



**vastgoedcert**

# **NIVEAUMETING THEORIE 2020**

## **HERCERTIFICERING REGISTER-MAKELAAR WONEN**

Opgesteld door



het examenbureau van de vastgoedbranche

## Inleiding

Voor u ligt de selectie en de uitwerking van de leerresultaten en toetstermen van de Niveaumeting 2020 hercertificering Register-Makelaar Wonen. Vanaf 1 januari 2020 geldt er voor de hercertificering van het RM-register van VastgoedCert een nieuw stelsel. Achtergrond hiervan is dat VastgoedCert de kwaliteit en vakbekwaamheidseisen van makelaars naar een hoger plan wil brengen en beter wil borgen. Tevens wil VastgoedCert het opleidingsniveau van de makelaars laten aansluiten bij internationale standaarden en normen. Dit betekent dat voor (her)certificering voortaan schriftelijke meting wordt geëist en niet het uitsluitend bijwonen van een voorgeschreven hoeveelheid vakgerichte cursussen (pe-punten).

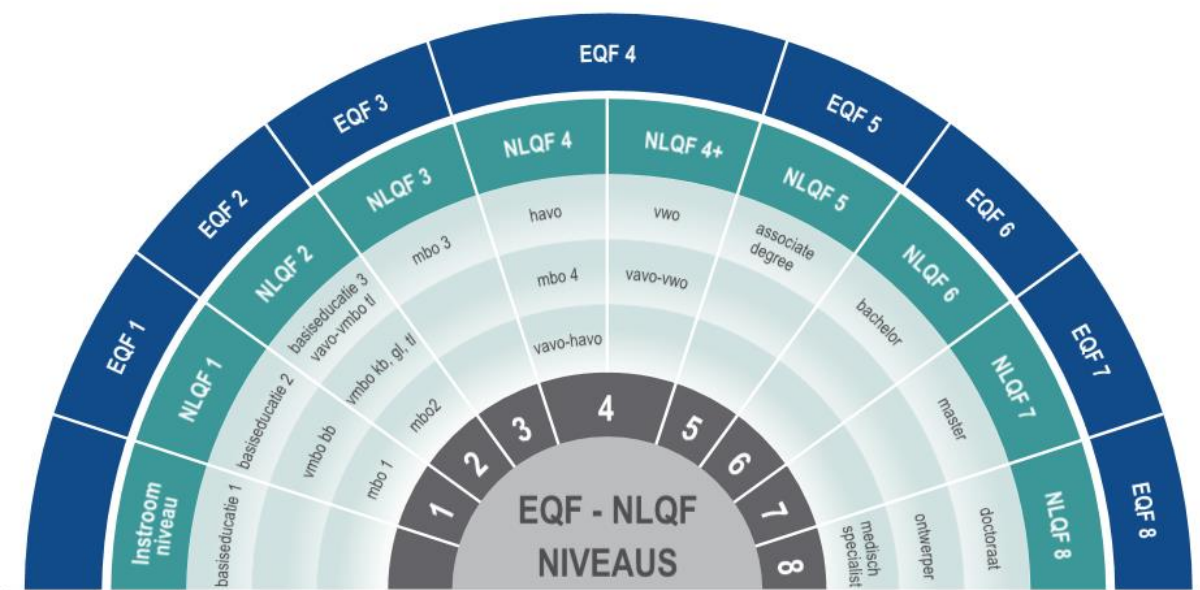
### Aansluiting bij kwalificatiedossier

De Niveaumeting sluit aan op de beroepscompetentieprofielen en kwalificatiedossiers Register-Makelaar Wonen. De nummering van de leerdoelen verwijst naar het leerdoel uit het kwalificatiedossier. In het beroepscompetentieprofiel staat omschreven wat een Register-Makelaar in de praktijk doet en welke kennis en vaardigheden daarbij nodig zijn. In de kwalificatiedossiers wordt een verdere uitwerking van de taken en werkprocessen van de Register-Makelaar gegeven.

De hercertificeringsperiode duurt vijf jaar en in die vijf jaar legt de gecertificeerde twee metingen af, de Niveaumeting Theorie en de Niveaumeting Vakvaardigheden. In dit document vindt u een uitwerking van het de Niveaumeting Theorie voor de hercertificering Register-Makelaar Wonen.

De hercertificering Register-Makelaar Wonen sluit aan op niveau 5 (associate degree) van het Nederlands kwalificatieraamwerk (NLQF) en de Dublin-descriptoren. Dit niveau staat gelijk aan het niveau 5 van het Europees kwalificatiekader (EQF).

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



## Inhoudsopgave

Inleiding .....	2
(Her)certificeringsperiode.....	4
1.    Verantwoording .....	6
2.    Toetsmatrijs en cesuur Niveaumeting Theorie.....	7
3.    Basistheorie Vastgoeddeskundige .....	8
3.1    Toetstermen Bouwkunde.....	8
3.2    Toetstermen Rechten .....	10
3.3    Toetstermen Financiën.....	17
4.    Specialisme kamer Wonen .....	22
4.1    Toetstermen Praktijkleer Wonen.....	22
4.2    Leerdoelen actualiteiten 2017 .....	26
4.3    Leerdoelen actualiteiten 2018.....	28
4.4    Leerdoelen actualiteiten 2019.....	30

## (Her)certificeringsperiode

De (her)certificeringsperiode voor het RM-register is en blijft vijf jaar.

De eerstvolgende (her)certificeringsperiode is van 1 januari 2020 tot en met 31 december 2024.

In deze periode worden twee verplichte metingen afgenomen:

- Niveaumeting Theorie in jaar 1;
- Niveaumeting Vakvaardigheden in jaar 3.

In onderstaand overzicht staat weergegeven welke certificatieverplichting men heeft afhankelijk van wanneer de registratie van de gecertificeerden afloopt op 31 december in een bepaald jaar.

		Waaruit bestaat de certificatieverplichting van de geregistreerde in welk jaar?				
Groep	Jaar	2020	2021	2022	2023	2024
A*	Klaar in 2019	<i>Niveaumeting Theorie afgelegd</i>	Opvolgen gericht studieadvies n.a.v. <i>Niveaumeting Theorie</i> (pe)	Opvolgen gericht studieadvies n.a.v. <i>Niveaumeting Theorie</i> (pe) <i>Niveaumeting Vakvaardigheden afgelegd</i>	Opvolgen gericht studieadvies n.a.v. <i>Niveaumeting Vakvaardigheden</i> (pe)	Opvolgen gericht studieadvies n.a.v. <i>Niveaumeting Vakvaardigheden</i> (pe)
B	Klaar in 2020	PE	<i>Niveaumeting Theorie afgelegd</i>	Opvolgen gericht studieadvies n.a.v. <i>Niveaumeting Theorie</i> (pe)	Opvolgen gericht studieadvies n.a.v. <i>Niveaumeting Theorie</i> (pe) <i>Niveaumeting Vakvaardigheden afgelegd</i>	Opvolgen gericht studieadvies n.a.v. <i>Niveaumeting Vakvaardigheden</i> (pe)
C	Klaar in 2021	PE	PE	<i>Niveaumeting Theorie afgelegd</i>	Opvolgen gericht studieadvies n.a.v. <i>Niveaumeting Theorie</i> (pe)	Opvolgen gericht studieadvies n.a.v. <i>Niveaumeting Theorie</i> (pe) <i>Niveaumeting Vakvaardigheden afgelegd</i>
D	Klaar in 2022	PE	PE	PE	<i>Niveaumeting Theorie afgelegd</i>	Opvolgen gericht studieadvies n.a.v. <i>Niveaumeting Theorie</i> (pe)
E	Klaar in 2023	PE	PE	PE	PE	<i>Niveaumeting Theorie afgelegd</i>

(\*Voor groep A eindigt de vijfjaarlijkse certificatieperiode per 31 december 2019, en vervolgens weer per 31 december 2024. Voor groep B is dat 31 december 2020 en 2025 enzovoorts.)

Vanaf januari 2020 beschikbaar



## Hercertificering VastgoedCert

Per certificeringsperiode van 5 jaar 2 Niveaumetingen:



Theorie kwalificatie makelaar  
Wonen, BV en/of LV en  
Actualiteiten.

Vaardigheden kwalificatie  
makelaar Wonen, BV en/of LV.



### Doel:

Aantonen van hogere cognitieve vaardigheden & borgen van actuele kennis en vaardigheden.

### Weging:

Beide onderdelen dienen met een voldoende te worden afgesloten.



### Niveaumeting Theorie

1. Vijfzeventig vragen op basis van kwalificatiedossier Register-Makelaar Wonen, BV en/of LV, waaronder vragen over de verplichte hercertificeringsonderdelen van de afgelopen 4 jaar.
2. Vragen verdeeld over de onderdelen Bouwkunde, Rechten, Financiën en Praktijkleer.
3. Gecertificeerde krijgt inzicht in eigen level op verschillende onderdelen.
4. Digitale toets in COEL-toetscentra of door SVMNIVO op locatie.

### Niveaumeting Vakvaardigheden

1. Opdrachten uitvoeren in gesimuleerde praktijksituaties.
2. Reageren op gesimuleerde praktijksituaties.
3. Situatiebeoordelingstest
4. Beoordelingscriteria opgesteld door expertgroep (best practice).



Register-Makelaar	NLQF-niveau
Wonen	5
Bedrijfsmatig Vastgoed	6
Landelijk en Agrarisch Vastgoed	6

# Niveaumeting Theorie

## 1. Verantwoording

De Niveaumeting Theorie bestaat uit twee onderdelen, te weten:

1. Basistheorie Vastgoeddeskundige, verdeeld over de modules:
  - a. Bouwkunde
  - b. Rechten
  - c. Financiën (incl. Vastgoedeconomie en Fiscaliteiten)
2. Specialisatie (o.a. praktijkleer en kamerspecifieke actualiteiten)

In de Niveaumeting worden onder andere de leerresultaten uit het kwalificatiedossier getoetst. In het kwalificatiedossier wordt per leerresultaat aangegeven welke kennis en vaardigheden onder het leerresultaat vallen. Dit worden toetstermen genoemd. Aan elke toetsterm hangt een niveau waarop de toetsterm getoetst wordt. Voor de hercertificering is gekozen om de toetstermen van de niveaus kennis en begrip achterwege te laten. De toetstermen op het niveau van toepassing, analyse, synthese en evaluatie worden wel meegenomen in het Niveaumeting. De verwachting is dat de gecertificeerden de feitelijke kennis niet paraat hebben, maar de kennis wel kunnen toepassen in de praktijk.

Daarnaast worden de verplichte onderwerpen van de actualiteiten van de afgelopen vier jaar meegenomen. Denk hierbij aan de onderwerpen die getoetst worden/werden in de actualiteitentoets. Het gaat voor de Niveaumeting Theorie in het jaar 2020 om de actualiteiten van 2017 t/m 2019. Hierin zijn de actualiteiten van 2020 niet meegenomen, omdat de scholing hiervan pas in 2020 start. De inhoud van de Niveaumeting Theorie verschilt per jaar en zal er voor de komende vier jaren zo uit komen te zien:

- Theorie 2020: actualiteiten van 2017 t/m 2019
- Theorie 2021: actualiteiten van 2017 t/m 2020
- Theorie 2022: actualiteiten van 2018 t/m 2021
- Theorie 2023: actualiteiten van 2019 t/m 2022
- Etc.

Na afloop van het Niveaumeting krijgt de gecertificeerde inzicht in zijn of haar eigen niveau op de verschillende onderdelen.

## 2. Toetsmatrijs en cesuur Niveaumeting Theorie

De Niveaumeting Theorie Register-Makelaar is verdeeld over twee metingen:

- de Basistheorie Vastgoeddeskundige;
- de Specialisatie per kamer.

Dit resulteert ook in twee toetsmatrijzen.

<b>Niveaumeting Theorie Register-Makelaar – Basis*</b>		
<b>Onderdeel</b>	<b>Percentage</b>	<b>Totaal vragen</b>
A. Bouwkunde	33%	15
B. Rechten	33%	15
C. Financiën	33%	15
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>45</b>

\*De uitslag van de Niveaumeting Theorie-Register-Makelaar – Basis resulteert in drie beoordelingen (op onderdeel A, B en C), waarop voldoende gescoord moet worden.

De Niveaumeting Theorie Register-Makelaar – Basis bestaat uit 45 vragen.

De Niveaumeting Theorie Register-Makelaar – Basis duurt 75 minuten. In deze Niveaumeting komen minimaal vier verschillende vraagtypen voor. Voor elke vraag kan maximaal 1 punt behaald worden. Bij sommige vraagtypen kan gedeeltelijke scoring worden toegepast.

<b>Niveaumeting Theorie Register-Makelaar – Kamer Wonen**</b>		
<b>Onderdeel</b>	<b>Percentage</b>	<b>Totaal vragen</b>
Praktijkleer Wonen	50%	15
Actualiteiten Wonen	50%	15
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>30</b>

\*\*De uitslag van de niveaumeting Theorie Register-Makelaar – Kamer Wonen resulteert in één totaalbeoordeling, waarop voldoende gescoord moet worden.

De Niveaumeting Theorie Register-Makelaar – Kamer Wonen bestaat uit 30 vragen.

De Niveaumeting Theorie Register-Makelaar – Kamer Wonen duurt 45 minuten. In deze Niveaumeting komen minimaal vier verschillende vraagtypen voor. Voor elke vraag kan maximaal 1 punt behaald worden. Bij sommige vraagtypen kan gedeeltelijke scoring worden toegepast.

### Meerdere kamers

Indien de gecertificeerde in twee of meer kamers staat ingeschreven, kan de gecertificeerde de Niveaumeting voor de andere kamer(s) los boeken via zijn SVMNIVO-account. Het is dan ook mogelijk om deze op een ander tijdstip te maken.

### Studieadvies

Op basis van statistische analyses na voldoende afnames wordt bepaald waar de grens ligt voor het geven van een gericht studieadvies. De uitslag van de Niveaumeting Theorie ontvangen de eerste gecertificeerden daarom niet meteen na het afronden van de meting, maar op een later tijdstip.

De beoordeling van de Niveaumeting Theorie Register-Makelaar Basis resulteert in drie beoordelingen, te weten: Bouwkunde, Rechten en Financiën. De beoordeling van de Niveaumeting voor de kamer resulteert in één totaalbeoordeling.

De cesuur voor elk onderdeel is: 55 procent

Op alle onderdelen dient voldoende gescoord te worden. Indien de gecertificeerde niet voldoende heeft gescoord, krijgt hij een Bindend Studie Advies (BSA) van VastgoedCert voor het onderdeel of de onderdelen waarvoor er onvoldoende is gescoord.

### 3. Basistheorie Vastgoeddeskundige

#### 3.1 Toetstermen Bouwkunde

De gecertificeerde

- A.1.2 ... legt samenwerkingsverbanden van belanghebbenden en bouwdeelnemers in het bouwproces uit, zoals projectontwikkeling, bouwteamorganisatie, turn-key-overeenkomst en PPS-constructie. (T)
- A.1.7 ... verklaart de gebruikelijke en/of logische volgorde van de verschillende activiteiten op de bouwplaats tijdens de uitvoering van een bouwproject. (A)
- A.2.1 ... trekt conclusies uit bouwkundige tekeningen van onroerende zaken, te weten: schaal en indeling, gebruikte symbolen, coderingen, tekenmethodiek en arceringen, onderwerp en betreffende bouwkundige gegevens. (A)
- A.2.2 ... legt de bouwkundige tekeningen van onroerende zaken inhoudelijk uit, zoals situatietekening, schetsontwerp, definitief ontwerp, bouwaanvraag tekening, bestektekening, werktekening, detailtekening, constructietekening, installatietekening, verkooptekening en revisietekening. (T)
- A.2.4 ... verklaart de gebruikte elementen en de aangegeven materiaaltoepassingen van de bouwkundige tekeningen van onroerende zaken. (A)
- A.2.5 ... legt een "bouwkundig bestek" met de gebruikelijke indeling en de daarin voorkomende bepalingen, voorschriften, normen, omschrijvingen en terminologie naar vorm en functie uit. (T)
- A.2.9 ... berekent prijzen van bouwkundige onderdelen op basis van beschikbare basis- en/of elementenprijzen. (T)
- A.2.11 ... beargumenteert aan de hand van een casus voor welke bouwmethode(n) kan worden gekozen. (E)
- A.2.16 ... beargumenteert de bouwperiode aan de hand van het combineren van bouwmaterialen en bouwwijzen, zoals dakpannen en metselverbanden. (E)
  
- B.2.1 ... verklaart krachtenpatronen in bouwkundige constructies aan de hand van bijvoorbeeld een tekening. (A)
- B.2.2 ... legt de belastingtypen van een gegeven constructie uit. (T)
- B.2.3 ... legt de betekenis van de constructieve begrippen, zoals knik, doorbuiging, sterkte en (toelaatbare) spanning, oplegging, stabiliteit en overspanning uit. (T)
- B.3.1 ... legt de krachten die in en op de grond van een gebouw voorkomen en optreden uit. (T)
- B.3.4 ... verklaart grondonderzoek en bodemonderzoek. (A)
- B.3.7 ... trekt conclusies uit een sonderingdiagram en grondboringstaat. (A)
- B.6.10 ... legt uit hoe betonschades en de gevolgen van deze schades opgelost kunnen worden. (T)
  
- C.5.5 ... legt in een casus de installatieschema's, het stroomverbruik, de aarding en de capaciteit van een elektrische installatie uit. (T)
  
- D.1.2 ... trekt aan de hand van een casus conclusies over de bouwkundige kwaliteit van een bouwwerk op het gebied van aard en kwaliteit van de constructie, materiaalgebruik, staat van onderhoud, bouwfysische eigenschappen, gebruiksmogelijkheden, bestemmingen en situering. (A)
- D.2.4 ... verklaart de werking van thermische isolatiemaatregelen, zoals het plaatsen van isolatie in samenhang met eventuele vochtwerende- of dampremmende laag, dauwpunt, koude brug, spouwvulling, gevelbekleding en dubbele beglazing. (A)
- D.2.15 ... verklaart met betrekking tot geluid en geluidsinvloeden de absorptie, resonantie, geluidsgrootte (dB en dBA), nagalmtijd, luchtgeluid, contactgeluid, omloopgeluid, wet- en regelgeving. (A)
- D.3.1 ... verklaart de instandhoudingstermijnen en/of technische en economische levensduur van constructies en installaties. (A)



- D.3.4 ... geeft met betrekking tot de richtprijzen van bouwmaterialen, bouwkundige werkzaamheden en kosten of kostenvergelijkingen op basis van bekende en/of af te leiden eenheidsprijzen een onderbouwde mening over een bouwkundige offerte. (E)
- D.3.5 ... maakt voor een bouwkundige offerte een eenvoudige kostenschatting op basis van enkele van de richtprijzen van bouwmaterialen en bouwkundige werkzaamheden en kosten of kostenvergelijkingen op basis van bekende en/of af te leiden eenheidsprijzen. (S)
- D.3.7 ... past de methodiek ter bepaling van de staat van onderhoud en de onderhoudsgevoeligheid van objecten toe, te weten:
- het in kaart brengen van toegepaste constructie en materialen;
  - het registreren van de aangetroffen staat van onderhoud, afgezet tegen standaardinstandhoudingstermijnen;
  - het opsporen en vergelijken van referentieobjecten;
  - het aangeven van noodzakelijke en mogelijke maatregelen;
  - het formuleren van een aantal vragen en aandachtspunten voor een bouwkundig specialist;
  - het bestuderen van bouwtekeningen en bestek;
  - het visuele waarnemen met behulp van eenvoudige metingen. (T)
- D.3.8 ... legt de consequenties bij verbouwing van een bouwwerk uit. (T)
- D.3.9 ... legt bijzondere eisen van een bouwwerk, voortvloeiende uit de situering van het object uit. (T)
- D.3.10 ... verklaart het programma van eisen van een bouwwerk in de beoogde nieuwe situatie, evenals de technische en economische haalbaarheid van het project en/of nieuwe bestemming. (A)
- D.3.11 ... legt mogelijkheden voor herbestemming, renovatie en verbouwing van een bouwwerk, met inbegrip van globale kostenschattingen uit. (T)
- D.3.13 ... voert een visuele waarneming van een bouwwerk uit met behulp van enkele eenvoudige metingen (waaronder NEN 2580). (T)
- D.3.14 ... maakt een verslag van een visuele waarneming van een bouwwerk. (T)
- D.3.16 ... legt bouwfouten, kwaliteitsvermindering en schade van een bouwwerk door in- en uitwendige invloeden uit. (T)
- D.3.19 ... voert de methodiek voor het opsporen van bouwgebreken uit, te weten:
- bestuderen van bouwtekeningen en bestek en inschatting van risico-elementen;
  - opsporen en bestuderen van eventuele vergelijkings- of referentieobjecten;
  - inschatten van de eventuele bijzondere risico's als gevolg van de veranderingen in de omgeving waarin het object is gelegen;
  - vergelijken van de situatie ter plaatse met het referentiekader, hierboven aangegeven;
  - vaststellen van noodzakelijke aanpassingen en/of verbeteringen;
  - aangeven van noodzakelijke en mogelijke maatregelen of formulering van een aantal aandachtspunten voor een bouwkundig specialist;
  - bestuderen van bouwtekeningen en bestek voor de gehanteerde werkwijzen, evenals andere relevante bronnen, visuele waarneming, mede met behulp van eenvoudige metingen. (T)
- D.4.1 ... legt uit wat duurzaam bouwen inhoudt. (T)
- D.4.5 ... doet aan de hand van een casus verslag van de kosten met betrekking tot neutralisatie en/of verwijdering van (milieu)schadelijke situaties. (T)
- D.4.6 ... doet aan de hand van een casus verslag hoe te handelen omtrent meldingsplicht en andere formele vereisten bij (milieu)schadelijke situaties. (T)
- D.4.7 ... legt de momenteel toegepaste op duurzaamheid gerichte bouwmaterialen uit. (T)
- D.4.8 ... doet aan de hand van een casus verslag van de kosten met betrekking tot op duurzaamheid gerichte materialen. (T)
- D.4.9 ... legt uit wat EPA inhoudt. (T)
- D.4.13 ... legt uit wat een energielabel inhoudt. (T)
- D.4.14 ... legt uit welke maatregelen effect hebben op energiebesparing. (T)
- D.4.15 ... legt uit welke maatregelen kunnen leiden tot een beter energielabel. (T)

## 3.2 Toetstermen Rechten

### *Privaatrecht*

De gecertificeerde...

- B.2.1 ... legt het onderscheid uit tussen de financiële verplichtingen van gehuwde echtgenoten en van gehuwde personen die zijn gescheiden van tafel en bed. (T)
- B.2.2 ... legt aan de hand van een casus uit of er een alimentatieverplichting van de ene (ex-)echtgenoot tegenover de andere bestaat. (T)
- B.2.3 ... verklaart in welke gevallen de ene echtgenoot wel of geen toestemming behoeft van de andere echtgenoot voor het aangaan van bepaalde rechtshandelingen. (A)
- B.2.4 ... verklaart waarom de andere echtgenoot schriftelijk toestemming moet geven in geval van aankoop of verkoop van een registergoed. (A)
- B.2.5 ... verklaart in welke gevallen een derde wordt beschermd tegen het ontbreken van toestemming van de andere echtgenoot in geval van aankoop of verkoop van een registergoed. (A)
- B.2.6 ... licht de gevolgen tegen het ontbreken van toestemming van de andere echtgenoot in geval van aankoop of verkoop van een registergoed toe. (B)
- B.2.7 ... verklaart aan de hand van een casus in welke gevallen wel of geen toestemming van de andere echtgenoot is vereist in geval van aankoop of verkoop van een registergoed. (A)
- B.2.10 ... verklaart aan de hand van een casus wat de gevolgen zijn van de (beperkte) gemeenschap van goederen voor de schulden van echtgenoten. (A)
- B.2.14 ... legt aan de hand van een casus uit wanneer en/of hoe een (beperkte) gemeenschap van goederen ontbonden wordt. (T)
- B.2.16 ... legt aan de hand van een casus de gevolgen van een ontbinding van een (beperkte) gemeenschap van goederen uit. (T)
- B.2.17 ... legt aan de hand van een casus uit in welk geval een echtgenoot na ontbinding van de (beperkte) gemeenschap hoofdelijk aansprakelijk wordt voor de schuld van de andere echtgenoot. (T)
- B.2.20 ... legt aan de hand van een casus uit of de echtgenoten voor een bepaalde schuld hoofdelijk aansprakelijk zijn. (T)
- B.4.1 ... legt uit in welke gevallen een minderjarige geen rechtshandelingen mag/kan verrichten. (T)
- B.4.2 ... legt uit in welke gevallen een minderjarige wel rechtshandelingen mag verrichten. (T)
- B.4.5 ... past de regels met betrekking tot het ouderlijk gezag toe. (T)
- B.4.6 ... past de regels met betrekking tot handlichting toe. (T)
- B.4.7 ... past de regels van het beschermingsbewind toe. (T)
- B.4.10 ... past de verschillende vormen van curatele toe. (T)
- B.4.11 ... past de regels met betrekking tot het mentorschap toe. (T)
- C.1.3 ... legt aan de hand van een casus uit wie de erfgenamen zijn als er geen testament is gemaakt. (T)
- C.1.8 ... legt de relatie uit tussen een verdeling van een nalatenschap tussen de langstlevende en diens kinderen en tussen een langstlevende stiefouder en de kinderen van de erflater. (T)
- C.4.2 ... legt aan de hand van een casus uit welke personen wel en welke personen geen recht hebben op een legitieme portie. (T)
- C.5.5 ... legt aan de hand van een casus uit wat de gevolgen zijn van een zuivere of een beneficiaire aanvaarding van een nalatenschap. (T)
- C.5.8 ... legt aan de hand van een casus uit of een nalatenschap wel of niet kan worden verworpen. (T)
- C.6.6 ... trekt aan de hand van een casus conclusies over de beschikkingsbevoegdheid van een erfgenaam ten aanzien van zijn aandeel. (T)
- C.6.8 ... legt aan de hand van een casus uit wanneer een verdeling van een nalatenschap nietig is of kan worden vernietigd. (T)

- D.1.4 ... legt aan de hand van een casus uit dat goederen in roerende en onroerende goederen kunnen worden onderscheiden. (T)
- D.1.6 ... legt aan de hand van een casus uit of een zaak een bestanddeel van een andere zaak is. (T)
- D.1.9 ... legt aan de hand van een casus uit of een gegeven zaak tot de registergoederen behoort (T)
- D.2.2 ... legt het verschil tussen een positief en negatief stelsel uit. (T)
- D.2.4 ... legt aan de hand van een casus uit of bepaalde feiten in aanmerking komen voor inschrijving in de openbare registers. (T)
- D.2.8 ... legt aan de hand van een casus uit wat de juiste rangorde van inschrijvingen in de openbare registers is. (T)
- D.2.10 ... legt aan de hand van een casus uit of de doorhaling in een openbaar register op de juiste manier heeft plaatsgevonden. (T)
- D.2.12 ... legt aan de hand van een casus uit of een inschrijving in een openbaar register waardeloos is geworden. (T)
- D.2.14 ... verklaart in welke gevallen er sprake is van een derde te goeder trouw in verband met de raadpleging van inschrijvingen in een openbaar register. (A)
- D.2.15 ... legt aan de hand van een casus uit of er sprake is van derdenbescherming. (T)
- D.2.16 ... legt uit wat de gevolgen van derdenbescherming zijn indien er sprake is van een feit dat niet was ingeschreven in het betreffende openbare register. (T)
- D.2.17 ... legt uit wat de gevolgen van derdenbescherming zijn indien er sprake is van onjuistheid van een in het betreffende openbare register ingeschreven feit. (T)
- D.2.18 ... leidt aan de hand van een casus af wat de gevolgen van derdenbescherming zijn indien er sprake is van een feit dat niet was ingeschreven in het betreffende openbare register. (A)
- D.2.19 ... leidt aan de hand van een casus af wat de gevolgen van derdenbescherming zijn indien er sprake is van onjuistheid van een in het betreffende openbare register ingeschreven feit. (A)
- D.3.5 ... legt aan de hand van een casus uit of een eenzijdige of meezijdige rechtshandeling van een handelingsonbekwame nietig of vernietigbaar is. (T)
- D.3.7 ... legt aan de hand van een casus uit wat het gevolg van een nietige of vernietigbare rechtshandeling is. (T)
- D.3.10 ... legt aan de hand van een casus uit of er sprake is van een wilsgebrek, zoals bedreiging, bedrog, misbruik van omstandigheden of dwaling. (T)
- D.3.12 ... leidt aan de hand van een casus af wat het gevolg is van het zich voordoen van een wilsgebrek. (A)
- D.3.14 ... verklaart aan de hand van een casus of de actio pauliana (artikel 3:45 BW) van toepassing is. (A)
- D.3.16 ... leidt aan de hand van een casus af wat de gevolgen zijn als (een) schuldeiser(s) bewust benadeeld wordt door rechtshandelingen van een schuldenaar. (A)
- D.3.21 ... legt uit wat het verschil is tussen een machtiging en een volmacht. (T)
- D.3.24 ... legt aan de hand van een casus uit of er sprake is van onbevoegde vertegenwoordiging. (T)
  
- E.1.3 ... past in een casus de rechtsregels met betrekking tot verkrijging en verlies van goederen toe. (T)
- E.1.6 ... past in een casus de rechtsregels met betrekking tot de vestiging, overdracht en het tenietgaan van beperkte rechten toe. (T)
- E.1.9 ... past in een casus de rechtsregels met betrekking tot overdracht van goederen, de verschillende leveringsvormen, eigendomsvoorbehoud en levering van toekomstige goederen toe. (T)
- E.1.12 ... past in een casus de rechtsregels met betrekking tot de derdenbescherming bij verkrijging van goederen in geval van onvolledigheid/onjuistheid van gegevens toe. (T)

- E.1.15 ... legt uit in welke gevallen er, in relatie tot verjaring, geen sprake is van te goeder trouw. (T)
- E.1.16 ... past in een casus de rechtsregels van verkrijging en verlies door verjaring toe. (T)
- E.2.3 ... past in een casus de rechtsregels met betrekking tot bezit en houderschap toe. (T)
- E.2.6 ... past in een casus de rechtsregels met betrekking tot gemeenschap en bijzondere gemeenschappen en de daarbij behorende bevoegdheden toe. (T)
- E.2.9 ... past in een casus de rechtsregels met betrekking tot verkrijging, omvang, beperkingen en verlies van eigendom toe. (T)
- E.2.12 ... legt de inhoud van het burennrecht uit. (T)
- E.2.13 ... legt de inhoud van mandeligheid uit. (T)
- E.2.16 ... past in een casus de rechtsregels met betrekking tot ontstaan, vestiging, werking, inhoud van verplichtingen en bevoegdheden, overdracht en tenietgaan van het recht van erfdiensbaaheid toe. (T)
- E.2.19 ... past in een casus 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. (T)
- E.2.22 ... past in een casus 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. (T)
- E.2.25 ... past in een casus de rechtsregels met betrekking tot ontstaan, vestiging, splitsingsbevoegdheid, werking, inhoud van verplichtingen en bevoegdheden, overdracht en tenietgaan van het recht van appartement toe. (T)
- E.2.28 ... past in een casus 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. (T)
- E.2.31 ... past in een casus 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. (T)
- E.2.34 ... past in een casus 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. (T)
- E.2.37 ... past in een casus de rechtsregels met betrekking tot de uitoefening van verhaalsrechten op goederen en de bepalingen over voorrang en rangorde toe. (T)
- E.2.40 ... past in een casus de rechtsregels met betrekking tot de toepassing van het retentierecht in relatie tot bevoorrechte vorderingen toe. (T)
- E.2.42 ... past in een casus de rechtsregels met betrekking tot het retentierecht toe. (T)
- E.2.43 ... past in een casus de rechtstvorderingen van de reële executie en bevrijdende verjaring, evenals de verjaringstermijn toe. (T)
- E.2.44 ... legt de inhoud uit van het recht van erfdiensbaaheid, erfpacht, opstal, appartement, vruchtgebruik, gebruik en bewoning, pand en hypotheek en de respectieve verschillen daartussen. (T)
  
- F.1.9 ... past in een casus de regels met betrekking tot de verhouding tussen de schuldeiser en de hoofdelijke schuldenaren toe. (T)
- F.1.10 ... past in een casus de regels met betrekking tot de verhouding tussen de schuldenaren onderling toe. (T)
- F.1.17 ... past in een casus de regels met betrekking tot voorwaardelijke verbintenissen en verbintenissen onder tijdsbepaling toe. (T)
- F.1.20 ... legt aan de hand van een casus uit of nakoming van een verbintenis door een derde de schuldenaar bevrijdt. (T)
- F.1.22 ... past in een casus de rechtsregels met betrekking tot opschortingsrechten toe. (T)
- F.1.24 ... legt aan de hand van een casus uit of er sprake is van schuldeisersverzuim. (T)
- F.1.30 ... legt aan de hand van een casus uit of er sprake is van toerekenbare tekortkoming (wanprestatie). (T)
- F.1.34 ... legt aan de hand van een casus uit of er sprake is van verzuim. (T)

- F.1.39 ... leidt aan de hand van een casus af wat de gevolgen van verzuim door de schuldenaar zijn. (A)
- F.1.41 ... leidt aan de hand van een casus af wat de gevolgen zijn van het niet nakomen van een verbintenis door een schuldenaar door overmacht. (A)
- F.1.48 ... leidt aan de hand van een casus af of aan de voorwaarden voor een beroep op verrekening (compensatie) is voldaan. (A)
- F.1.51 ... past in een casus de algemene regels voor het tot stand komen van overeenkomsten toe. (T)
- F.1.55 ... past in een casus de rechtsregels met betrekking tot de verbintenissen uit de wet toe. (T)
- F.2.3 ... past in een casus de wettelijke regels met betrekking tot overeenkomsten van koop, verkoop en ruil toe. (T)
- F.2.6 ... past in een casus de wettelijke regels met betrekking tot overeenkomsten van huur en/of verhuur van woon- en bedrijfsruimten toe. (T)
- F.2.9 ... past in een casus de wettelijke regels met betrekking tot overeenkomsten van aanneming van werk, opdracht en lastgeving en bemiddelingsopdracht toe. (T)
- F.2.10 ... past in een casus de wettelijke regels met betrekking tot arbeidsovereenkomsten toe. (T)
- F.2.11 ... past in een casus de wettelijke regels met betrekking tot de overeenkomsten van borgtocht, bruikleen, vaststelling, geldlening en schenking toe. (T)
- F.2.17 ... past in een casus de wettelijke regels met betrekking tot de rechten en plichten van pachter en verpachter bij een pachtovereenkomst toe. (T)
  
- H.1.8 ... legt aan de hand van een casus de regels met betrekking tot de rechtsmacht van de Nederlandse rechter uit. (T)
- H.1.9 ... legt aan de hand van een casus de regels met betrekking tot de absolute competentie en de subsector competentie van de rechter uit. (T)
- H.1.10 ... legt aan de hand van een casus de regels met betrekking tot de relatieve competentie van de rechter uit. (T)
- H.1.11 ... legt aan de hand van een casus uit of gegeven regels gelden voor het geding bij de kantonrechter of bij de sector civiel van de rechtbank. (T)
- H.1.12 ... past aan de hand van een casus de regels die het kort geding betreffen toe. (T)
- H.1.22 ... past de regels die in het gegeven geval gelden voor het instellen van een rechtsmiddel toe. (T)
- H.2.3 ... legt aan de hand van een casus uit of er wel of geen bewijslevering hoeft plaats te vinden. (T)
- H.2.4 ... past aan de hand van een casus de regels die gelden voor de bewijslastverdeling toe. (T)
- H.2.6 ... past de regels die gelden met betrekking tot het doen van een bewijsaanbod toe. (T)
- H.2.8 ... past de regels met betrekking tot het getuigenverhoor toe. (T)
- H.2.10 ... past de regels die gelden voor de bewijskracht van akten en geschriften toe. (T)
- H.2.13 ... past de regels die betrekking hebben op beslag op registergoederen toe. (T)
- H.2.17 ... past de regels die gelden voor het leggen van conservatoir beslag toe. (T)
- H.2.19 ... past de regels die gelden voor het leggen van executoriaal beslag toe. (T)
- H.2.20 ... past de regeling die de blokkerende werking van het beslag op registergoederen voor de beslagene heeft toe. (T)
- H.2.21 ... past de regels toe die de overneming van de executie door de hypotheekhouder betreffen. (T)
- H.3.3 ... legt uit wanneer mediation toegepast kan worden. (T)
- H.3.4 ... legt uit wanneer arbitrage en/of bindend advies mogelijk is. (T)
- H.3.6 ... legt het onderscheid uit tussen arbitrage en bindend advies ter beslechting van een geschil. (T)
  
- I.1.3 ... legt de een relatie uit tussen de werkzaamheden van de notaris en de werkzaamheden van de makelaar. (T)

- I.1.4 ... legt aan de hand van een casus uit wanneer voor bepaalde werkzaamheden door de makelaar naar een notaris moet worden verwezen. (T)
- I.2.3 ... legt aan de hand van een casus uit of een authentieke akte vereist is of dat met een onderhandse akte kan worden volstaan. (T)
- I.3.4 ... legt aan de hand van een casus uit welk beperkt recht op een onroerend goed moet worden gevestigd ter verwezenlijking van een gegeven doel. (T)
- I.3.5 ... legt aan de hand van een casus uit wat de consequenties voor een (ver)koper van een onroerend goed zijn waarop een beperkt recht gevestigd is. (T)
- I.3.7 ... legt aan de hand van een casus een (ver)koper van een onroerend goed waarop een anti-speculatiebeding of een voorkeursrecht heerst, uit wat de consequenties voor hem/haar van deze beperking zijn. (T)
  
- J.2.5 ... legt uit waarom een makelaar er niet altijd vanuit mag gaan dat wat het Kadaster aangeeft juist is. (T)
- J.3.10 ... legt uit wat de consequenties zijn bij het verstrekken van onjuiste informatie van het Kadaster voor zowel het Kadaster zelf als voor de belanghebbende. (T)

### **Publiekrecht**

#### **De gecertificeerde...**

- B.3.3 ... past de begrippen besluiten en beschikkingen in een casus toe. (T)
- B.3.6 ... verklaart de functie van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. (A)
- B.3.7 ... past de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in een casus toe. (T)
- B.3.12 ... verklaart de betekenis van beleidsregels. (A)
- B.4.3 ... legt in een casus uit welke rechtsbeschermingsmogelijkheden er tegen overheidsbesluiten open staan. (T)
- B.4.7 ... legt in een casus uit wanneer en bij wie in bestuursrechtelijke geschillen om een voorlopige voorziening kan worden gevraagd. (T)
- B.4.15 ... legt aan de hand van een voorbeeld het systeem van de positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beslissen uit. (T)
- B.5.9 ... verklaart waarom er ook een schadevergoedingsplicht bestaat als er geen wettelijke regeling aan ten grondslag ligt. (A)
- B.5.10 ... legt een relatie tussen enerzijds de hoogte van de schadevergoeding en anderzijds de bedragen die zijn uitgekeerd in het kader van aan- en verkoop of onteigening. (A)
- B.6.1 ... verklaart de noodzaak van handhaving van het recht. (A)
- B.6.5 ... past de procedure van invordering van kosten bestuursdwang en van verbeurde dwangsommen in een casus toe. (T)
- C.1.5 ... past de instrumenten van de Woningwet in een casus toe. (T)
- C.1.15 ... legt een verband tussen de Woningwet en de Wet ruimtelijke ordening voor zover deze zien op tegenstrijdigheden in regelgeving. (A)
- C.2.4 ... gebruikt de begrippen bouwwerken, gebouwen geen woningen zijnde, woningen en woongebouwen in relatie tot het Bouwbesluit 2012. (T)
- C.2.11 ... legt een verband tussen het Bouwbesluit 2012 en de bouwverordening. (A)
- C.2.12 ... past de inhoud van de bouwverordening in een casus toe. (T)
- C.2.14 ... verklaart in hoeverre het gemeentebesturen vrij staat van de modelbouwverordening af te wijken. (A)
- C.2.15 ... legt een relatie tussen het bestemmingsplan, de bouwverordening en de welstandsnota. (A)
- C.3.3 ... gebruikt de woningbehoefte-instrumenten aan de hand van een casus. (T)
- C.4.3.4 ... past het huisvestingsvergunningstelsel in een casus toe. (T)
- C.4.3.5 ... structureert de vestigingsvoorwaarden in toelatings-, passendheids- en urgentiecriteria. (A)
- C.4.4.3 ... past het vergunningstelsel met betrekking tot woningonttrekking, -samenvoeging, -omzetting en -splitsing in een casus toe. (T)
- C.5.3.3 ... leidt af wat de gevolgen zijn van een vergunning op grond van de Leegstandwet aan de hand van een casus. (A)

- C.5.4.7 ... past de vordering van woonruimte in een casus toe. (T)
- D.1.7 ... past in een casus de instrumenten van verticale coördinatie toe. (T)
- D.2.2 ... verklaart de begrippen sectorplanning en facetplanning. (A)
- D.2.5 ... legt een relatie tussen een structuurvisie en het gemeentelijke planologische beleid. (A)
- D.3.1 ... verklaart welke grenzen (zowel naar boven als naar beneden) aan de toepassing van de gebruiksbepalingen van een bestemmingsplan zijn verbonden. (A)
- D.3.10 ... past aan de hand van een casus de inwerkingtreding en het onherroepelijk worden van een bestemmingsplan toe. (T)
- D.3.12 ... legt uit in welke gevallen er van het bestemmingsplan mag worden afgeweken. (T)
- D.3.13 ... leidt aan de hand van een casus af wat de rechtsgevolgen zijn van een vastgesteld bestemmingsplan. (A)
- D.3.14 ... legt een relatie tussen de Wabo, de Bor en het bestemmingsplan. (A)
- D.3.16 ... past aan de hand van een casus de bestemmingsplanvoorschriften toe. (T)
- D.3.19 ... verklaart wanneer met een beheersverordening in plaats van een bestemmingsplan kan worden volstaan. (A)
- D.4.1.5 ... past aan de hand van een casus de motieven die voor en tegen het verhaal van kosten via de privaatrechtelijke weg pleiten toe. (T)
- D.4.1.25 ... verklaart waarom de exploitatieverordening geen wetgeving in materiële zin is. (A)
- D.4.1.29 ... legt aan de hand van voorbeelden uit wat onder de diverse kostensoorten (directe productiekosten, indirecte productiekosten en vaste kosten) moet worden verstaan. (T)
- D.4.1.30 ... past aan de hand van een casus de vormen van kostenverhaal bij bouwgrondexploitatie toe. (T)
- D.4.3.4 ... legt een verband tussen (de rechtsgevolgen van) een voorbereidingsbesluit en de Wabo. (A)
- D.4.3.5 ... past aan de hand van een casus de rechtsgevolgen van een voorbereidingsbesluit toe. (T)
- D.4.4.4 ... past aan de hand van een casus de handhavingsinstrumenten, de procedure die daarbij moet worden gevolgd en de rechtsbescherming toe. (T)
- D.4.5.2 ... past aan de hand van een casus het overgangsrecht, zowel met betrekking tot het bouwen als het gebruik, toe. (T)
- D.4.5.4 ... toont aan de hand van een casus aan wat de gevolgen zijn indien in een bestemmingsplan geen of niet toereikende overgangsbepalingen zijn opgenomen. (T)
- D.4.5.8 ... verklaart waarom het overgangsrecht illegale bouw niet legaliseert en waardoor een handhavingsoptreden tegen illegale bouw kan worden bemoeilijkt. (A)
- D.4.5.13 ... past aan de hand van een casus het overgangsrecht in bestemmingsplannen toe. (T)
- D.4.6.3 ... verklaart waaruit de grondslag voor een wettelijke schaderegeling voortvloeit. (A)
- D.4.6.10 ... leidt af aan de hand van de wet en jurisprudentie aan welke voorwaarden moet worden voldaan om voor vergoeding van planschade in aanmerking te komen. (A)
- D.4.6.11 ... past aan de hand van een casus de voorwaarden waaraan moet worden voldaan om voor planschade in aanmerking te komen toe. (T)
- D.4.6.13 ... past aan de hand van een casus het verhaal van planschade toe. (T)
- D.4.6.16 ... legt een relatie tussen de (model) planschadeprocedure en de Algemene wet bestuursrecht. (A)
- D.4.6.20 ... past aan de hand van een casus de rechtsbeschermingsmogelijkheden tegen besluiten op verzoeken om planschade toe. (T)
- D.4.6.22 ... leidt aan de hand van jurisprudentie af welke schade voor vergoeding in aanmerking komt. (A)
- D.4.6.23 ... legt aan de hand van een casus uit wat onder een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding wordt verstaan. (T)
- D.5.15 ... legt een relatie tussen de juridische en economische eigendomsoverdracht wanneer sprake is van voorkeursrecht. (A)

- E.2.1.2 ... legt een relatie tussen onteigening en andere vormen van eigendomsverwerving. (A)
- E.2.4.2 ... legt een verband tussen de schadeloosstelling bij onteigening en de schadevergoeding als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. (A)
  
- G.1.1.10 ... past de op onroerende zaken van toepassing zijnde bepalingen uit het asbestbesluit toe. (T)
- G.2.1.7 ... past de op ondergrondse tanks van toepassing zijnde bepalingen uit het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer) toe. (T)
- G.3.2.3 ... legt de relatie uit tussen de Waterwet en de Wabo voor wat betreft de mogelijkheden tot coördinatie. (T)
  
- H.3.1.2 ... leidt aan de hand van voorbeelden af wanneer een activiteit omgevingsvergunningplichtig is. (A)
- H.3.1.3 ... legt een verband tussen de verschillende soorten omgevingsvergunningen. (A)
- H.3.1.4 ... legt uit in welke gevallen welk bestuursorgaan bevoegd gezag is voor het verlenen van een omgevingsvergunning. (T)
- H.3.1.18 ... leidt aan de hand van een casus af wat de gevolgen zijn van overschrijding van de beslistermijn. (A)
- H.3.1.30 ... gebruikt voorbeelden waarin in de vergunning wordt bepaald dat zij tijdelijk geldt. (T)
- H.3.2.3 ... legt aan de hand van voorbeelden uit in welke gevallen vrijstelling/ontheffing van bepalingen van de bouwverordening kan worden verleend. (T)
- H.3.2.6 ... leidt aan de hand van voorbeelden af wanneer een bouwwerk vergunningsvrij kan worden opgericht. (A)
- H.3.2.7 ... past aan de hand van een casus het onderscheid tussen vergunningsvrije- en vergunningplichtige bouwwerken toe. (T)
- H.3.2.13 ... past aan de hand van een casus de fatale termijnen voor de behandeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen toe. (T)
- H.3.2.15 ... past aan de hand van een casus de gevolgen van overschrijding van de termijnen voor de behandeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen toe. (T)
- H.3.3.4 ... gebruikt voorbeelden waarin bestuursorganen verplicht advies moeten vragen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. (T)
- H.3.4.10 ... legt aan de hand van een concrete situatie uit welk bestuursorgaan bevoegd is om op een verzoek om een omgevingsvergunning voor een inrichting te beslissen. (T)
- H.3.5.3 ... leg uit wanneer een omgevingsvergunning gedeeltelijk geweigerd kan worden. (T)
- H.3.5.5 ... past aan de hand van een casus de weigeringsgronden voor de activiteit bouwen toe. (T)
- H.3.5.11 ... legt een relatie tussen de verklaring van geen bedenkingen (vvgb) en de weigeringsgronden van een omgevingsvergunning. (A)
- H.3.5.12 ... legt de betekenis van het wel-standsadvies in het kader van de weigeringsgronden uit. (T)
- H.5.1 ... legt het belang uit van het handhavingstoezicht en van de handhaving. (T)
- H.5.7 ... verklaart de samenhang tussen toezicht en handhaving. (A)
- H.5.14 ... past aan de hand van een casus de handhavinginstrumenten, de procedure die daarbij moet worden gevolgd en de rechtsbescherming toe. (T)
- H.6.6 ... past aan de hand van een casus de rechtsbescherming tegen besluiten op aanvragen om omgevingsvergunning voor het bouwen toe. (T)



### 3.3 Toetstermen Financiën

#### Financiën

De gecertificeerde ...

- A.1.1.15 ... geeft een onderbouwde mening over een kasstroomoverzicht. (E)
- A.1.3.3 ... berekent het maatschappelijk, geplaatst, gestort, nog te storten, opgevraagd en totaal aandelenkapitaal met behulp van een balans en eventuele aanvullende gegevens. (T)
- A.1.4.7 ... legt uit hoe het verschil tussen de nominale waarde en de intrinsieke waarde van een aandeel tot stand komt. (T)
- A.1.4.8 ... berekent aan de hand van een casus de omvang van het verschil tussen de nominale waarde en de intrinsieke waarde van een aandeel. (T)
- A. 1.5.3 ... berekent aan de hand van een casus brutowinst(marge), bedrijfsresultaat, winst uit gewone bedrijfsuitoefening, financieel resultaat, buitengewoon resultaat en nettowinst(marge). (T)
- A. 1.5.4 ... berekent de winstverdeling aan de hand van een casus met behulp van de begrippen winstsaldo, nog te verdelen winst, winst voor belastingen, winstbelasting (vennootschapsbelasting), contant dividend, stock dividend, gemengd dividend, tantièmes en winstreserve. (T)
- A. 1.5.6 ... berekent aan de hand van een casus het toegepaste dividendpercentage. (T)
- A. 1.5.7 ... verklaart de verdeling van het dividend over te betalen dividend en te betalen dividendbelasting. (A)
- A.1.6.7 ... berekent aan de hand van een balans en eventuele aanvullende gegevens de grootte van de reserves. (T)
- A.1.7.4 ... berekent aan de hand van een balans en eventuele aanvullende gegevens de intrinsieke waarde van een onderneming. (T)
- A.1.10.3 ... berekent aan de hand van een balans en eventuele aanvullende gegevens het (netto) werkkapitaal, de current ratio, de quick ratio en de cashflow. (T)
- A.1.10.4 ... geeft een onderbouwde mening over de liquiditeit. (E)
- A.1.11.3 ... berekent aan de hand van een balans, een resultatenrekening en eventuele aanvullende gegevens de rentabiliteit van het eigen vermogen, de kostenvoet van het vreemd vermogen en de rentabiliteit van het totale vermogen. (T)
- A.1.11.4 ... geeft een onderbouwde mening over de rentabiliteit. (E)
- A.1.13.2 ... berekent aan de hand van een balans en eventuele aanvullende gegevens de debt ratio, de rentedekking of een andere maatstaf voor de solvabiliteit. (T)
- A.1.13.3 ... geeft een onderbouwde mening over de solvabiliteit. (E)
- A.1.15.6 ... berekent aan de hand van een casus de aanschafwaarde, de afschrijvingskosten, de boekwaarde, de vervangingswaarde, en de restwaarde van een onroerende zaak of een ander vast activum. (T)
- A.2.1.1 ... berekent aan de hand van een casus de eindwaarde van een bedrag met behulp van een enkelvoudig of een samengesteld interestpercentage. (T)
- A.2.1.3 ... berekent aan de hand van een casus de contante waarde van een eindkapitaal of van een serie bedragen (al dan niet jaarlijkse stortingen). (T)
- A.2.2.3 ... berekent aan de hand van een casus de jaarlijkse cashflow. (T)
- A.2.2.5 ... berekent aan de hand van een casus de terugverdientijd van een project. (T)
- A.2.2.6 ... geeft een onderbouwde mening over de uitkomst van de berekening van de terugverdientijd van een project. (E)
- A.2.2.8 ... berekent aan de hand van een casus de gemiddelde boekhoudkundige rentabiliteit van een project. (T)
- A.2.2.9 ... geeft een onderbouwde mening over de uitkomst van de berekening van de gemiddelde boekhoudkundige rentabiliteit van een project. (E)
- A.2.2.11 ... berekent aan de hand van een casus de bruto contante waarde en de netto contante waarde van een project. (T)
- A.2.2.12 ... geeft een onderbouwde mening over de uitkomst van de berekening van de bruto contante waarde en de netto contante waarde van een project. (E)

- A.2.2.16 ... geeft met behulp van een van de methodes van investeringsselectie een onderbouwde mening over de deugdelijkheid van een keuze voor een investeringsproject. (E)
- A.2.2.20 ... berekent aan de hand van een casus het nominaal en reëel rendement. (T)
- A.3.2.3 ... legt het effect van off balance financiering op de totale vermogensbehoefte met behulp van een balans uit. (T)
- A.3.3.3 ... legt uit welke invloed de verschillende financieringswijzen op de totale vermogensbehoefte hebben. (T)
- A.3.6.5 ... berekent met behulp van een balans en eventuele aanvullende gegevens hoe groot de posten kort vreemd vermogen en lang vreemd vermogen zijn. (T)
- A.3.7.4 ... berekent aan de hand van een casus de met een obligatielening samenhangende couponrente, het effectief rendement en de aflossingsverplichtingen. (T)
- A.3.7.5 ... berekent aan de hand van een balans en eventuele aanvullende gegevens welke betalingsverplichtingen een bedrijf aan zijn schuldeisers heeft. (T)
- A.3.7.6 ... legt uit welke van de betalingsverplichtingen tot de bedrijfskosten behoren en welke niet. (T)
- A.3.7.7 ... legt uit welke toekomstige betalingsverplichtingen in de exploitatiebegroting worden opgenomen en welke in de liquiditeitsbegroting. (T)
- A.3.8.3 ... berekent aan de hand van een casus de effectieve rente van een afnemers- dan wel leverancierskrediet. (T)
- A.3.8.4 ... berekent aan de hand van een casus de omvang van de dispositieruimte van een rekening-courantkrediet. (T)
- A.4.1.8 ... berekent aan de hand van een casus met behulp van gegeven constante (al dan niet trapsgewijs toenemend) en (proportioneel en niet-proportioneel) variabele kosten de kostprijs per eenheid product. (T)
- A.4.1.9 ... berekent aan de hand van een casus met behulp van een gegeven normale bezetting of bij een gegeven kostprijs en andere gegevens de constante kosten, de variabele kosten, het bedrijfsresultaat en de normale bezetting. (T)
- A.4.1.11 ... berekent aan de hand van een casus break-evenpunt, break-evenomzet, break-evenafzet, dekkingsbijdrage en veiligheidsmarge. (T)
- A.4.1.12 ... berekent op grond van de berekening van break-evenpunt, break-evenomzet, break-evenafzet, dekkingsbijdrage en veiligheidsmarge een verkoopprijs. (T)
- A.4.1.13 ... geeft een onderbouwde mening over de uitkomsten genoemd in A.4.1.11 en A.4.1.12. (E)
- A.4.1.14 ... legt de gevolgen uit van verhoging of verlaging van constante en variabele kosten voor de break-evenanalyse. (T)
- A.4.1.15 ... verklaart de gevolgen van verhoging of verlaging van constante en variabele kosten voor de break-evenanalyse. (A)
- A.4.1.21 ... berekent met behulp van de variabele kostencalculatie, de integrale kostencalculatie en direct costing een verkoopprijs met een gegeven gewenst rendement. (T)
- A.4.4.7 ... legt aan de hand van een casus uit of er al dan niet sprake is van onderverzekering of oververzekering. (T)

### *Fiscaliteiten*

#### De gecertificeerde ...

- B.1.1.13 ... legt uit hoe het totale bedrag aan verschuldigde inkomstenbelasting wordt bepaald. (T)
- B.1.2.7 ... legt uit hoe het (fictieve) rendement van een beleggingspand voor de inkomstenbelasting belast wordt in box 3. (T)
- B.1.2.10 ... legt uit hoe het eigenwoningforfait bij het bepalen van het inkomen uit werk en woning moet worden gehanteerd. (T)
- B.1.4.6 ... past de regeling van de herinvesteringsreserve aan de hand van een casus toe. (T)
- B.1.4.9 ... past de investeringsaftrek toe aan de hand van een casus. (T)

- B.2.4.5 ... legt uit hoe de waarde van vruchtgebruik van een onroerende zaak wordt bepaald om tot de vaststelling van het belastbare bedrag voor de erfbelasting en de schenkbelasting te komen. (T)
- B.3.1.8 ... legt uit hoe de waarde van de onroerende zaak, waarop een verkrijging betrekking heeft, of het recht waaraan deze is onderworpen, wordt berekend volgens de Wet op belastingen van rechtsverkeer. (T)
- B.3.1.10 ... past de verkrijgingen die zijn uitgezonderd van heffing van overdrachtsbelasting toe in de Wet op belastingen van rechtsverkeer aan de hand van een casus. (T)
- B.3.1.12 ... past de verkrijgingen die zijn vrijgesteld van heffing van overdrachtsbelasting toe in de Wet op belastingen van rechtsverkeer aan de hand van een casus. (T)
- B.3.1.13 ... legt uit hoe de heffingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting wordt vastgesteld bij de verkrijging van een onroerende zaak binnen zes maanden na een vorige verkrijging. (T)
- B.3.2.11 ... legt aan de hand van een casus uit wanneer een onderneming die in de vastgoedsector werkzaam is, gebruik kan maken van de aftrek van voorbelasting. (T)
- B.3.3.6 ... legt aan de hand van een casus uit of het verrichten van een specifieke dienst met betrekking tot onroerende zaken een voor de Wet OB 1968 belastbare prestatie oplevert. (T)
- B.3.3.7 ... legt uit wanneer de levering van een gebouw of een gedeelte van een gebouw en het bijbehorende terrein evenals een bouwterrein in tegenstelling tot de hoofdregel tot de voor de Wet OB 1968 belastbare prestaties behoort. (T)
- B.3.3.12 ... legt uit hoe bij een met btw belaste levering van een onroerende zaak de herzieningsregeling wordt gehanteerd. (T)
- B.3.3.13 ... legt aan de hand van een casus uit waartoe de herzieningsregeling van de fiscus leidt. (T)
- B.3.6.2 ... legt aan de hand van een casus uit wat de gevolgen zijn van een samenloop van btw en overdrachtsbelasting. (T)

### *Vastgoedeconomie*

#### De gecertificeerde ...

- A.1.1 ... legt een staafdiagram, lijndiagram of cirkeldiagram uit. (T)
- A.1.2 ... trekt uit de gegevens van een staafdiagram, lijndiagram en cirkeldiagram conclusies over kwantitatieve ontwikkelingen. (T)
- A.1.3 ... voert met behulp van een trendlijn een extrapolatie uit. (T)
- A.2.1 ... rekent aan de hand van een casus met productiecijfers, inkomensontwikkelingen en dergelijke nominale cijfers om naar reële cijfers en omgekeerd. (T)
- A.2.3 ... voert aan de hand van een casus berekeningen met percentages uit. (T)
- A.2.4 ... legt de uitkomsten van de berekeningen met percentages uit. (T)
- A.2.5 ... rekent veranderingen uitgedrukt in percentages of absolute cijfers om tot veranderingen in procentpunten of omgekeerd. (T)
- A.3.1 ... berekent aan de hand van een casus een indexcijfer (hoeveelheidsindexcijfer, prijsindexcijfer, waarde-indexcijfer (enkel- en meervoudig samengesteld) gewogen volgens de methode van Laspeyres. (T)
- A.3.3 ... berekent aan de hand van een casus met indexcijfers, percentages en andere kwantitatieve gegevens de omvang van relatieve en absolute grootheden en veranderingen. (T)
- A.3.4 ... voert aan de hand van een casus berekeningen uit met in de casus gedefinieerde en/of in de vastgoedbranche gebruikelijke kengetallen (o.a. krapte-indicator en grondquote). (T)
- B.1.2.3 ... legt uit wat de rol is van de organisatie die in Nederland budgetonderzoeken houdt. (T)
- B.1.2.8 ... legt uit wat de rol is van de organisatie die in Nederland het consumentenprijsindexcijfer berekent en publiceert. (T)

- B.1.2.10 ... verklaart waarom een prijsverandering in een bepaalde uitgavencategorie meer of minder invloed op de inflatie heeft dan prijsveranderingen in een andere uitgavencategorie. (A)
- B.1.2.11 ... berekent aan de hand van een casus het effect van de prijsstijging van een bepaalde productgroep op het consumentenprijsindexcijfer bij de gegeven wegingsfactoren. (T)
- B.1.2.12 ... berekent de huurverhoging met behulp van het consumentenprijsindexcijfer. (T)
- B.1.3.4 ... stelt aan de hand van een casus de vraagfunctie op. (T)
- B.1.3.8 ... berekent met behulp van een afgebeelde vraagfunctie de vraag naar een goed bij gegeven prijzen. (T)
- B.1.3.9 ... verklaart waarom een gegeven vraagcurve een dalend verloop heeft. (A)
- B.1.3.10 ... legt aan de hand van een casus uit of een gegeven ontwikkeling leidt tot een verschuiving van de vraagcurve of een verschuiving langs de vraagcurve. (T)
- B.1.3.11 ... legt aan de hand van een casus uit of een gegeven ontwikkeling leidt tot een verhoging of een verlaging van de vraag naar een goed. (T)
- B.1.4.6 ... trekt conclusies uit een afgebeelde inkomensverdeling. (A)
- B.2.2 ... verklaart de samenhang tussen het cyclische karakter van de onroerendgoedmarkten en de planningshorizon van projectontwikkelaars, aannemers en andere ondernemingen, werkzaam op de onroerendgoedmarkt. (A)
- B.2.3 ... verklaart de samenhang tussen de algemene conjunctuur en het producentengedrag van projectontwikkelaars, aannemers en andere ondernemingen, werkzaam op de onroerendgoedmarkt. (A)
- B.2.4 ... verklaart de samenhang tussen veranderingen in de rentestand en het producentengedrag van projectontwikkelaars, aannemers en andere ondernemingen, werkzaam op de onroerendgoedmarkt. (A)
- B.2.5 ... verklaart de invloed van de lange voorbereidings- en bouwtijd van gebouwen op het producentengedrag van projectontwikkelaars, aannemers en andere ondernemingen, werkzaam op de onroerendgoedmarkt. (A)
- B.3.4.5 ... past aan de hand van een casus het woningwaarderingstelsel toe. (T)
- B.3.4.6 ... legt de leennormen uit. (T)
- B.3.4.17 ... legt aan de hand van een casus uit hoe grondprijzen, kosten- en prijsontwikkelingen zich bij gegeven marktontwikkelingen ontwikkelen. (T)
- C.1.1.16 ... legt aan de hand van een casus over vastgoedmarkten het meest adequate ondernemersgedrag uit. (T)
- C.1.2.4 ... legt aan de hand van een casus uit of een ondernemer die met andere ondernemers wil samenwerken onder gegeven doelstellingen het beste kan kiezen voor een overname, een fusie, een consortium, een coöperatie, een vrijwillig filiaalbedrijf, een inkoopcombinatie, een franchiseketen of een joint venture. (T)
- C.1.2.8 ... legt uit waarom kartelafspraken niet toegestaan zijn. (T)
- C.1.3.6 ... legt aan de hand van een casus over de vastgoedbranche uit wat de redenen zijn van voorwaartse integratie, achterwaartse integratie, differentiatie, parallelisatie, specialisatie, netwerken en clusters of outsourcing in de bedrijfskolom. (T)
- C.1.4.3 ... legt aan de hand van een casus uit of de beschreven interne concurrentie, externe concurrentie en potentiële concurrentie leiden tot een hoge of lage concurrentie-intensiteit. (T)
- C.1.4.10 ... legt aan de hand van een casus uit in welke fase van de productlevenscyclus een product zich bevindt. (T)
- C.1.5.7 ... legt de marktresultaten met behulp van het prisoner's dilemma uit. (T)
- C.1.5.14 ... legt uit welke maatregelen zelfstandige bestuursorganen kunnen nemen. (T)
- C.2.5 ... legt aan de hand van een casus de concurrentiekracht van een onderneming uit met behulp van gegeven concurrentiële voordelen. (T)
- C.2.8 ... legt aan de hand van een casus over bedrijfstakken in de vastgoedsector uit wat de sleutelfactoren voor succes zijn. (T)

- C.2.9 ... legt aan de hand van een casus over bedrijfstakken in de vastgoedsector uit hoe de concurrentiekracht van een individuele onderneming met behulp van het aanpassen van concurrentiële voordelen kan worden versterkt. (T)
- D.1.7 ... legt uit waarom het begrip bruto nationaal product gebruikt wordt. (T)
- D.3.2 ... berekent aan de hand van een casus met arbeidsmarkt- en demografische gegevens de omvang van de beroepsbevolking en de werkgelegenheid. (T)
- D.3.9 ... berekent aan de hand van een casus met economische en arbeidsmarktgegevens de omvang van de werkloosheid (conjunctuurwerkloosheid, structuurwerkloosheid, frictiewerkloosheid of seizoenwerkloosheid) met en zonder invloed van deeltijdwerk. (T)
- D.3.13 ... verklaart waarom flexibilisering op de arbeidsmarkt tot meer arbeidsplaatsen kan leiden. (A)
- D.4.26 ... verklaart de invloed van de conjuncturele ontwikkelingen op transacties met betrekking tot het vastgoed. (A)
- D.4.27 ... verklaart de invloed van belastingmaatregelen op transacties en adviezen met betrekking tot het vastgoed. (A)
- D.6.8 ... legt aan de hand van een casus met behulp van gegevens uit een vastgoedsector of aanverwante sector waarin sprake is van een varkenscyclus uit welke ontwikkeling prijzen en volumina in die sector te zien zullen geven. (T)
- D.6.9 ... trekt conclusies uit actuele woningmarktberichten (zoals van banken) over bouwvolumina en andere factoren die markt voor (nieuwbouw)woningen beïnvloeden. (A)
- E.1.9 ... berekent aan de hand van een casus over substitutie, transformatie of wederzijdse schuldaanvaarding de omvang daarvan. (T)
- E.2.7 ... toont de gevolgen van inflatie en deflatie voor zowel schuldeisers als schuldenaars aan. (T)
- E.2.11 ... verklaart waarom bij een progressief belastingstelsel het niet toepassen van de inflatiecorrectie leidt tot koopkrachtverlies. (A)
- E.2.14 ... verklaart hoe de verschillende vormen van inflatie ontstaan. (A)
- E.2.15 ... legt aan de hand van een casus de oorzaak van de genoemde inflatie uit. (T)
- E.2.19 ... berekent met behulp van de verkeersvergelijking van Fisher de omvang van de geldhoeveelheid, de omloopsnelheid van het geld, het prijsniveau en het productieniveau. (T)
- E.2.20 ... legt de samenhang tussen inflatie en kapitaalmarktrente uit. (T)
- E.3.17 ... verklaart aan de hand van een casus over financiële markten waarom de voorkeuren van beleggers bij het kiezen van een soort belegging zich wijzigen. (A)
- E.3.18 ... verklaart aan de hand van een casus over financiële markten waarom voor een bepaalde soort belegging wordt gekozen. (A)
- E.3.25 ... verklaart hoe de resterende looptijd, een verandering in het debiteurenrisico en een renteverandering de koersvorming van obligaties beïnvloeden. (A)
- E.3.32 ... legt de relatie van het risicoprofiel met de verschillende beleggingsfondsen uit. (T)
- E.3.35 ... legt de voor- en nadelen van direct en indirect beleggen in vastgoed uit. (T)
- E.3.37 ... legt de voor- en nadelen van vastgoedbeleggingen en beleggingen in andere vermogenstitels uit. (T)
- E.4.7 ... legt van in een casus genoemde economische ontwikkelingen uit of deze leiden tot een daling dan wel stijging van de kapitaalmarktrente. (T)
- E.4.9 ... legt aan de hand van een casus uit of genoemde factoren leiden tot een verhoging danwel verlaging van de hypotheekrente. (T)
- E.4.13 ... legt met behulp van een yieldcurve uit van welke rentestructuur er sprake is. (T)

## 4. Specialisme kamer Wonen

### 4.1 Toetstermen Praktijkleer Wonen

De gecertificeerde .....

- A.8 ... legt uit hoe een makelaar de verschillende taken en functies van een makelaar moet uitvoeren. (T)
- A.9 ... legt uit hoe een makelaar zich tegenover zijn opdrachtgevers, wederpartijen en derden moet opstellen. (T)
- B.1.6 ... past de begrippen aanbod en aanvaarding in een casus toe. (T)
- B.2.4 ... legt aan de hand van een casus uit welke voorwaarden bij aan- of verkoop van toepassing zijn. (T)
- B.2.5 ... legt de verstrekte voorwaarden uit. (T)
- B.2.6 ... stelt koopovereenkomsten op. (T)
- B.2.8 ... legt uit of de tot levering bestemde akte voldoet aan de tussen partijen gesloten koopovereenkomst. (T)
- B.2.11 ... legt uit wanneer een beperkt gebruiksrecht toegepast kan worden. (T)
- B.2.12 ... legt aan de hand van een casus uit welke beperkte gebruiksrechten er van toepassing zijn. (T)
- B.3.2 ... legt uit of een opdrachtgever recht heeft op een bijdrage in het kader van een locatiesubsidie, een renovatiesubsidie, het monumentenfonds of een koopsubsidie. (T)
- B.3.3 ... legt de fiscale consequenties van de geldende subsidievormen uit. (T)
- B.4.1 ... legt aan de hand van een casus uit wanneer en hoeveel er aan overdrachtsbelasting dan wel omzetbelasting bij een onroerende zaaktransactie verschuldigd is. (T)
- B.4.3 ... past aan de hand van een casus de vrijstellingsregeling met betrekking tot de overdrachtsbelasting toe. (T)
- B.4.5 ... past aan de hand van een casus de regelingen Wet op belastingen van rechtsverkeer toe. (T)
- B.4.6 ... legt aan de hand van een casus uit welke kosten mogen worden afgetrokken van de voordelen uit eigen woning ter vaststelling van de belastbare inkomsten uit eigen woning. (T)
- C.2.3 ... berekent aan de hand van een casus een huurprijs met behulp van het woningwaarderingssysteem (puntensysteem). (T)
- C.2.4 ... berekent aan de hand van een casus welk percentage van een all-in huur de huurprijs bedraagt. (T)
- C.2.5 ... berekent aan de hand van een casus welk percentage van een all-in huur de bijkomende kosten bedraagt. (T)
- C.2.11 ... legt aan de hand van een casus over een geschil omtrent de huurwetgeving uit wat de bevoegdheden zijn van de geschillencommissies. (T)
- C.2.13 ... legt een huurindexeringsclausule uit aan de hand van een casus. (T)
- C.2.14 ... legt aan de hand van een casus uit of renovatie- en onderhoudswerkzaamheden wel of niet mogen leiden tot huurprijsverhoging door de verhuurder. (T)
- C.2.15 ... legt aan de hand van een casus uit of gebreken aan de verhuurde woning kunnen leiden tot huurprijsvermindering. (T)
- C.2.18 ... legt aan de hand van een casus uit of over de verhuur van een onroerende zaak btw verschuldigd is. (T)
- C.3.8 ... legt een gegeven huurcontract uit. (T)
- C.3.10 ... legt een inspectierapport uit. (T)
- C.3.12 ... legt aan de hand van een casus uit of de algemene voorwaarden wel of niet van toepassing zijn. (T)
- C.3.13 ... legt de verstrekte algemene voorwaarden uit. (T)
- C.4.2 ... beschrijft de relatie van de Wet op de huurtoeslag met andere wetgeving. (T)
- C.4.6 ... legt uit wat de consequenties van renovatie voor de huurovereenkomst en de huurprijs zijn. (T)

- C.5.4 ... legt van in een casus gegeven activiteit van een vastgoedmanager uit of deze tot portfoliomanagement, assetmanagement dan wel propertymanagement behoren. (T)
- C.5.8 ... legt aan de hand van een casus uit of een gegeven taak een verantwoordelijkheid is voor de Vereniging van Eigenaren of voor de individuele appartementseigenaar. (T)
  
- D.1.10 ... legt aan de hand van gegeven leningsvoorwaarden uit van welke hypotheekvorm er sprake is. (T)
- D.1.11 ... legt uit welke hypotheekvormen voor de hypotheekgever in aanmerking komen. (T)
- D.1.12 ... legt uit wat de kosten zijn die gepaard gaan met een hypothecaire lening. (T)
- D.1.13 ... legt uit wat de verschillen in fiscale consequenties zijn tussen de verschillende hypotheekvormen. (T)
- D.1.15 ... geeft aan de hand van een voorbeeld een onderbouwde mening over een hypotheekofferte met algemene voorwaarden. (E)
- D.1.16 ... geeft aan de hand van een voorbeeld een onderbouwde mening over de hypotheekakte. (E)
- D.2.1 ... legt aan de hand van een casus het verband tussen de waarde van de onroerende zaak en de hoogte van de hypothecaire lening. (A)
- D.2.6 ... legt uit waarom bij een hypotheekaanvraag een toetsing bij het BureauKredietregistratie (BKR) wordt uitgevoerd. (T)
- D.3.2 ... legt aan de hand van een casus uit welke aflossingsvorm gehanteerd is. (T)
- D.4.2 ... legt de voor- en nadelen van vaste rente, variabele rente en renteherziening bij hypothecaire leningen uit. (T)
- D.4.4 ... legt uit waarom hypotheekgevers besluiten tot een vervroegde aflossing, een extra aflossing of oversluiting van een hypotheek. (T)
- D.4.5 ... legt de voor- en nadelen van een vervroegde aflossing, een extra aflossing of een oversluiting uit. (T)
- D.6.5 ... legt uit wanneer een onroerende zaak tot het privévermogen of het ondernemingsvermogen van een natuurlijke persoon behoort. (T)
- D.6.9 ... legt uit wanneer een kapitaalverzekering mag worden beschouwd als een kapitaalverzekering eigen woning. (T)
- D.6.11 ... legt uit welke waarde van een onroerende zaak moet worden gehanteerd bij de vaststelling van de rendementsgrondslag in box 3. (T)
  
- E.2.4 ... past waarderingsmethodieken toe. (T)
- E.3.2 ... berekent aan de hand van een casus het effect op de waarde bij voortdurende erfpacht en de waarde bij erfpacht van beperkte duur. (T)
- E.3.4 ... berekent aan de hand van een casus de waarde van de blote eigendom. (T)
  
- F.1.3 ... legt aan de hand van een casus uit wat de stappen van het marketing-planningsproces en de volgorde daarvan zijn. (T)
- F.1.7 ... legt aan de hand van in een casus genoemde factoren uit de macro-omgeving en de meso-omgeving uit tot welke omgeving deze behoren. (T)
- F.1.9 ... stelt aan de hand van een casus een SWOT-analyse op. (T)
- F.1.14 ... legt aan de hand van een casus een ondernemingsdoelstelling uit. (T)
- F.1.17 ... legt aan de hand van een casus de afbakening van een markt uit. (T)
- F.1.19 ... berekent aan de hand van een casus de omvang van het marktpotentieel en de effectieve vraag. (T)
- F.1.20 ... berekent aan de hand van een casus of de potentiële vraag groter dan, kleiner dan of gelijk is aan de effectieve vraag. (T)
- F.1.22 ... berekent aan de hand van een casus het marktaandeel. (T)
- F.1.25 ... berekent aan de hand van een casus met marktgegevens de omvang van de initiële vraag, de vervangingsvraag, de additionele vraag en de uitbreidingsvraag. (T)
- F.1.32 ... voert aan de hand van een casus een segmentatie uit op basis van demografische criteria, geografische criteria, psychografische criteria en gedragscriteria. (T)
- F.1.42 ... legt aan de hand van een casus uit welke positioneringsdimensie gebruikt moet worden om het betreffende product te positioneren. (T)

- F.1.43 ... legt aan de hand van een casus uit of een product op de juiste manier gepositioneerd wordt en waarom (niet). (T)
- F.2.9 ... legt aan de hand van een casus uit of er een field research of een desk research moet worden gehouden. (T)
- F.2.13 ... legt uit in welke situaties een kwalitatief onderzoek dan wel kwantitatief onderzoek moet worden verricht. (T)
- F.2.19 ... legt aan de hand van een casus uit of een steekproef representatief en valide is. (T)
- F.3.11 ... legt aan de hand van een casus uit welk middel uit de communicatiemix het beste kan worden toegepast. (T)
- F.3.13 ... legt van een doelgroepomschrijving uit of dit een juist omschreven communicatiedoelgroep is. (T)
- F.3.22 ... legt aan de hand van een casus uit of het beste een push-strategie of een pull-strategie kan worden toegepast. (T)
- F.3.23 ... legt een marketingdoelstelling uit met behulp van de begrippen naamsbekendheid, attitude, imago en koopintentie. (T)
- F.3.26 ... legt uit of promotiedoelstellingen voldoen aan de eisen van het DAGMAR-model. (T)
- F.3.28 ... legt aan de hand van een casus de 'unique selling proposition' van een product uit. (T)
- F.3.32 ... kiest aan de hand van een casus welke media ingezet worden passend bij de doelgroep en/of het budget. (T)
- F.3.35 ... berekent aan de hand van een casus het bereik en de dekking van een promotieboodschap. (T)
- F.3.38 ... legt aan de hand van een casus de propositie uit. (T)
- F.3.41 ... legt uit wanneer free publicity een zinvol promotie-instrument is. (T)
- F.3.60 ... legt aan de hand van een casus uit of er een afroomprijsstrategie dan wel een penetratieprijsstrategie moet worden toegepast. (T)
- F.3.66 ... legt aan de hand van een casus uit of er prijsdiscriminatie dan wel prijsdifferentiatie moet worden toegepast. (T)
- F.4.8 ... beargumenteert op welke attitudecomponent een (in een casus gegeven) promotie zich richt en/of zou moeten richten. (E)
- F.4.12 ... beargumenteert aan de hand van een casus welke actie een onderneming naar de opdrachtgever toe moet nemen in elk van de vijf fasen van het koopbeslissingsproces. (E)
- F.5.2 ... past actuele methodes van marketingmanagement, in het bijzonder afgestemd op de sector van onroerende zaken, toe. (T)
- F.5.3 ... past producten en diensten binnen de actuele methodes van marketingmanagement toe. (T)
- F.5.4 ... gebruikt middelen om het koopproces inzake onroerende zaken en verwante productgroepen te beïnvloeden en te optimaliseren. (T)
- G.3 ... legt de zorgplicht van de makelaar uit. (T)
- G.5 ... legt het belang van gedragscodes binnen de makelaardij uit. (T)
- G.6 ... past gedragscodes toe bij ethische knelpunten in de makelaardij. (T)
- G.12 ... past zijn professionele verantwoordelijkheid bij belangenconflicten en ethische makelaarsdilemma's toe. (T)
- G.15 ... beschrijft het doel van de Wet voorkoming witwassen en financiering terrorisme (Wwft). (T)
- G.16 ... legt de rol van de makelaar in het kader van de Wet voorkoming witwassen en financiering terrorisme (Wwft) uit. (T)
- G.22 ... voert cliëntonderzoek uit. (T)
- G.23 ... stelt een risicoprofiel van de cliënt op. (T)





## 4.2 Leerdoelen actualiteiten 2017

### 4.2.1 (Eerste hulp bij) juridische actualiteiten

De gecertificeerde...

#### Huur

- a. ... kan nieuwe en actuele rechtsregels met betrekking tot huur (zowel in het algemeen, als voor (onzelfstandige) woonruimte) aanwijzen en omschrijven.
- b. ... kan de gevolgen van deze nieuwe wetgeving voor de huurder benoemen.
- c. ... kan de gevolgen van deze nieuwe wetgeving voor de verhuurder benoemen.
- d. ... kan de voordelen noemen van het tijdelijk huurcontract in relatie tot de huurbescherming.
- e. ... kan de rechtsregels aanpassingen met betrekking tot onzelfstandige woonruimte toepassen.
- f. ... kan de doelstellingen en de instrumenten van de huurwetgeving in hoofdlijnen omschrijven.
- g. ... kan de verplichtingen (met name artikel 203 tot en met artikel 219 uit boek 7 BW bijzondere overeenkomsten) van de huurder en verhuurder omschrijven en kan aangeven wat de gevolgen zijn voor de (ver)huurder indien deze één van de verplichtingen niet nakomt.
- h. ... kan omschrijven hoe de huur van een woonruimte kan worden beëindigd c.q. ontbonden en kan in een casus bepalen of en zo ja, hoe, de huur van een woonruimte kan worden beëindigd c.q. ontbonden.
- i. ... kan omschrijven welke huurbescherming de huurder van een woonruimte geniet.
- j. ... kan een omschrijving geven van de werkzaamheden van een makelaar/beheerder van verhuurde onroerende zaken.
- k. ... kan een omschrijving geven van de taken en bevoegdheden van een Vereniging van Eigenaren (conform Titel 9 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek) en van de taken en rechten van het bestuur van een Vereniging van Eigenaren.
- l. ... kan bepalen of een gegeven taak een verantwoordelijkheid is voor de Vereniging van Eigenaren of voor de individuele appartementseigenaar.
- m. ... kan de rechtsregels in de driehoek 'huurder – eigenaar-verhuurder – VvE' aanwijzen en omschrijven.
- n. ... kan beschrijven wat administratief, financieel en technisch beheer inhoudt en kan aangeven wat de gebruikelijke tarieven zijn voor het voeren van beheer.

#### Bijzondere clausules

- a. ... kan op professionele wijze diensten verlenen aan de opdrachtgever door de opdracht juist te interpreteren en adequaat uit te voeren.
- b. ... is in staat mondelinge overeenkomsten op een juiste wijze vast te leggen in een akte.
- c. ... kan beoordelen of de tot levering bestemde akte voldoet aan de tussen partijen gesloten overeenkomst en kan opsommen welke zakelijke rechten er op onroerende zaken kunnen rusten.
- d. ... kan de verschillen tussen de zakelijke rechten opnoemen.
- e. ... kan aangeven op welke gronden er al dan niet sprake zou kunnen zijn van het ontstaan van een zakelijk recht c.q. een erfdienstbaarheid door verjaring.
- f. ... kan op basis van een casus aangeven welk(e) zakelijk(e) recht(en) er van toepassing zijn.
- g. ... kan de rechtsgevolgen van een koopovereenkomst, een koop-aannemingsovereenkomst, een huurkoopovereenkomst, een koop-huurovereenkomst en een leaseovereenkomst beschrijven.
- h. ... kan bepalen of het schriftelijkheidsvereiste al dan niet van toepassing is.
- i. ... kan beschrijven wat een nota van afrekening voor een koper en/of een verkoper inhoudt.
- j. ... kan aangeven wat de voorkomende bepalingen zijn in een koopovereenkomst.

#### Omgevingsrecht

- a. ... is op de hoogte van de actuele stand van zaken omtrent de nieuwe wet- en regelgeving met betrekking tot omgevingsrecht en de daarin opgenomen instrumenten die de overheid ten dienste staat om volkshuisvestingsbeleid uit te voeren.
- b. ... kan aan de hand van concrete voorbeelden bepalen wanneer een activiteit omgevingsvergunningplichtig is.
- c. ... kan de verbanden tussen de verschillende soorten omgevingsvergunningen aangeven.
- d. ... kan in concrete gevallen aangeven welk bestuursorgaan bevoegd gezag is voor het verlenen van een omgevingsvergunning.
- e. ... kan aangeven wie verantwoordelijk is voor de inhoud van de vergunningaanvraag.
- f. ... kan aangeven waar een aanvraag om een omgevingsvergunning kan worden ingediend.
- g. ... kan de verschillende mogelijkheden om af te wijken van een bestemmingsplan, beheersverordening en/of exploitatieplan door middel van een omgevingsvergunning aangeven.
- h. ... kan aan de hand van casussen beoordelen of toekenning van een omgevingsvergunning voor het bestemmingsplan, beheersverordening en/of exploitatieplan nodig is.
- i. ... kan aangeven wanneer een omgevingsvergunning in werking treedt.
- j. ... kan aangeven in welke gevallen men een omgevingsvergunning nodig heeft bij verbouw en/of sloop van een monument.
- k. ... kan de tijdelijke omgevingsvergunning in casussen toepassen ten behoeve van de aankoop-, verkoop- en/of taxatiepraktijk.

#### 4.2.2 Aankoop

De gecertificeerde...

##### **Aankoop**

- a. ... kan het belang van een aankoopmakelaar voor de aankoop van een onroerende zaak aangeven.
- b. ... kan aangeven welke informatie van belang is voor een makelaar bij een intakegesprek.
- c. ... kan de diverse begrippen aanbod en aanvaarding omschrijven en deze toepassen.
- d. ... kan beschrijven welke informatie- en onderzoeksverplichting een makelaar bij een aankoop kan tegenkomen.
- e. ... kan opsommen welke volmachten er zijn en wanneer en op welke wijze deze volmachten gebruikt worden.
- f. ... kan aangeven wat de diverse werkzaamheden zijn van een makelaar gedurende het gehele traject van intakegesprek tot en met de akte van levering.
- g. ... kan aangeven wat de rol is van de algemene voorwaarden bij aankoop.
- h. ... kan bepalen welke algemene voorwaarden bij aan- of verkoop van toepassing zijn.
- i. ... kan een cliënt de verstrekte algemene voorwaarden uitleggen.
- j. ... kan de benodigde elementen opsommen om een koopsom te bepalen.

##### **Marketing**

- a. ... heeft globaal inzicht in actuele methodes van marketingmanagement, in het bijzonder afgestemd op de sector van onroerende zaken.
- b. ... is bekend met de voornaamste producten en diensten binnen de actuele methodes van marketingmanagement.
- c. ... kan de voornaamste producten en diensten binnen de actuele methodes van marketingmanagement toepassen.
- d. ... kan de huidige marktsituatie van een onderneming bepalen in termen van sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen (i.e. een eenvoudige omgevingsanalyse uitvoeren).
- e. ... heeft globaal inzicht in methodes van marktsegmentatie en doelgroepbepaling in consumenten- en zakelijke markten.
- f. ... heeft globaal inzicht in de kenmerken en variaties in dienstverleningsprocessen en de marketing van dienstverlening.
- g. ... heeft inzicht in factoren die het koopproces inzake onroerende zaken en verwante productgroepen beïnvloeden en mede bepalen.
- h. ... kan middelen inzetten om het koopproces inzake onroerende zaken en verwante productgroepen te beïnvloeden en te optimaliseren.

- i. ... heeft kennis van de voornaamste marketingtechnieken ter optimalisering van de dienstverlening.
- j. ... kan de voornaamste marketingtechnieken ter optimalisering van de dienstverlening toepassen.

### **Ethiek**

- a. ... kan de rol van ethiek en integriteit in de makelaardij benoemen.
- b. ... kan de zorgplicht van de makelaar benoemen en beargumenteren.
- c. ... kan het verschil tussen ethiek en risicoanalyse benoemen.
- d. ... kan het belang van gedragscodes binnen de makelaardij aangeven
- e. en deze codes gebruiken bij ethische knelpunten in de makelaardij.
- f. ... kan specifieke ethische makelaarsdilemma's herkennen en benoemen.
- g. ... kan mogelijke belangenconflicten herkennen en benoemen.
- h. ... kan zijn professionele verantwoordelijkheid bij belangenconflicten en ethische makelaarsdilemma's benoemen en toepassen.

### **Informatiebronnen**

- a. ... kan in kaart brengen welke informatie van belang is om te komen tot een adequate aankoop/verkoop van een onroerende zaak.
- b. ... kan aangeven welke bronnen gebruikt kunnen worden om informatie van de omgeving te verzamelen.
- c. ... kan aangeven hoe informatie om de omgeving van een onroerende zaak in kaart te brengen verzameld wordt.
- d. ... kan aangeven hoe informatie van de omgeving van een onroerende zaak ingezet wordt bij de aankoop-/verkoopprocedure.
- e. ... kan onderbouwen welke informatie wel en welke informatie niet ingezet wordt bij de aankoop/verkoop van een onroerende zaak.
- f. ... kan aangeven wanneer gegevens van transacties wel of niet ingezet worden bij het bepalen van de aankoop-/verkoopprijs van een onroerende zaak en kan dit in een casus toepassen.
- g. ... kan de bruikbaarheid van transactiegegevens onderbouwen.
- h. ... kan aangeven wat de meldingsplicht van een makelaar is.
- i. ... kan aangeven hoe te handelen omtrent meldingsplicht.
- j. ... kan op een transparante en klantvriendelijke manier de opdrachtgever op de hoogte brengen van welke informatiebronnen gebruikt zijn en de bruikbaarheid van informatie.

## **4.3 Leerdoelen actualiteiten 2018**

### **4.3.1 Privacybescherming (2018)**

Algemene verordening gegevensbescherming (AVG)

De gecertificeerde...

#### **Algemene beginselen, begrippen en doelstellingen**

- a. ... kan de doelstellingen en instrumenten van de AVG in hoofdlijnen omschrijven.
- b. ... kan belangrijke begrippen uit de AVG, zoals persoonsgegevens, bijzondere persoonsgegevens, verwerkingsverantwoordelijke en verwerker omschrijven.
- c. ... kan de inhoud van de algemene beginselen van de AVG (Rechtmatigheid, behoorlijkheid en transparantie; Doelbindingsprincipe; Dataminimalisatie; Juistheidsprincipe; Opslagbeperking; Integriteit en vertrouwelijkheid) toelichten en dit op professionele wijze toepassen in zijn vakgebied.
- d. ... kan uitleggen op welke wijze in zijn vakgebied invulling gegeven kan worden aan de begrippen 'privacy by design' en 'privacy by default'.
- e. ... kan uitleggen wat een Data Protection Impact Assessment (DPIA) inhoudt en voor welke soort verwerkingen in zijn vakgebied een DPIA nodig is.

- f. ... kan omschrijven wat het recht op dataportabiliteit en het recht van vergetelheid inhoudt en dit aan de hand van een voorbeeld in zijn vakgebied uitleggen.

#### **Verwerken van persoonsgegevens**

- a. ... kan aan de hand van een voorbeeld in zijn vakgebied uitleggen wat het doelbindingsprincipe inhoudt ten aanzien van verwerking van persoonsgegevens.
- b. ... kan aan de hand van voorbeelden uit het vakgebied uitleggen hoe om te gaan met de verwerking van persoonsgegevens van klanten, opdrachtgevers, kandidaat-kopers/huurders (bijvoorbeeld ten aanzien van legitimatie, financiële gegevens, klantdossier, overeenkomsten).
- c. ... kan uitleggen wanneer een verwerkersovereenkomst nodig is.
- d. ... kan beschrijven wat er minimaal in een verwerkersovereenkomst moet staan volgens de AVG.

#### **Verantwoordingsplicht**

- a. ... kan beschrijven wat het accountability-principe inhoudt.
- b. ... kan aan de hand van een voorbeeld in zijn vakgebied uitleggen op welke wijze er wordt voldaan aan het accountability-principe.
- c. ... kan toelichten wat de documentatie/registerplicht van een makelaar is ten aanzien van (koop- en huur)overeenkomsten en klantdossiers.
- d. ... kan aan de hand van een casus uitleggen hoe te handelen omtrent documentatie/registerplicht.

#### **Meldplicht datalekken**

- a. ... kan toelichten wanneer er sprake van een datalek is.
- b. ... kan uitleggen wat de consequenties voor de makelaar (of het makelaarskantoor) kunnen zijn indien er sprake is van een datalek.
- c. ... kan aan de hand van een voorbeeld uit het vakgebied uitleggen wanneer er een meldplicht datalekken geldt.
- d. ... kan uitleggen op welke wijze gehandeld moet worden indien er sprake is van een datalek en dit in de praktijk toepassen.

#### **Transparant en integer handelen**

- a. ... kan toelichten wat transparantie naar de klant met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens inhoudt.
- b. ... kan aan de hand van een voorbeeld in zijn vakgebied uitleggen wat er met klantgegevens gebeurt en kan dit inzichtelijk maken voor de klant.
- c. ... kan uitleggen waarover klanten in een privacy statement (privacyverklaring) geïnformeerd moeten worden.
- d. ... kan een zorgvuldige afweging maken tussen de privacybelangen van de klant en de belangen van de makelaar ten aanzien van verwerken van persoonsgegevens.
- e. ... kan ethische vraagstukken rondom privacy van persoonsgegevens in zijn vakgebied herkennen.
- f. ... kan beargumenteren wat risicomijdende oplossingen zijn voor ethische dilemma's rondom privacy van persoonsgegevens.

#### **Toezicht en sancties**

- a. ... kan toelichten welke rol de Nederlandse toezichthouder van de AVG heeft.
- b. ... kan uitleggen wat de consequenties zijn indien de regels van de AVG niet worden nageleefd.

## 4.4 Leerdoelen actualiteiten 2019

### 4.4.1 Maken en presenteren van een verkoopplan

De gecertificeerde...

- a. ... benoemt de voornaamste **marketingtechnieken** voor de optimalisering van de dienstverlening.
- b. ... omschrijft verschillende **verkoopstrategieën** en past deze toe.
- c. ... adviseert de opdrachtgever over de te volgen **verkoopstrategie**.
- d. ... stelt een goed onderbouwde **programma van eisen, prijsbepaling en marketingplan** op.
- e. ... brengt in kaart welke **informatie** van belang is om te komen tot een adequate verkoop van een onroerende zaak.
- f. ... construeert een advies met betrekking tot het **promoten/presenteren** van een woning die geruime tijd te koop staat met behulp van verstrekte informatie en/of op basis van eigen waarneming.
- g. ... brengt **de behoeften en wensen** van een klant in kaart.
- h. ... geeft een **onderbouwde mening** over zijn/haar keuzes binnen het verkoopplan.
- i. ... **presenteert** zichzelf en zijn/haar kwaliteiten op professionele wijze aan verschillende stakeholders.
- j. ... **presenteert** het verkoopplan op professionele wijze aan verschillende stakeholders.

### 4.4.2 Actualiteiten huur/verhuur

- a. ... omschrijft **actuele rechtsregels** met betrekking tot huur (zowel in het algemeen, als voor (onzelfstandige) woonruimte) en past deze toe.
- b. ... benoemt de **gevolgen van recente wetgeving** voor de huurder en verhuurder.
- c. ... omschrijft de **rechtsregels, taken en verantwoordelijkheden** in de driehoek 'huurder – eigenaar-verhuurder – VvE'.

### 4.4.3 Energie

- a. ... benoemt de meest **actuele ontwikkelingen en maatregelen** op het gebied van duurzaamheid en energie.
- b. ... benoemt **verschillende bouwkundige en installatietechnische energiebesparende maatregelen** en het effect daarvan op duurzaamheid.
- c. ... legt de maatregelen die kunnen leiden tot een beter **energielabel** uit.
- d. ... beschrijft de begrippen **duurzaamheid** en **verduurzaming** en past dit toe op vastgoed.
- e. ... verklaart de invloed van gebouwgerelateerde **energiebesparende maatregelen** op de waarde van het vastgoed.
- f. ... benoemt de recente **duurzaamheidseisen** in het Bouwbesluit.
- g. ... beschrijft de **gas-/energie transitie**.
- h. ... licht de gevolgen van de **gas-/energie transitie** voor bestaande bouw en nieuwbouw toe.

### 4.4.4 Ethiek en aansprakelijkheid

- a. ... herkent specifieke **ethische makelaarsdilemma's**.
- b. ... herkent mogelijke **belangenconflicten**.
- c. ... past zijn professionele verantwoordelijkheid bij **belangenconflicten** en ethische makelaarsdilemma's toe.
- d. ... toont aan om te kunnen gaan met **weerstanden** en **tegenstrijdige belangen** binnen de makelaardij.
- e. ... toont aan om te kunnen gaan met specifieke **ethische makelaarsdilemma's**.
- f. ... benoemt het belang van **gedragscodes** binnen de makelaardij.
- g. ... past **gedragscodes** toe bij ethische knelpunten in de makelaardij.

