



**SVM | NIVO**

**Handleiding SVMNIVO  
Praktijktoets Makelaar  
Bedrijfsmatig Vastgoed  
onderdeel Broker's Opinion of Value**

**Kandidaat**

DocuSigned by:  
*M. Bood*  
67B146A9CF0E4DC...

*Contactgegevens:*

SVMNIVO  
Fultonbaan 80  
3439 NE Nieuwegein  
Tel. 030 - 60 230 60  
[info@svmnivo.nl](mailto:info@svmnivo.nl)  
[www.svmnivo.nl](http://www.svmnivo.nl)

Onderdeel van de certificeringregeling van de Stichting VastgoedCert onder toezicht van de Certificerende Instelling.

*Disclaimer:*

SVMNIVO kan niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele onjuistheden in dit document. Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

## Inhoud

1. Algemene informatie Praktijktoets Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed .....	4
1.1. Inleiding .....	4
1.2. Onderdeel van de certificeringsregeling .....	5
1.3. Doel van de Praktijktoets Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed .....	5
1.4. Toelatingseisen.....	5
1.5. Examinatoren en de vakkenniscoördinator .....	5
1.6. Diploma Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed.....	6
2. De Broker's Opinion of Value .....	7
2.1. Algemene informatie.....	7
2.2. Reglementen .....	7
2.3. Procedure .....	7
2.4. De examendagen.....	7
3. Praktische informatie .....	8
3.1. Inschrijven .....	8
3.2. Vervoer .....	8
3.3. Beoordeling Broker's Opinion of Value .....	8
3.4. Herkansingen.....	8
3.5. Kwalificerend portfolio.....	8
3.6. Tijdspad Praktijktoets Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed onderdeel Broker's Opinion of Value	8
3.7. Fraude.....	9
3.8. Klachten en/of bezwaar .....	9
3.9. Kosten.....	9
3.10. Nadere informatie .....	9

# Handleiding Praktijkttoets Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed onderdeel Broker's Opinion of Value kandidaat

Deze handleiding is een uitgave van SVMNIVO en informeert u over de Broker's Opinion of Value van de SVMNIVO Praktijkttoets Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed (BV). De SVMNIVO Praktijkttoets Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed bestaat uit verschillende onderdelen, te weten:

1. een Kwalificerend portfolio + een mondeling assessment inclusief Elevator Pitch;
2. Broker's Opinion of Value.

Deze handleiding richt zich specifiek op de Broker's Opinion of Value. Voor het onderdeel Kwalificerend portfolio en het mondeling assessment is een aparte handleiding ontwikkeld.

Naast deze SVMNIVO Praktijkttoets Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed biedt SVMNIVO ook Praktijkttoetsen voor makelaars Wonen en Landelijk Vastgoed (LV) aan.

## 1. Algemene informatie Praktijkttoets Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed

### 1.1. Inleiding

Sinds maart 2001 is het beroep 'makelaar' geen beschermd beroep meer. De afschaffing van de wettelijke beëdiging van makelaars heeft ervoor gezorgd dat iedereen zichzelf makelaar mag noemen en dit beroep in de praktijk mag uitvoeren. Om de kwaliteit en de vakbekwaamheid van makelaars te blijven waarborgen heeft het Europese Normalisatie Instituut een bindende norm opgesteld wat betreft het verstrekken van diensten door makelaars onroerende zaken (o.z.). Deze bindende norm wordt ook wel de EN 15733 genoemd en is van kracht sinds 2010. Binnen Europa wordt van alle makelaars verwacht dat zij handelen volgens deze norm. Een nationale overheid kan zelf beslissen om de norm als wettelijke regulering te gebruiken of om de norm via zelfregulering in te zetten om de kwaliteit en de vakbekwaamheid van makelaars te waarborgen. De EN 15733 geeft wel enkele algemene suggesties om daadwerkelijk de kwaliteit en vakbekwaamheid van makelaars op peil te houden. Het gaat daarbij om de volgende suggesties: een persoon kan het beroep van makelaar op voldoende wijze uitoefenen na een studieduur van twee jaar tot makelaar, een makelaar dient zich op de hoogte te houden van ontwikkelingen in de wetgeving en dient scholing te volgen om zijn competentieniveau op peil te houden en een makelaar heeft praktijkervaring van tenminste 12 maanden.

Hoewel het beroep 'makelaar' in Nederland niet wettelijk gereguleerd is, zijn er verschillende organisaties die zich bezig houden met de registratie van vakbekwame makelaars. Voor deze registratie dienen de makelaars hun kennis en vaardigheden aantoonbaar te hebben gemaakt, waarbij wordt gestreefd naar het blijvend ontwikkelen van de competenties van de makelaars. Verder is het een belangrijk doel dat de makelaar praktijkervaring opdoet voorafgaand aan de certificering tot Register-Makelaar. Het aantoonbaar maken van kennis en vaardigheden vindt tijdens de Praktijkttoets Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed onder andere plaats middels het bezichtigen van twee bedrijfsmatige vastgoedobjecten inclusief het uitbrengen van een Broker's Opinion of Value behorende bij deze vastgoedobjecten.

Daarnaast zal de kandidaat een Kwalificerend portfolio ontwikkelen waarbij praktijkervaring een belangrijke rol speelt. Indien alle onderdelen op voldoende wijze

worden afgesloten is de kandidaat geslaagd voor de Praktijkttoets Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed.

### **1.2. Onderdeel van de certificeringsregeling**

Makelaars dienen zich te certificeren voordat zij de titel 'Register-Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed' kunnen voeren. De Stichting VastgoedCert is een branchebreed platform dat zich bezighoudt met de registratie en certificatie van makelaars in onroerende zaken. Ruim 6.500 makelaars zijn ingeschreven bij één of meerdere van de volgende kamers: Wonen, Landelijk Vastgoed en Bedrijfsmatig Vastgoed.

Om lid te kunnen worden van Stichting VastgoedCert dient men in het bezit te zijn van het SVMNIVO Diploma Kandidaat Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed (zowel Basis als Specialisatie) en van het SVMNIVO Diploma Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed. Lidmaatschap van VastgoedCert is één van de vereisten waaraan moet worden voldaan om lidmaatschap van de brancheorganisaties aan te kunnen vragen.

### **1.3. Doel van de Praktijkttoets Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed**

De Praktijkttoets meet of de kandidaat over voldoende vaardigheden beschikt om de kennis en het inzicht (zoals geformuleerd in het Beroepscompetentieprofiel Register-Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed) te integreren en toe te passen in verschillende praktijksituaties binnen het werkgebied van de kandidaat. Om dit valide te kunnen beoordelen, levert de kandidaat vooraf een recente cv in en informatie over het makelaarskantoor waar hij werkzaam is. De assessor kan zich met deze informatie beter verdiepen in de werkomgeving van de kandidaat en zo meer gerichte vragen stellen en een inhoudelijk juiste beoordeling geven.

Tevens wordt door middel van de Praktijkttoets vastgesteld of de kandidaat over voldoende actuele regionale en nationale kennis, onderzoekend vermogen, toepassingsvermogen, analyserend vermogen en evaluerend vermogen beschikt om ter plaatse zelfstandig het beroep van makelaar uit te oefenen.

### **1.4. Toelatingseisen**

Als toelatingseis voor deelname aan de SVMNIVO Praktijkttoets Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed gelden de voorwaarden zoals vermeld in het document 'Certificeringseisen Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed', welke is vastgesteld door VastgoedCert. Het document 'Certificeringseisen Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed' is te vinden op de website van SVMNIVO. In dit schema kan de kandidaat ook terugvinden wanneer hij vrijstelling kan aanvragen voor de examens die voorafgaan aan de Praktijkttoets Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed.

### **1.5. Examinatoren en de vakkenniscoördinator**

De SVMNIVO Praktijkttoets Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed onderdeel Broker's Opinion of Value wordt beoordeeld door examinatoren en een vakkenniscoördinator. De examinatoren geven uitvoering aan het opstellen en afnemen van een Praktijkttoets Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed onderdeel Broker's Opinion of Value. De vakkenniscoördinator waarborgt een onafhankelijke en objectieve examinering voor de kandidaten, streeft uniformiteit in kwaliteit en moeilijkheidsgraad van de Praktijkttoetsen na en zorgt voor de eerste beoordeling van het werk van de kandidaten.

### **1.6. Diploma Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed**

Indien men de gehele SVMNIVO Praktijkttoets Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed met goed gevolg heeft afgelegd, komt men in het bezit van het SVMNIVO diploma Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed.

## 2. De Broker's Opinion of Value

### 2.1. Algemene informatie

Eén van de onderdelen van de Praktijktoets Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed betreft het bezichtigen van twee bedrijfsmatige vastgoedobjecten en het opstellen van een Broker's Opinion of Value per bezichtigd object. De Praktijktoets Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed onderdeel Broker's Opinion of Value wordt niet regionaal aangeboden, maar Nederland geldt voor deze toets als één gebied. De kandidaten krijgen enkele weken voorafgaand aan de toets per e-mail te horen in welke gemeente(n) de te bezichtigen panden liggen. De kandidaten hebben dan nog de tijd om zich voor te bereiden op het betreffende gebied.

### 2.2. Reglementen

De kwaliteitswaarborging van de SVMNIVO Praktijktoets Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed onderdeel Broker's Opinion of Value ligt verankerd in drie documenten. Ten eerste is dat het Certificatieschema, zoals dat te vinden is op de website van de Stichting VastgoedCert.

Het tweede document is het Examenreglement, dat te raadplegen is via de website van SVMNIVO. In het examenreglement is de praktische uitwerking van de gang van zaken rondom het examen vastgelegd.

Tenslotte is er voor de kandidaat een Handleiding Praktijktoets Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed onderdeel Broker's Opinion of Value. Alle examinatoren, assessoren en vakkenniscoördinatoren hebben een verklaring ondertekend dat zij zich zullen houden aan de procedures zoals die zijn omschreven in deze handleiding.

### 2.3. Procedure

Kandidaten dienen zich voor de Praktijktoets Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed in te schrijven. Meer informatie over de inschrijving vindt u in hoofdstuk 3.1. Wanneer de data en locatie van de toets bekend zijn, zal SVMNIVO de kandidaten oproepen.

### 2.4. De examendagen

De twee examendagen bestaan ieder uit twee onderdelen, namelijk (1) het bezichtigen van een bedrijfsmatig vastgoedobject en (2) het uitwerken van de Broker's Opinion of Value. Eerst bezichtigen de kandidaten het object onder leiding van de examinatoren en de vakkenniscoördinator. Per object krijgt de kandidaat 60 minuten de tijd om het object te bezichtigen en aantekeningen te maken. Tijdens het bezichtigen van de objecten is het toegestaan de volgende zaken mee te nemen: een balpen, een liniaal, een zaklamp, een afstandsmeter en een rekenmachine zonder tekstfunctie. SVMNIVO zal zorgen voor papier om aantekeningen te kunnen maken.

Na het bezichtigen van het object, krijgen de kandidaten in de examenruimte een lunch. Vervolgens krijgen de kandidaten drie uur de gelegenheid om hun Broker's Opinion of Value uit te werken. Hierbij maken de kandidaten gebruik van de 'Broker's Opinion of Value Praktijktoets Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed'. De kandidaten zijn niet geoorloofd andere materialen te raadplegen dan door de examinatoren en/of SVMNIVO verstrekte documenten. Let op: Door de Examencommissie worden tijdens het examen geen referenties verstrekt. De kandidaat dient deze, door vooraf te onderzoeken, als kennis paraat te hebben.

Tot slot levert de kandidaat de uitgewerkte Broker's Opinion of Value in bij de vakkenniscoördinator en is de examendag voor de kandidaat afgerond.

### 3. Praktische informatie

#### 3.1. Inschrijven

Om deel te nemen aan de SVMNIVO Praktijkttoets Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed onderdeel Broker's Opinion of Value dient de kandidaat zich in te schrijven. Het inschrijven kan via de website van SVMNIVO ([www.svmnivo.nl](http://www.svmnivo.nl)). Hiertoe dient men te beschikken over een account dat eveneens via de site kan worden aangevraagd.

#### 3.2. Vervoer

SVMNIVO organiseert deze dag het vervoer vanaf de toetslocatie naar de bedrijfsmatige vastgoedobjecten. De kandidaat is zelf verantwoordelijk om zich tijdig op de toetslocatie te melden.

#### 3.3. Beoordeling Broker's Opinion of Value

De vakkenniscoördinator beoordeelt de uitgewerkte Broker's Opinion of Value met behulp van een norm-formulier dat is opgesteld door de examinatoren. Uiterlijk 6 weken na de examendag ontvangt de kandidaat de uitslag van de Praktijkttoets Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed onderdeel Broker's Opinion of Value.

#### *Knock-out*

Indien de door de kandidaat vastgestelde opbrengstwaarde van een object meer dan 20% afwijkt van het normantwoord, krijgt de kandidaat het cijfer 1 voor de betreffende Broker's Opinion of Value. Hierdoor kan het voorkomen dat een kandidaat een nagenoeg perfect Broker's Opinion of Value inlevert, maar door een meer dan 20% afwijkende opbrengstwaarde niet slaagt voor de toets.

#### 3.4. Herkansingen

Indien één of beide Broker's Opinion of Value als onvoldoende zijn beoordeeld, kan de kandidaat zich aanmelden voor een herkansing.

#### 3.5. Kwalificerend portfolio

De Praktijkttoets Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed bestaat uit twee onderdelen, (1) het Kwalificerend portfolio inclusief assessmentgesprek en (2) het bezichtigen van de objecten inclusief het uitwerken van de Broker's Opinion of Value. De kandidaat bepaalt zelf in welke volgorde hij de onderdelen zal uitvoeren. Voor extra informatie over het uitvoeren van het Kwalificerend portfolio zie Handleiding SVMNIVO Praktijkttoets Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed onderdeel Kwalificerend Portfolio.

#### 3.6. Tijdsplan Praktijkttoets Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed onderdeel Broker's Opinion of Value

Stappen	Benodigheden	Tijdsplan
1. Inschrijving en betaling	Informatie op de website Examenreglement Makelaar Account via <a href="http://www.svmnivo.nl">www.svmnivo.nl</a>	Week 0
2. Ontvangst informatie examendag; datum en locatie		Max. 52 weken na inschrijving
3. Examendag	Toegang tot de digitale examensoftware	



4. Uitslag beoordeling onderdeel Broker's Opinion of Value	Account op <a href="http://www.svmnivo.nl">www.svmnivo.nl</a>	Ca. 6 weken na examendag.

### 3.7. Fraude

Wanneer de assessor of de toezichthouder van SVMNIVO vermoedt dat er fraude of andere vormen van onregelmatigheden gepleegd zijn door de kandidaat, dan worden daar conform het examenreglement artikel 5.23, 5.24 en 5.25 aantekeningen over gemaakt en indien nodig heeft dit gevolgen voor het resultaat van de kandidaat voor de Praktijktoets Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed.

### 3.8. Klachten en/of bezwaar

Tegen alle andere zaken dan de uitslag van een toetsonderdeel waarover bij kandidaten of andere belanghebbenden een grief bestaat, kan een klacht worden ingediend. Bezwaarschriften kunnen slechts betrekking hebben op de uitslag van een toetsonderdeel en kunnen dus niet eerder worden ingediend dan na het bekend worden van de uitslag. Bezwaarschriften dienen te worden ingediend bij de Examencommissie binnen 6 weken na de datum van toezending van de uitslag. Op de website van SVMNIVO vindt u een tarievenlijst waarop ook het bedrag aan griffierecht vermeld staat dat geldt voor een bezwaarschrift tegen de uitslag van de Praktijktoets Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed.

Tegen een uitspraak inzake een bezwaar en tegen het uitblijven van een uitspraak inzake een bezwaar kan men in beroep gaan. Een beroepschrift is slechts ontvankelijk indien het is ingediend binnen 6 weken na het verzenden van de uitspraak inzake het bezwaar (of binnen 6 weken dagen na het onbeantwoord verstrijken van de reactietermijn), indien het betrekking heeft op dezelfde aangelegenheid als waartegen het bezwaar zich heeft gericht en indien het met redenen is omkleed. Op de website van SVMNIVO vindt u een tarievenlijst waarop ook het bedrag aan griffierecht vermeld staat dat geldt voor een beroepschrift tegen de uitslag van de Praktijktoets Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed. De exacte voorwaarden waaraan een klacht c.q. bezwaar- of beroepschrift moet voldoen, zijn na te lezen in het examenreglement, dat terug te vinden is via [www.svmnivo.nl](http://www.svmnivo.nl).

### 3.9. Kosten

De actuele kosten voor de kandidaat voor deelname aan (een onderdeel van) de SVMNIVO Praktijktoets Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed zijn te vinden op de tarievenlijst op de site van SVMNIVO.

### 3.10. Nadere informatie

Indien u na lezing van deze handleiding vragen hebt, kunt u tijdens werkdagen contact opnemen met SVMNIVO. De laatste ontwikkelingen op het gebied van de praktijktoets staan op de [www.svmnivo.nl](http://www.svmnivo.nl), vermeld onder de rubriek 'Kwalificaties' en vervolgens onder de subrubriek 'Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed'. Indien u overweegt aan de praktijktoets deel te nemen, is het verstandig de website regelmatig te raadplegen.