondeling of schriftelijk uit wat de structuur is van het gemaakte taxatiemodel.	T
5b.47	... legt mondeling of schriftelijk uit waarom bepaalde inrichtingskeuzes zijn gemaakt in het gemaakte taxatiemodel.	T

KWALIFICATIEDOSSIER WOZ-TAXATEUR NIET-WONINGEN

5b.48	... legt mondeling of schriftelijk uit wat de structuur is van een geanalyseerd taxatiemodel.	T
5b.49	... legt mondeling of schriftelijk uit waarom bepaalde inrichtingskeuzes zijn gemaakt in het geanalyseerd taxatiemodel.	T
5b.50	... legt mondeling of schriftelijk uit op welke wijze gewaarborgd is dat de conclusies uit de marktanalyse in het taxatiemodel zijn verwerkt.	T
5b.51	... legt mondeling of schriftelijk uit dat het taxatiemodel een goede weergave is van de onderlinge waardeverhoudingen in de markt.	T
5b.52	... legt mondeling of schriftelijk uit wanneer verdere optimalisatie van het taxatiemodel niet mogelijk is.	T
5b.53	... legt mondeling of schriftelijk uit wanneer het taxatiemodel een optimale weergave vormt van de niet-woningmarkt.	T
5b.54	... legt mondeling of schriftelijk uit hoe de werking is van het taxatiemodel.	T
5b.55	... legt mondeling of schriftelijk uit op welke wijze is vastgesteld dat het gebruikte taxatiemodel een optimale weergave is van de niet- woningmarkt.	T

Waardering niet-woningen

5b.56	... legt objectafbakening in alle voorkomende praktijksituaties uit.	T
5b.57	... legt de gevolgen van onjuiste objectafbakening uit.	T
5b.58	... legt uit of er sprake is van een zelfstandige eenheid of samenstel.	T
5b.59	... past het begrip onroerende zaak, zoals gedefinieerd in artikel 16 Wet WOZ, toe.	T
5b.60	... legt de kenmerken van marktwaarde uit.	T
5b.61	... legt de kenmerken van (gecorrigeerde) vervangingswaarde uit.	T
5b.62	... berekent de marktwaarde van een niet-woning.	T
5b.63	... berekent de marktwaarde met inachtneming van beperkte rechten.	T
5b.64	... legt de wetsficties in het kader van de Wet WOZ uit.	T
5b.65	... past de wetsficties in het kader van de Wet WOZ toe.	T
5b.66	... legt de betekenis van de WOZ-waarderingsvoorschriften uit.	T
5b.67	... past de WOZ-waarderingsvoorschriften toe.	T
5b.68	... houdt rekening met wettelijke vrijstellingen.	T
5b.69	... past wettelijke vrijstellingen toe.	T
5b.70	... houdt rekening met relevante jurisprudentie.	T
5b.71	... past relevante jurisprudentie toe.	T
5b.72	... past de regels over de onderbouwing van de WOZ-waarde met behulp van een taxatieverslag toe.	T

Specialisatiemodule Wet- en regelgeving algemeen

De kandidaat...

Specialisatiemodule 6. Wet- en regelgeving algemeen

... past de wet- en regelgeving met betrekking tot het op een professionele wijze uitvoeren van het WOZ-proces toe.

6.1	... legt de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) uit.	T
6.2	... past de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) toe.	T
6.3	... legt de invloed van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) op de organisatie van het WOZ-proces uit.	T
6.4	... legt uit welke gegevens en producten vanuit de WOZ alleen toegankelijk zijn voor belanghebbende.	T
6.5	... legt uit op welke wijze de gegevens en producten die vanuit de WOZ alleen toegankelijk zijn voor belanghebbende, beschermd worden.	T
6.6	... legt uit welke gegevens en producten openbaar zijn.	T
6.7	... legt uit op welke wijze openbare gegevens en producten verstrekt mogen worden.	T

KWALIFICATIEDOSSIER WOZ-TAXATEUR NIET-WONINGEN

6.8	... legt uit dat er autorisatievoorzieningen gebruikt worden om belanghebbenden toegang te geven tot niet-openbare gegevens.	T
6.9	... legt de afwegingen bij de keuze tussen informele en formele communicatie met belanghebbenden uit.	T
6.10	... legt de wettelijk verplichte communicatie met belanghebbenden in het kader van de WOZ uit.	T
6.11	... legt aanvullende informele communicatie met belanghebbenden in het kader van de WOZ en het beheer van gegevens uit.	T
6.12	... legt de Wet Waardering onroerende zaken (WOZ) uit.	T
6.13	... past de Wet Waardering onroerende zaken (WOZ) toe.	T
6.14	... legt de regels van de wet en de daarop berustende regelingen met betrekking tot de afbakening van een onroerende zaak uit.	T
6.15	... past de regels van de wet en de daarop berustende regelingen met betrekking tot de afbakening van een onroerende zaak toe.	T

Specialisatiemodule Wet- en regelgeving verdieping niet-woningen

De kandidaat...

Specialisatiemodule 6b. Verdieping wet- en regelgeving niet-woningen

6b.1	... legt de regels van de wet en de daarop berustende regelingen met betrekking tot de waardebepaling en de onderbouwing van de waarde van niet-woningen.	T
6b.2	... past de regels van de wet en de daarop berustende regelingen met betrekking tot de waardebepaling en de onderbouwing van de waarde van niet-woningen toe.	T
6b.3	... past de jurisprudentie met betrekking tot de waardebepaling en de onderbouwing van de waarde van niet-woningen toe.	T
6b.4	... legt de regels van de wet en de daarop berustende regelingen met betrekking tot de afbakening van een niet-woning uit.	T
6b.5	... past de regels van de wet en de daarop berustende regelingen met betrekking tot de afbakening van een niet-woning toe.	T
6b.6	... past de jurisprudentie met betrekking tot de afbakening van een niet-woning toe.	T
6b.7	... legt de regels die van belang zijn voor ontwikkeling, bouw, gebruik, transacties en taxatie van niet-woningen uit.	T
6b.8	... past de regels die van belang zijn voor ontwikkeling, bouw, gebruik, transacties en taxatie van niet-woningen toe.	T
6b.9	... past de jurisprudentie die van belang is voor ontwikkeling, bouw, gebruik, transacties en taxatie van niet-woningen toe.	T
6b.10	... legt de regels van de wet en de daarop berustende regelingen met betrekking tot de aanwijzing van belanghebbenden uit.	T
6b.11	... past de regels van de wet en de daarop berustende regelingen met betrekking tot de aanwijzing van belanghebbenden toe.	T
6b.12	... legt de regels over het verstrekken van WOZ-waarden en onderliggende gegevens uit.	T
6b.13	... past de regels over het verstrekken van WOZ-waarden en onderliggende gegevens toe.	T
6b.14	... legt de regels over de onderbouwing van de WOZ-waarde met behulp van een taxatieverslag uit.	T
6b.15	... past de regels over de onderbouwing van de WOZ-waarde met behulp van een taxatieverslag toe.	T
6b.16	... legt de regels omtrent vrijstellingen met betrekking tot niet-woningen uit.	T
6b.17	... past de regels omtrent vrijstellingen met betrekking tot niet-woningen toe.	T
6b.18	... legt de jurisprudentie met betrekking tot de vrijstellingen uit.	T
6b.19	... past de jurisprudentie met betrekking tot de vrijstellingen toe.	T

KWALIFICATIEDOSSIER WOZ-TAXATEUR NIET-WONINGEN

6b.20	... legt de regels omtrent de vormen van gebruik van de WOZ-waarde uit.	T
6b.21	... past de regels omtrent de vormen van gebruik van de WOZ-waarde toe.	T
6b.22	... legt de procedures voor de behandeling van bezwaarschriften en beroepschriften in het kader van de wet uit.	T
6b.23	... past de procedures voor de behandeling van bezwaarschriften en beroepschriften in het kader van de wet toe.	T

Toetsmatrijs WOZ-taxateur niet-woningen

Een toetsmatrijs is een tabel waarin wordt aangegeven hoe de opgaven in een toets verdeeld zijn over de onderwerpen die in de toetstermen genoemd worden.

Afhankelijk van de onderwerpen wordt bepaald op welk niveau deze worden getoetst, welke toetsvorm zich daarvoor het beste leent en hoeveel vragen er over gesteld gaan worden.

WOZ-taxateur niet-woningen	Taxonomie	Percentage	Aantal vragen
1. Specialisatiemodule Basisregistraties algemeen	Toepassing	6%	2
2. Specialisatiemodule Kwaliteitszorg algemeen	Toepassing	6%	2
3. Specialisatiemodule Objectkenmerken algemeen	Toepassing	6%	2
3a. Specialisatiemodule Objectkenmerken verdieping	Toepassing	6%	2
	Analyse	2%	1
5. Specialisatiemodule Taxatie algemeen	Toepassing	9%	3
5b. Specialisatiemodule Taxatie verdieping niet-woningen	Toepassing	42%	15
6. Specialisatiemodule Wet- en regelgeving algemeen	Toepassing	6%	2
6b. Specialisatiemodule Wet- en regelgeving verdieping niet-woningen	Toepassing	17%	6
Totaal		100%	35

De toets voor de WOZ-taxateur niet-woningen is een casustoets en heeft op het examen in totaal 35 gesloten vragen.

De toets duurt 150 minuten.

In het examen komen minimaal vier verschillende vraagtypen voor, zoals een meerkeuzevraag, een meer-uit-meervraag, een matchvraag, een rangschikvraag, een invulvraag, een selectievraag of een hotspotvraag.

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 65% 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.

Vaardighedenmodule WOZ-taxateur niet-woningen

De kandidaat...

Vakvaardigheden WOZ-taxateur niet-woningen

... maakt op professionele wijze, op basis van recherche en analyse, een modelmatige WOZ-taxatie van een groep van niet-woningen, evalueert de kwaliteit van het model en werkt de resultaten van het model uit in een rapport.

Rechercheren

- 1.1 ... construeert volgens de regels van de wet en de daarop berustende regelingen de afbakening van een onroerende zaak in het kader van de Wet WOZ. (T)
- 1.2 ...bepaalt welke kwaliteit aan bepaalde primaire en secundaire objectkenmerken moet worden toegekend. (T)
- 1.3 ...bepaalt de oppervlakte van een object op basis van de NEN2580. (T)
- 1.4 ... construeert de codering van WOZ-objecten en deelobjecten daarbinnen gericht op een uniforme taxatie. (T)

Analyseren

- 2.1 ...berekent de van toepassing zijnde huurwaardekapitalisatiefactor. (T)
- 2.2 ...optimaliseert een taxatiemodel voor niet-woningen. (T)
- 2.3 ...stelt vast of een taxatiemodel naar behoren werkt. (T)
- 2.4 ...past een taxatiemodel aan op basis van nieuwe gegevens. (T)
- 2.5 ... bepaalt welke correcties moeten worden toegepast om tot de gecorrigeerde vervangingswaarde te komen. (T)

Waarderen

- 3.1 ...waardeert een groep niet-woningen op basis van een taxatiemodel. (T)
- 3.2 ...stelt vast of een individuele niet-woning op basis van een taxatiemodel juist is gewaardeerd. (T)
- 3.3 ... stelt de gecorrigeerde vervangingswaarde vast. (T)

Rapporteren

- 4.1 ...stelt een WOZ taxatierapport op, inclusief een juiste keuze voor de referentieobjecten en de onderbouwing daarvan. (T)
- 4.2 ...stelt vast in hoeverre een WOZ taxatieverslag/rapport voldoet aan de daaraan gestelde eisen. (T)

Nb. De kerntaken contracteren en archiveren worden niet nader getoetst.

Toetsmatrijs Vaardighedenmodule WOZ-taxateur niet-woningen

De vaardigheden van de WOZ-taxateur niet-woningen worden door middel van een Eindtoets getoetst. De Eindtoets is een praktisch examen, dat bestaat uit verschillende onderdelen die aansluiten op de praktijk van de WOZ-taxateur niet-woningen. De Eindtoets duurt 4 uur.

Voor de Eindtoets is een beoordelingsmodel opgesteld. Dit model is gebaseerd op onderstaande verdeling van de kerntaken en daaronder vallende toetstermen.

KWALIFICATIEDOSSIER WOZ-TAXATEUR NIET-WONINGEN

Onderdeel	Percentage
Portfolio	
Rechercheren	10-20%
Analyseren	30-40%
Waarderen	30-40%
Rapporteren	10-20%
<i>Totaal</i>	100%
<i>Cesuur (=minimaal te behalen percentage)</i>	70%

Na het behalen van een positief resultaat voor de Eindtoets wordt het basisdiploma WOZ-taxateur niet-woningen uitgereikt.

Met het basisdiploma WOZ-taxateur woningen is het mogelijk om in te stromen in het meester-gezeltraject van NRVt om uiteindelijk het NRVt diploma Taxateur WOZ niet-woningen te kunnen behalen.

Portfolio-assessment meester-gezeltraject

Het portfolio-assessment ter afsluiting van het meester-gezeltraject vindt plaats onder de verantwoordelijkheid van NRVT. Meer informatie hierover is te vinden op de website van NRVT: <https://www.nrvt.nl/pe/praktijkopleiding-aankomend-register-taxateurs/>.