

Infoblad Examen

Eindtoets WOZ Taxateur Woningen

Kenmerken Examen

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

Doel

Het doel van de Eindtoets WOZ taxateur woningen is vaststellen of de kandidaat in voldoende mate beschikt over de vaardigheden, de kennis en het inzicht om WOZ taxaties te kunnen verrichten 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 vier opdrachten te vervullen:

Onderdeel 1: Modelmatig waarderen

Het optimaliseren en vaststellen van een modelmatige waardebeoordeling met betrekking tot een (fictieve) groep van woningen, waarbij de volgende vaardigheden van de kandidaat worden gevraagd:

- Op basis van de Fotowijzer woningen bepalen om welk type woning het gaat en welke code daarbij hoort;
- M.b.t. één object de afbakening van de onroerende zaak construeren en toelichten;
- Op basis van aangereikte informatie scores toekennen aan minimaal één van de KOUDV¹-factoren en/of ligging;
- Het verwijderen van woningen die buiten beschouwing moeten worden gelaten in het model en het toelichten waarom;
- De stappen nemen en beschrijven om het model te optimaliseren door middel van het kiezen van logische waarden voor de parameters;

¹ Kwaliteit, Onderhoud, Uitstraling, Doelmatigheid, Voorzieningen

- Het berekenen van Ratio A (gemiddelde ratio), B (gewogen gemiddelde ratio) en COD (spreidingscoëfficiënt) en het op basis daarvan evalueren of het model betrouwbaar is.

LET OP! Bij dit onderdeel worden van u basis Excel-vaardigheden verwacht. U moet kunnen werken met de functies optellen, aftrekken, delen en vermenigvuldigen en die kunnen toepassen op verzamelingen gegevens.

Onderdeel 2: Taxatieverslag maken

Het opstellen van een taxatieverslag voor één van de woningen uit het model. Daarbij moet de woning ook worden opgemeten op basis van plattegronden, conform de branchebrede meetinstructie.

Onderdeel 3: Beoordelingsprotocol taxaties woningen

Het formuleren van conclusies en verbetermogelijkheden op basis van (onderdelen van) een ingevulde beoordelingsprotocol taxaties woningen.

Onderdeel 4: Bezwaar maken

Het opstellen van een advies gericht op het al dan niet bezwaar maken op een WOZ-beschikking.

Aangeleverde gegevens

De kandidaat ontvangt hiervoor de volgende bronnen en gegevens:

M.b.t. 1:

- Een Excel-file met daarin een groep woningen uit een straat, buurt of wijk, inclusief primaire en secundaire objectkenmerken en verkooptransacties.
- De Kadastrale kaart van deze groep woningen.
- Diverse bronnen en gegevens op basis waarvan de kandidaat ontbrekende primaire en secundaire objectkenmerken moet invullen, bijvoorbeeld aanvullende kaarten, rapporten, beschrijvingen en/of foto's.
- Aanvullende gegevens met betrekking tot het te bouwen model.

M.b.t. 2:

- Gegevens voor de inmeting van het pand (plattegronden).
- Een (vereenvoudigd) model taxatieverslag WOZ.

M.b.t. 3:

- Een Excel-file met daarin een groep woningen uit een straat, buurt of wijk, inclusief primaire en secundaire objectkenmerken en verkooptransacties.
- (Onderdelen van) een ingevuld beoordelingsprotocol taxaties woningen.

M.b.t. 4:

- Het taxatieverslag
- Een Excel-file met daarin een groep woningen uit een straat, buurt of wijk, inclusief primaire en secundaire objectkenmerken en verkooptransacties.
- Aanvullende gegevens met betrekking tot het gebruikte model.

Alle verstrekte gegevens zijn fictief (d.w.z. het taxatieobject is niet te herleiden tot bestaande panden en/of er zijn zoveel fictieve elementen in de informatie en gegevens aangebracht, dat kandidaten die mogelijk de daadwerkelijke locatie en/of panden zouden kennen hier geen voordeel bij hebben).

Hulpmiddelen

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

1. SDU Educatieve wettenverzameling - Wetgeving Makelaardij, Taxatie en Vastgoed
2. WOZ Waarderingsinstructie (Waarderingskamer)
3. Fotowijzer Woningen (Waarderingskamer)
4. Standaard voor ratio controles (Waarderingskamer)
5. Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen (Waarderingskamer)
6. Rekenmachine (niet-programmeerbaar)
7. Pen / Kladdpapier

De hulpmiddelen 2 t/m 5 worden binnen het examen digitaal aangeboden. Verder zal er een niet-programmeerbare rekenmachine, pen en kladdpapier aanwezig zijn. De kandidaat is zelf verantwoordelijk voor het meenemen van een wettenbundel.

Materiaal

De kandidaat krijgt een laptop zonder toegang tot internet tot zijn beschikking. De examenvragen/opdrachten, de casuïstiek en bijlagen worden digitaal beschikbaar gesteld. De kandidaat werkt alles digitaal uit.

Beoordeling

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

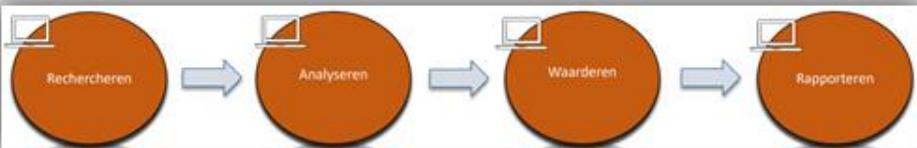
Examen boeken

- 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.
- De prijs van de eindtoets is te vinden op de tarievenlijst van SVMNIVO: <https://svmnivo.nl/documenten/>
- Op het examen is het examenreglement SVMNIVO taxateur van toepassing: <https://svmnivo.nl/documenten/>

Bijlage 1. Overzicht Toetstermen Eindtoets WOZ Taxateur Woningen

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

De kandidaat...

Kerntaak	Eindtoets 
Contracteren	-
Rechercheren	<p><u>Opstellen modelmatige waardebeoordeling</u> ...bepaalt op basis van de Fotowijzer woningen om welk type woning(en) het gaat en welke code daarbij hoort. (T) ... 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) ...bepaalt welke kwaliteit aan bepaalde primaire en secundaire objectkenmerken moet worden toegekend. (T) ...beargumenteert of een verkoopprijs als marktconform gezien moet worden en al dan niet moet worden meegenomen bij het opstellen van het taxatiemodel. (T) ...kiest bij het optimaliseren en vaststellen van taxatiemodel de juiste (toegestane) gegevens van woningen. (T)</p> <p><u>Opstellen taxatieverslag</u> ...bepaalt de oppervlakte en inhoud van een woning op basis van de Branchebrede Meetinstructie. (T)</p>
Analyseren	<p><u>Opstellen modelmatige waardebeoordeling</u> ...optimaliseert een taxatiemodel voor woningen. (T) ...stelt vast of een taxatiemodel naar behoren werkt. (T) ...onderzoekt of de ontwikkeling van de WOZ-waarde naar verwachting is. (T) ...berekent de relevante ratio's. (T)</p> <p><u>Beoordelingsprotocol taxaties woningen</u> ...stelt vast of een gebruikt taxatiemodel voldoende aansluit op de onderlinge waardeverhoudingen in de markt. (T) ...bepaalt welke maatregelen moeten worden getroffen om de aansluiting op het marktniveau te verbeteren. (T) ...bepaalt of verdere optimalisatie van het taxatiemodel mogelijk is. (T)</p>



SVM | NIVO

Waarderen	<p><u>Opstellen modelmatige waardebeoordeling</u> ...waardeert een groep woningen op basis van een taxatiemodel. (T)</p> <p><u>Opstellen taxatieverslag</u> ...waardeert een individuele woning op basis van een taxatiemodel. (T)</p> <p><u>Opstellen advies met betrekking tot een bezwaar</u> ...stelt vast of een individuele woning op basis van een taxatiemodel juist is gewaardeerd. (T)</p>
Rapporteren	<p><u>Opstellen taxatieverslag</u> ...stelt een WOZ taxatieverslag op, inclusief een juiste keuze voor de referentiepanelen. (T)</p> <p><u>Opstellen advies met betrekking tot een bezwaar</u> ...legt de (achtergronden van) de WOZ-taxatie en de relatie tussen de onderbouwing en het te waarderen object uit. (T) ...schat in of en in hoeverre het maken van bezwaar op een WOZ-beschikking kans van slagen kan hebben. (T)</p>
Archiveren	-