

# TOETSTERMEN

## ASSISTENT-MAKELAAR WONEN

Opgesteld door



het examenbureau van de vastgoedbranche

DocuSigned by:

*M.W. ten Voorde*

6BF3D3BB59E7407...

## Inleiding

Voor u ligt het toetstermendocument voor de Assistent-Makelaar Wonen. Dit document is gebaseerd op het kwalificatiedossier Register-Makelaar Wonen, dat vastgesteld is door VastgoedCert. De nummering in dit document correspondeert met de nummering van het kwalificatiedossier Register-Makelaar Wonen.

De toetstermen zijn per module beschreven. Elke module is onderverdeeld in onderwerpen. Achter elke toetsterm vindt u tussen haakjes het niveau waarop getoetst kan worden. Dit wordt de taxonomiecode genoemd.

In dit kwalificatiedossier wordt de taxonomiecode 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).

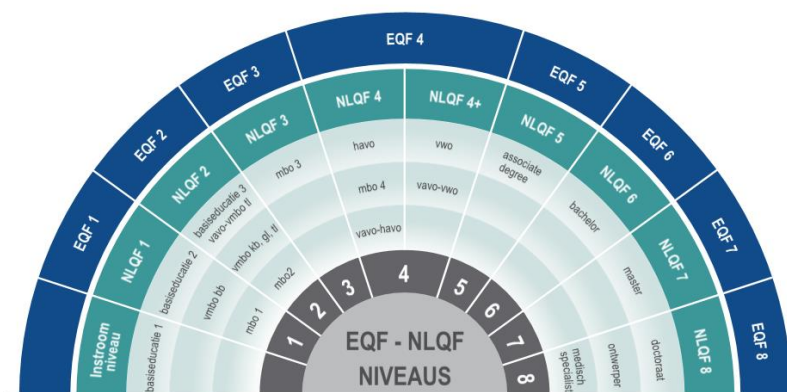


*Kennisniveaus Bloom*

Aan het einde van elke module treft u de toetsmatrijs voor de betreffende module. In de toetsmatrijs staat weergegeven op welke wijze de toetstermen over het examen zijn verdeeld.

De kwalificatie Assistent-Makelaar Wonen sluit aan op niveau 4 van het Nederlands kwalificatieraamwerk (NLQF) en de Dublin-descriptoren. Dit niveau staat gelijk aan het niveau 4 van het Europees kwalificatiekader (EQF).

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



## Inhoudsopgave

Inleiding .....	2
Toetstermen Capita Selecta Assistent-Makelaar Wonen .....	4
Toetsmatrijs en cesuur Capita Selecta Assistent-Makelaar Wonen .....	17
Toetstermen Rechten Assistent-Makelaar Wonen.....	18
Toetsmatrijs en cesuur Rechten Assistent-Makelaar Wonen.....	31
Toetstermen Praktijkttoets Assistent-Makelaar .....	32
Toetsmatrijs en cesuur Praktijkttoets Assistent-Makelaar .....	38

## Toetstermen Capita Selecta Assistent-Makelaar Wonen

### Bouwkunde

De kandidaat ...

#### **A. Algemeen**

***A.1. ... legt uit hoe het bouwproces georganiseerd is en wat de rol van direct belanghebbenden en bouwdeelnemers is met betrekking tot de bouw van onroerende zaken en beheerst het bouwkundige vocabulaire met betrekking tot onroerende zaken.***

A.1.1 ... benoemt de plaats, functie en verantwoordelijkheden van belanghebbenden en bouwdeelnemers in het bouwproces, zoals van de principaal, architect, adviseur, constructeur, (onder)aannemer, leverancier, opzichter, uitvoerder, koper, huurder, makelaar onroerende zaken, projectontwikkelaar, belegger, (semi) overheid en derden. (K)

***A.2. ... trekt conclusies uit bouwkundige tekeningen en bouwkundige bestekken van onroerende zaken en stelt de bouwvorm, constructieve opbouw, bouwmethode en architectuurstroming van onroerende zaken vast.***

A.2.3 ... beschrijft de gebruikte elementen en de aangegeven materiaaltoepassingen van de bouwkundige tekeningen van onroerende zaken. (K)

A.2.6 ... beschrijft de hoofdgroepen in de uiterlijke bouwvorm. (K)

A.2.7 ... herkent de hoofdgroepen in de uiterlijke bouwvorm op een afbeelding. (B)

A.2.8 ... licht de hoofdgroepen in de uiterlijke bouwvorm naar constructie, soort of type toe. (B)

A.2.10 ... benoemt de bouwperiode en de wijze van totstandkoming van bouwwerken volgens de gebruikelijke bouwmethoden, zoals traditionele bouw, stapelbouw, systeembouw, gietbouw, montagebouw en skeletbouw. (K)

A.2.12 ... benoemt de voornaamste Europese en Nederlandse architectuurstromingen, zoals met name toegepast in Nederland naar periode en bouwstijl. (K)

#### **B. Constructieve opbouw**

***... trekt conclusies met betrekking tot de constructieve opbouw van onroerende zaken.***

##### ***B.1. Hoofdobbouw***

B.1.1 ... verwoordt de plaats van de elementen van de hoofdobbouw, zoals fundering, opbouw, dak, kelder, afwerking en installaties. (B)

##### ***B.3. Grondwerken, funderingen en kelders***

B.3.3 ... benoemt, in relatie tot de bouw, de grondsoorten in Nederland met als functie bouwgrond. (K)

B.3.5 ... benoemt een aantal grondwerken met hun hoofdkenmerken, zoals drainage, grondverbetering, machinaal ontgraven, handmatig ontgraven, open bemaling, gesloten bemaling, bronbemaling, spanningsbemaling en grondkeringen. (K)

B.3.6 ... licht toe hoe een sonderingdiagram en een grondboringstaat tot stand komen. (B)

B.3.9 ... verwoordt de voornaamste eigenschappen, kenmerken en toepassingen van de funderingstypen op staal en op palen. (B)

#### ***B.4. Steenconstructies***

- B.4.1 ... verwoordt de diverse functies van steenconstructies en de daaraan te stellen eisen, zoals de dragende, isolerende, constructieve, scheidende en vullende functie. (B)
- B.4.2 ... verwoordt de benamingen en belangrijkste eigenschappen van gebakken en niet-gebakken materialen. (B)
- B.4.3 ... herkent KZ-steen, drijfsteen, betonsteen, cellenbeton, gipsblokken, baksteenkwaliteiten. (B)

#### ***B.6. Beton***

- B.6.9 ... herkent betonschades, de oorzaken en de gevolgen van deze shades. (B)

#### ***B.9. Hout***

- B.9.2 ... verwoordt de voor de bouw van belang zijnde eigenschappen, kwaliteitskenmerken, toepassingen en gebreken van hout, zoals hardhout, zachthout, werken, zwellen, krimpen, kromtrekken, scheluwtrekken, kalkgang, harsgang, draadverloop, warrigheid, windscheur, kwast, dierlijke aantasting door boktor, houtworm en houtwesp alsmede de plantaardige aantasting schimmel, zwam, witte rot en bruine rot. (B)
- B.9.3 ... noemt de kwaliteitsnormen, kwaliteitsklassen, duurzaamheidklassen, keurmerken en verduurzamingmethoden van hout. (K)
- B.9.4 ... herkent de houtsoorten dennenhout, douglas, vurenhout, essen, grenen, robinia, red cedar, redwood, parana pine, beuken, eiken, hemlock, teak, merbau, meranti, mahonie, limba en afzelia, azobé, ocumé. (B)

#### ***B.10. Houten kozijnen, ramen en deuren***

- B.10.1 ... benoemt op een tekening van een houten kozijn of pui de details met toevoegingen als ramen en deuren. (K)
- B.10.2 ... herkent op een tekening de vaste en draaiende delen in een houten kozijn en de implicaties ervan. (B)

#### ***B.12. Vloeren, wanden en plafonds***

- B.12.1 ... inventariseert vloeren en wanden op grond van het onderscheid dragend of woning scheidend. (K)
- B.12.2 ... beschrijft vloeren naar plaats, zoals keldervloer, begane grondvloer, verdiepingsvloer, zoldervloer en dakvloer. (K)

#### ***B.13. Kappen en daken***

- B.13.1 ... herkent de verschillende kap- en dakvormen, inclusief de daarbij behorende elementen. (B)

### **C. Afwerking en installaties**

***... legt de werking en toepassing van installaties en de afwerkingsvormen in een gebouw uit.***

#### ***C.2. Riolering en sanitair***

- C.2.1 ... benoemt verschillende soorten binnen- en buitenriolering. (K)
- C.2.2 ... herkent de onderdelen van de binnen- en buitenriolering. (B)
- C.2.5 ... benoemt de diverse soorten sanitaire toestellen (ontvangsttoestellen), inclusief hulp- en aansluitstukken op riool en andere nutsvoorziening. (K)

- C.2.6 ... licht de diverse soorten sanitaire toestellen naar materialen, onderdelen, functie, specifieke toepassing, plaats, bouwkundige voorzieningen en doel toe. (B)
- C.2.7 ... benoemt de gebreken van binnen- en buitenriolering, zoals stank- en geluidsoverlast, hevelwerking, tegenschot, verzakking, condens, verstopping. (K)
- C.2.8 ... verwoordt de oplossing van de in C.2.7 genoemde gebreken van binnen- en buitenriolering. (B)

### *C.3. Waterleiding*

- C.3.1 ... licht de diverse soorten binnen- en buitenwaterleidingen, hulpstukken, appendages en tappunten naar materiaal, onderdelen, samenstelling, werking, (hoofd)afmetingen, (milieu)eisen en algemene normen toe. (B)
- C.3.3 ... benoemt de binnen- en buitenwaterleidingen, hulpstukken, appendages en tappunten. (K)
- C.3.4 ... benoemt de diverse soorten warmwatertoestellen (doorstroomtoestellen en voorraadtoestellen). (K)

### *C.4. Gasinstallaties*

- C.4.3 ... licht de diverse soorten gasverbruikstoestellen, zoals open en gesloten toestellen, kooktoestellen, geisers, boilers, kachels en gevelkachels naar materiaal, onderdelen, samenstelling, werking, (hoofd)afmetingen, (milieu)-eisen, algemene normen, functie, specifieke toepassingen, plaats, bouwkundige voorziening en doel toe. (B)

### *C.5. Elektrische installatie*

- C.5.1 ... benoemt de diverse soorten elektrische installaties, schakel- en verdeelinrichtingen en hulpstukken en toebehoren. (K)
- C.5.2 ... licht de diverse soorten elektrische installaties, schakel- en verdeelinrichtingen, hulpstukken en toebehoren naar materiaal, onderdelen, samenstelling, werking, symbolen, (hoofd)afmetingen, (milieu)-eisen, algemene normen, functie, specifieke toepassingen, plaats, bouwkundige voorziening en/of doel toe. (B)
- C.5.3 ... herkent de diverse soorten leidingen, bedradingen, kabelgoten, aanlegssystemen, aansluitpunten en toebehoren. (B)
- C.5.7 ... licht de voorzieningen en bijzondere onderdelen, zoals aardlekschakelaar, schakelautomaat, aardpen, dimschakelaar, schakelklok, kabelgoot, boiler, kookplaat, scheerwandcontactdoos, fornuisaansluiting en loze aansluiting van een elektrische installatie naar materiaal, onderdelen, samenstelling, werking, (hoofd)afmetingen, (milieu)eisen, algemene normen, functie, specifieke toepassingen, plaats, bouwkundige voorziening en doel toe. (B)
- C.5.9 ... licht het doel, de functie, de eigenschappen, de voor- en nadelen en de werking van alternatieve opwekking van elektra, zoals zonnepanelen en windenergie toe. (B)

### *C.6. Verwarming*

- C.6.4 ... herkent warmteopwekkingsinstallaties en de onderdelen daarvan. (B)
- C.6.5 ... herkent verwarmingsinstallaties en de onderdelen daarvan. (B)
- C.6.7 ... licht de kenmerken van en de verschillen tussen een standaard cv-ketel, een VR-CV-ketel en een HR-CV-ketel toe. (B)
- C.6.8 ... verwoordt de voorkomende energiebronnen/brandstoffen met eventuele voor- en nadelen die gebruikt worden ter verwarming van huishoudens. (B)

- C.6.10 ... herkent de voorkomende vloer- en wandverwarmingssystemen en hun eigenschappen, voor- en nadelen en onderdelen. (B)

#### *C.8. Andere installaties*

- C.8.5 ... benoemt maatregelen ten behoeve van inbraakbeveiliging, zoals politiekeurmerk, tralies, gewapend glas, massieve deuren, hekwerken, harde bouwmaterialen, kluis, stil alarm, luid alarm. (K)
- C.8.6 ... benoemt elementaire begrippen van ventilatie, zoals natuurlijke ventilatie, mechanische ventilatie, gebalanceerde ventilatie. (K)

#### *C.9. Afwerkingen*

- C.9.1 ... herkent de soorten wandafwerkingen en toepassingen daarvan, zoals stukadoorswerk, tegelwerk, hout, plaatmaterialen, afmontage, schilderwerk en behangwerk. (B)
- C.9.6 ... verwoordt de toepassingen en de consequenties in bouwkundige constructies van houtwaren en/of houtachtige waren en van platen van andere materialen. (B)

### **D. Kwaliteitsbeoordeling, onderhoud en beheer**

#### *D.1. De bouwkundige kwaliteiten van gebouwen*

##### *... legt de bouwkundige kwaliteiten van gebouwen uit.*

- D.1.1 ... verwoordt de betekenis van en de verhouding tussen de factoren die de kwaliteit van gebouwen bepalen naar aard en kwaliteit van de constructie, materiaalgebruik, staat van onderhoud, bouwfysische eigenschappen, gebruiksmogelijkheden, bestemmingen en situering. (B)

#### *D.2. Bouwfysische toepassingen*

##### *... herkent en trekt conclusies met betrekking tot bouwfysische voorzieningen in onroerende zaken.*

- D.2.2 ... verwoordt het effect van warmte-isolerende maatregelen, evenals de effecten en gevolgen van ventilatie. (B)
- D.2.5 ... herkent de isolatiematerialen die toegepast worden bij muren, vloeren, daken en beglazing. (B)
- D.2.6 ... benoemt elementaire zaken met betrekking tot vocht, zoals diffusie, waterdamp, waterdampconcentratie, relatieve en absolute luchtvochtigheid, dauwpunttemperatuur en condens. (K)
- D.2.7 ... benoemt vochtinvloeden op binnenklimaat en bouwkundige constructies. (K)

#### *D.3. Beoordelingsmethodieken*

##### *... beheerst beoordelingsmethodieken ten aanzien van onderhoud en beheer van gebouwen.*

- D.3.1 ... licht de instandhoudingstermijnen en/of technische en economische levensduur van constructies en installaties toe. (B)
- D.3.2 ... benoemt de risicofactoren die de instandhoudingstermijnen kunnen beïnvloeden, zoals vocht, temperatuur, situering van het object, materiaalkeuze en onvoldoende onderhoud. (K)

***D.4. Ontwikkelingen ten aanzien van duurzaamheidseisen  
... legt de ontwikkelingen en maatregelen ten aanzien van milieu- en duurzaamheidseisen  
voor onroerende zaken uit.***

- D.4.1 ... licht toe wat duurzaam bouwen inhoudt. (B)
- D.4.2 ... benoemt de ontwikkelingen van duurzaam bouwen. (K)
- D.4.3 ... herkent de in het bestaand gebouwenbestand vóórkomende (milieu)schadelijke bouwmaterialen. (B)
- D.4.4 ... benoemt de methodes voor het opheffen van de oorzaak, dan wel neutraliseren van de gevolgen van (milieu)schadelijke situaties en verwijderen van (milieu)schadelijke situaties. (K)
- D.4.7 ... licht de momenteel toegepaste op duurzaamheid gerichte bouwmaterialen toe. (B)



## Vastgoedeconomie

De kandidaat ...

### **B. Vraag en aanbod**

*... verklaart de belangrijkste micro-economische verschijnselen (de hoofdzaken van het producenten- en consumentengedrag, de prijsvorming onder invloed van vraag- en aanbodontwikkelingen en de invloed van deze ontwikkelingen) met betrekking tot de markten waarin makelaars opereren en verklaart de factoren, die bij transacties en adviezen van belang zijn.*

### **B.1 Consumptie**

#### ***B.1.1. Basisbegrippen consumptie***

- B.1.1.1 ... beschrijft de begrippen consumeren en sparen. (K)
- B.1.1.2 ... beschrijft het verschil tussen consumptiegoederen en investeringsgoederen. (K)
- B.1.1.3 ... stelt van in een casus gegeven producten uit de vastgoedbranche en aanverwante branches vast of deze tot de consumptiegoederen dan wel de investeringsgoederen behoren. (B)

### ***B.3. Marktverhoudingen***

#### ***B.3.1. Marktvormen en marktmechanisme***

- B.3.1.5 ... beschrijft het begrip marktvorm. (K)
- B.3.1.6 ... beschrijft de factoren die de marktvorm bepalen (aard van het product, aantal aanbieders, aantal afnemers, markttransparantie en toetredingsmogelijkheden tot de markt). (K)
- B.3.1.8 ... beschrijft het verschil tussen homogene en heterogene producten. (K)
- B.3.1.9 ... beschrijft het begrip productdifferentiatie. (K)
- B.3.1.11 ... beschrijft de marktvormen volledige mededinging (volkomen concurrentie), monopolistische concurrentie, homogeen oligopolie, heterogeen oligopolie, duopolie en monopolie. (K)

#### ***B.3.2. Overheidsingrijpen in het marktmechanisme***

- B.3.2.1 ... beschrijft het begrip economische orde. (K)
- B.3.2.2 ... beschrijft het verschil tussen het marktmechanisme en het budgetmechanisme. (K)
- B.3.2.5 ... beschrijft het begrip collectieve goederen. (K)
- B.3.2.6 ... beschrijft een aantal voorbeelden van collectieve goederen (die van belang zijn voor de vastgoedsector en aanverwante sectoren, zoals dijken, infrastructuur et cetera). (K)
- B.3.2.7 ... brengt onder woorden waarom de overheid de productie van collectieve goederen op zich neemt. (B)

#### ***B.3.3. De primaire, secundaire, tertiaire en quataire sector***

- B.3.3.1 ... beschrijft welke bedrijven tot de primaire sector, de secundaire sector, de tertiaire sector en de quataire sector behoren. (K)

### **E. Banken en kapitaalmarkten**

***... verklaart de structuur en werkwijze van het bank- en kredietwezen en de betekenis van nationale en internationale ontwikkelingen op de financiële markten, in het bijzonder de kapitaalmarkt, alsmede de invloed van deze structuur, werkwijze en ontwikkeling op de markten van onroerende zaken en de totstandkoming van transacties en adviezen op de markten van onroerende zaken.***

#### ***E.3. Vermogensmarkten***

- E.3.1 ... beschrijft het begrip vermogensmarkt. (K)
- E.3.2 ... beschrijft het verschil tussen de geldmarkt en de kapitaalmarkt. (K)
- E.3.3 ... beschrijft het verschil tussen de geldmarkt in enge zin en de geldmarkt in ruime zin. (K)
- E.3.4 ... beschrijft termijndeposito's, certificates of deposit en commercial papers. (K)
- E.3.5 ... benoemt wie termijndeposito's, certificates of deposit en commercial papers aanbieden en vragen. (K)
- E.3.6 ... stelt van in een casus genoemde leningsvormen vast of deze tot de geldmarkt dan wel de kapitaalmarkt behoren. (B)
- E.3.9 ... benoemt welke soorten partijen als aanbieders van vermogen op de vermogensmarkt opereren. (K)
- E.3.27 ... beschrijft het begrip hypothecaire lening. (K)
- E.3.28 ... benoemt de verschillende soorten beleggingsfondsen (geldmarktfondsen, aandelenfondsen, obligatiefondsen, aandelenfondsen, vastgoedfondsen en gemengde fondsen). (K)
- E.3.34 ... beschrijft de verschillen tussen direct en indirect beleggen in vastgoed. (K)
- E.3.35 ... licht de voor- en nadelen van direct en indirect beleggen in vastgoed toe. (B)
- E.3.36 ... licht de verschillen tussen vastgoedbeleggingen en beleggingen in andere vermogenstitels toe. (B)
- E.3.37 ... licht de voor- en nadelen van vastgoedbeleggingen en beleggingen in andere vermogenstitels toe. (B)

#### ***E.4. Rente***

- E.4.1 ... beschrijft het verschil tussen lange rente (kapitaalmarktrente) en korte rente (geldmarktrente). (K)
- E.4.2 ... licht het verschil in hoogte tussen de lange rente en de korte rente toe. (B)
- E.4.3 ... beschrijft het verschil tussen nominale en reële rente. (K)
- E.4.4 ... benoemt de factoren die de hoogte van geldmarktrente bepalen. (K)
- E.4.5 ... benoemt de factoren die de hoogte van de kapitaalmarktrente bepalen. (K)
- E.4.8 ... benoemt de factoren die de hoogte van de hypotheekrente bepalen. (K)
- E.4.9 ... licht aan de hand van een casus toe of genoemde factoren leiden tot een verhoging dan wel verlaging van de hypotheekrente. (B)

## Praktijkleer Wonen

### A. Makelaardij

*... legt uit wat de taken van de makelaar zijn met betrekking tot koop en verkoop, advisering, waardebeoordeling en beheer van onroerende zaken en hoe deze taken uitgevoerd moeten worden.*

- A.1 ... beschrijft het begrip makelaar. (K)
- A.2 ... vat de historische ontwikkeling van het beroep makelaar in onroerende zaken in hoofdlijnen (registratie, beëdiging, certificering) samen. (B)
- A.3 ... licht toe dat de bepalingen in het Wetboek van Koophandel met betrekking tot tussenpersonen op de makelaar van toepassing zijn. (B)
- A.4 ... noemt de diverse makelaarsorganisaties op landelijk, Europees en mondiaal niveau. (K)
- A.5 ... noemt de objectief waarneembare verschillen tussen de branche/beroepsorganisaties zoals de NVM, VastgoedPro en VBO. (K)
- A.6 ... benoemt de diverse werkzaamheden van branche/beroepsorganisaties. (K)
- A.7 ... beschrijft de verschillende taken en functies van een makelaar. (K)
- A.8 ... licht toe hoe een makelaar de verschillende taken en functies van een makelaar moet uitvoeren. (B)
- A.9 ... licht toe hoe een makelaar zich tegenover zijn opdrachtgevers, wederpartijen en derden moet opstellen. (B)
- A.10 ... beschrijft het begrip persoonscertificatie. (K)
- A.11 ... beschrijft de certificeringsregeling van de Stichting VastgoedCert. (K)

### B. Koop en verkoop

*... beargumenteert de belangen van de opdrachtgever optimaal te behartigen in de begeleiding van aan- en verkoop en advisering.*

#### *B.1. Intakegesprek opdracht koop/verkoop*

- B.1.1 ... verwoordt welke opdrachten makelaars kunnen uitvoeren. (B)
- B.1.2 ... beschrijft welke aanbiedingsmethoden een makelaar heeft om onroerende zaken te koop aan te bieden. (K)
- B.1.3 ... verwoordt welke informatie van belang is voor een makelaar bij een intakegesprek. (B)
- B.1.4 ... verwoordt wat onder een optie wordt verstaan. (B)
- B.1.5 ... beschrijft de begrippen aanbod en aanvaarding. (K)
- B.1.6 ... licht de begrippen aanbod en aanvaarding in een casus toe. (B)
- B.1.7 ... beschrijft welke informatie- en onderzoeksverplichting een makelaar bij een aan- of verkoop kan tegenkomen. (K)

#### *B.2. Koop- en verkooptransacties*

- B.2.1 ... verwoordt wat de diverse werkzaamheden zijn van een makelaar gedurende het gehele traject van intakegesprek tot en met de akte van levering. (B)
- B.2.2 ... beschrijft de voorkomende bepalingen in een koopovereenkomst. (K)
- B.2.3 ... beschrijft wat de rol is van de toelichting bij de koopovereenkomst bij aan- of verkoop. (K)
- B.2.5 ... licht de verstrekte voorwaarden toe. (B)
- B.2.6 ... licht koopovereenkomsten toe. (B)
- B.2.7 ... noemt de benodigde elementen om een koopsom te bepalen. (K)
- B.2.9 ... noemt welke beperkte gebruiksrechten er op onroerende zaken

- kunnen rusten. (K)
- B.2.13 ... beschrijft welke garantieregelingen er voor nieuwbouwwoningen zijn. (K)
- B.2.14 ... licht toe wat de garantieregelingen met betrekking tot nieuwbouwwoningen inhouden. (B)
- B.2.15 ... beschrijft de begrippen meerwerk en minderwerk. (K)
- B.2.16 ... beschrijft de rechtsgevolgen van een koopovereenkomst. (K)
- B.2.17 ... beschrijft de rechtsgevolgen van een koop-aannemingsovereenkomst. (K)
- B.2.21 ... stelt van een overeenkomst vast of een notariële akte vereist, gewenst of overbodig is. (B)
- B.2.22 ... beschrijft wat een nota van afrekening voor een koper en/of een verkoper inhoudt. (K)

### *B.5. Openbare verkopeningen*

- B.5.1 ... licht toe wat de redenen kunnen zijn om een onroerend goed te verkopen door middel van een openbare verkoping in plaats van onderhands. (B)
- B.5.2 ... licht toe wat de voor- en nadelen van een veiling zijn. (B)

## **C. Huur, verhuur en beheer**

*... beargumenteert op professionele wijze diensten te verlenen aan de opdrachtgever door de opdracht juist te interpreteren en adequaat binnen de wettelijke voorschriften uit te voeren en in overeenkomsten op een juiste wijze vast te leggen.*

### *C.1. Huurwetgeving*

- C.1.1 ... beschrijft de actuele rechtsregels met betrekking tot huur (zowel in het algemeen, als voor woonruimte). (K)
- C.1.2 ... beschrijft de doelstellingen en de instrumenten van de huurwetgeving. (K)
- C.1.6 ... beschrijft hoe de huur van een woonruimte kan worden beëindigd en/of ontbonden. (K)
- C.1.7 ... beschrijft welke huurbescherming de huurder van een woonruimte geniet. (K)

### *C.2. Huurprijzen*

- C.2.1 ... beschrijft het verschil tussen de totale huurprijs en de "kale" huur. (K)
- C.2.2 ... beschrijft wat wordt verstaan onder geliberaliseerde huurprijs. (K)
- C.2.6 ... beschrijft hoe een huurprijswijziging van woonruimte tot stand kan komen. (K)
- C.2.7 ... beschrijft de doelstellingen en de instrumenten van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. (K)
- C.2.8 ... beschrijft de taken en wettelijke bevoegdheden van de huurcommissie. (K)
- C.2.9 ... beschrijft welke geschillencommissies actief zijn bij een geschil omtrent de huurwetgeving. (K)
- C.2.10 ... beschrijft welke wettelijke bevoegdheden geschillencommissies hebben bij slechting van geschillen omtrent de huurwetgeving. (K)
- C.2.16 ... beschrijft de rol van de kantonrechter in een geschil over de huurprijs van een woonhuis. (K)
- C.2.17 ... beschrijft de vrijstellingsregeling terzake btw met betrekking tot verhuur van onroerende zaken in de Wet OB 1968. (K)

### *C.3. Bemiddelingsfase*

- C.3.1 ... beschrijft de verschillende onderdelen die in een intakegesprek inzake de totstandkoming van een huurovereenkomst aan de orde kunnen komen. (K)

- C.3.2 ... beschrijft hoe een huurovereenkomst door aanbod en aanvaarding tot stand komt. (K)
- C.3.3 ... beschrijft wat volmachtverlening inhoudt. (K)
- C.3.5 ... beschrijft wat een optie en wat een voorkeur inhoudt. (K)
- C.3.7 ... beschrijft wat er in een huurcontract behoort te staan. (K)
- C.3.9 ... beschrijft wat de functie van een inspectierapport is. (K)
- C.3.11 ... beschrijft wat de rol van de algemene voorwaarden bij huur en verhuur is. (K)

#### *C.4. Subsidies/toeslagen*

- C.4.1 ... beschrijft het doel en de instrumenten van de Wet op de huurtoeslag. (K)
- C.4.3 ... beschrijft welke criteria een rol spelen bij de berekening van de huurtoeslag. (K)
- C.4.4 ... beschrijft welke eisen aan de aard van de woning worden gesteld in het kader van toeslagverlening uit hoofde van de Wet op de huurtoeslag. (K)
- C.4.5 ... beschrijft wat onder renovatie wordt verstaan. (K)
- C.4.7 ... beschrijft hoe de renovatie bij een complex van huurwoningen verloopt. (K)

#### *C.5. Beheer en vastgoedmanagement*

- C.5.1 ... beschrijft de functies en werkzaamheden van de vastgoedmanager. (K)
- C.5.2 ... beschrijft het verschil tussen commercieel en technisch vastgoedmanagement. (K)
- C.5.3 ... beschrijft het verschil tussen portfoliomanagement, assetmanagement en propertymanagement. (K)
- C.5.5 ... beschrijft de werkzaamheden van een makelaar/beheerder van verhuurde onroerende zaken. (K)
- C.5.6 ... beschrijft de taken en bevoegdheden van een Vereniging van Eigenaren conform Titel 9 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. (K)
- C.5.7 ... beschrijft de taken en rechten van het bestuur van een Vereniging van Eigenaren. (K)
- C.5.9 ... beschrijft de rechtsregels met betrekking tot de Vereniging van Eigenaren. (K)
- C.5.10 ... beschrijft minimaal drie elementen waaruit een huurafrekening bestaat. (K)
- C.5.11 ... beschrijft wat technisch beheer inhoudt. (K)
- C.5.12 ... beschrijft wat de gebruikelijke tarieven zijn voor het voeren van beheer. (K)

### **D. Financiering**

*... beargumenteert de belangen van de opdrachtgever optimaal te behartigen in de begeleiding met betrekking tot financiële zaken.*

#### *D.1. Hypotheekrecht en pandrecht*

- D.1.1 ... beschrijft het begrip hypotheekrecht. (K)
- D.1.2 ... beschrijft het verschil tussen hypotheekrecht en pandrecht. (K)
- D.1.4 ... beschrijft het prioriteitsbeginsel met betrekking tot de rangorde van hypotheeken. (K)
- D.1.5 ... beschrijft de bedingen welke van rechtswege voorkomen in een hypotheekakte. (K)
- D.1.7 ... beschrijft de begrippen hypothecaire lening, hypothecaire zekerheid, hypotheekgever en hypotheeknemer, geldgever en geldlener. (K)
- D.1.8 ... beschrijft de meest gangbare hypotheekvormen. (K)
- D.1.17 ... beschrijft de strekking van een positieve/negatieve hypotheekverklaring. (K)

### *D.2. De hoogte van de hypothecaire lening*

- D.2.3 ... benoemt de voorwaarden van de NHG. (K)
- D.2.4 ... benoemt welke kosten bij een hypotheek met NHG kunnen worden meegefinancierd. (K)
- D.2.6 ... licht toe waarom bij een hypotheekaanvraag een toetsing bij het Bureau Krediet Registratie (BKR) wordt uitgevoerd. (B)

### *D.6. Fiscale aspecten*

- D.6.1 ... beschrijft het boxenstelsel in de Wet IB 2001. (K)

## **E. Waardebepaling**

*... 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 waardevaststelling van een onroerende zaak.*

### *E.1. Procedure*

- E.1.1 ... beschrijft hoe een makelaar de werkzaamheden bij een opdracht tot waardeadvies verricht. (K)
- E.1.2 ... verwoordt welke onderdelen er in een waardeadvies moeten worden opgenomen. (B.)
- E.1.3 ... beschrijft de stappen van een opdracht tot waardeadvies. (K)
- E.1.4 ... beschrijft welke gegevens moeten worden verzameld voor het waardeadvies (adres, kadastrale gegevens, structuurvisie en inpassingsplan, bestemmingsplan en bouwverordening, milieuverontreiniging, tekeningen, exploitatieoverzichten, vergelijkbare transacties, milieuvergunning, gebruiksvergunning, drank- en horecavergunning, beperkende rechten, vergunning in het kader van de Wabo). (K)
- E.1.5 ... beschrijft tot welk doel de gegevens uit E.1.4 verzameld moeten worden. (K)

## **F. Marketing**

*... onderzoekt welke marketingtools het meest doeltreffend ingezet kunnen worden in het bijzonder in de sector van onroerende zaken in zijn geheel en in de voornaamste producten en diensten daarbinnen.*

### *F.3. Marketingbeleid*

- F.3.3 ... beschrijft het begrip interne marketing. (K)
- F.3.4 ... verwoordt waarom interne marketing belangrijk is voor het optimaliseren van de dienstverlening. (B)
- F.3.5 ... beschrijft de verschillende elementen uit het communicatieproces (zender, informatie, codering, boodschap, medium, ontvanger, decoding, respons, feedback en ruis). (K)
- F.3.7 ... beschrijft het begrip communicatiemix. (K)
- F.3.8 ... beschrijft de begrippen reclame, publiciteit, public relations, sponsoring, persoonlijke verkoop, sales promotion en direct marketing. (K)

- F.3.9 ... verwoordt de verschillen tussen reclame, publiciteit, public relations, sponsoring, persoonlijke verkoop, sales promotion en direct marketing. (B)
- F.3.12 ... beschrijft het begrip communicatiedoelgroep. (K)
- F.3.14 ... beschrijft de hiërarchie marketingplan–communicatieplan–promotieplan. (K)
- F.3.15 ... licht toe waarom het promotieplan een onderdeel is van het communicatieplan. (B)
- F.3.16 ... licht toe waarom het communicatieplan een onderdeel is van het marketingplan. (B)
- F.3.20 ... beschrijft het verschil tussen pull-strategieën en push-strategieën. (K)
- F.3.24 ... beschrijft het verschil tussen spontane en geholpen naamsbekendheid. (K)
- F.3.27 ... beschrijft het begrip 'unique selling proposition'. (K)
- F.3.29 ... beschrijft het begrip 'me-too-producten'. (K)
- F.3.31 ... verwoordt de voor- en nadelen van de verschillende media in termen van communicatievermogen, bereik, dekking, waste, kosten, exposure en frequentie van het adverteren. (B)
- F.3.33 ... beschrijft de begrippen bereik, dekking en waste van een promotie. (K)
- F.3.36 ... beschrijft het verschil tussen interne publieksgroepen en externe publieksgroepen. (K)
- F.3.46 ... beschrijft het begrip product in marketingtechnische zin. (K)
- F.3.47 ... beschrijft het begrip productmix. (K)
- F.3.48 ... beschrijft uit welke elementen de productiemix bestaat. (K)
- F.3.51 ... beschrijft het verschil tussen technische kwaliteit en consumentenkwaliteit. (K)
- F.3.53 ... beschrijft welke factoren (kostenstructuur, waardeperceptie, strategie, concurrentie en assortiment) bij de prijsbepaling een rol spelen. (K)
- F.3.54 ... beschrijft welke invloed elk van de in F.3.53 genoemde factoren uitoefent op de prijsbepaling. (K)
- F.3.55 ... beschrijft de begrippen prijsplafond en bodemprijs. (K)
- F.3.57 ... beschrijft het verschil tussen een afroomprijsstrategie en een penetratieprijsstrategie. (K)
- F.3.58 ... licht toe in welke situatie de afroomprijsstrategie dan wel de penetratieprijsstrategie kan worden toegepast. (B)
- F.3.61 ... beschrijft de verschillen tussen een kostengeoriënteerde prijsbepaling, een afnemergeoriënteerde prijsbepaling en een concurrentiegeoriënteerde prijsbepaling. (K)
- F.3.62 ... beschrijft de begrippen prijsdiscriminatie en prijsdifferentiatie. (K)
- F.3.63 ... beschrijft het verschil tussen prijsdiscriminatie en prijsdifferentiatie. (K)
- F.3.64 ... licht toe in welke situatie prijsdiscriminatie dan wel prijsdifferentiatie kan worden toegepast. (B)
- F.3.67 ... beschrijft de begrippen psychologische prijszetting en prestigeprijs. (K)
- F.3.68 ... beschrijft de verschillen tussen premium pricing, me-too pricing en discount pricing. (K)
- F.3.72 ... beschrijft de kenmerken van het franchisesysteem. (K)
- F.3.73 ... beschrijft wat de voor- en nadelen zijn van het franchisesysteem, zowel voor de franchisegever als de franchisenemer. (K)
- F.3.74 ... beschrijft de functies van accountmanagement. (K)
- F.3.75 ... benoemt uit welke elementen de interne en externe presentie van een makelaardij bestaat. (K)
- F.3.76 ... beschrijft het begrip relatiemarketing. (K)
- F.3.77 ... beschrijft waarom steeds meer dienstverlenende bedrijven relatiemarketing toepassen. (K)
- F.3.78 ... beschrijft de drie R'en (reputatie, relatie en ruil). (K)

F.3.79 ... beschrijft waarom en wanneer de drie R'en worden toegepast. (K)

## **G. Ethiek**

*... beargumenteert op een integere wijze om te gaan met ethische kwesties binnen de praktijk van de makelaar in onroerende zaken en daarbuiten.*

- G.1 ... beschrijft de rol van ethiek en integriteit in de makelaardij. (K)
- G.2 ... beschrijft de zorgplicht van de makelaar. (K)
- G.3 ... licht de zorgplicht van de makelaar toe. (B)
- G.4 ... beschrijft het belang van gedragscodes binnen de makelaardij. (K)
- G.5 ... licht het belang van gedragscodes binnen de makelaardij toe. (B)
- G.6 ... licht gedragscodes toe bij ethische knelpunten in de makelaardij. (B)
- G.7 ... benoemt specifieke ethische makelaarsdilemma's. (K)
- G.8 ... herkent specifieke ethische makelaarsdilemma's. (B)
- G.9 ... benoemt mogelijke belangenconflicten. (K)
- G.10 ... herkent mogelijke belangenconflicten. (B)
- G.11 ... beschrijft zijn professionele verantwoordelijkheid bij belangenconflicten en ethische makelaarsdilemma's. (K)
- G.12 ... licht zijn professionele verantwoordelijkheid bij belangenconflicten en ethische makelaarsdilemma's toe. (B)
- G.13 ... beschrijft het begrip witwassen. (K)
- G.14 ... beschrijft het begrip terrorismefinanciering. (K)
- G.15 ... licht het doel van de Wet voorkoming witwassen en financiering terrorisme (Wwft) toe. (B)
- G.16 ... licht de rol van de makelaar in het kader van de Wet voorkoming witwassen en financiering terrorisme (Wwft) toe. (B)
- G.17 ... beschrijft wat een ongebruikelijke transactie is. (K)
- G.18 ... beschrijft wat een voorgenomen transactie is. (K)
- G.19 ... beschrijft wat vastgelegd moet worden bij identificatie van de opdrachtgever. (K)
- G.20 ... beschrijft hoe gegevens van de opdrachtgever vastgelegd moeten worden. (K)
- G.21 ... beschrijft wat een cliëntonderzoek inhoudt. (K)
- G.22 ... licht het cliëntonderzoek toe. (B)
- G.23 ... licht een risicoprofiel van de cliënt toe. (B)
- G.24 ... beschrijft wat een meldingsplicht in het kader van de Wet voorkoming witwassen en financiering terrorisme (Wwft) inhoudt. (K)
- G.25 ... beschrijft waar een melding gedaan kan worden in het kader van de Wet voorkoming witwassen en financiering terrorisme (Wwft). (K)
- G.26 ... beschrijft wanneer een melding gedaan kan worden in het kader van de Wet voorkoming witwassen en financiering terrorisme (Wwft). (K)
- G.27 ... beschrijft hoe een melding gedaan kan worden in het kader van de Wet voorkoming witwassen en financiering terrorisme (Wwft). (K)



## Toetsmatrijs en cesuur Capita Selecta Assistent-Makelaar Wonen

<b>Bouwkunde</b>			
<b>Taxonomie</b>		<b>Kennis</b>	<b>Begrip</b>
<b>Onderdeel</b>	<b>%</b>		
A. Algemeen	2,5%	1	
B. Constructieve opbouw (B1 - B6)	5,0%	1	1
B. Constructieve opbouw (B9 - B13)	5,0%	1	1
C. Afwerking en installaties	7,5%	2	1
D. Kwaliteitsbeoordeling	5%	1	1
<b>Subtotaal Bouwkunde</b>	<b>25%</b>	<b>10</b>	
<b>Vastgoedeconomie</b>			
<b>Taxonomie</b>		<b>Kennis</b>	<b>Begrip</b>
<b>Onderdeel</b>	<b>%</b>		
B. Vraag en aanbod	5,0%	1	1
E. Banken en kapitaalmarkten	7,5%	2	1
<b>Subtotaal Vastgoedeconomie</b>	<b>12,5%</b>	<b>5</b>	
<b>Praktijkleer Wonen</b>			
<b>Taxonomie</b>		<b>Kennis</b>	<b>Begrip</b>
<b>Onderdeel</b>	<b>%</b>		
A. Makelaardij	5,0%	1	1
B. Koop, verkoop	10,0%	3	1
C. Huur, verhuur en beheer	12,5%	5	0
D. Financiering	5,0%	2	0
E. Waardebepaling	2,5%	1	
F. Marketing	17,5%	5	2
G. Ethiek	10,0%	2	2
<b>Subtotaal Specialisatie Wonen</b>	<b>62,5%</b>	<b>25</b>	
<b>Totaal Capita Selecta</b>	<b>100%</b>	<b>40</b>	

Het onderdeel Capita Selecta heeft op het examen in totaal 40 vragen. Dit examen duurt 70 minuten. In het examen komen minimaal vier verschillende vraagtypen voor. Voor elke vraag kan maximaal 1 punt behaald worden. Bij sommige vraagtypen kan gedeeltelijk gescoord worden.

De cesuur van Capita Selecta: 25,94 punten

De examencommissie behoudt zich het recht voor om tot maximaal 5% van de toetsmatrijs en cesuur en 25% van de examentijd af te wijken.

## Toetstermen Rechten Assistent-Makelaar Wonen

### Privaatrecht

#### **A. Inleiding in het recht**

*... licht de voornaamste juridische begrippen en de structuur van het Nederlandse privaatrecht toe.*

- A.1.1 ... beschrijft de betekenis van het Nederlandse privaatrecht. (K)
- A.1.2 ... onderscheidt de belangrijkste rechtsgebieden in het Nederlandse privaatrecht. (B)
- A.1.3 ... benoemt specifieke rechtsgebieden binnen het privaatrecht. (K)
- A.1.4 ... onderscheidt de begrippen privaatrecht en publiekrecht in het Nederlandse recht. (B)
- A.1.5 ... beschrijft wat onder codificatie van het recht wordt verstaan. (K)
- A.1.6 ... licht toe in hoeverre het privaatrecht gecodificeerd is. (B)
- A.1.7 ... licht het verschil tussen objectief recht en subjectief recht toe. (B)
- A.1.8 ... licht het verschil tussen geschreven en ongeschreven recht toe. (B)
- A.1.9 ... licht het verschil tussen (semi-)dwingend en aanvullend recht toe. (B)
- A.1.10 ... licht het verschil tussen formeel en materieel recht toe. (B)
- A.1.11 ... beschrijft het begrip rechtsbron. (K)
- A.1.12 ... benoemt de diverse rechtsbronnen. (K)
- A.1.13 ... beschrijft de begrippen rechts(on)bevoegdheid, handelings(on)bekwaamheid, handelings(on)bevoegdheid, beschikkings(on)bevoegdheid, rechtsfeit, schakelbepaling en rechtshandeling. (K)
- A.1.14 ... beschrijft de betekenis van het overgangsrecht.(K)
- A.1.15 ... onderscheidt de typen overgangsrecht. (B)
- A.1.16 ... beschrijft de begrippen rechtsvordering, vorderingsrecht, verbintenis en overeenkomst. (K)

#### **B. Personen- en familierecht**

*... verklaart de betekenis van het personen- en familierecht voor de praktijk van de makelaardij in onroerende zaken.*

##### *B.1. Huwelijk en geregistreerd partnerschap*

- B.1.1 ... benoemt wie een huwelijk kunnen aangaan. (K)
- B.1.2 ... benoemt de wettelijke vereisten en beletselen die gelden voor het aangaan van een huwelijk. (K)
- B.1.3 ... beschrijft de wijze waarop een in Nederland gesloten huwelijk wordt bewezen. (K)
- B.1.4 ... benoemt de gevallen waarin het huwelijk eindigt. (K)
- B.1.5 ... beschrijft de wettelijke verschillen tussen een huwelijk en een geregistreerd partnerschap. (K)
- B.1.6 ... beschrijft de verschillen tussen buitenhuwelijkse samenlevingsvormen en het geregistreerd partnerschap. (K)

### *B.2. Rechten en plichten echtgenoten/partners*

- B.2.9 ... licht de gevolgen van de (beperkte) gemeenschap van goederen voor de tegenwoordige en toekomstige schulden van echtgenoten toe. (B)
- B.2.12 ... beschrijft wanneer een (beperkte) gemeenschap van goederen ontbonden wordt. (K)
- B.2.18 ... licht het verschil tussen de aansprakelijkheid voor schulden en de draagplicht voor die schulden toe. (B)
- B.2.19 ... licht het verschil tussen een gemeenschappelijke schuld van de echtgenoten en een schuld van een van de echtgenoten die in de gemeenschap valt toe. (B)

### *B.3. Huwelijksvoorwaarden/partnerschapsvoorwaarden*

- B.3.1 ... beschrijft het begrip huwelijksvoorwaarden/partnerschapsvoorwaarden. (K)
- B.3.2 ... benoemt op welke momenten huwelijksvoorwaarden kunnen worden gemaakt. (K)
- B.3.3 ... benoemt de vereisten die bij het aangaan van huwelijksvoorwaarden in acht moeten worden genomen. (K)
- B.3.4 ... benoemt de regimes van huwelijksvoorwaarden. (K)
- B.3.5 ... beschrijft het begrip algehele gemeenschap van goederen. (K)
- B.3.6 ... beschrijft het begrip verrekenbeding. (K)
- B.3.7 ... beschrijft de inhoud van verrekenbedingen. (K)

## **C. Erfrecht**

*... verklaart de betekenis van het erfrecht voor de praktijk van de makelaardij in onroerende zaken.*

### *C.1. Erfopvolging en de positie van de langstlevende volgens het erfrecht*

- C.1.1 ... beschrijft de volgende begrippen: erfopvolging, erfgenaam, legataris, legitimaris, legaat, erfstelling, legitieme portie, verklaring van erfrecht, testament en vereffening. (K)
- C.1.4 ... benoemt de vier groepen van erfgenamen. (K)
- C.1.5 ... licht de erfrechtelijke verdeling van de nalatenschap van iemand die overleden is met achterlating van echtgenoot en kinderen toe. (B)

### *C.2. Testamenten met betrekking tot het nalatenschap*

- C.2.8 ... beschrijft de functie van een verklaring van erfrecht. (K)

### *C.3. Legaten en registergoederen uit een nalatenschap*

- C.3.1 ... onderscheidt een legaat van een geldsom van een legaat waarbij een registergoed wordt vermaakt. (B)
- C.3.3 ... beschrijft welke formaliteiten moeten worden vervuld voordat het registergoed in eigendom van de legataris overgaat. (K)

## **E. Goederenrecht**

*... past de privaatrechtelijke aspecten van het goederenrecht voor de praktijk van de makelaardij in onroerende zaken toe.*

### *E.1. Verkrijging en verlies van goederen*

- E.1.1 ... benoemt de rechtsregels met betrekking tot verkrijging en verlies van goederen in het algemeen. (K)

- E.1.2 ... licht de rechtsregels met betrekking tot verkrijging en verlies van goederen in het algemeen toe. (B)
- E.1.4 ... benoemt de rechtsregels met betrekking tot de vestiging, overdracht en het tenietgaan van beperkte rechten. (K)
- E.1.5 ... licht de rechtsregels met betrekking tot de vestiging, overdracht en het tenietgaan van beperkte rechten toe. (B)
- E.1.7 ... benoemt de rechtsregels met betrekking tot overdracht van goederen, de verschillende leveringsvormen, eigendomsvoorbehoud en levering van toekomstige goederen. (K)
- E.1.8 ... licht de rechtsregels met betrekking tot overdracht van goederen, de verschillende leveringsvormen, eigendomsvoorbehoud en levering van toekomstige goederen toe. (B)
- E.1.10 ... benoemt de rechtsregels met betrekking tot de derdenbescherming bij verkrijging van goederen in geval van beschikkingsonbevoegdheid of onvolledigheid/onjuistheid van gegevens. (K)
- E.1.11 ... licht de rechtsregels met betrekking tot de derdenbescherming bij verkrijging van goederen in geval van beschikkingsonbevoegdheid of onvolledigheid/onjuistheid van gegevens toe. (B)
- E.1.13 ... benoemt de rechtsregels van verkrijging en verlies door verjaring. (K)
- E.1.14 ... licht de rechtsregels van verkrijging en verlies door verjaring toe. (B)

## *E.2. Goederenrechtelijke rechtsverhoudingen en beperkte rechten*

- E.2.1 ... benoemt de rechtsregels met betrekking tot bezit en houderschap. (K)
- E.2.2 ... licht de rechtsregels met betrekking tot bezit en houderschap toe. (B)
- E.2.4 ... benoemt de rechtsregels met betrekking tot gemeenschap en bijzondere gemeenschappen en de daarbij behorende bevoegdheden. (K)
- E.2.5 ... licht de rechtsregels met betrekking tot gemeenschap en bijzondere gemeenschappen en de daarbij behorende bevoegdheden toe. (B)
- E.2.7 ... benoemt de rechtsregels met betrekking tot verkrijging, omvang, beperkingen en verlies van eigendom. (K)
- E.2.8 ... licht de rechtsregels met betrekking tot verkrijging, omvang, beperkingen en verlies van eigendom toe. (B)
- E.2.10 ... benoemt de rechtsregels met betrekking tot het burenenrecht. (K)
- E.2.11 ... benoemt de rechtsregels met betrekking tot mandeligheid. (K)
- E.2.14 ... benoemt de rechtsregels met betrekking tot ontstaan, vestiging, werking, inhoud van verplichtingen en bevoegdheden, overdracht en tenietgaan van het recht van erfdiensbaarheid. (K)
- E.2.15 ... licht de rechtsregels met betrekking tot ontstaan, vestiging, werking, inhoud van verplichtingen en bevoegdheden, overdracht en tenietgaan van het recht van erfdiensbaarheid toe. (B)
- E.2.17 ... benoemt de rechtsregels voor de erfpachter met betrekking tot ontstaan, vestiging, werking, inhoud van verplichtingen en bevoegdheden en daarnaast de overdracht, verlenging en het tenietgaan van het recht van erfpacht. (K)
- E.2.18 ... licht de rechtsregels voor de erfpachter met betrekking tot ontstaan, vestiging, werking, inhoud van verplichtingen en bevoegdheden en daarnaast de overdracht, verlenging en het tenietgaan van het recht van erfpacht toe. (B)
- E.2.20 ... benoemt de rechtsregels voor de opstalrechthouder met betrekking tot ontstaan, vestiging, werking, inhoud van verplichtingen en bevoegdheden en daarnaast de overdracht en het tenietgaan van het recht van opstal. (K)
- E.2.21 ... licht de rechtsregels voor de opstalrechthouder met betrekking tot ontstaan, vestiging, werking, inhoud van verplichtingen en bevoegdheden en daarnaast de overdracht en het tenietgaan van het recht van opstal toe. (B)

- E.2.23 ... benoemt de rechtsregels met betrekking tot ontstaan, vestiging, splitsingsbevoegdheid, werking, inhoud van verplichtingen en bevoegdheden, overdracht en tenietgaan van het recht van appartement. (K)
- E.2.24 ... licht de rechtsregels met betrekking tot ontstaan, vestiging, splitsingsbevoegdheid, werking, inhoud van verplichtingen en bevoegdheden, overdracht en tenietgaan van het recht van appartement toe. (B)
- E.2.26 ... benoemt de rechtsregels voor de vruchtgebruiker met betrekking tot ontstaan, vestiging, werking, inhoud van verplichtingen en bevoegdheden en daarnaast de overdracht en het tenietgaan van het recht van vruchtgebruik, evenals de rechten van gebruik en bewoning. (K)
- E.2.27 ... licht de rechtsregels voor de vruchtgebruiker met betrekking tot ontstaan, vestiging, werking, inhoud van verplichtingen en bevoegdheden en daarnaast de overdracht en het tenietgaan van het recht van vruchtgebruik, evenals de rechten van gebruik en bewoning toe. (B)
- E.2.29 ... benoemt de rechtsregels voor de pandgever met betrekking tot ontstaan, vestiging, werking, inhoud van verplichtingen en bevoegdheden en daarnaast de overdracht en het tenietgaan van het recht van (vuist en bezitloos) pand. (K)
- E.2.30 ... licht de rechtsregels met betrekking tot ontstaan, vestiging, werking, inhoud van verplichtingen van de pandgever, bevoegdheden van de pandhouder, overdracht en tenietgaan van het recht van (vuist en bezitloos) pand toe. (B)
- E.2.32 ... benoemt de rechtsregels met betrekking tot ontstaan, vestiging, werking, inhoud van verplichtingen van de hypotheekgever, bevoegdheden van de hypotheekhouder, overdracht en tenietgaan van het recht van hypotheek. (K)
- E.2.33 ... licht de rechtsregels met betrekking tot ontstaan, vestiging, werking, inhoud van verplichtingen van de hypotheekgever, bevoegdheden van de hypotheekhouder, overdracht en tenietgaan van het recht van hypotheek toe. (B)
- E.2.35 ... benoemt de rechtsregels met betrekking tot de uitoefening van verhaalsrechten op goederen en de bepalingen over voorrang en rangorde. (K)
- E.2.36 ... licht de rechtsregels met betrekking tot de uitoefening van verhaalsrechten op goederen en de bepalingen over voorrang en rangorde toe. (B)
- E.2.38 ... benoemt de rechtsregels met betrekking tot de toepassing van het retentierecht in relatie tot bevoorrechte vorderingen. (K)
- E.2.39 ... licht de rechtsregels met betrekking tot de toepassing van het retentierecht in relatie tot bevoorrechte vorderingen toe. (B)

## **F. Verbintenissen- en overeenkomstenrecht**

*... verklaart de betekenis van de privaatrechtelijke aspecten van het verbintenissen- en overeenkomstenrecht voor de praktijk van de makelaardij in onroerende zaken.*

### *F.1. De algemene rechtsregels met betrekking tot verbintenissen*

- F.1.1 ... benoemt de bronnen van waaruit verbintenissen ontstaan. (K)
- F.1.3 ... beschrijft de aanvullende werking van de redelijkheid en billijkheid in het overeenkomstenrecht. (K)
- F.1.4 ... beschrijft wat de derogerende werking van de redelijkheid en billijkheid in het overeenkomstenrecht inhoudt. (K)
- F.1.11 ... beschrijft de begrippen enkelvoudige verbintenis en alternatieve verbintenis. (K)
- F.1.13 ... beschrijft wat een voorwaardelijke verbintenis is. (K)

- F.1.16 ... beschrijft wat een verbintenis onder tijdsbepaling is. (K)
- F.1.21 ... beschrijft wat opschortingsrechten zijn. (K)
- F.1.28 ... beschrijft het begrip toerekenbare tekortkoming (wanprestatie). (K)
- F.1.31 ... benoemt welke vorderingen door de schuldeiser kunnen worden ingesteld als er sprake is van toerekenbare tekortkoming (wanprestatie) door de schuldenaar. (K)
- F.1.32 ... beschrijft het begrip verzuim. (K)
- F.1.35 ... beschrijft het begrip ingebrekestelling. (K)
- F.1.36 ... beschrijft de twee soorten ingebrekestellingen. (K)
- F.1.37 ... beschrijft wanneer een ingebrekestelling al dan niet nodig is. (K)
- F.1.42 ... benoemt vormen van vermogensschade en immateriële schade. (K)
- F.1.44 ... benoemt welke vormen van schadevergoeding bestaan. (K)
- F.1.46 ... beschrijft het begrip verrekening (compensatie). (K)
- F.1.50 ... beschrijft de algemene regels voor het tot stand komen van overeenkomsten. (K)
- F.1.52 ... benoemt de verbintenissen uit de wet. (K)

## *F.2. Bijzondere overeenkomsten*

- F.2.1 ... benoemt de wettelijke regels met betrekking tot koop- en ruilovereenkomsten. (K)
- F.2.2 ... licht de wettelijke regels met betrekking tot koop- en ruilovereenkomsten toe. (B)
- F.2.3 ... licht in een casus de wettelijke regels met betrekking tot overeenkomsten van koop, verkoop en ruil toe. (B)
- F.2.4 ... benoemt de wettelijke regels met betrekking tot overeenkomsten van huur en/of verhuur van woon- en bedrijfsruimten. (K)
- F.2.5 ... licht de wettelijke regels met betrekking tot overeenkomsten van huur en/of verhuur van woon- en bedrijfsruimten toe. (B)
- F.2.7 ... benoemt de wettelijke regels met betrekking tot overeenkomsten van aanneming van werk, opdracht en lastgeving en bemiddelingsovereenkomst. (K)
- F.2.8 ... licht de wettelijke regels met betrekking tot overeenkomsten van aanneming van werk, opdracht en lastgeving en bemiddelingsovereenkomst toe. (B)

## **I. Notariaat**

### ***... verklaart de betekenis van het notariaat voor de praktijk van de makelaardij in onroerende zaken.***

#### *I.1. Taak, functie en bevoegdheden*

- I.1.3 ... licht de een relatie toe tussen de werkzaamheden van de notaris en de werkzaamheden van de makelaar. (B)
- I.1.5 ... benoemt de werkzaamheden van de notaris met betrekking tot registergoederen. (K)

#### *I.2. Soorten akten c.a.*

- I.2.1 ... licht het verschil toe tussen onderhandse akten en authentieke akten. (B)
- I.2.2 ... licht toe in welke situaties een authentieke akte vereist is en in welke situaties met een onderhandse akte kan worden volstaan. (B)
- I.2.4 ... beschrijft de begrippen minuutakte, brevetakte en akte van depot. (K)
- I.2.5 ... beschrijft de inhoud van een notariële akte van levering. (K)
- I.2.6 ... beschrijft de inhoud van een hypotheekakte. (K)

- I.2.7 ... licht toe hoe een nota van afrekening bij de aankoop/verkoop van een onroerend goed is samengesteld. (B)
- I.2.8 ... licht een nota van afrekening bij de aankoop/verkoop van een onroerend goed toe. (B)
- I.2.9 ... licht toe hoe de gang van zaken bij inschrijving en registratie van een akte verloopt. (B)

### *I.3. Onroerende goederen en beperkte rechten daarop*

- I.3.1 ... benoemt de soorten onroerende goederen. (K)
- I.3.2 ... beschrijft de beperkte rechten op onroerende goederen. (K)
- I.3.6 ... benoemt, naast de beperkte rechten, ook de overige mogelijke beperkingen voor de (ver)koper van een onroerend goed, zoals anti-speculatiebedingen en voorkeursrechten. (K)

## **J. Kadaster**

### *... beargumenteert de betekenis van het Kadaster voor de praktijk van de makelaardij in onroerende zaken.*

#### *J.1. Kadaster: taak, organisatie en inrichting*

- J.1.1 ... beschrijft in hoofdlijnen de taak, functie en werking van het Kadaster. (K)
- J.1.2 ... licht toe waarom het Kadaster van belang is voor een makelaar. (B)
- J.1.3 ... beschrijft op welke wijze het Kadaster gegevens registreert, bewaart en verstrekt. (K)

#### *J.2. AKR, AHR en Openbare Registers en de Basisregistratie Kadaster*

- J.2.1 ... benoemt welk soort informatie door het Kadaster wordt geregistreerd dan wel verstrekt. (K)
- J.2.2 ... beschrijft welke informatie opgenomen is in de openbare registers. (K)
- J.2.3 ... beschrijft welke informatie opgenomen is in de basisregistratie kadaster. (K)
- J.2.4 ... licht de systematiek van de AHR (Automatische Hypothecaire Registratie) en de AKR (Automatisering van Kadastrale Registratie) toe. (B)
- J.2.5 ... licht toe waarom een makelaar er niet altijd vanuit mag gaan dat wat het Kadaster aangeeft juist is. (B)
- J.2.6 ... benoemt welke registers er bij het Kadaster zijn. (K)
- J.2.7 ... licht toe wat de verschillen tussen de registers van het Kadaster zijn. (B)
- J.2.8 ... benoemt welke publiekrechtelijke bepalingen door het Kadaster worden geregistreerd. (K)

#### *J.3. Kaarten en uittreksels*

- J.3.1 ... benoemt welke kadastrale kaarten op te vragen zijn. (K)
- J.3.2 ... licht toe wat de verschillen zijn tussen de verschillende soorten kadastrale kaarten. (B)
- J.3.3 ... licht toe waarvoor de verschillende soorten kadastrale kaarten gebruikt kunnen worden. (B)
- J.3.4 ... beschrijft de gang van zaken bij kadastrale metingen. (K)
- J.3.5 ... benoemt de verschillende soorten kadastrale uittreksels. (K)
- J.3.6 ... licht toe waarvoor de verschillende soorten kadastrale uittreksels gebruikt kunnen worden. (B)
- J.3.7 ... beschrijft de inhoud van de diverse kadastrale uittreksels. (K)
- J.3.8 ... benoemt welke akten het kadaster kan verstrekken. (K)
- J.3.9 ... beschrijft de inhoud van de akten die het kadaster kan verstrekken. (K)

J.3.10 ... licht toe wat de consequenties zijn bij het verstrekken van onjuiste informatie van het Kadaster voor zowel het Kadaster zelf als voor de belanghebbende. (B)



## Publiekrecht

### A. Recht algemeen en Staatsrecht

*... ordent het recht in het algemeen en het staatsrecht in plaats en functie binnen het publiekrecht van het Nederlandse rechtssysteem.*

#### *A.1 Recht algemeen*

##### *A.1.1 Verdeling van het recht in zijn belangrijkste rechtsgebieden*

A.1.1.1 ... brengt onder woorden wat de betekenis van het recht is in algemene zin. (B)

A.1.1.2 ... onderscheidt het recht in zijn belangrijkste rechtsgebieden binnen het Nederlandse rechtssysteem. (B)

A.1.1.3 ... licht de samenhang tussen rechtsbedeling, overheidsmacht en overheidsgezag binnen het Nederlandse rechtssysteem toe. (B)

##### *A.1.2 Onderscheid rechtsgebieden in het publiekrecht*

A.1.2.1 ... benoemt specifieke rechtsgebieden binnen het publiekrecht. (K)

##### *A.1.3 Privaat- en publiekrecht*

A.1.3.1 ... brengt de begrippen publiekrecht en privaatrecht onder woorden. (B)

A.1.3.2 ... licht de verschillen tussen privaatrecht en publiekrecht toe. (B)

A.1.3.3 ... benoemt de verschillende verschijningsvormen van de overheid (privaat- en publiekrecht). (K)

A.1.3.4 ... licht toe wat de gevolgen zijn van de verschillende verschijningsvormen van de overheid voor de rechtsbescherming. (B)

##### *A.1.4 Codificatie van het recht*

A.1.4.1 ... beschrijft wat onder codificatie van het recht wordt verstaan. (K)

A.1.4.2 ... licht toe in hoeverre het publiekrecht is gecodificeerd. (B)

##### *A.1.5 Rechtsbronnen*

A.1.5.1 ... benoemt de soorten (formele) rechtsbronnen binnen het Nederlandse rechtssysteem. (K)

#### *A.2 Staatsrecht*

##### *A.2.1 Wettelijke grondslagen en staatsorganisatie*

A.2.1.1 ... beschrijft het begrip staat. (K)

A.2.1.2 ... benoemt de staats- en regeringsvorm van Nederland. (K)

A.2.1.3 ... beschrijft de betekenis van de leer van de Trias Politica in het kader van het staatsrecht. (K)

A.2.1.4 ... beschrijft de doelstelling van de leer van de Trias Politica in het kader van het staatsrecht. (K)

A.2.1.5 ... licht vanuit de Trias Politica toe in hoeverre de machtscheiding in Nederland is doorgevoerd. (B)

A.2.1.6 ... beschrijft de begrippen territoriale decentralisatie en functionele decentralisatie binnen het staatsrecht. (K)

A.2.1.7 ... benoemt voorbeelden van territoriale decentralisatie en functionele decentralisatie binnen het staatsrecht. (K)

A.2.1.8 ... beschrijft de betekenis van de Grondwet in het staatsrecht. (K)

A.2.1.9 ... beschrijft de inhoud van de Grondwet in het staatsrecht. (K)

- A.2.1.10 ... brengt onder woorden wat het staatshoofd in het staatsbestel betekent. (B)
- A.2.1.11 ... beschrijft het begrip koning binnen het Nederlandse staatsrecht. (K)
- A.2.1.12 ... beschrijft het begrip kroon binnen het Nederlandse staatsrecht. (K)
- A.2.1.13 ... beschrijft het begrip kabinet binnen het Nederlandse staatsrecht. (K)
- A.2.1.14 ... beschrijft het begrip regering binnen het Nederlandse staatsrecht. (K)
- A.2.1.15 ... beschrijft het begrip ministerraad binnen het Nederlandse staatsrecht. (K)
- A.2.1.16 ... benoemt hoeveel leden de Eerste Kamer en de Tweede Kamer tellen. (K)
- A.2.1.17 ... licht toe hoe de leden van de Staten-Generaal worden gekozen. (B)
- A.2.1.18 ... benoemt de taken en bevoegdheden van de Staten-Generaal. (K)
- A.2.1.20 ... beschrijft hoe een kabinetsformatie plaatsvindt. (K)
- A.2.1.21 ... benoemt wie de ministers benoemt en ontslaat. (K)
- A.2.1.22 ... benoemt wat de taak van de ministerraad is. (K)
- A.2.1.23 ... benoemt wie lid van de ministerraad zijn. (K)
- A.2.1.24 ... licht toe wat de positie van de minister-president is. (B)
- A.2.1.25 ... licht toe wat de positie van de staatssecretaris is. (B)
- A.2.1.26 ... licht de relatie tussen de regering en Staten-Generaal toe. (B)
- A.2.1.28 ... benoemt de taken van de Raad van State en de Algemene Rekenkamer. (K)
- A.2.1.29 ... benoemt de bestuursorganen van de provincie, gemeente en het waterschap. (K)
- A.2.1.30 ... beschrijft hoe de bestuursorganen van provincie, gemeente en waterschap worden benoemd en/of gekozen. (K)

#### *A.2.2 Decentralisatie (in het kader van het staatsrecht)*

- A.2.2.1 ... beschrijft de begrippen decentralisatie en deconcentratie. (K)
- A.2.2.7 ... benoemt de bevoegdheden en/of taken van de bestuursorganen van provincie en gemeenten in het kader van decentralisatie. (K)

#### *A.2.3 Regeling en bestuur (in het kader van het staatsrecht)*

- A.2.3.1 ... beschrijft de begrippen formele wetten, materiële wetten en organieke wetten, wetten in formele zin en wetten in materiele zin. (K)
- A.2.3.2 ... beschrijft op basis waarvan een algemene maatregel van bestuur kan worden genomen. (K)
- A.2.3.3 ... beschrijft hoe een algemene maatregel van bestuur tot stand komt. (K)
- A.2.3.4 ... brengt de inhoud van een algemene maatregel van bestuur onder woorden. (B)
- A.2.3.5 ... benoemt de klassieke grondrechten. (K)
- A.2.3.6 ... benoemt de sociale grondrechten. (K)
- A.2.3.7 ... beschrijft de betekenis van de grondrechten. (K)
- A.2.3.8 ... licht het verschil tussen klassieke en sociale grondrechten toe. (B)
- A.2.3.10 ... licht toe hoe de onafhankelijkheid van de rechterlijke macht is gewaarborgd. (B)
- A.2.3.11 ... benoemt de rechterlijke colleges in Nederland. (K)
- A.2.3.12 ... beschrijft in welke zaken de rechterlijke colleges bevoegd zijn. (K)

### **C. Woonruimte en huisvesting onroerende zaken**

*... verklaart het belang van de publiekrechtelijke aspecten met betrekking tot woonruimte en huisvesting onroerende zaken, waaronder Woningwet, Huisvestingswet (2014) en Leegstandwet in de praktijk van de makelaardij in onroerende zaken.*

## *C.1 Woningwet*

- C.1.2 ... benoemt met trefwoorden de doeleinden en de inhoud van de Woningwet. (K)
- C.1.3 ... licht de relatie tussen de Woningwet en de Grondwet toe. (B)
- C.1.7 ... beschrijft wat wordt verstaan onder de zorgplicht die in de Woningwet is opgenomen. (K)
- C.1.8 ... benoemt welke typen bouwkundige criteria in de Woningwet en hierop gebaseerde regelgeving zijn opgenomen. (K)
- C.1.16 ... benoemt welke onderwerpen geregeld zijn in de redelijke eisen van welstand. (K)
- C.1.17 ... verwoordt wat onder welstandtoetsing wordt verstaan. (B)
- C.1.18 ... beschrijft in welke gevallen er welstandtoetsing kan plaatsvinden. (K)
- C.1.19 ... licht toe hoe welstandtoetsing plaatsvindt. (B)

## *C.2. Bouwbesluit 2012 en bouwverordening*

- C.2.1 ... benoemt welke onderwerpen geregeld zijn in het Bouwbesluit 2012 en in de bouwverordening. (K)
- C.2.2 ... beschrijft het karakter, de inhoud, de uitgangspunten en de systematiek van het Bouwbesluit 2012. (K)
- C.2.3 ... beschrijft hoe het Bouwbesluit 2012 tot stand komt. (K)
- C.2.4 ... licht de begrippen bouwwerken, gebouwen geen woningen zijnde, woningen en woongebouwen in relatie tot het Bouwbesluit 2012 toe. (B)
- C.2.6 ... verwoordt het karakter, de inhoud en de uitgangspunten van de bouwverordening. (B)
- C.2.7 ... benoemt door welk orgaan de bouwverordening wordt vastgesteld. (K)
- C.2.10 ... licht het verschil toe tussen het Bouwbesluit 2012 en de bouwverordening. (B)

## *C.4. Huisvesting*

### *C.4.1. Huisvestingswet*

- C.4.1.1 ... benoemt de doelstelling van de Huisvestingswet. (K)
- C.4.1.2 ... benoemt de instrumenten die de Huisvestingswet kent om de doelstelling te bereiken. (K)

### *C.4.4. Splitsing en onttrekking woonruimte*

- C.4.4.1 ... verwoordt wat onder woningonttrekking, -samenvoeging, -omzetting en -splitsing wordt verstaan. (B)

## *C.5. Leegstand*

### *C.5.1. Leegstandwet*

- C.5.1.1 ... benoemt de doelstelling van de Leegstandwet. (K)
- C.5.1.2 ... benoemt de instrumenten die de Leegstandwet kent om de doelstelling te bereiken. (K)

## **D. Ruimtelijke ordening en voorkeursrecht gemeenten**

*... verklaart het belang van ruimtelijke ordening en voorkeursrecht gemeenten in de praktijk van de makelaardij in onroerende zaken.*

### *D.1. Ruimtelijke ordening en planologisch beleid*

- D.1.1 ... verwoordt het begrip ruimtelijke ordening. (B)
- D.1.8 ... benoemt van welke juridische instrumenten/planvormen de verschillende overheidslagen zich daarbij bedienen. (K)

### *D.2. Structuurvisies*

- D.2.3 ... beschrijft de inhoud en functies van een structuurvisie. (K)
- D.2.4 ... licht de eventuele rechtsgevolgen van een structuurvisie toe. (B)

### *D.3. Functie, inhoud, soorten en procedures van een bestemmingsplan*

- D.3.2 ... licht de functies van een bestemmingsplan toe. (B)
- D.3.3 ... benoemt de onderdelen van een bestemmingsplan. (K)
- D.3.4 ... licht de diverse onderdelen van een bestemmingsplan zowel inhoudelijk als juridisch toe. (B)
- D.3.5 ... benoemt de soorten bestemmingsplannen. (K)
- D.3.6 ... licht de verschillen toe tussen de soorten bestemmingsplannen. (B)

### *D.4.3. Voorbereidingsbesluit*

- D.4.3.1 ... licht toe wat een voorbereidingsbesluit is. (B)
- D.4.3.2 ... benoemt de werkingsduur van een voorbereidingsbesluit. (K)

### *D.5 Voorkeursrecht gemeenten*

- D.5.1 ... verwoordt het doel van de Wet voorkeursrecht gemeenten. (B)
- D.5.2 ... licht toe wat onder voorkeursrecht wordt verstaan. (B)
- D.5.3 ... licht toe wat het gevolg is van een voorkeursrecht. (B)
- D.5.9 ... benoemt de geldingsduur van een voorkeursrecht. (K)

## **E. Inrichting landelijk gebied en onteigening**

*... verklaart het belang van de publiekrechtelijke aspecten met betrekking tot inrichting landelijk gebied en onteigening in de praktijk van de makelaardij in onroerende zaken.*

### *E.2 Onteigening*

#### *E.2.1. Grondwetsartikel onteigening*

- E.2.1.1 ... verwoordt wat onder onteigening wordt verstaan. (B)

## **F. Diverse Wetten**

*... beschrijft de inhoud van diverse wetten waaronder Wet natuurbescherming, Erfgoedwet, Wegenwet, Drank- en Horecawet, Belemmeringenwet Privaatrecht en Wet Puberr binnen het publiekrecht van het Nederlandse rechtssysteem.*

### *F.1 Wet natuurbescherming*

F.1.1 ... beschrijft de doelstelling van de Wet natuurbescherming. (K)

### *F.2 Erfgoedwet*

F.2.1 ... beschrijft de doelstelling van de Erfgoedwet. (K)

### *F.3 Wegenwet*

F.3.1 ... beschrijft de doelstelling van de Wegenwet. (K)

### *F.4 Drank- en horecawet*

F.4.1 ... beschrijft de doelstelling van de Drank- en horecawet. (K)

### *F.5 Belemmeringenwet privaatrecht*

F.5.1 ... beschrijft de doelstelling van de Belemmeringenwet privaatrecht. (K)

### *F.6 Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen (Wet Puberr)*

F.6.1 ... beschrijft de doelstelling van de Wet Puberr. (K)

## **G. Milieuwetgeving**

*... past de publiekrechtelijke aspecten met betrekking tot de milieuwetgeving in de praktijk van de makelaardij in onroerende zaken toe.*

### *G.1 Wet milieubeheer*

#### *G.1.1. Doel van de Wet milieubeheer*

G.1.1.1 ... benoemt de vormen van milieuvervuiling. (K)

G.1.1.2 ... licht de oorzaken van de verschillende vormen van milieuvervuiling toe. (B)

G.1.1.4 ... beschrijft de doelstelling van de Wet milieubeheer. (K)

#### *G.1.4. Milieueffectrapportage*

G.1.4.1 ... beschrijft het begrip milieueffectrapportage (MER). (K)

### *G.2 Wet bodembescherming*

#### *G.2.1. Regelingen tot bodembescherming*

G.2.1.1 ... beschrijft de doelstelling van de Wet bodembescherming. (K)

G.2.1.2 ... benoemt de instrumenten die de Wet bodembescherming kent om de doelstelling te bereiken. (K)

G.2.1.3 ... beschrijft wat in de Wet bodembescherming onder bodem wordt verstaan. (K)

G.2.1.4 ... licht het belang van de bescherming van de bodem toe. (B)

#### *G.2.2. Regelingen bij verontreiniging van de bodem/sanering*

G.2.2.1 ... benoemt de instrumenten in de Wet bodembescherming voor de bodemsanering. (K)

G.2.2.2 ... benoemt welke bestuursorganen bevoegdheden hebben bij bodemsanering. (K)

### *G.3 Overige milieuwetten*

#### *G.3.1. Doel en instrumenten van de Wet geluidhinder*

G.3.1.1 ... beschrijft de doelstelling van de Wet geluidhinder. (K)

G.3.1.2 ... benoemt de instrumenten die de Wet geluidhinder kent om de doelstelling te bereiken. (K)

#### *G.3.2. Doel en instrumenten van de Waterwet*

G.3.2.1 ... beschrijft de doelstelling van de Waterwet. (K)

## **H. Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)**

*... verklaart het belang van de publiekrechtelijke aspecten van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in de praktijk van de makelaardij in onroerende zaken.*

### *H.1 Algemeen*

H.1.1 ... verwoordt het doel van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). (B)

H.1.3 ... benoemt de toetsingscriteria voor een activiteit die onder de omgevingsvergunning valt. (K)

### *H.2 Begrippen*

H.2.1 ... beschrijft wat onder project wordt verstaan. (K)

H.2.2 ... beschrijft onder de omgevingsvergunning wordt verstaan. (K)

### *H.3 Omgevingsvergunning*

#### *H.3.1. Algemeen*

H.3.1.12 ... maakt een schematische weergave van de reguliere en de uitgebreide voorbereidingsprocedure bij de behandeling van een aanvraag van een omgevingsvergunning, zowel als het betreft een eenvoudige als een ingewikkelde aanvraag. (B)

H.3.1.21 ... benoemt de verschillende mogelijkheden om af te wijken van een bestemmingsplan, beheersverordening en/of exploitatieplan door middel van een omgevingsvergunning. (K)

#### *H.3.2. Bouwen*

H.3.2.4 ... beschrijft in welke gevallen er zonder omgevingsvergunning gebouwd mag worden. (K)

H.3.2.12 ... benoemt de fatale termijnen voor de behandeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen. (K)

H.3.2.14 ... licht de gevolgen van overschrijding van de termijnen voor de behandeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen toe. (B)

#### *H.3.5. Weigeringsgronden*

H.3.5.1 ... benoemt waar de weigeringsgronden voor omgevingsvergunningen zijn te vinden. (K)

## Toetsmatrijs en cesuur Rechten Assistent-Makelaar Wonen

<b>Deelexamen Privaatrecht</b>			
<b>Taxonomie</b>		<b>Kennis</b>	<b>Begrip</b>
<i>Onderdeel</i>	<i>%</i>		
A. Inleiding in het recht	7,5%	2	1
B. Personen- en familierecht	5,0%	1	1
C. Erfrecht	5,0%	1	1
E. Goederenrecht	7,5%	2	1
F. Verbintenissen- en overeenkomstenrecht	15,0%	4	2
I. Notariaat	5,0%	1	1
J. Kadaster	5,0%	1	1
<b>Subtotaal Privaatrecht</b>	<b>50%</b>	<b>20</b>	
<b>Deelexamen Publiekrecht</b>			
<b>Taxonomie</b>		<b>Kennis</b>	<b>Begrip</b>
<i>Onderdeel</i>	<i>%</i>		
A. Recht algemeen	10,0%	2	2
C. Woonruimte en huisvesting o.z.	10,0%	3	1
D + E. Ruimtelijke ordening en voorkeursrecht gemeenten + Inrichting landelijk gebied en onteigening	15,0%	4	2
F. Diverse wetten	5,0%	2	0
G. Milieuwetgeving	5,0%	1	1
H. Wabo	5,0%	1	1
<b>Subtotaal Publiekrecht</b>	<b>50%</b>	<b>20</b>	
<b>Totaal Rechten</b>	<b>100%</b>	<b>40</b>	

Het onderdeel Rechten heeft op het examen in totaal 40 vragen. Dit examen duurt 90 minuten. In beide examens komen minimaal vier verschillende vraagtypen voor. Voor elke vraag kan maximaal 1 punt behaald worden. Bij sommige vraagtypen kan gedeeltelijk gescoord worden.

De cesuur van Rechten: 26,36 punten

De examencommissie behoudt zich het recht voor om tot maximaal 5% van de toetsmatrijs en cesuur en 25% van de examentijd af te wijken.

## Toetstermen Praktijkttoets Assistent-Makelaar

De kandidaat ...

### **A. Verkoopbrochure**

*... construeert een representatieve en aantrekkelijke verkooppresentatie van de eigen woning.*

#### *A.1 Ontwikkeling verkoopbrochure*

- A.1.1 ... voert bezichtigingen uit. (T)
- A.1.2 ... verwerkt de gegevens van de woning kernachtig en correct (type woning, bouwjaar, aantal (slaap)kamers, perceelgrootte, inhoud, warmtevoorziening, aanvaarding en bijzonderheden). (T)
- A.1.3 ... formuleert een duidelijke en passende beschrijving van het object en de omgeving (indeling, voorzieningen, gebruikte materialen, staat van onderhoud, ligging, omgeving et cetera). (B)
- A.1.4 ... schrijft de verkoopbrochure in correct Nederlands. (S)
- A.1.5 ... schrijft een uitdagende en levendige tekst die de interesse van potentiële kopers opwekt. (S)
- A.1.6 ... construeert een plattegrond van de gehele woning, voorzien van een legenda, afmetingen en vaste elementen. (S)
- A.1.7 ... benoemt de ligging van het object op de kadastrale kaart. (K)
- A.1.8 ... benoemt alle relevante kadastrale gegevens. (K)
- A.1.9 ... benoemt alle overige relevante informatie over het object. (K)
- A.1.10 ... gebruikt representatieve foto's die bijdragen aan een totaalbeeld van de woning. (T)
- A.1.11 ... construeert een verkoopbrochure waarin een Lijst van Zaken en een informatieve kaart van de omgeving zijn opgenomen. (S)

#### *A.2 Presentatie verkoopbrochure*

- A.2.1 ... toont aan zichzelf goed te presenteren. (T)
- A.2.2 ... toont aan de woning te kunnen introduceren. (T)
- A.2.2 ... formuleert correcte antwoorden op vragen van de potentiële kopers. (B)
- A.2.3 ... toont aan de aandacht van de potentiële koper door een positieve houding en kennis over de woning vast te kunnen houden. (T)
- A.2.4 ... toont aan contact te houden met de potentiële koper tijdens de bezichtiging. (T)
- A.2.5 ... toont aan snel te kunnen schakelen en te kunnen inspelen op reacties van de potentiële koper. (T)
- A.2.6 ... presenteert de kenmerkende eigenschappen van de woning aan de potentiële koper. (T)
- A.2.7 ... toont aan commercieel te handelen. (T)



## **B. Taxatierapport/waarde-advies**

*... levert correcte en volledige gegevens aan de gecertificeerd taxateur aan voor het construeren van een correct en volledig taxatierapport of aan de gecertificeerd makelaar voor het construeren van een correct en volledig waarde advies, waarin alle relevante informatie is opgenomen.*

### *B.1 Aanleveren gegevens*

- B.1.1 ... verwerkt voor deel A van het taxatierapport alle relevante gegevens over de opdracht en de opname. (T)
- B.1.2 ... verwerkt voor deel B van het taxatierapport alle relevante gegevens over het object. (T)
- B.1.3 ... formuleert het doel van de taxatie of de verkoop. (B)
- B.1.4 ... formuleert bijzondere aandachtspunten van het getaxeerde of te verkopen object. (B)
- B.1.5 ... verwerkt informatie uit het eigendomsbewijs, de kadastrale kaart, het kadastraal uittreksel en de huurovereenkomst. (T)
- B.1.6 ... verwerkt informatie over het object, de omgeving en het energielabel. (T)
- B.1.7 ... verwerkt de staat van onderhoud van het object. (T)
- B.1.8 ... verwerkt informatie over milieu en (bodem)verontreiniging. (T)
- B.1.9 ... licht toe of het object bedoeld is voor voor eigen bewoning of bewoning door derden. (B)
- B.1.10 ... benoemt de publiekrechtelijke aspecten van het object. (K)
- B.1.11 ... benoemt de privaatrechtelijke aspecten van het object. (K)
- B.1.12 ... verwerkt de visuele objectpresentatie van het object. (T)
- B.1.13 ... benoemt alle overige relevante informatie over het object in bijlagen en verwijst hiernaar. (K)

### *B.2 Presentatie taxatierapport/waarde advies*

- B.2.1 ... licht het taxatierapport of het waarde advies eenvoudig toe. (K)
- B.2.2 ... legt verbanden tussen de verschillende onderdelen van het taxatierapport of het waarde advies. (A)
- B.2.3 ... legt verbanden tussen de onderdelen van het taxatierapport of het waarde advies en de voorbeelden uit de praktijk. (A)
- B.2.4 ... benoemt zijn verantwoordelijkheden en bevoegdheden. (K)
- B.2.5 ... beschrijft welke bronnen geraadpleegd moeten worden. (K)
- B.2.6 ... beschrijft waar de in B.2.5 bedoelde bronnen opgevraagd kunnen worden. (K)
- B.2.7 ... licht de invulvelden van het taxatierapport toe. (T)
- B.2.8 ... benoemt opvallende zaken van de woning die relevant zijn voor de gecertificeerd taxateur of de gecertificeerd makelaar. (K)

## **C. Koopakte**

*... verwerkt alle relevante gegevens correct en volledig in de koopakte.*

### *C.1 Verwerking gegevens koopakte*

- C.1.1 ... verwerkt gegevens over de (ver)koper(s). (T)
- C.1.2 ... toont aan rekening te hebben gehouden met de vertrouwelijke informatie van de verkoper(s). (T)
- C.1.3 ... verwerkt gegevens over het object. (T)
- C.1.4 ... verwerkt gegevens over de kosten, rechten en overdrachtsbelasting. (T)
- C.1.5 ... verwerkt de afgesproken koopsom in de akte. (T)

- C.1.6 ... beschrijft op welke wijze er wordt voldaan aan de bankgarantie/waarborgsom. (K)
- C.1.7 ... verwerkt gegevens over de staat van de onroerende zaak. (T)
- C.1.8 ... verwerkt gegevens over de feitelijke levering en overdracht. (T)
- C.1.9 ... beschrijft de eigendomsoverdracht. (K)
- C.1.10 ... beschrijft de onroerende zaken van artikel 6.3, 6.4.1, 6.4.2 en 6.7. (K)
- C.1.11 ... beschrijft de baten, lasten en canons. (K)
- C.1.12 ... verwerkt gegevens over de ingebrekestelling en ontbinding. (T)
- C.1.13 ... beschrijft of de koopakte geregistreerd wordt. (K)
- C.1.14 ... stelt de ontbindende voorwaarden op. (T)
- C.1.15 ... vult de koopakte aan met relevante bijlagen en verwijst hiernaar in de koopakte. (B)

## *C.2 Presentatie koopakte*

- C.1.1 ... toont aan op de hoogte te zijn van de inhoud van de koopakte (waaronder de invulvelden). (T)
- C.1.2 ... benoemt welke termijnen bewaakt moeten worden. (K)
- C.1.3 ... benoemt welke acties er ondernomen moeten worden bij vertraging. (K)
- C.1.4 ... toont aan de leiding te nemen in het gesprek. (T)
- C.1.5 ... benoemt welke bronnen verzameld worden. (K)
- C.1.6 ... benoemt hoe bronnen vermeld worden in de koopakte. (K)
- C.1.7 ... legt uit hoe afstemming met de notaris verloopt. (T)
- C.1.8 ... toont aan de koopakte ter controle voor te leggen aan een gecertificeerd makelaar. (T)
- C.1.9 ... toont aan ondernemend en commercieel te handelen. (T)
- C.1.10 ... toont aan klanten tevreden te stellen. (T)

## **D. Klantdossier**

*... construeert een klantdossier in correct Nederlands.*

### *D.1 Ontwikkeling klantdossier*

- D.1.1 ... construeert een verzorgd en representatief klantdossier. (S)
- D.1.2 ... stelt één overzichtelijk dossier samen. (S)
- D.1.3 ... construeert een opdracht tot dienstverlening die volledig en in correct Nederlands opgesteld is. (S)
- D.1.4 ... construeert nette en complete aantekeningen van de inhoud van de opdracht. (S)
- D.1.5 ... toont aan persoons- en contactgegevens vast te leggen en bewijslast hiervan te archiveren. (T)
- D.1.6 ... selecteert een geschikt woningaanbod. (T)
- D.1.7 ... toont aan aantekeningen van de reacties van de opdrachtgever van de aankoopopdracht bij te houden. (T)
- D.1.8 ... organiseert bezichtigingen. (T)
- D.1.9 ... toont aan dat het klantdossier ten allen tijde netjes, overzichtelijk en actueel is. (T)
- D.1.10 ... beschrijft de behoefte en verwachtingen van de klant ten aanzien van de nieuwe woning. (K)
- D.1.11 ... geeft een onderbouwing weer van de gekozen woning. (K)
- D.1.12 ... verzamelt bewijsmateriaal om aan te tonen dat de woning te koop staat of stond. (B)
- D.1.13 ... beschrijft plus- en minpunten van de woning. (K)

- D.1.14 .. beschrijft de strategie die de makelaar gaat inzetten om de woning aan te kopen. (K)

### *D.2 Presentatie klantdossier*

- D.2.1 ... presenteert de diensten van het makelaarskantoor op positieve en enthousiaste wijze. (T)
- D.2.2 ... toont aan de klant te overtuigen van de geboden dienstverlening bij het aankopen van een woning. (T)
- D.2.3 ... benoemt welke acties ondernomen worden om de opdrachtgever op de hoogte te houden. (K)
- D.2.4 ... toont aan aandachtig te luisteren. (T)
- D.2.5 ... toont aan actief door te vragen. (T)
- D.2.6 ... toont aan informatie om te zetten in een concreet aanbod in de gewenste regio. (T)
- D.2.7 ... toont aan het voortouw te nemen in het gesprek om duidelijk te maken wat een aankoop inhoudt. (T)

## **E. Marketingopdracht of omgevingsscan**

*... construeert een duidelijke rapportage aan de hand van een correct uitgevoerde marketingopdracht of omgevingsscan.*

### *E.1 Ontwikkeling marketingopdracht/omgevingsscan*

- E.1.1 ... gebruikt verschillende informatiebronnen en selecteert daar de juiste gegevens uit. (T)
- E.1.2 ... legt verbanden tussen de verschillende informatiebronnen. (A)
- E.1.3 ... construeert een taalkundig helder en correct rapport. (S)
- E.1.4 ... construeert een rapport met een gebruikelijke opbouw en een overzichtelijke lay-out. (S)
- E.1.5 ... voert de marketingopdracht volgens de gevraagde specificaties uit. (T)
- E.1.6 ... formuleert antwoorden op alle vragen met betrekking tot de opdracht. (B)
- E.1.7 ... beschrijft de gemiddelde woningprijs volledig. (K)
- E.1.8 ... verklaart verworven gegevens. (A)
- E.1.9 ... legt verbanden tussen de verworven gegevens. (A)
- E.1.10 ... beschrijft sponsoractiviteiten en hun doelstelling. (K)
- E.1.11 ... geeft een verantwoording weer van sponsoractiviteiten en hun doelstelling. (K)
- E.1.12 ... beschrijft voor- en nadelen van sponsoringsactiviteiten. (K)
- E.1.13 ... beschrijft praktische en publieke voorzieningen. (K)
- E.1.14 ... legt kaarten en grafieken uit. (T)
- E.1.15 ... kiest voor het gebruik van één van de sociale media voor het promoten van een woning. (T)
- E.1.16 ... legt uit waarom voor dit sociale medium gekozen is. (T)
- E.1.17 ... legt de keuze voor de manier van presenteren van de woning uit. (T)
- E.1.18 ... legt uit wat de mogelijkheden van het gekozen medium voor promotie van de makelaardij zijn. (T)

### *E.2 Presentatie marketingopdracht/omgevingsscan*

- E.2.1 ... benoemt welke bronnen geraadpleegd zijn om tot een overzicht van de woningmarkt te komen. (B)
- E.2.2 ... vergelijkt daling of stijging in de verkoopprijs met het voorgaande jaar. (A)

- E.2.3 ... verklaart de daling of stijging van de verkoopprijs. (A)
- E.2.4 ... benoemt de huidige situatie van de lokale woningmarkt. (K)
- E.2.5 ... toont aan verbanden te kunnen leggen tussen de verworven informatie en de daaruit volgende conclusie. (T)
- E.2.6 ... toont aan kansen en mogelijkheden te identificeren en deze consistent over te brengen op een ander. (T)
- E.2.7 ... beargumenteert welke informatiebronnen relevant zijn om de doelstelling van een sponsoractie te behalen. (E)
- E.2.8 ... verwoordt welke voor- en nadelen er verbonden zijn aan een sponsoractiviteit. (B)
- E.2.9 ... licht toe wat de kansen zijn om een sponsoractiviteit verder te ontwikkelen. (B)
- E.2.10 ... legt uit wanneer en waarom een sponsoractiviteit niet verder ontwikkeld kan worden. (B)
- E.2.11 ... legt verbanden tussen een sponsoractiviteit en de (financiële) haalbaarheid ervan. (A)
- E.2.12 ... benoemt op welke wijze de omgevingsscan een bijdrage levert om het gestelde doel te bereiken. (K)
- E.2.13 ... licht de relevantie van het gebruik van verschillende bronnen met betrekking tot het eindproduct toe. (B)
- E.2.14 ... licht toe waar de publieke en praktische voorzieningen gesitueerd zijn in de omgevingsscan. (B)
- E.2.15 ... beschrijft de populatie in de wijk. (K)
- E.2.16 ... licht toe op welke wijze sociale media gebruikt kunnen worden. (B)
- E.2.17 ... licht de toegevoegde waarde van sociale media toe. (B)
- E.2.18 ... benoemt welke andere manieren er zijn om woningen te promoten. (K)
- E.2.19 ... beargumenteert de keuzes die er gemaakt zijn bij het ontwikkelen van de woningpromotie door middel van sociale media. (E)

## **F. Onderhandeling**

*... onderhandelt over de (ver)koopprijs.*

- F.1.1 ... benoemt de kwalificatie van de potentiële koper(s). (B)
- F.1.2 ... voert passende acties uit op basis van de kwalificatie van de potentiële koper(s). (T)
- F.1.3 ... toont aan rekening te houden met de wensen van de (ver)koper(s). (T)
- F.1.4 ... toont aan de klant regelmatig op de hoogte te houden van de vorderingen van het verkoopproces. (T)
- F.1.5 ... toont aan gemakkelijk contacten te leggen en te onderhouden. (T)
- F.1.6 ... toont aan ethisch en integer te handelen. (T)
- F.1.7 ... stelt zich proactief op. (T)
- F.1.8 ... toont aan de bieding volledig uit te vragen. (T)
- F.1.9 ... toont aan op de hoogte te zijn van het onderhandelingsproces. (T)
- F.1.10 ... toont aan de regie te nemen in de onderhandeling. (T)
- F.1.11 ... benoemt risico's met betrekking tot onderhandelen. (K)
- F.1.12 ... benoemt passende oplossingen voor de in F.1.11 genoemde risico's. (K)
- F.1.13 ... toont aan overeenstemming te bereiken. (T)
- F.1.14 ... toont aan beleefd, correct, innemend, zelfverzekerd en voorkomend te zijn. (T)
- F.1.15 ... meet de tevredenheid van de klant na afloop van de dienstverlening. (B)

- F.1.16 ... toont aan bewust te zijn van de eigen positie en taak tijdens de gesprekken. (T)
- F.1.17 ... toont aan de wijze van gespreksvoering aan te passen aan de gesprekspartner(s). (T)
- F.1.18 ... toont aan de belangen van de opdrachtgever te verdedigen. (T)

## Toetsmatrijs en cesuur Praktijkttoets Assistent-Makelaar

De kandidaat dient iedere praktijkopdracht met minimaal 60% van de punten af te ronden. Indien er één of meerdere onderdelen beoordeeld worden met minder dan 60%, dient het betreffende onderdeel herkanst te worden.

<b>Praktijkopdrachten</b>	
<b>Onderdeel</b>	<b>Beoordeling</b>
Verkoopbrochure	voldoende/onvoldoende
Taxatierapport	voldoende/onvoldoende
Koopakte	voldoende/onvoldoende
Klantendossier	voldoende/onvoldoende
Marketingactie/omgevingsscan	voldoende/onvoldoende
<b>Totaal</b>	<b>voldoende</b>

De kandidaat wordt uitgenodigd voor het tweede gedeelte van de praktijktoets als iedere praktijkopdracht met minimaal 60% van de punten is afgerond.

In het mondeling examen kunnen de onderstaande onderdelen getoetst worden:

1. Bezichtiging
2. Taxatierapport
3. Koopakte
4. Klantendossier
5. Marketingactie/ omgevingsscan
6. Onderhandeling

Van deze zes onderdelen worden er in dit mondelinge examen drie getoetst. De kandidaat dient alle drie de onderdelen minimaal met een voldoende af te sluiten. Indien er één of meerdere onderdelen met een onvoldoende beoordeeld zijn, dient het mondeling herkanst te worden.

<b>Mondelinge examen</b>	
<b>Onderdeel</b>	<b>Beoordeling</b>
Bezichtiging	voldoende/onvoldoende
Taxatierapport / waarde advies	voldoende/onvoldoende
Koopakte	voldoende/onvoldoende
Klantendossier	voldoende/onvoldoende
Marketingactie/ omgevingsscan	voldoende/onvoldoende
Onderhandeling	voldoende/onvoldoende
<b>Totaal</b>	<b>voldoende</b>