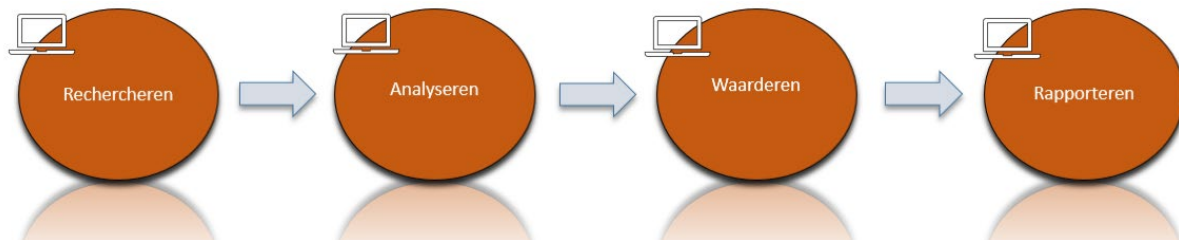




SVM | NIVO

Infoblad Eindtoets Taxeren Wonen



Examen boeken

- U kunt het examen boeken via uw account onder 'Webshop'.
- Het examen wordt afgenomen op het hoofdkantoor van SVMNIVO in Nieuwegein.
- Op de [website van SVMNIVO](#) is het document 'Planning Eindtoetsen' beschikbaar, met daarin de actuele examendata voor de aankomende periode.
- De prijs van het examen is te vinden op de [tarievenlijst van SVMNIVO](#).
- Op het examen is het [examenreglement SVMNIVO](#) taxateur van toepassing.

Kenmerken Examen

- Examenduur: 4,5 uur
- Cesuur: 70%
- Vorm: praktijksimulatie (afname digitaal)
- Examenlocatie: Nieuwegein
- Geldigheid certificaatvermelding: 3 jaar

Doel

Het doel van de Eindtoets Taxeren Wonen is vaststellen of de kandidaat in voldoende mate beschikt over de vaardigheden, de kennis en het inzicht om te kunnen taxeren en deze kennis, vaardigheden en inzicht te integreren en toe te passen in een praktijksimulatie.

De toetstermen waarop het examen is gebaseerd, staan in bijlage 1.

Examenopdracht: Taxatierapport opstellen

Tijdens het examen stelt u een volledig taxatierapport op van een fictief taxatieobject. U gebruikt hiervoor het Model Taxatierapport Woonruimte van het NRVT.

Vooraf kunt u op onze website (onder [Documenten](#)) het modelrapport en de referentievergelijker bekijken, zoals deze ook tijdens het examen worden gebruikt.

Inhoud van het examen

Tijdens het examen ontvangt u digitaal een casus met daarin de examenopdracht en bijbehorende bijlagen. De casus bevat alle gegevens die nodig zijn om het taxatieobject te waarderen en het rapport in te vullen.

Ter aanvulling/informatie:

- Alle informatie is digitaal en gedurende het hele examen te raadplegen.
- Er zijn geen misleidende of foutieve gegevens opgenomen.
- U bepaalt zelf welke gegevens relevant zijn voor de waardering van het taxatieobject en het rapport.
- Actuele marktomstandigheden buiten de casus spelen geen rol. De waardering moet uitsluitend gebaseerd zijn op de informatie in de casus.

Casus woningobject

- Het gaat om een fictief woningobject.
- Het betreft een courant, regulier woonhuis (geen bijzonder of afwijkend object).
- Veel documenten lijken op wat in de praktijk wordt gebruikt, maar sommige zijn aangepast om binnen de examencontext te passen.

Aanvullende exameninformatie

Bij het starten van het examen is de examenopdracht zichtbaar op het beeldscherm.

Deze bevat relevante informatie die niet in de bijlagen staat, zoals:

- Fictieve plaats waar het object ligt;
- Objectkenmerken die nodig zijn voor het rapport;
- Nabije omgeving van het object.

Examenbijlagen

U ontvangt de examenbijlagen in 5 mapjes:

1. 3D-model van de woning

Het 3D-model staat bij de start van het examen al geopend op uw scherm. Dit geeft een realistisch beeld van de woning vanuit verschillende hoeken en perspectieven. In dit model kunt u 'lopen' of draaien, als een virtuele rondleiding.

2. Foto's van de woning

Foto's van de buitenkant, buitenruimten, binnenruimten en Streetview.

3. Bijlagen m.b.t. de woning

Bevat onder andere:

- Opdrachtvoorwaarden;
- Eigendomsinformatie (bijv. eigendomsakte);
- Kadasterkaart en bestemmings-/omgevingsplankaart;
- Fundering en duurzaamheid (energielabel, verduurzamingsmaatregelen, Transitievisie Warmte);
- Plattegronden en inmetingen;
- Kaarten van buurt, wijk, stad/dorp, voorzieningen en Leefbaarometer;
- Woningmarktinformatie in cijfers en grafieken.

Let op: Deze lijst is niet uitputtend. Aan deze lijst kunnen geen rechten worden ontleend. Per examencasus kunnen de bijlagen die toegevoegd worden verschillen.

4. Referentieobjecten

- Maximaal 10 referentieobjecten met kenmerken en foto's.
- 3 à 5 zijn (zeer) geschikt als referentieobject. De overige objecten zijn minder of niet geschikt.
- Kaart met locaties van alle referentieobjecten.

5. Hulpmiddelen

- NRVT-regelgeving en - documenten: Gedrags- en Beroepsregels, Definities, Kamers en de Praktijkhandreiking Wonen, Format uniforme meetstaat, Format bouwkundige opnamestaat, Toelichting op de bouwkundige opnamestaat.
- EVS en IVS.
- Fotowijzer woningen.
- Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen en bruto inhoud woningen.

Rapport: uitwerking van de casus

Bij het examen vult u het taxatierapport in volgens het format. Niet alle onderdelen moeten volledig door u worden ingevuld: sommige zijn al ingevuld, andere bepaalt u op basis van de informatie in de opdracht en bijlagen.

- **Opdracht, Inspectie, Doel, Verantwoordelijkheid en Bewoning:** deze gegevens zijn al ingevuld.
- **Gegevens woning, Juridische kenmerken, Omschrijving woning en omgeving, Fundering, Duurzaamheid, Onderhoud, Verontreiniging, Woningmarkt, Publiekrechtelijke aspecten:** deze gegevens bepaalt u op basis van de casus.
 - Gebruiksoppervlakte: De gebruiksoppervlakte bepaalt u op basis van de in de casus gegeven oppervlakten van alle ruimten. Bij schuine wanden zullen de oppervlakten met en zonder schuine wanden worden gegeven. U mag het model oppervlaktemeetstaat gebruiken om de oppervlakten mee te berekenen. Dit wordt echter niet beoordeeld.
 - Bouwkundige toestand en geschatte kosten: Een ingevulde bouwkundige opnamestaat wordt niet aangeleverd. Wel kan het format bouwkundige opnamestaat als hulpmiddel worden gebruikt. Dit format wordt niet beoordeeld.
- **Waardering (Onderbouwing):** De toegepaste methodiek is altijd de vergelijkingsmethode. U vult de referentievergelijker in, motiveert uw keuzes voor referentieobjecten en legt uit hoe de marktwaarde is vastgesteld. Het denkproces moet navolgbaar zijn voor de assessor. De waardering op zichzelf wordt niet beoordeeld, maar dient wel ingevuld te worden.

Let op: Het is belangrijk dat u alles in eigen woorden beschrijft en begrijpelijke taal gebruikt. Het rapport moet leesbaar zijn voor een opdrachtgever en voldoen aan de invulinstructies van het NWWI.

Verloop van het examen

Aanmelden

Bij binnenkomst meldt u zich bij de balie en toont u een geldig identiteitsbewijs. **Let op!** Als u deze niet bij u heeft kunt u geen examen doen.

De baliemedewerker stelt enkele controlevragen. Daarna stopt u persoonlijke spullen, zoals jas, tas, telefoon en horloge, in een kluisje. Tijdens het examen mag u het volgende hulpmiddel gebruiken: *SDU Educatieve wettenverzameling - Wetgeving Makelaardij, Taxatie en Vastgoed*.

Het examenlokaal

Als het tijd is om te beginnen, haalt de toezichthouder van het examen alle kandidaten op. U krijgt nog de kans om naar het toilet te gaan. Daarna loopt de groep samen met de toezichthouder naar het examenlokaal.

In het examenlokaal gaat u zitten bij de computer met uw naamplaatje. Dit is uw vaste plek gedurende het examen. Er liggen de volgende hulpmiddelen die u mag gebruiken: pen, kladpapier, rekenmachine en gehoorbeschermer.

Het examen

Voor de start van het examen geeft de toezichthouder uitleg over wat u kunt verwachten, hoe het examen verloopt en welke regels gelden. Dit is het moment om goed op te letten, want er worden ook praktische aanwijzingen gegeven die belangrijk zijn voor het maken van het examen.

Alle documenten en bijlagen opent u via de verkennermap op de computer door te dubbelklikken. U kunt ook bestanden naar een tweede scherm slepen. Internettoegang is niet mogelijk: alle informatie die u nodig heeft, staat in casus en bijlagen.

Tijdens het examen mag u, na toestemming van de toezichthouder, naar het toilet.

Tussendoor wordt een snack en drinken aangeboden. U krijgt maximaal 4,5 uur de tijd om het examen af te ronden.

Afronden

Als u klaar bent, slaat u uw taxatierapport en referentievergelijker op en meldt u dit aan de toezichthouder. Daarna haalt u uw spullen uit het kluisje en kunt u het gebouw verlaten.

Uitslag

Na afloop van het examen worden de gemaakte bestanden per kandidaat opgeslagen. De beoordeling van het examen verloopt zorgvuldig en in meerdere stappen, zodat de kwaliteit en objectiviteit gewaarborgd blijven. De beoordelaar krijgt voldoende tijd om ieder examen afzonderlijk te kunnen beoordelen. Het beoordelingsmodel is beschikbaar op onze website onder [Documenten](#).

Als alle beoordelingen klaar zijn, worden ze gecontroleerd op volledigheid en verwerkt in de examenomgeving. Als een kandidaat gezakt is, controleert de secretaris van de examencommissie extra of de beoordeling en feedback goed passen bij de vastgestelde criteria.

Pas als alle examens van het examenmoment zijn beoordeeld en gecontroleerd, worden de uitslagen bekendgemaakt. U krijgt hiervan een melding en kunt daarna de uitslag en feedback in de examenomgeving bekijken.

De uitslag wordt binnen zes weken na het examenmoment bekend gemaakt.



Bijlage 1. Overzicht Toetstermen Eindtoets Wonen

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

De kandidaat...

Kerntaak	Eindtoets 
Contracteren	
Rechercheren	<p>...selecteert de juiste (gegevens uit) bronnen om tot een volledig feitenonderzoek te komen. (T)</p> <p>...trekt heldere en begrijpelijke conclusies uit de bevindingen van het feitenonderzoek. (T)</p> <p>...selecteert (gegevens uit) overige externe bronnen om tot juiste uitspraken te kunnen komen over de omstandigheden van het object. (T)</p> <p>...beoordeelt in hoeverre aangeleverde gegevens van het te taxeren object volledig zijn. (T)</p> <p>...beoordeelt welke gegevens van het te taxeren object relevant zijn. (T)</p> <p>...stelt de oppervlakte vast aan de hand van de van toepassing zijnde meetinstructie. (T)</p> <p>...herkent en benoemt de relevante technische aspecten. (T)</p> <p>...bepaalt aan de hand van de objectkenmerken het type vastgoed. (T)</p>
Analyseren	<p>...selecteert de relevante objectkenmerken en omstandigheden om rekening mee te houden in de taxatie van het object. (T)</p> <p>...selecteert de juiste referentie-objecten. (T)</p>
Waarderen	<p>...vertaalt de gekozen referenties naar de te kiezen (schaduw)waarderingsmethode. (A)</p> <p>...onderbouwt in het rapport zijn keuze voor de waarderingsmethode en de (eventuele) schaduwwaarderingsmethode. (E)</p> <p>...past de gekozen (schaduw)waarderingsmethode op een systematische en zorgvuldige wijze toe. (A)</p> <p>...noteert de resultaten van de gekozen (schaduw)waarderingsmethode op juiste wijze in het rapport. (A)</p>

	...maakt aan de hand van de verzamelde gegevens een beknopte, overzichtelijke en complete beschrijving van de feitelijke, technische en functionele aspecten van het object. (S) ...trekt passende conclusies en komt tot passende aanbevelingen op basis van de analyse. (E)
Archiveren	-
Ethisch en integer handelen	...past de gedrags- en beroepsregels van NRVT en de gedragscode IVS/EVS toe in het taxatieproces en -rapport. (S)
Reflectie	-