
Opleidingsprofiel Register-Taxateur

Versie 1.11

Vastgesteld door de Centrale Raad op 11 april 2019

Inhoudsopgave

| | |
|--|----|
| Inleiding | 3 |
| Deel A. Kader, uitgangspunten & betrokken partijen | 4 |
| Deel B. Leerresultaten | 6 |
| Deel C. Vakgebieden met kennis en vaardigheden | 15 |
| Deel D. Afspraken over Examineren | 25 |
| BIJLAGEN | 32 |
| Bijlage 1: Handreiking bij niveaus van kennis & vaardigheden | 33 |
| Bijlage 2: NLQF-inschaling | 34 |
| Bijlage 3: Profiel Meester RT | 35 |
| Bijlage 4: Portfolio-vereisten en het afsluitend assessment | 36 |
| Bijlage 5: Profiel praktijk-assessor RT | 38 |
| Bijlage 6: Profiel proces-assessor..... | 39 |
| Bijlage 7: Literatuur | 40 |

Inleiding

Voor u ligt het Opleidingsprofiel voor de Register-Taxateur.

Het Opleidingsprofiel Register-Taxateur sluit aan op het Beroepscompetentieprofiel Register-Taxateur dat in opdracht van de Stichting Nederland Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) is opgesteld en door de Centrale Raad van NRVT is vastgesteld in juni 2018. Het Opleidingsprofiel Register-Taxateur bevat afspraken over opleiden (deel A t/m C), examineren (Deel D) en accrediteren (*dit deel wordt komende 2 maanden uitgewerkt en toegevoegd*).

De begrippen met een hoofdletter verwijzen naar het Reglement Definities NRVT.

In dit Opleidingsprofiel wordt niet nader ingegaan op de beschrijving van het beroep taxateur en de verschillende specialisaties. Voor deze informatie wordt verwezen naar het Beroepscompetentieprofiel Register-Taxateur.

In Deel A worden het kader en uitgangspunten, van de educatiestructuur van de Register Taxateur en wie daarbij betrokken zijn, geschetst.

In Deel B wordt een overzicht gegeven van de kerntaken, werkprocessen, competenties en leerresultaten.

In Deel C wordt een uitwerking gegeven van de vakgebieden in kennis en vaardigheden. De kennis en vaardigheden zijn in lijn gebracht met de standaarden IVS/EVS die uitgangspunt zijn bij het taxeren.

In de Deel D worden de examenafspraken toegelicht die NRVT heeft vastgesteld na consultatie van het bedrijfsleven en het onderwijsveld.

Aanvullende informatie bij dit Opleidingsprofiel is opgenomen in de bijlagen.

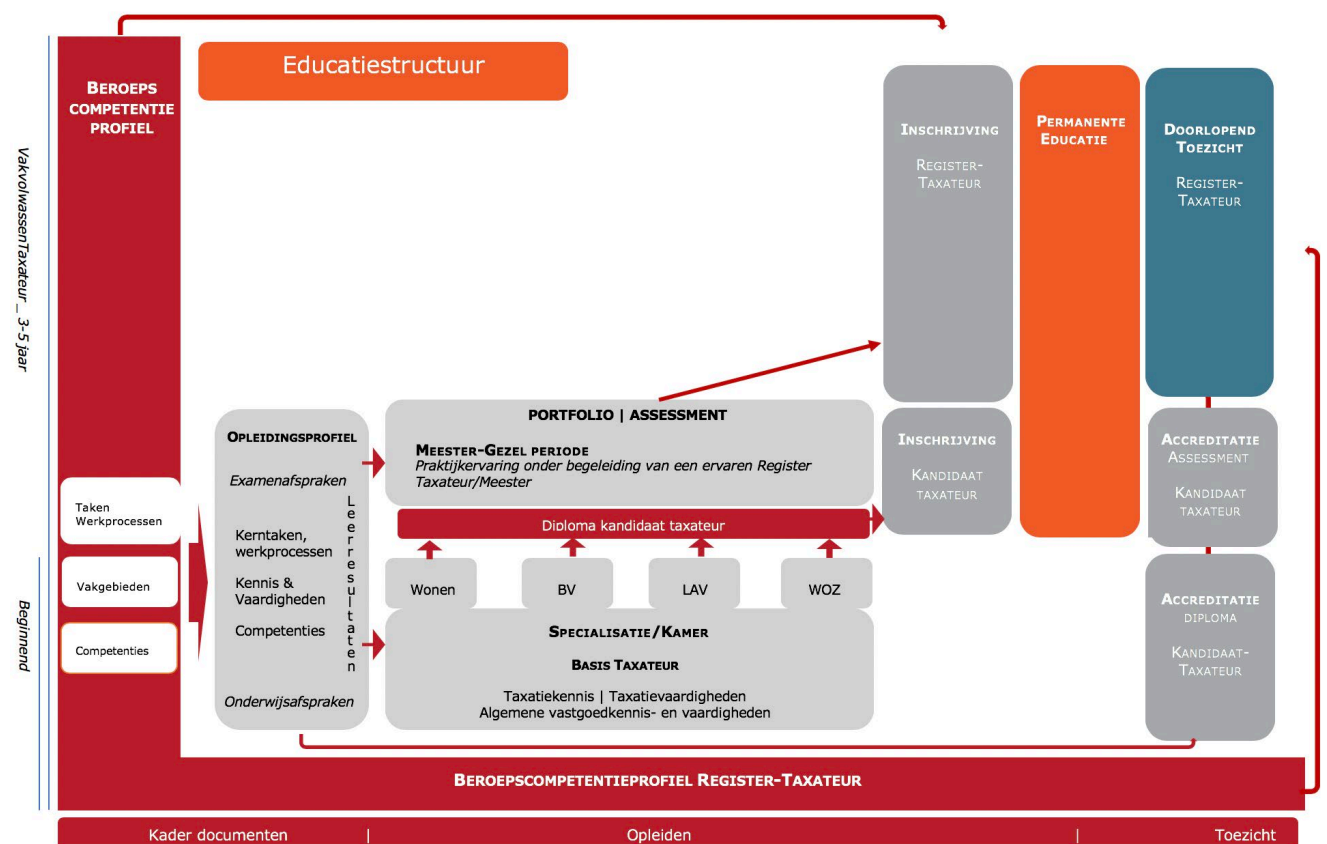
Deel A. Kader, uitgangspunten & betrokken partijen

Algemeen

Dit Opleidingsprofiel is ontwikkeld ten behoeve van de kwalificatie Register-Taxateur. Het Opleidingsprofiel maakt onderdeel uit van een geheel aan educatie activiteiten en instrumenten die door NRVT worden uitgevoerd ter bevordering van de beroepsuitoefening van de Register-Taxateur. Een overzicht van de educatiestructuur voor de Register-Taxateur is weergegeven in het onderstaande schema.

Het Opleidingsprofiel is binnen de vastgoedsector tot stand gekomen onder regie van de Educatiecommissie van NRVT en in overleg met de hieronder genoemde vertegenwoordigers van het bedrijfsleven en het onderwijs.

Bij het opstellen van het Opleidingsprofiel is gestreefd naar kaders op hoofdlijnen, 'principle-based' in plaats van 'rule-based'. In het Opleidingsprofiel zijn de kerntaken en werkprocessen uit het Beroepscompetentieprofiel uitgewerkt in leerresultaten. Daarnaast zijn de vakgebieden uitgewerkt in kennis en vaardigheden. De vastgestelde leerresultaten en vakkennis en -vaardigheden geven aan wat de beginnende Register-Taxateur, na het voltooien van het leerproces aan het einde van de opleiding, moet kennen en kunnen.



Overzicht Educatiestructuur NRVT¹

¹ in deze Educatiestructuur zijn de specialisaties Grootzakelijk Vastgoed en Modelmatig Waarderen niet opgenomen omdat dit een verdere verdieping betreft.

Dit Opleidingsprofiel is tot stand gekomen door consultatie van vertegenwoordigers uit het bedrijfsleven, taxateurs, opleidingsinstellingen, exameninstellingen en certificerende instellingen. De Educatiecommissie heeft de stukken voorbereid waarna deze in de Educatiewerkgroep (waarin alle partijen vertegenwoordigd zijn) zijn besproken en goedgekeurd. De consultatie heeft zich ook buiten de Educatiewerkgroep uitgebreid. Zo is er afzonderlijk overleg gevoerd op bestuurlijk niveau met de brancheorganisaties en exameninstellingen. Het Opleidingsprofiel is na goedkeuring door de Educatiewerkgroep besproken binnen de Expertcommissies (van de Kamers Wonen, Bedrijfsmatig Vastgoed, Landelijk en Agrarisch Vastgoed en WOZ) en de Vakgroep (Modelmatig Waarderen) van NRVT en vervolgens ter vaststelling voorgelegd aan de Centrale in haar vergaderingen van 11 april en 13 juni 2019.

Vertegenwoordiging bedrijfsleven (inclusief overheid):

- NRVT (vertegenwoordigd in de Centrale Raad, Expertcommissies, Vakgroep en Educatiewerkgroep)
- Taxateurs en/of taxatiebedrijven al dan niet verenigd in een branche of belangenorganisatie (VBO, NVM, VastgoedPro, NVR, RICS) en overheidsinstanties.

Vertegenwoordiging onderwijs:

Opleidingsinstellingen:

Academie voor Vastgoed

Aeres Hogeschool Dronten

Beroepsopleiding Makelaars B.V.

HBO's Vastgoed en Makelaardij (Hogeschool Rotterdam, Hanze Hogeschool, Saxion Hogeschool, Fontys)

KPE Morel

IPD Opleidingen

Nyenrode Business Universiteit

SENS Opleidingen

Exameninstellingen:

SVMNIVO

Beroepsexamen Makelaars B.V.

NRVT:

M. Waldmann (Directeur NRVT)

M. Wannet (Onderwijskundige drieS)

Bedrijfsleven

Daar waar in dit document gesproken wordt van bedrijfsleven, wordt ook bedoeld overheid, en zijn bovenstaande partijen betrokken en vertegenwoordigd.

Onderwijs

Daar waar in dit document gesproken wordt van onderwijs, zijn bovenstaande partijen betrokken en vertegenwoordigd. Binnen onderwijs kan een onderscheid gemaakt worden tussen instellingen die opleidingen verzorgen en/of instellingen die examens afnemen.

Deel B. Leerresultaten

In dit deel staan de leerresultaten beschreven die een beginnend Register-Taxateur moet laten zien. De leerresultaten zijn afgeleid van de kerntaken en bijbehorende werkprocessen van het Beroepscompetentieprofiel Register-Taxateur (BCP RT).

De leerresultaten zijn beschreven aan het einde van de kerntaak en bijbehorende werkprocessen.

Een beginnend Register-Taxateur heeft alle leerresultaten behaald aan het einde van zijn/haar opleiding. Afspraken over examinering zijn beschreven in deel D van dit Opleidingsprofiel.

Notes bij de leerresultaten:

- *De beschrijvingen en resultaten van de werkprocessen die met een * staan aangegeven, zijn voor de Register-Taxateur WOZ niet van toepassing of afwijkend; de afwijkende werkprocessen en resultaten worden nader toegelicht in de grijsgearceerde cellen.*
- *De toevoeging "indien van toepassing" achter beschrijvingen van de werkprocessen duiden op de verschillende doelen van de taxaties. Zo kan bijvoorbeeld bij de waardering van een stuk landbouwgrond niet de onderhoudstoestand van het object bepaald worden.*

| Kerntaak 1 Contracteren | | |
|--|--|--|
| Werkproces 1.1: Opdracht verwerven | | |
| Beschrijving <ul style="list-style-type: none"> • Aanmaken van een Taxatiedossier • Voeren van een intakegesprek • Toelichten taak van de taxateur, taxatieprocedure, dienstenpakket en NRVT reglementen • In kaart brengen van het taxatiedoel | Resultaat <ul style="list-style-type: none"> • Actueel Taxatiedossier • Inzicht in klantbehoefte • Inzicht in taxatiedoel • Goed en naar behoren geïnformeerde Opdrachtgever | Competenties Ethiek&Integriteit Communiceren |
| Werkproces 1.2: Onafhankelijkheid & deskundigheid controleren | | |
| Beschrijving <ul style="list-style-type: none"> • Controleren van de handelingsbevoegdheid van de Opdrachtgever* • Controleren van de deskundigheid van de taxateur • Controleren van eventueel belangenconflict van de taxateur en de tweede lezer op projectniveau en op relatieniveau* | Resultaat <ul style="list-style-type: none"> • Belangenconflict is geverifieerd en uitgesloten* • Handelingsbevoegdheid van de Opdrachtgever is geverifieerd* • Deskundigheid van de betrokken taxateurs is geverifieerd | Competenties Onderzoeken Vakdeskundigheid |
| Werkproces 1.3: Gegevens opvragen & vastleggen | | |
| Beschrijving <ul style="list-style-type: none"> • Opvragen en verifiëren personalia bij Opdrachtgever • Opvragen objectgegevens en alle andere relevante informatie omtrent het object bij Opdrachtgever • Opvragen objectgegevens uit openbare registers • Tijdpad navragen bij Opdrachtgever | Resultaat <ul style="list-style-type: none"> • Gegevens voor het opstellen van de opdrachtbrief zijn verzameld • Uiterlijke datum waarop de opdracht afgerond moet zijn, ligt vast | Competenties Communiceren Kwaliteit leveren |
| Werkproces 1.4: Uitvoering opdracht bepalen | | |
| Beschrijving <ul style="list-style-type: none"> • Taxatiedoel, taxatiestandaard en waardebegrip vaststellen • Stappenplan voor de uitvoering van de taxatie ontwikkelen* • Planning aan stappenplan koppelen* • Planning vastleggen <p style="font-size: small; margin-top: 5px;"><i>Voor de Register-Taxateur WOZ geldt extra:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Stappenplan volgens uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling Wet WOZ • Planning volgens de Waarderingsinstructie | Resultaat <ul style="list-style-type: none"> • Taxatiedoel, taxatiestandaard en waardebegrip zijn afgesproken en vastgelegd • De belangen van de Opdrachtgever zijn bewaakt • Een duidelijke planning is opgesteld waarin alle stappen van het taxatieproces zijn vastgelegd | Competenties Ethiek&Integriteit Communiceren Kwaliteit leveren |
| Werkproces 1.5: Opdrachtvoorwaarden/offerte opstellen | | |
| Beschrijving <ul style="list-style-type: none"> • Indien van toepassing: opstellen opdrachtvoorwaarden/offerte met alle relevante onderdelen volgens internationale richtlijnen • Indien van toepassing: uitleggen/toelichten opdrachtvoorwaarden/offerte aan de Opdrachtgever | Resultaat <ul style="list-style-type: none"> • Correct opgestelde opdrachtvoorwaarden/offerte • Opdrachtvoorwaarden/offerte duidelijk toegelicht aan de Opdrachtgever | Competenties Ethiek&Integriteit Communiceren |
| Werkproces 1.6: Opdrachtbrief opstellen en vastleggen | | |
| Beschrijving <ul style="list-style-type: none"> • Opdrachtbrief opstellen aan de hand van voorgaande werkprocessen • Opdrachtbrief laten controleren • Opdrachtbrief ondertekenen • Opdrachtbrief voorleggen aan Opdrachtgever | Resultaat <ul style="list-style-type: none"> • Een correcte, volledige opdrachtbrief, conform de eisen van IVS/EVS en NRVT opgesteld • Opdrachtbrief is ondertekend met plaats en datum door zowel taxateur als Opdrachtgever | Competenties Ethiek&Integriteit Communiceren Kwaliteit leveren |

| | | |
|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Opdrachtbrief laten controleren & ondertekenen door Opdrachtgever • Actualiseren Taxatiedossier | <ul style="list-style-type: none"> • Taxatiedossier is geactualiseerd | |
| Werkproces 1.7: Administratie en financiën rondom de opdrachtverstrekking afhandelen | | |
| Beschrijving <ul style="list-style-type: none"> • Uitvoeren van financiële zaken bij opdrachtbevestiging • Betalen kosten voor opvraag van gegevens • Actualiseren Taxatiedossier • Bewaren van overzicht van de verrichte werkzaamheden en de gemaakte afspraken | <ul style="list-style-type: none"> • Financiën zijn op orde • Taxatiedossier is geactualiseerd • Continu overzicht van de verrichte werkzaamheden en gemaakte afspraken | Competenties Communiceren Kwaliteit leveren |
| Werkproces 1.8: Aftersales verzorgen | | |
| Beschrijving <ul style="list-style-type: none"> • Toetsen tevredenheid van de Opdrachtgever over de uitleg van de te verrichte dienstverlening | Resultaat <ul style="list-style-type: none"> • Klanttevredenheid is getoetst • Archivering resultaat aftersales (onder andere ten behoeve van mogelijke aanpassing bedrijfsprocessen) | Competenties Kwaliteit leveren |
| Leerresultaten | | |
| 1.1 | <ul style="list-style-type: none"> - voert een intakegesprek over het taxatiedoel en het taxatieobject - brengt de wensen en behoeften van de opdrachtgever in kaart en bekijkt de wensen in relatie tot de mogelijkheden - informeert de opdrachtgever over de taken van de taxateur, de taxatieprocedure en de NRVV reglementen - noteert de intakegegevens in het Taxatiedossier | |
| 1.2 | <ul style="list-style-type: none"> - controleert relevante informatie over de handelingsbevoegdheid de opdrachtgever en de deskundigheid van taxateur - controleert of de taxatie uitgevoerd mag worden | |
| 1.3 | <ul style="list-style-type: none"> - verzamelt relevante gegevens over het object en de opdrachtgever - legt de verzamelde gegevens overzichtelijk en binnen de afgesproken tijd vast | |
| 1.4 | <ul style="list-style-type: none"> - maakt op basis van vaktechnisch inzicht een overzichtelijk stappenplan van het taxatieproces - communiceert open en duidelijk over het taxatiedoel, de taxatiestandaard en het waardebegrip bij de uitvoering van de opdracht | |
| 1.5 | <ul style="list-style-type: none"> - stelt een volledige en duidelijke opdrachtvoorwaarden/offerte op en kan deze toelichten en presenteren | |
| 1.6 | <ul style="list-style-type: none"> - maakt een correcte, volledige opdrachtbrief voor de opdrachtgever en laat deze controleren en ondertekenen - verwerkt de opdrachtbrief in het Taxatiedossier | |
| 1.7 | <ul style="list-style-type: none"> - handelt de administratieve en financiële activiteiten rond de opdrachtverstrekking en-bevestiging af en verwerkt de gegevens regelmatig in het Taxatiedossier tot een actueel overzicht | |
| 1.8 | <ul style="list-style-type: none"> - toets de tevredenheid van klanten over de uitleg van de te verrichten dienstverlening en legt verbeterpunten en klachten vast | |

Kerntaak 2 Rechercheren

| Werkproces 2.1: Informatie verzamelen | | |
|--|--|---|
| <p>Beschrijving</p> <ul style="list-style-type: none"> • Afspraak maken voor opname van object (indien van toepassing) • Afspraak voor opname van object schriftelijk vastleggen (indien van toepassing) • Objectgegevens verkregen door Opdrachtgever ter plaatse controleren • Eigendomsbewijs opvragen (indien van toepassing) • Gegevens bodemgesteldheid opvragen (indien van toepassing) • Gegevens kadaster opvragen (indien van toepassing) • Gemeentelijke informatie opvragen (indien van toepassing) • Branchespecifieke data opvragen (indien van toepassing) • Referentiegegevens opvragen • VvE-gegevens opvragen (indien van toepassing) • In kaart brengen van kadastrale toestand object • In kaart brengen van bouwkundige toestand object (indien van toepassing) • In kaart brengen van onderhoudstoestand object (indien van toepassing) • In kaart brengen van bijzondere omstandigheden die juridisch van aard zijn • Technische rapporten van object lezen en interpreteren • Databases met referentiemateriaal raadplegen (indien van toepassing) • Foto's maken van object en directe omgeving • Object inmeten op basis van BBMI (indien van toepassing) | <p>Resultaat</p> <ul style="list-style-type: none"> • Afspraak voor opname van het object is schriftelijk vastgelegd (indien van toepassing) • Volledig beeld van alle feiten en omstandigheden die relevant zijn om te komen tot een goed waardeoordeel is gecreëerd | <p>Competenties</p> <p>Ethiek&Integriteit Onderzoeken Kwaliteit leveren Vakdeskundigheid</p> |
| Werkproces 2.2: Informatie controleren | | |
| <p>Beschrijving</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eigendomsbewijs controleren • Bestemmingsplan controleren • Bodemgesteldheid controleren • Documenten die juridisch van aard zijn controleren • Kadastrale toestand object controleren • Referentiegegevens controleren • Technische rapporten controleren • VvE-gegevens controleren • Erfpacht of andere zakelijke/persoonlijke rechten controleren | <p>Resultaat</p> <ul style="list-style-type: none"> • Benodigde gegevens voor het taxeren van het object zijn gecontroleerd | <p>Competenties</p> <p>Ethiek&Integriteit Communiceren Kwaliteit leveren</p> |
| Werkproces 2.3: Onderzoekgegevens vastleggen | | |
| <p>Beschrijving</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vastleggen van alle onderzoekgegevens • Actualiseren Taxatiedossier | <p>Resultaat</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alle gegevens voor het taxeren van het object zijn vastgelegd • Taxatiedossier is geactualiseerd | <p>Competenties</p> <p>Communiceren</p> |
| Leerresultaten | | |
| 2.1 | <ul style="list-style-type: none"> - maakt een afspraak voor de opname van het object en legt de afspraak schriftelijk vast - verzamelt relevante gegevens over het object in relatie tot het taxatiedoel - brengt gegevens van het object in kaart tot een volledig beeld van de feiten en omstandigheden van het object | |
| 2.2 | <ul style="list-style-type: none"> - controleert de gegevens van het te taxeren object (objectafbakening) op volledigheid, betrouwbaarheid/validiteit en relevantie | |
| 2.3 | <ul style="list-style-type: none"> - legt de onderzoeksgegevens van het taxatie-object vast in het Taxatiedossier | |

| Kerntaak 3 Analyseren | | |
|--|---|---|
| Werkproces 3.1: Onderzoekgegevens selecteren en onderbouwd koppelen aan het object | | |
| Beschrijving <ul style="list-style-type: none"> • Selecteren welke onderzoekgegevens gebruikt gaan worden bij de taxatie • Onderzoekgegevens koppelen aan het te taxeren object • Selectie onderbouwen en vastleggen • Actualiseren Taxatiedossier | Resultaat <ul style="list-style-type: none"> • Selectie uit onderzoekgegevens is gemaakt en onderbouwd • Onderzoekgegevens zijn gekoppeld aan het te taxeren object • Taxatiedossier is geactualiseerd | Competenties Onderzoeken Communiceren Kwaliteit leveren Vakdeskundigheid |
| Werkproces 3.2: Marktanalyse uitvoeren, vastleggen en onderbouwd koppelen aan het object | | |
| Beschrijving <ul style="list-style-type: none"> • In kaart brengen van ontwikkelingen op de vastgoedmarkt • Beoordelen van verkooptransacties/verhuurtransacties en/of jaarstukken van vergelijkbare objecten in de huidige vastgoedmarkt • Analyse koppelen aan het te taxeren object • Analyse vastleggen • Actualiseren Taxatiedossier | Resultaat <ul style="list-style-type: none"> • Zicht op de ontwikkelingen in de vastgoedmarkt • Zicht op de kenmerken en omstandigheden waarmee rekening gehouden moet worden bij de taxatie van het object • Analyse is gekoppeld aan het te taxeren object • Analyse is vastgelegd • Taxatiedossier is geactualiseerd | Competenties Onderzoeken Communiceren Kwaliteit leveren Vakdeskundigheid |
| Werkproces 3.3: Objectanalyse uitvoeren, vastleggen en onderbouwd koppelen aan het object | | |
| Beschrijving <ul style="list-style-type: none"> • In kaart brengen van object • Beoordelen van vergelijkbare objecten • Beoordelen van benchmarkgegevens • Analyse koppelen aan het te taxeren object • Analyse vastleggen • Actualiseren Taxatiedossier | Resultaat <ul style="list-style-type: none"> • Zicht op de staat van het object • Zicht op de verkooptransacties, verhuurtransacties en jaarstukken van vergelijkbare objecten • Zicht op de kenmerken en omstandigheden waarmee rekening gehouden moet worden bij de taxatie van het object • Analyse is gekoppeld aan het te taxeren object • Analyse is vastgelegd • Taxatiedossier is geactualiseerd | Competenties Onderzoeken Communiceren Kwaliteit leveren Vakdeskundigheid |
| Werkproces 3.4: Concluderen | | |
| Beschrijving <ul style="list-style-type: none"> • Conclusies trekken naar aanleiding van de onderzoekgegevens • Onderbouwen van de conclusies naar aanleiding van de onderzoekgegevens • Conclusie onderzoekgegevens en onderbouwing vastleggen • Conclusies trekken naar aanleiding van de marktanalyse • Onderbouwen van de conclusies naar aanleiding van de marktanalyse • Conclusie marktanalyse en onderbouwing vastleggen • Conclusies trekken naar aanleiding van de objectanalyse • Onderbouwen van de conclusies naar aanleiding van de objectanalyse • Conclusie objectanalyse en onderbouwing vastleggen • Koppelen van marktanalyse en objectanalyse • Conclusies trekken uit koppeling markt- en objectanalyse • Onderbouwen van de conclusies n.a.v.de koppeling markt- en objectanalyse • Conclusie koppeling markt-/objectanalyse en onderbouwing vastleggen • Actualiseren Taxatiedossier | Resultaat <ul style="list-style-type: none"> • Conclusies met betrekking tot de onderzoeksgegevens zijn getrokken, onderbouwd en vastgelegd • Conclusies met betrekking tot de marktanalyse zijn getrokken, onderbouwd en vastgelegd • Conclusies met betrekking tot de objectanalyse zijn getrokken, onderbouwd en vastgelegd • Conclusies met betrekking tot de koppeling marktanalyse en objectanalyse zijn getrokken, onderbouwd en vastgelegd • Taxatiedossier is geactualiseerd | Competenties Onderzoeken Communiceren Kwaliteit leveren Vakdeskundigheid |

| Leerresultaten | |
|----------------|---|
| 3.1 | - selecteert welke onderzoeksgegevens gebruikt worden bij de taxatie, onderbouwt de selectie en legt deze vast in het Taxatiedossier |
| 3.2 | - brengt relevante ontwikkelingen op de vastgoedmarkt in kaart - beoordeelt verkoop- en verhuurtransacties en/of jaarstukken van vergelijkbare objecten op de kenmerken en omstandigheden waarmee rekening gehouden moet worden bij de taxatie - analyseert de marktgegevens en gegevens van vergelijkbare objecten en legt deze vast in het Taxatiedossier |
| 3.3 | - brengt de kenmerken en omstandigheden van het object in kaart - beoordeelt vergelijkbare objecten en benchmarkgegevens - legt verbanden tussen de verzamelde onderzoeks- en analysegegevens en het taxatieobject, en legt deze vast in het Taxatiedossier |
| 3.4 | - trekt conclusies uit de onderzoeks- en analysegegevens, onderbouwt de conclusies en legt deze vast in het Taxatiedossier |

| Kerntaak 4 Waarderen | | |
|---|---|---|
| Werkproces 4.1: Referentiekenngetallen vaststellen met betrekking tot het te taxeren object | | |
| Beschrijving | Resultaat | Competenties |
| <ul style="list-style-type: none"> • Bepalen welke referentiekenngetallen gebruikt worden • Onderbouwen van de referentiekenngetallen • Actualiseren Taxatiedossier | <ul style="list-style-type: none"> • Referentiekenngetallen zijn vastgesteld • Referentiekenngetallen zijn vertaald naar het te taxeren object • Taxatiedossier is geactualiseerd | <ul style="list-style-type: none"> Ethiek&Integriteit Communiceren Kwaliteit leveren Vakdeskundigheid |
| Werkproces 4.2: Waarderingsmethode kiezen | | |
| Beschrijving | Resultaat | Competenties |
| <ul style="list-style-type: none"> • Te hanteren waarderingsmethode bepalen* • Onderbouwen van de te hanteren waarderingsmethode • Te hanteren schaduwwaarderingmethode bepalen* • Onderbouwen van de te hanteren schaduwwaarderingmethode • Actualiseren Taxatiedossier | <ul style="list-style-type: none"> • Waarderingsmethoden zijn bepaald en vertaald naar het te taxeren object • Taxatiedossier is geactualiseerd | <ul style="list-style-type: none"> Ethiek&Integriteit Communiceren Kwaliteit leveren Vakdeskundigheid |
| <i>Voor de Register-Taxateur WOZ geldt extra:</i> | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Te hanteren waarderingsmethode bepalen volgens Wet WOZ art. 17 lid 2, 3 • Te hanteren schaduwwaarderingmethode bepalen volgens uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling Wet WOZ art.4 | | |
| Werkproces 4.3: Waarderingsmethode toepassen | | |
| Beschrijving | Resultaat | Competenties |
| <ul style="list-style-type: none"> • Waarderingsmethode uitvoeren op het te taxeren object • Schaduwwaarderingmethode uitvoeren op het te taxeren object • Actualiseren Taxatiedossier | <ul style="list-style-type: none"> • Waarderingsmethoden zijn uitgevoerd op het te taxeren object • Taxatiedossier is geactualiseerd | <ul style="list-style-type: none"> Ethiek&Integriteit Communiceren Kwaliteit leveren Vakdeskundigheid |
| Werkproces 4.4: Waarde vaststellen | | |
| Beschrijving | Resultaat | Competenties |
| <ul style="list-style-type: none"> • Waarde van het object bepalen aan de hand van marktanalyse, objectanalyse en uitkomsten waarderingsmethode • Waarde van het object onderbouwen aan de hand van marktanalyse, objectanalyse en uitkomsten waarderingsmethode • Actualiseren Taxatiedossier | <ul style="list-style-type: none"> • Waarde van het object is vastgesteld • Waarde van het object is onderbouwd • Taxatiedossier is geactualiseerd | <ul style="list-style-type: none"> Ethiek&Integriteit Communiceren Kwaliteit leveren Vakdeskundigheid |
| Leerresultaten | | |
| 4.1 | <ul style="list-style-type: none"> - stelt op basis van vaktechnisch inzicht de referentiekenngetallen vast en vertaalt en onderbouwt de referentiekenngetallen voor het taxatie-object - noteert de referentiekenngetallen en de onderbouwing in het Taxatierapport | |
| 4.2 | <ul style="list-style-type: none"> - bepaalt op basis van vaktechnisch inzicht de (schaduw)waarderingmethode en onderbouwt de keuze - noteert de geselecteerde (schaduw)waarderingmethode en de onderbouwing in het Taxatiedossier | |
| 4.3 | <ul style="list-style-type: none"> - voert de (schaduw)waarderingmethode systematisch en zorgvuldig uit op het te taxeren object - interpreteert de gegevens uit de (schaduw)waarderingmethode en vertaalt deze naar de situatie van het te taxeren object - noteert de resultaten van de (schaduw)waarderingmethode in het Taxatiedossier | |
| 4.4 | <ul style="list-style-type: none"> - bepaalt objectief de waarde van een object op basis van marktanalyse, objectanalyse en uitkomsten waarderingsmethode - komt op basis van realistisch en vaktechnisch inzicht tot een onderbouwde taxatiewaarde - noteert de resultaten van de waarde van het object in het Taxatiedossier | |

Kerntaak 5 Rapporteren

| Werkproces 5.1: Rapportage opstellen & onderbouwen | | |
|---|--|---|
| <p>Beschrijving</p> <ul style="list-style-type: none"> • Taxatierapportage ontwikkelen aan de hand van internationale regelgeving* • Gehanteerde onderzoeks- en analysegegevens rapporteren en onderbouwen • Gehanteerde referentiekenngetallen rapporteren en onderbouwen • Gehanteerde waarderingmethode rapporteren en onderbouwen • Taxatiedoel vertalen naar het waardebegrip | <p>Resultaat</p> <ul style="list-style-type: none"> • Taxatierapportage is compleet en onderbouwd | <p>Competenties</p> <p>Ethiek en Integriteit Onderzoeken Communiceren Kwaliteit leveren Vakdeskundigheid</p> |
| <p><i>Voor de Register-Taxateur WOZ geldt extra:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Taxatierapportage ontwikkelen op basis van de Wet WOZ | | |
| Werkproces 5.2: Rapportage controleren & laten controleren | | |
| <p>Beschrijving</p> <ul style="list-style-type: none"> • Controleren & laten controleren of het Taxatierapport volledig is • Controleren & laten controleren of het Taxatierapport voldoet aan de internationale taxatieregelgeving* • Controleren en laten controleren of het Taxatierapport correct is • Controleren en laten controleren of het Taxatierapport in overeenstemming is met de opdrachtbrief | <p>Resultaat</p> <ul style="list-style-type: none"> • Taxatierapport (of concept Taxatierapport) is in overeenstemming met de opdrachtbrief* • Gehanteerde gegevens, referentiekenngetallen en waarderingmethode zijn correct vermeld in de rapportage • Gehanteerde gegevens, referentiekenngetallen en waarderingmethode zijn vertaald naar het getaxeerde object • Taxatierapport is volledig (inclusief bijlagen) | <p>Ethiek&Integriteit Vakdeskundigheid</p> |
| <p><i>Voor de Register-Taxateur WOZ geldt extra:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Controleren & laten controleren of het taxatierapport voldoet aan de Wet WOZ | | |
| Werkproces 5.3: Rapportage vastleggen & presenteren | | |
| <p>Beschrijving</p> <ul style="list-style-type: none"> • Taxatierapport vastleggen • Taxatierapport ondertekenen en laten ondertekenen door tweede lezer/validatie-instituut • Taxatierapport overhandigen en eventueel toelichten aan Opdrachtgever • Actualiseren Taxatiedossier | <p>Resultaat</p> <ul style="list-style-type: none"> • Taxatierapport is volledig en correct vastgelegd • Taxatierapport is ondertekend door de taxateur en de tweede lezer/validatie- instituut • Taxatierapport is gepresenteerd aan de Opdrachtgever • Taxatiedossier is geactualiseerd. | <p>Competenties</p> <p>Ethiek&Integriteit Communiceren Kwaliteit leveren Vakdeskundigheid</p> |
| Werkproces 5.4: Administratie en financiën zaken rondom de rapportage afhandelen | | |
| <p>Beschrijving</p> <ul style="list-style-type: none"> • Uitvoeren van financiële zaken rondom de rapportage • Betalen kosten voor tweede lezer/validatie-instituut • Sturen facturen • Actualiseren Taxatiedossier • Bewaren van overzicht van de verrichte werkzaamheden en de gemaakte afspraken | <p>Resultaat</p> <ul style="list-style-type: none"> • Financiën zijn op orde • Taxatiedossier is geactualiseerd • Continu overzicht van de verrichte werkzaamheden en gemaakte afspraken | <p>Competenties</p> <p>Communiceren</p> |

| Werkproces 5.5: Aftersales verzorgen | | |
|---|---|---------------------|
| Beschrijving | Resultaat | Competenties |
| <ul style="list-style-type: none"> • Toetsen tevredenheid van de Opdrachtgever over de verrichte dienstverlening | <ul style="list-style-type: none"> • Klanttevredenheid is getoetst • Archivering resultaat aftersales (onder andere ten behoeve van mogelijke aanpassing bedrijfsprocessen) | Kwaliteit leveren |
| Leerresultaten | | |
| 5.1 | <ul style="list-style-type: none"> - vertaalt het taxatiedoel naar het waardebegrip en onderbouwt de werkwijze (mbt onderzoeks- en analysegegevens, referentiekenngetallen en waarderingsmethode) - stelt een compleet en onderbouwd Taxatierapport op aan de hand van geldende regelgeving | |
| 5.2 | <ul style="list-style-type: none"> - controleert het Taxatierapport op volledigheid, geldende regelgeving, juistheid en overeenstemming met de opdrachtbrief - stelt een volledig Taxatierapport op (inclusief bijlagen) | |
| 5.3 | <ul style="list-style-type: none"> - presenteert een volledig en ondertekend Taxatierapport aan opdrachtgever en legt het Taxatierapport vast in het Taxatiedossier | |
| 5.4 | <ul style="list-style-type: none"> - handelt administratieve zaken rondom de rapportage af - noteert de relevante administratieve en financiële gegevens in het Taxatiedossier | |
| 5.5 | <ul style="list-style-type: none"> - toetst de tevredenheid van de opdrachtgever over de dienstverlening en legt verbeterpunten en klachten vast | |

| Kerntaak 6 Archiveren | | |
|--|--|---------------------|
| Werkproces 6.1: Taxatieproces sluitend vastleggen | | |
| Beschrijving | Resultaat | Competenties |
| <ul style="list-style-type: none"> • Controleren of alles rondom de taxatie van het object is vastgelegd • Laatste actualisatie van het Taxatiedossier | <ul style="list-style-type: none"> • Volledig Taxatiedossier • Sluitende audit trail | Communiceren |
| Leerresultaten | | |
| 6.1 | <ul style="list-style-type: none"> - controleert het Taxatiedossier en bepaalt of relevante informatie ontbreekt en vult het Taxatiedossier waar nodig aan - neemt de bewaartermijnen en regelgeving in acht | |

Deel C. Vakgebieden met kennis en vaardigheden

De vakgebieden die in dit deel staan beschreven zijn afkomstig van de vakgebieden uit het Beroepscompetentieprofiel Register-Taxateur (BCP RT). De vakgebieden zijn uitgewerkt in kennis en vaardigheden.

De kennis en vaardigheden zijn in lijn gebracht met de standaarden IVS/EVS die uitgangspunt zijn bij het taxeren. Elke taxateur dient zich te houden aan de fundamentele beginselen (professioneel gedrag, vakbekwaamheid, integriteit, objectiviteit en onafhankelijkheid, zorgvuldigheid en transparantie, betrouwbaarheid) zoals vastgelegd in het NRVV Reglement Gedrags- en Beroepsregels.

Per vakgebied worden steeds verschillende delen uitgewerkt in een tabel:

| | |
|---------------------|---|
| ALGEMEEN-deel: | deze kennis en vaardigheden zijn van toepassing voor alle aankomend Register-Taxateurs, ongeacht de Kamer waarin ze geregistreerd zullen zijn. |
| SPECIALISATIE-deel: | deze kennis en vaardigheden zijn van toepassing voor aankomend Register-Taxateurs die zich specialiseren in het taxeren van vastgoed behorend tot de discipline: <ul style="list-style-type: none">- Wonen- Bedrijfsmatig Vastgoed (BV)- Landelijk en Agrarisch Vastgoed (LAV)- Waardering Onroerende Zaken (WOZ)- Modelmatige Waardebepaling |

Een beginnend Register-Taxateur beheerst het ALGEMENE-deel + 1 of meer SPECIALISATIES van de vakgebieden aan het einde van zijn/haar opleiding en ontvangt het Basisdiploma Taxateur. Afspraken over examinering zijn beschreven in deel D van dit Opleidingsprofiel.

Voor de kennis en vaardigheden die van toepassing zijn voor de kamer WOZ is afgestemd met de Waarderingskamer (zie bijlage 8). De genoemde kennis en vaardigheden in dit document (*bij de onderdelen Specialisatie/WOZ*) zijn een weergave op hoofdlijnen

Naast de genoemde specialisatie kunnen Register-Taxateurs zich door aansluiting bij de Vakgroep Modelmatig Waarderen verder specialiseren in het vakgebied modelmatige waardebeoordeling. Deze specialisatie vergt nadere kennis en vaardigheden (educatie). De specifieke kennis en vaardigheden voor deze latere specialisatie van de Register-Taxateur zijn opgenomen in onderstaande uitwerking.

| VAKGEBIED: BOUWKUNDE | |
|---|---|
| ALGEMEEN | |
| Kennis & Vaardigheden <ul style="list-style-type: none"> - Heeft basiskennis van bouwmaterialen en hun belangrijkste eigenschappen en toepassingen - Heeft basiskennis van Bouwmethodieken, bouw(ontwikkel)proces, bouwstijlen en constructies - Heeft basiskennis van Duurzaamheid in de bouw en het vastgoed - Heeft basiskennis van bouwkosten en daarbij behorende kosten (kengetallen en opbouw) - Heeft basiskennis van (technische) Bouwregelgeving (Bouwbesluit en dergelijke) - Heeft basiskennis van gebouwgebonden installaties - Heeft basiskennis van bodemkwaliteit in relatie tot het bouwproces - Heeft basiskennis van de exploitatie en onderhoud van vastgoed en kan basale kengetallen toepassen - Kan de meest voorkomende bouwgebreken herkennen en kan onderscheid maken tussen regulier onderhoud, gebreken en achterstallig onderhoud - Kan tekeningen en bestekken lezen en interpreteren (geen technische tekeningen) | |
| SPECIALISATIE | |
| Wonen | BV |
| <ul style="list-style-type: none"> - Heeft uitgebreide kennis van de meest voorkomende woningtypen en bijbehorende gebreken van woningbouw over de afgelopen decennia - Kan een globale inschatting maken van de mogelijkheden voor en de kosten van de meest voorkomende woningaanpassingen alsmede de verduurzaming van bestaande woningen | <ul style="list-style-type: none"> - Heeft uitgebreide kennis van de meest voorkomende typen bedrijfsgebouwen over de afgelopen decennia en de daarin meest voorkomende bouwgebreken - Heeft een uitgebreide kennis van gebouw gebonden bedrijfsinstallaties - Kan een inschatting maken van verschillende (toekomstige) gebruiksmogelijkheden van bestaand vastgoed - Kan een globale inschatting maken van kosten van de meest voorkomende aanpassingen alsmede voor verduurzaming van bestaande gebouwen |
| WOZ | LAV |
| <ul style="list-style-type: none"> - Heeft basiskennis van de meest voorkomende woningtypen en bedrijfsgebouwen - Kan mede op basis van de jurisprudentie betreffende de werktuigenvrijstelling een onderscheid maken tussen gebouw gebonden-, en procesinstallaties en kan de vrijstelling toepassen | <ul style="list-style-type: none"> - Heeft een basiskennis van de meest voorkomende installaties - Heeft een basiskennis van bodemkunde/ bodemkwaliteit - Heeft een basiskennis van Waterbeheer en waterbeheersingssystemen - Heeft een uitgebreide kennis van de meest voorkomende typen agrarische bedrijfsgebouwen - Kan een globale inschatting maken van kosten voor sanering, sloop en verduurzaming van bestaand vastgoed |

| VAKGEBIED: PRIVAATRECHT | |
|--|--|
| ALGEMEEN | |
| Kennis & Vaardigheden <ul style="list-style-type: none"> - Heeft basiskennis kennis van kernbegrippen privaatrecht en verschil tussen privaatrecht en publiekrecht. - Heeft basiskennis van relevante rechtsgebieden voor de vastgoedpraktijk zoals: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Algemeen overeenkomstenrecht en verbintenissenrecht ▪ Aansprakelijkheid/ verantwoordelijkheid van de taxateur ▪ Personen- en familierecht, erfrecht ▪ Rechtspersonen en ondernemingsrecht ▪ Faillissementsrecht - Heeft basiskennis van de werking van het notariaat en het Kadaster in relatie tot de vastgoedpraktijk - Heeft uitgebreide kennis van relevante rechtsgebieden voor de vastgoedpraktijk m.b.t. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bijzondere overeenkomsten (koop, huur, opdracht tot dienstverlening) ▪ Huurrecht (algemeen) ▪ (Vermogens)goederenrecht: eigendomsrecht, zekerheidsrecht (hypotheekrecht), verkrijging en verjaring (inclusief kadastrale vastlegging en recherche) ▪ Appartementenrecht/ Splitsingsrecht ▪ Erfpacht, opstalrecht, zakelijke rechten en persoonlijke rechten ▪ Aansprakelijkheid/ verantwoordelijkheid van de taxateur | |
| SPECIALISATIE | |
| Wonen | BV |
| <ul style="list-style-type: none"> - Heeft diepgaande kennis van het huurrecht wonen (inclusief WWS) - Kan een koop- of huurovereenkomst woonruimte analyseren | <ul style="list-style-type: none"> - Heeft basiskennis van de huurherziening bij winkels conform art 303 Boek 7 - Heeft diepgaande kennis van het huurrecht wonen en bedrijfsmatig - Kan een zakelijke koop- of huurovereenkomst analyseren |
| WOZ | LAV |
| <ul style="list-style-type: none"> - Heeft diepgaande kennis van het rechtsgebied waarin het in de eerste plaats gaat om de rechten en plichten van burgers en bedrijven onderling. - Kan een onderscheid maken tussen de begrippen gebouwd en ongebouwd - Kan een onderscheid maken tussen roerend en onroerend in relatie tot de wet WOZ - Kan duiden of een transactie zakelijk of onzakelijk is | <ul style="list-style-type: none"> - Heeft diepgaande kennis van pachtwetgeving en daarbij behorende regelingen - Kan een zakelijke koop-, pacht- of huurovereenkomst analyseren |

| VAKGEBIED: PUBLIEK RECHT | |
|--|--|
| ALGEMEEN | |
| Kennis & Vaardigheden <ul style="list-style-type: none"> - Heeft basiskennis van het ruimtelijk ordeningsrecht en het daarbij behorende planologische kader - Heeft basiskennis van proces, vergunningen en procedures (WABO) - Heeft basiskennis van de Huisvestingswet, Leegstandswet, Crisis- en herstelwet, Onteigeningswet, Wet voorkeursrecht gemeenten, Wet inrichting landelijk gebied. - Heeft basiskennis van algemene wet bestuursrecht; inclusief: bezwaar, beroep, hoger beroep; schadevergoeding; handhaving enz. - Heeft basiskennis van specifieke wetten als de Erfgoedwet (en uitvoeringsregelingen), Wet natuurbescherming - Heeft basiskennis van de Woningwet inclusief het Bouwbesluit en regels voor bouwverordening. - Heeft basiskennis van milieuwetgeving relevant voor vastgoed; Wet milieubeheer, Wet geluidhinder, Wet bodembescherming - Heeft basiskennis van algemene wet- en regelgeving op lokaal en regionaal niveau (structuur en werkwijze, niet de lokale invulling) - Heeft basiskennis van het wettelijk kader rond (lokale) heffingen gerelateerd aan het vastgoed zoals de gemeentewet en de Waterschapswet - Heeft basiskennis van het staatsrechtelijk bestel in Nederland - Heeft uitgebreide kennis van privacywetgeving en de WWFT | |
| SPECIALISATIE | |
| Wonen | BV |
| <ul style="list-style-type: none"> - Heeft uitgebreide kennis van de Huisvestingswet en gemeentelijke huisvestingsverordeningen (structuur en opzet) - Heeft uitgebreide kennis van actuele verplichtingen op het gebied van duurzaamheid - Heeft uitgebreide kennis van actuele verplichtingen op het gebied van asbest | <ul style="list-style-type: none"> - Heeft uitgebreide kennis van bijzondere wetgeving als de grondexploitatiewet, milieuwetgeving - Heeft uitgebreide kennis van actuele verplichtingen op het gebied van duurzaamheid - Heeft uitgebreide kennis van actuele verplichtingen op het gebied van asbest - Kan beoordelen welk gebruik wel of niet mogelijk is gegeven de interactie tussen verschillende wettelijke kaders (planologie, milieu) |
| WOZ | LAV |
| <ul style="list-style-type: none"> - Heeft uitgebreide kennis van relevante onderdelen uit de Algemene Wet Rijksbelastingen (AWR) en de Algemene wet bestuursrecht (AWB) - Heeft uitgebreide kennis van relevante onderdelen uit de gemeentewet - Heeft uitgebreide kennis van heffing en waardering - Heeft uitgebreide kennis van het procesrecht - Heeft uitgebreide kennis van relevante jurisprudentie en kan deze vertalen naar de taxatiepraktijk - Heeft diepgaande kennis van de wet WOZ - Heeft diepgaande kennis van welke assumpties (FICTIES) opgenomen dienen te worden in het taxatierapport (erfpacht, opstalrecht e.d.), - Kan de Waarderingsinstructie toepassen | <ul style="list-style-type: none"> - Heeft basiskennis van het gemeenschappelijk landbouwbeleid en financiële bepalingen uit het omgevingsrecht - Heeft basiskennis van de Waterwet - Heeft uitgebreide kennis van bijzondere wetgeving als het onteigeningsrecht, milieuwetgeving, mestwetgeving (productierechten) - Heeft uitgebreide kennis van mogelijkheden ten aanzien van functiewijziging - Heeft uitgebreide kennis van actuele verplichtingen op het gebied van duurzaamheid - Heeft uitgebreide kennis van actuele verplichtingen op het gebied van asbest |

| VAKGEBIED: FISCALITEIT | |
|--|---|
| ALGEMEEN | |
| Kennis & Vaardigheden <ul style="list-style-type: none"> - Heeft basiskennis van relevante fiscale wetgeving op nationaal en lokaal niveau voor zover deze vastgoed gerelateerd is zijnde: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Omzetbelasting (btw) (in relatie tot verkoop en verhuur) ▪ Overdrachtsbelasting ▪ Samenloop van btw en overdrachtsbelasting. ▪ Inkomstenbelasting ▪ Winstbegrip, investering, afschrijving en onderhoud ▪ Baatbelasting ▪ Erf- en schenkbelasting ▪ Onroerende zaakbelasting (i.c.m. WOZ) en watersysteemheffing. ▪ Lokale / regionale heffingen ▪ Waterschapslasten en rioolrecht | |
| SPECIALISATIE | |
| Wonen | BV |
| <ul style="list-style-type: none"> - Heeft basiskennis van fiscale wetgeving rond de eigen woning en de hypotheek - Heeft basiskennis van de fiscale waardebeoordeling van vastgoed in Box 1 en Box 3 en voordelen uit de eigen woning | <ul style="list-style-type: none"> - Heeft basiskennis van de fiscale waardebeoordeling van vastgoed in Box 1 en Box 3. - Heeft basiskennis van de VPB (vastgoed gerelateerd) - Heeft basiskennis van herinvesteringsreserve - Heeft uitgebreide kennis van de samenloop van BTW en overdrachtsbelasting - Heeft uitgebreide kennis van de heffing en herziening van de BTW met betrekking tot al dan niet verhuurd vastgoed - Heeft uitgebreide kennis van Besluit actuele waarde |
| WOZ | LAV |
| <ul style="list-style-type: none"> - Heeft basiskennis van de relatie tussen de WOZ en andere fiscale wetgeving (breder gebruik WOZ) - Heeft diepgaande kennis van heffen en waarden (o.a. gemeentewet en AWR) | <ul style="list-style-type: none"> - Heeft basiskennis van de fiscale waardebeoordeling van vastgoed in Box 1 en Box 3 - Heeft basiskennis van de VPB (vastgoed gerelateerd) - Heeft uitgebreide kennis van de samenloop van BTW en overdrachtsbelasting - Heeft uitgebreide kennis van de heffing en herziening van de BTW met betrekking tot al dan niet verhuurd vastgoed - Heeft uitgebreide kennis van fiscale aspecten en fiscale waardebegrip (WEV) bij agrarische objecten: Schenk- en erfbelasting, Inkomstenbelasting (landbouwvrijstelling, (WEVAB), bedrijfsoverdracht), overdrachtsbelasting, natuurschoonwet |

| VAKGEBIED: ECONOMIE EN MAATSCHAPPIJ | |
|---|--|
| ALGEMEEN | |
| Kennis & Vaardigheden <ul style="list-style-type: none"> - Heeft basiskennis van (vastgoed)economie, waaronder markt vormen, marktsectoren, marktpartijen en de overheid - Heeft basiskennis van de vermogens- en financieringsmarkt, rentes en de hypotheekmarkt - Heeft basiskennis van de theorie rondvraag, aanbod en prijsvorming en het verschil tussen prijs en waarde - Heeft basiskennis van gebruik van kengetallen en normen die gelden voor de vastgoedmarktsector - Heeft uitgebreide kennis van de belangrijkste actoren in de vastgoedmarkt (niet de personen maar de soorten) - Kan bij een taxatie gebruik maken van macro en meso- gegevens (zoals bijvoorbeeld CBS, CPB, MSCI, branche- organisaties e.d.) - Kan een enkelvoudige balans en resultatenrekening lezen en interpreteren - Kan een eenvoudige analyse op macro-niveau (zoals bijvoorbeeld DESTEP²) toepassen op een vastgoedobject of een specifiek gebied (winkelcentrum, bedrijfsterrein, woonwijk etc.) in de context van de specialisatie | |
| SPECIALISATIE | |
| Wonen | BV |
| <ul style="list-style-type: none"> - Heeft basiskennis van de hypotheekvormen NHG, verstrekingsnormen - Heeft uitgebreide kennis van het overheidsbeleid aangaande de woningmarkt - Heeft diepgaande kennis van de (lokale) woningmarkt in zijn werkgebied - Kan een brede woningmarktanalyse opstellen van zijn werkgebied | <ul style="list-style-type: none"> - Heeft basiskennis van commerciële vastgoedfinanciering ook in internationaal verband - Heeft uitgebreide brede kennis van de markt voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed (met later een verdere specialisatie) - Kan een brede analyse maken van zijn werkgebied (geografisch of vakmatig) - Kan globaal de bedrijfsvoering van exploitatie gebonden vastgoed doorgronden (met later een specialisatie binnen GZV) |
| WOZ | LAV |
| <ul style="list-style-type: none"> - Heeft uitgebreide kennis van maatschappelijke ontwikkelingen in relatie tot de wet WOZ - Kan een brede analyse maken van zijn werkgebied in het kader van de Wet WOZ (o.a. PMA) | <ul style="list-style-type: none"> - Heeft basiskennis van vastgoedfinanciering in het landelijke gebied - Heeft basiskennis van bos, natuur en landgoederen - Heeft basiskennis over grondbeleid en oriëntatie op het landelijk gebied - Heeft uitgebreide kennis van de markten binnen het agrarisch domein zoals akkerbouw, veeteelt en glastuinbouw (met later een verdere specialisatie) - Kan een brede analyse maken van zijn werkgebied (geografisch of vakmatig) - Kan globaal de bedrijfsvoering van een agrarisch bedrijf doorgronden |

² Demografisch, economisch, sociaal, technologisch, ecologisch, politiek

| VAKGEBIED: WAARDERINGSLEER | |
|---|--|
| ALGEMEEN | |
| Kennis & Vaardigheden <ul style="list-style-type: none"> - Heeft basiskennis van de NEN 2580 - Heeft basiskennis van Modelmatige Waardebepaling en AVM en kan statistische taxatiemodellen interpreteren en toepassen bij de waardebepaling van een object - Heeft uitgebreide kennis van de analyse van vastgoedobjecten (Interne (object) analyse, Externe (omgevings)analyse) - Heeft diepgaande kennis van grondslagen taxatieleer (Taxatieprofessie, Fundamentele taxatiebeginselen, Taxatieproces) - Heeft diepgaande kennis van taxatiemethoden (Comparatieve benadering, Inkomstenbenadering, Kostenbenadering, wettelijke benadering), niet zijnde de technieken - Heeft diepgaande kennis van geldende (inter)nationale taxatiestandaarden (EVS, IVS en NRVT) - Kan de taxatiestandaarden toepassen binnen de context van zijn specialisatie <ul style="list-style-type: none"> ▪ Opdrachtverwerving en vastlegging ▪ Onderzoek en analyse (validiteit, betrouwbaarheid, bruikbaarheid) ▪ Waarderen (vertalen van interne en externe analyse en bijzondere waarde effecten (rechten, milieu etc.) duiden en verantwoorden ▪ Rapporteren - Kan effectief communiceren met klanten en opdrachtgevers bij taxatie van vastgoedobjecten (gesprek voeren, rapporteren, presenteren, verdedigen) - Kan binnen de context van de specialisatie bijzondere wettelijke waarderingen uitvoeren (fiscaal, juridisch etc.) | |
| SPECIALISATIE | |
| Wonen | BV |
| <ul style="list-style-type: none"> - Heeft diepgaande kennis van het taxeren van gebouwen bestemd voor of in gebruik als woonruimte - Kan de branche brede meetinstructie (BBMI) toepassen - Kan verschillende woningtypen en woonvormen al dan niet voor permanente bewoning waarderen - Kan een residuele grondwaarde bepalen van een individueel woonobject | <ul style="list-style-type: none"> - Heeft basiskennis voor het waarderen in internationaal perspectief (zoals MLV) - Heeft basiskennis van business valuation in relatie tot vastgoed - Heeft uitgebreide kennis over specialistische waardering voor huurprijsherzieningen winkelruimten - Heeft diepgaande kennis van het taxeren van Winkels, Kantoren, Bedrijfsruimten - Heeft kennis van Maatschappelijk vastgoed, Exploitatie gebonden vastgoed, (her)ontwikkelingsvastgoed, en renovatievastgoed (specialisatie GZV). - Kan een juiste meting doen volgens de NEN 2580 (eenvoudige objecten) dan wel de meetrapporten duiden (complexe objecten) - Kan een residuele grondwaarde bepalen binnen een Grex (Grondexploitatie) |

| WOZ | LAV |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Heeft uitgebreide kennis van modelmatige waardebeoordeling - Heeft uitgebreide kennis van het gebruik van de begrippen 'wonen en 'niet-wonen' door de rechtspraak - Heeft diepgaande kennis van de waarderingsvoorschriften en waarderingsgrondslagen - Heeft diepgaande kennis van de beperkingen van het gebruik van de Taxatiewijzers - Heeft diepgaande kennis van de regels voor objectafbakening en samenstel - Kan een juiste meting doen volgens de Branche brede meetinstructie (praktische toepassing van NEN 2580) - Kan de Taxatiewijzers toepassen - Kan de regels voor objectafbakening en samenstel toepassen | <ul style="list-style-type: none"> - Heeft basiskennis van het taxeren van objecten met recreatie en/of landgoed met (hoofd)bestemming en objecten voor natuurdoeleinden - Heeft uitgebreide kennis van landelijke en regionale agrarische vastgoedobjecten en de 'overlap' (waaronder landelijk wonen en landelijk bedrijfsmatig vastgoed) - Heeft uitgebreide kennis van Onteigening, waaronder: <ul style="list-style-type: none"> ▪ basiskennis van de waarde bij onteigening in het kader van de Onteigeningswet ▪ basiskennis van het onderscheid tussen inkomensschade, vermogensschade, bijkomende kosten en stagnatieschade - Heeft diepgaande kennis van het taxeren van agrarisch vastgoed en woningen in het landelijk gebied - Kan een juiste meting doen volgens de NEN 2580 (eenvoudige objecten) dan wel de meetrappen duiden (complexe objecten) - Kan de invloed van quota en subsidies verwerken in de waardering |
| Vakgroep Modelmatig Waarderen | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Heeft uitgebreide kennis op terrein van statistiek om de nauwkeurigheid en betrouwbaarheid van een taxatiemodel te kunnen analyseren en kwantificeren - Heeft uitgebreide kennis op terrein van inrichten van modellen en de voor- en nadelen van diverse soorten modellen - Kan op basis van beschikbare (markt-) gegevens een systematische marktanalyse uitvoeren en op basis hiervan een model inrichten en/of kalibreren - Kan een kwantitatieve statistische analyse maken van een model en de nauwkeurigheid en betrouwbaarheid van het model kwantitatief en kwalitatief beschrijven | |

| VAKGEBIED: VASTGOEDREKENEN | |
|---|---|
| ALGEMEEN | |
| Kennis & Vaardigheden | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Heeft basiskennis van rekentechnieken en methodieken - Kan een enkelvoudige regressie analyse opstellen en interpreteren - Kan een marktanalyse op basis van een enkelvoudige regressie opstellen - Kan een eenvoudige modelmatige waardering opstellen. - Kan een comparatieve vergelijking (beperkt) rekenkundig onderbouwen | |
| SPECIALISATIE | |
| Wonen | BV |
| <ul style="list-style-type: none"> - Kan eenvoudige rendementsberekeningen opstellen voor een verhuurde woning - Kan een eenvoudig waarderingsmodel opstellen voor vergelijkingen | <ul style="list-style-type: none"> - Heeft diepgaande kennis van huurwaardekapitalisatie en rendementsberekeningen (BAR/NAR) - Kan rendementsfactoren duiden - Kan complexe vastgoedberekeningen maken (netto-contant berekeningen, DCF, kostenbenadering, gecorrigeerde vervangingswaarde)³ - Kan een eenvoudige Grex (Grondexploitatie) opstellen - Kan een scenario analyse opstellen. |
| WOZ | LAV |
| <ul style="list-style-type: none"> - Heeft uitgebreide kennis van (waarderings)modellen: modellen op basis van directe vergelijking en modellen op basis van statistiek/modellen die worden gebruikt bij de uitvoering van de Wet WOZ: (pagina 35 Waarderingsinstructie)³ - Heeft uitgebreide kennis van statistische analyses - Heeft diepgaande kennis van huurwaardekapitalisatie³ - Kan complexe vastgoedberekeningen maken (netto-contant berekeningen, gecorrigeerde vervangingswaarde) | <ul style="list-style-type: none"> - Kan vastgoedberekeningen maken (contante waarde berekeningen, gecorrigeerde vervangingswaarde, huurwaardekapitalisatie en residuele berekeningen - Kan de invloed van quota en subsidies verwerken in een rekenkundige onderbouwing |
| Vakgroep Modelmatig Waarderen | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Kan complexe marktanalyse uitvoeren door de inzet van statistische modellen en kan de betrouwbaarheid van de conclusies uit deze marktanalyse kwantificeren - Kan een taxatiemodel gebaseerd op regressie, clusteren of ander techniek kalibreren mede gebaseerd op de overeenkomst met reguliere taxatie berekeningen | |

³ Binnen de context van het werkdomein

| VAKGEBIED: ETHIEK EN INTEGRITEIT | |
|---|------------|
| ALGEMEEN | |
| Kennis & Vaardigheden <ul style="list-style-type: none"> - Heeft uitgebreide kennis van tuchtrecht - Heeft uitgebreide kennis van vormen beïnvloeding (zoals hard en soft controls) en hoe daar mee om te gaan - Heeft diepgaande kennis van binnen de beroepsgroep geldende gedragscodes (IVS/EVS) - Heeft diepgaande kennis van binnen de beroepsgroep geldende gedrags- en beroepsregels (NRVT), fundamentele beginselen - Heeft diepgaande kennis van de rol van ethiek en integriteit: <ul style="list-style-type: none"> ▪ onderkent ethische knelpunten bij zijn werk als taxateur en de juistheid van de taxatie ▪ onderkent de relatie van ethiek met de zorgplicht, de gedragscodes, het tuchtrecht en de aansprakelijkheid - Kan 'grenzen van eigen vakgebied' aangeven (is zich bewust van eigen grenzen) en schakelt indien nodig een derde in - Kan een zelfreflectie opstellen van zijn handelen als taxateur - Kan beïnvloeding door persoonlijke opvattingen in de waardering vermijden - Kan invulling geven aan zijn onafhankelijkheid gegeven de wet- en regelgeving binnen het domein waarin de taxateur actief is - Kan bij een conflictsituatie met een belanghebbende de taxatie uit handen geven aan een niet-betrokken collega - Kan in zijn afwegingen open staan voor valide argumenten van derden - Kan de relatie leggen tussen de gevolgen van eventueel niet ethisch handelen van individuele taxateurs voor het aanzien van de beroepsgroep en het vertrouwen van overheid en samenleving in de taxaties | |
| SPECIALISATIE⁴ | |
| Wonen | BV |
| | |
| WOZ | LAV |
| | |

⁴ Bij ethiek en integriteit is bewust gekozen geen onderscheid te maken per specialisatie omdat dit behoort tot de algemene beginselen. De toepassing zal altijd binnen de eigen context zijn.

Deel D. Afspraken over Examineren

1. Visie op examinering

In dit Opleidingsprofiel legt NRVT afspraken vast die het de onderwijsinstellingen en/of exameninstellingen mogelijk maakt de examinering zo te organiseren dat zij tegemoetkomt aan de wensen, behoeften en eisen van het bedrijfsleven.

Bij de totstandkoming van het Opleidingsprofiel is NRVT ervan uitgegaan dat de eindverantwoordelijkheid voor de uitvoering van examinering ligt bij het onderwijs (onderwijs- en/of exameninstelling) en dat zij het bedrijfsleven als belangrijke partij ziet om de kwaliteit van de examinering op hoog niveau te houden. De afspraken over examinering dragen in belangrijke mate bij aan de verbetering van de kwaliteit van de examinering.

Het profiel is tot stand gekomen na consultatie van alle betrokken partijen en wordt door NRVT gezien als de manier om examinering in het onderwijs kwalitatief goed te organiseren. Uitgangspunt is steeds om 'principle-based' afspraken te maken. Afwijken van deze afspraken is aan de onderwijsinstelling en/of exameninstelling voorbehouden, uitgaande van het principe van 'pas toe of leg uit'.

Borging

Alle partijen die bij dit Opleidingsprofiel betrokken zijn, hebben met elkaar besloten minimaal jaarlijks te overleggen over de examenafspraken, deze te evalueren en waar nodig bij te stellen. NRVT neemt het initiatief voor dit overleg en nodigt onderwijs en bedrijfsleven daarbij uit. Alle partijen spannen zich in de afspraken de komende jaren te realiseren.

2. Betrokkenheid van NRVT, onderwijs en bedrijfsleven

Binnen de vastgoedsector heeft NRVT de taak om een goede beroepsuitoefening voor Register-Taxateurs te bevorderen (daaronder begrepen deskundigheid en vakbekwaamheid). De Statuten van de Stichting NRVT geven aan dat NRVT dit doel tracht te bereiken door onder meer:

1. het formuleren van opleidingseisen en toelatingseisen voor de inschrijving van Vastgoedtaxateurs;
2. het formuleren van opleidingseisen en toelatingseisen voor de inschrijving van Vastgoedtaxateurs in het Register en Kamers;
3. het formuleren van opleidingseisen en eisen ter zake permanente educatie, examen-normen voor Geregistreerde Taxateurs, alsmede het integreren daarin van integriteitsaspecten, dan wel het erkennen van die eisen, normen en integriteitsaspecten als door de wetgever en andere derden geformuleerd of voorgeschreven;
4. het (doen) accrediteren van opleidingen respectievelijk opleidingsinstituten.

Binnen de vastgoedsector wordt opgeleid door niet-bekostigde onderwijsinstellingen en in beperkte mate door bekostigde onderwijsinstellingen (MBO-, HBO- en WO-instellingen). Onderwijs en bedrijfsleven geven samen vorm aan examinering.

Ter bevordering van de kwaliteit en onafhankelijkheid van de examinering vereist NRVT een duidelijke borging van de scheiding tussen opleiden en examineren. Er mag geen sprake zijn van belangenconflicten in de keten dan wel bij de uitvoerende instanties en/of betrokken functionarissen in het examenproces. Als een onderwijsinstelling zowel opleidingen als examens verzorgt dient de onafhankelijkheid van de examinering feitelijk en procedureel geborgd te zijn.

Om de kwaliteit van het beroep van Register-Taxateur te kunnen borgen (zowel kwaliteit van het examenproces als de inhoud van het beroep) richt NRVT een accreditatietraject in. Alle exameninstellingen en opleidingsinstellingen die betrokken zijn bij de diplomering van de Register-Taxateur nemen deel aan dit accreditatietraject.

NRVT, onderwijs en bedrijfsleven hebben een eigen rol in het examineringsproces. De onderstaande tabel en toelichting daarbij biedt handvatten voor zowel NRVT, onderwijs als bedrijfsleven voor de wijze waarop de gezamenlijke verantwoordelijkheid vorm kan krijgen.

Onderwijs en bedrijfsleven zijn bij de volgende processen van examinering betrokken (zie tabel).

| Verantwoordelijkheid bij Examineringprocessen | Bedrijfsleven Vertegenwoordigd in NRVT | Onderwijs Vertegenwoordigd door opleidings- en exameninstellingen |
|--|--|---|
| 1. Kaders stellen (BCP, Opleidingsprofiel) | X | |
| 2. Ontwikkeling examens | | X |
| 3. Vaststelling examens | | X |
| 4. Afname examen | | X |
| 5. Nakijken en beoordelen | | X |
| 6. Vaststelling uitslag | | X |
| 7. Diplomerende | | X |
| 8. Evalueren | X | X |

2.1 Kaders stellen

NRVT stelt de kaders vast waarbinnen het examenproces plaatsvindt, in overleg met de betrokken partijen (zie deel A. Algemeen). De kaders zijn vastgelegd in kaderdocumenten: het Beroepscompetentieprofiel Register-Taxateur en dit Opleidingsprofiel. Deze kaders zijn onder andere bedoeld voor leveranciers van examens. Dit kunnen opleidingsinstellingen zijn en/of exameninstellingen. NRVT toetst of aan de kaders voldaan wordt (middels accreditatie, zie 2.8).

2.2 Construeren/ontwikkelen examens

Onderwijs (opleidings- en/of exameninstelling) ontwikkelt de examens.

Het bedrijfsleven adviseert het onderwijs bij het construeren van examens. Het bedrijfsleven organiseert deze advisering onder andere via participatie in overlegstructuren van onderwijsinstellingen. Bestuursleden van deze onderwijsinstellingen zorgen voor externe expertise uit het bedrijfsleven bij de constructie en vaststelling van examens. Het bedrijfsleven wordt geraadpleegd over de inhoud en de eventuele organiseerbaarheid van het examen in de praktijk. Dit kan bijvoorbeeld via samenwerkingsverbanden, klankbordgroepen en examencommissies.

Wanneer examinering door opleidingsinstellingen wordt uitbesteed aan exameninstellingen, dient afstemming plaats te vinden bij het construeren van de examens over de aansluiting

van de examens op de lesstof en vice versa. Dit kan bijvoorbeeld via samenwerkingsverbanden, klankbordgroepen en examencommissies.

2.3 Vaststellen examens

Onderwijs (opleidingsinstelling en/of exameninstelling) stelt de examens vast in samenwerking met het bedrijfsleven.

Opleidingsinstellingen kunnen examenproducten zelf ontwikkelen of afnemen bij gecertificeerde exameninstellingen. Het bedrijfsleven heeft medeverantwoordelijkheid bij de vaststelling van examens doordat zij zitting heeft in bijvoorbeeld een vaststellingscommissie of examencommissie. Onderwijsinstellingen die hun examens afnemen via de gecertificeerde exameninstellingen zijn medeverantwoordelijk voor het vaststellen van de kwaliteit van de instrumenten van de exameninstellingen waarbij zij afnemen en laten valideren.

Voor examens die onderwijsinstellingen niet afnemen via gecertificeerde exameninstellingen, zijn onderwijsinstellingen zelf verantwoordelijk voor het laten valideren van de examens, als ook voor het borgen van de betrokkenheid van het bedrijfsleven. Dit kan bijvoorbeeld door het bedrijfsleven een of meerdere zetels te geven in een vaststellingscommissie of examencommissie.

2.4 Uitvoeren/afnemen van examens

Onderwijs (opleidingsinstelling en/of exameninstelling) neemt de examens af.

De onderwijsinstelling/exameninstelling organiseert de betrokkenheid van het bedrijfsleven bij de uitvoering van het examen door vooraf in overleg met de examencommissie (waarin het bedrijfsleven vertegenwoordigd is) afspraken te maken over:

- waar wat wordt geëxamineerd: welke onderdelen in de beroepspraktijk, welke binnenschools (gelijkwaardige simulatieomgeving) en de motivatie waarom daarvoor gekozen is;
- wie vanuit het bedrijfsleven (mede) beoordeelt;
- aan welke kwaliteitseisen de beoordelaar(s) moeten voldoen en hoe dit wordt vastgesteld, zoals de eisen die opgenomen zijn in het profiel van de praktijk-assessor (zie bijlage 5);
- welke beoordelingsinstrumenten worden gebruikt en hoe deze werken;
- op welke manier de betrokkenen bij de examinering worden geïnstrueerd.

Het afsluitend assessment na het Meester-Gezel traject valt onder de directe verantwoordelijkheid van NRVT. NRVT besteedt de uitvoering hiervan uit aan gecertificeerde exameninstellingen. Het profiel van de praktijk-assessoren sluit aan bij de beoogde kamer(s) van de kandidaat.

2.5 Nakijken en beoordelen examens

Onderwijs (opleidingsinstelling en/of exameninstelling) beoordeelt de examens.

Onderwijs is verantwoordelijk voor een correcte beoordeling van de uitgevoerde examens door deskundige beoordelaar(s) uit bedrijfsleven en onderwijs.

Bij de praktijktoetsing op eindniveau in het Meester-Gezel traject wordt altijd gewerkt met twee praktijk-assessoren en 1 proces-assessor. De praktijktoetsing is gebaseerd op een

portfolio dat aan minimale vereisten voldoet (zie bijlage 5).

2.6 Vaststellen resultaten/uitslag

Onderwijs (opleidingsinstelling en/of exameninstelling) stelt de examenuitslag vast.

Tijdens het examenproces komen de betrokken beoordelaars in onderling overleg tot een uitspraak over de resultaten van een student. Dit eenduidige resultaat wordt vastgesteld en vastgelegd in een verslag/rapport. De eindverantwoordelijkheid voor het vastleggen van de resultaten ligt bij de examencommissie van de onderwijs-/exameninstelling. Bij het oordeel wordt altijd een onderbouwing gegeven.

2.7 Diplomeren

Onderwijs (opleidingsinstellingen en/of exameninstellingen) is verantwoordelijk voor diplomering.

2.8 Evalueren

NRVT is samen met onderwijs en bedrijfsleven verantwoordelijk voor de evaluatie van de examinering. De afspraken in dit Opleidingsprofiel zijn richtinggevend voor de evaluatie.

Iedere opleidingsinstelling en exameninstelling organiseert jaarlijks een eigen interne evaluatiebijeenkomst met alle betrokken uit onderwijs en bedrijfsleven, waaronder leden van de examencommissie en beoordelaars bij het examenproces. Daarbij worden de betreffende examenonderdelen (Basisdiploma Taxateur en/of assessment ter afsluiting van het Meester-Gezelschap traject en/of Permanente Educatie) geëvalueerd.

NRVT organiseert ieder jaar een evaluatiebijeenkomst met alle betrokken partijen over educatie voor vastgoedtaxateurs, waaronder examinering. NRVT en opleidings- en exameninstellingen zorgen voor een periodieke externe evaluatie (accreditatie) conform het geldende accreditatiekader

De afspraken over examinering zoals vastgelegd in dit document (deel D) zijn uitgangspunt bij evaluatie en accreditatie. De verkregen resultaten zijn input voor aanpassing van dit Opleidingsprofiel, de bijstelling van exameninstrumenten van exameninstellingen en aanpassingen in de kwaliteitsprocessen van exameninstellingen.

3. Afspraken over examinering, diplomering en registratie

NRVT heeft samen met onderwijs het volgende afgesproken over examinering van de kwalificatie Register-Taxateur:

Examenmix en beoordelingssystematiek:

Uitgangspunt is dat de examens de beroepspraktijk zo optimaal mogelijk benaderen.

De student laat tijdens het examen van ieder van de examenonderdelen zien dat hij/zij de essentie van het beroep beheerst door de kerntaken van het beroep te combineren met de vakgebieden (zie deel B en C). Dit komt tot uitdrukking door:

1. Toetsing/examinering van kerntaken, vakgebieden en competenties waarbij:
 - alle kerntaken en alle werkprocessen van het Beroepscompetentie- en Opleidingsprofiel geëxamineerd worden op basis van de aangegeven leerresultaten (zie deel B)
 - alle vakgebieden geëxamineerd worden op basis van de aangegeven kennis en vaardigheden (zie deel C en bijlage 1)
 - alle competenties geëxamineerd worden op basis van de aangegeven leerresultaten (zie deel B)

note: vakgebieden en competenties mogen afzonderlijk getoetst worden, daarnaast moet ook integratie aangetoond worden tussen vakgebieden en competenties.

2. Minimaal 80% van de exameninhoud evenwichtig te baseren op de meest essentiële kerntaken: 2. Rechercheren, 3. Analyseren, 4. Waarderen en 5. Rapporteren. Het overige percentage wordt gebaseerd op ondermeer de kerntaken 1. Contracteren en 6. Archiveren.

Onderdelen onderwijs:

Er wordt uitgegaan van 3 (examen)onderdelen:

- I. Basisopleiding taxateur: afsluiting met een examen
- II. Portfolio en Assessment via Meester-Gezel traject: afsluiting met een assessment
- III. Permanente Educatie: afsluiting met een bewijs van deelname

I. Opleiding Basistaxateur

De student toont aan de leerresultaten die volgen uit de kerntaken en werkprocessen van het Beroepscompetentieprofiel en Opleidingsprofiel behaald te hebben.

De student kiest 1 of meer van de volgende kamers als specialisatie⁵:

- Wonen
- Bedrijfsmatig Vastgoed (BV)
- Landelijk een Agrarisch Vastgoed (LAV)
- Waardering Onroerende Zaken (WOZ)

⁵ Grootzakelijk Vastgoed en Modelmatig Waarderen zijn aparte disciplines die in een vervolgtraject kunnen worden verworven.

De student toont aan de kennis en vaardigheden die beschreven staan in de vakgebieden van het Opleidingsprofiel behaald te hebben (Basisdiploma Taxateur). Examens worden uitgevoerd/afgenomen door een NRVT erkende instelling.

De student ontvangt een diploma als bewijs van examenonderdeel I.

Met een Basisdiploma Taxateur kan de student zich aanmelden bij NRVT als kandidaat voor het Meester-Gezel traject.⁶ Het Meester-Gezel-traject ondersteunt bij het opdoen van de vereiste praktijkervaring met behulp van een portfolio en wordt afgesloten met een assessment (II. Praktijkervaring). Een Basisdiploma Taxateur (I.) is voorwaardelijk voor deelname aan het Meester-Gezel traject (II.)

Diploma's die toegang geven tot inschrijving voor het Meester-Gezel traject:

Bij inschrijving voor het Meester-Gezeltraject geldt het volgende:

- het Basisdiploma Taxateur is niet ouder dan 10 jaar
- als er sprake is van een ander diploma dan kan NRVT een individueel maatwerk traject vaststellen.
- als er sprake is van eerder verworven competenties (maar geen actueel/geldig diploma) dan kan NRVT een individueel maatwerk traject vaststellen.

II. Portfolio en Assessment via Meester-Gezel traject

De student toont de vereiste praktijkervaring aan, die volgt uit de geïntegreerde toepassing van kerntaken, vakgebieden en competenties van het Beroepscompetentie- en Opleidingsprofiel. De vereiste praktijkervaring wordt aangetoond met een portfolio en een afsluitend assessmentgesprek. De portfoliovereisten zijn opgenomen in bijlage 4.

De student kiest 1 of meer van de volgende kamers als specialisatie:

- Wonen
- Bedrijfsmatig Vastgoed (BV)
- Landelijk een Agrarisch Vastgoed (LAV)
- Waardering Onroerende Zaken (WOZ)

Bij het assessment ter afsluiting van het Meester-Gezel traject wordt altijd gewerkt met twee praktijk-assessoren en 1 proces-assessor. Het profiel van de praktijk-assessor en proces-assessor is opgenomen in bijlage 5 + bijlage 6.

In het Meester-Gezel traject worden de assessments afgenomen door een NRVT aangewezen en erkende exameninstelling. Het profiel van de praktijk-assessor sluit aan bij de specialisatie/kamer van de kandidaat.

De student ontvangt het Taxateursdiploma als bewijs van examenonderdeel II.

Met een Basisdiploma Taxateur + het Taxateursdiploma kan de student zich inschrijven in het Register van NRVT. De taxateur is dan gerechtigd om de titel Register-Taxateur te voeren.

⁶ In voorkomende afwijkende gevallen kan NRVT besluiten of een deelnemer/kandidaat wordt toegelaten tot het Meester-Gezel traject en/of het Register op basis van aantoonbare bekwaamheid.

III. Permanente Educatie (PE)

Van de taxateur wordt verwacht dat hij zichzelf tijdens het meester-gezel traject en later als Register-Taxateur continu professionaliseert.

De student toont jaarlijks de vereiste aanvullende professionaliseringsactiviteiten aan, gebaseerd op de kerntaken, vakgebieden en competenties van het Beroepscompetentie- en Opleidingsprofiel.⁷ Het behalen van de het minimale aantal vereiste PE-punten start bij aanvang van het Meester-Gezel traject en is (mede) voorwaarde voor inschrijving in het Register van NRVT.

PE-punten kunnen behaald worden bij door NRVT erkende opleidingsinstellingen.

De student ontvangt PE-punten als bewijs van onderdeel III.

Het behalen van het jaarlijkse minimale aantal vereiste PE-punten is één van de voorwaarden om de registratie in het Register van NRVT en het recht de titel Register-Taxateur te behouden.

Uitvoering van examens en opleidingen bij NRVT-erkende instellingen:

Om de kwaliteit van het beroep van Register-Taxateur te kunnen borgen (zowel kwaliteit van het examenproces als de opleiding) richt NRVT een accreditatie-traject in.

⁷ Zodra dit document is vastgesteld zal de Permanente Educatie hier verder op ingericht worden.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Handreiking bij niveaus van kennis & vaardigheden

In de beschrijving van de kennis en vaardigheden bij de Vakgebieden (deel C) worden verschillende niveaus aangeduid. Het niveauverschil is relatief en heeft betrekking op de aard van de kennis:

- Basis kennis & vaardigheden: betreft een basis van parate kennis en vaardigheden
- Uitgebreide kennis & vaardigheden: betreft een verbreding van de basiskennis en vaardigheden
- Diepgaande kennis & vaardigheden: betreft een verdieping van de basis- en/of uitgebreide kennis en vaardigheden

In onderstaand overzicht wordt een handreiking gegeven met een omschrijving van de verschillende niveaus.

| Niveau van kennis & vaardigheden | Omschrijving |
|--|---|
| Basis kennis & vaardigheden | <p>Zorgen voor een parate kennis en vaardighedenbasis. Hiermee wordt bedoeld het onthouden en reproduceren van feitelijke kennis en het kunnen (aan)tonen hiervan in de praktijk.</p> <p>De kennis is o.a. te toetsen door MC-toetsen en de vaardigheden door de (deel)vaardigheid in de (gesimuleerde) beroepspraktijk aan te tonen.</p> <p>De basisvaardigheid is een (deel)vaardigheid welke onderdeel is van een volledige praktijkhandeling.</p> |
| Uitgebreide kennis & vaardigheden | <p>Zorgen voor toepassing van de kennis en vaardigheden.</p> <p>Met kennis wordt bedoeld het begrijpen en uitleggen en het kunnen (aan) tonen hiervan in de beroepspraktijk. De kennis is o.a. te toetsen door essay-vragen, opdrachten of een mondeling.</p> <p>De vaardigheid moet in zijn volledige omvang aangetoond kunnen worden.</p> <p>Te toetsen door bijvoorbeeld een vaardighedenexamen.</p> |
| Diepgaande kennis & vaardigheden | <p>Zorgen voor een helicopterview over eigen kennis en vaardigheden.</p> <p>Hiermee wordt bedoeld het kunnen toepassen, analyseren en concluderen in de eigen beroepspraktijksituatie en vergelijkbare situaties.</p> <p>Te toetsen door bijvoorbeeld assessment/portfoliogesprek en een vaardighedenexamen.</p> |

Bijlage 2: NLQF-inschaling

Vanuit NRVT wordt er naar gestreefd om op termijn te werken met het Nederlands kwalificatieraamwerk (NLQF-inschaling) voor de verschillende opleidingen en examens voor Register-Taxateurs. De aanduiding in type kennis en vaardigheden is daartoe een eerste aanzet.

Relatie Opleidingsprofiel Register-Taxateur en NLQF-niveau

- wanneer het zwaartepunt ligt bij Uitgebreide kennis en vaardigheden, is er aansluiting met NLQF niveau 5
- wanneer het zwaartepunt ligt bij Diepgaande kennis en vaardigheden, is er aansluiting met NLQF niveau 6

In het Beroepscompetentieprofiel Register-Taxateur wordt NLQF in bijlage 1 nader toegelicht.

Bijlage 3: Profiel Meester RT

De Meester is een ervaren taxateur die minimaal 5 jaar geregistreerd staat als Register-Taxateur bij NRVT (en/of voorgaande registers). De meester ontvangt een certificaat en kan zijn opleidingsactiviteiten meenemen in de permanente educatie.

Werk(ervaring) en opleiding

De Meester:

- beheerst het vakgebied/beroep op het niveau waarop de kandidaat beoordeeld wordt (aangetoond met diploma en/of werkervaring); is ingeschreven bij NRTV
- is op moment van beoordeling actief werkend (of afgelopen 5 jaar geweest) als Register-Taxateur in de Kamer waarbinnen beoordeeld wordt
- heeft minimaal 5 jaar werkervaring in het vakgebied waarop beoordeeld wordt (na inschrijving in het Register)
- heeft succesvol deelgenomen deel aan een basis 'opleiding/workshop' voor Meesters
- heeft succesvol deelgenomen aan bijscholingsactiviteit(en) voor Meesters, gericht op beroepsvaardigheden, begeleidingsvaardigheden en op beoordelingsvaardigheden

Taken en verantwoordelijkheden

De Meester:

- bereidt zich voor op het Meester-Gezel traject
- begeleidt de kandidaat op basis van het beoordelingsinstrumentarium (o.a. de portfolio-onderdelen, BCP en Opleidingsprofiel, reglementen NRVT en praktijkhandreikingen). (Beoordeelt formatief: ontwikkelingsgericht)
- rapporteert beroepsresultaten en -proces in het NRVT-systeem
- evalueert het Meester-Gezel traject

Kennis

De Meester:

- bezit kennis van objectiviteit, validiteit en transparantie in relatie tot beoordelen
- bezit kennis van het beoordelingsinstrumentarium, waaronder de minimale eisen, criteria en normering
- bezit kennis van het Beroepscompetentieprofiel RT en Opleidingsprofiel RT

Vaardigheden en competenties

De Meester:

- kan objectief beoordelen en onafhankelijkheid bewaren
- kan met vertrouwelijke informatie omgaan en integer handelen
- kan duidelijke instructies geven aan de kandidaat
- kan gesprekstechnieken toepassen
- kan een veilig leerklimaat (zowel fysiek als rationeel) verzorgen
- kan sociale vaardigheden inzetten bij het begeleiden van de kandidaat (bv. taalgebruik afstemmen, feedback geven en ontvangen)
- kan samenwerken met andere beoordelaars (waaronder de assessor)
- kan waargenomen gedrag beoordelen aan de hand van de beoordelingscriteria
- kan methodisch werken volgens de aangereikte beoordelingsinstructies
- kan reflecteren op de eigen beroeps- en beoordelingsvaardigheden

Bijlage 4: Portfolio-vereisten en het afsluitend assessment

De Kandidaat sluit het Meester-Gezel traject af met een persoonlijk assessment.

Het assessment bestaat uit een criteriumgericht interview, gebaseerd op het portfolio dat door de Kandidaat-Taxateur is ingediend.

Het Portfolio bestaat uit de volgende zaken:

- A. 15 volledige taxatierapporten/-verslagen/-dossiers, conform NRVt-eisen⁸ met:
 - Opdrachtbevestiging
 - Vastlegging Onderzoeken
 - Verslag Opname object inclusief meetrapport
 - Brondocumenten (met beschrijving herkomst)
 - Definitieve Rapport inclusief bijlagen en onderbouwing waardering (referentiemodel en/of rekenmodel)
 - Gespreksverslagen betreffende de rapportage of de onderzoeken
 - Verslag van uitgevoerde research voor zowel het object als de marktanalyse
 - Procesverantwoording bij de ingediende dossiers, getekend door de Meester (bijvoorbeeld een logboek)
- B. Persoonlijk ontwikkelplan met reflectieverslag
 - Terugkoppeling op kerntaken en competenties (BCP)
 - Terugkoppeling op taxatierapporten/taxatieverslagen
- C. 5 bezoekverslagen van extra-curriculaire activiteiten (200-250 woorden per verslag) gerelateerd aan het BCP
- D. Overzicht van gevolgde Permanente Educatie gedurende het Meester-Gezel traject (verplichting is gelijk aan Register-Taxateur)

De kandidaat Wonen, BV en LAV bouwt 15 volledige Taxatiedossiers op en levert de taxatierapporten van deze dossiers aan als bewijslast.

De kandidaat WOZ bouwt 15 volledige Taxatiedossiers op en levert de taxatieverslagen van deze dossiers aan als bewijslast.

(Indien er sprake is van een gerechtelijke procedure, wordt ook het taxatierapport aangeleverd als bewijslast.

De assessor kiest 2 volledige Taxatiedossiers (uit de 15 rapporten respectievelijk verslagen). De kandidaat levert het volledige Taxatiedossier aan van de 2 rapporten/verslagen die door de assessor zijn gekozen.

⁸ Conform NRVt-Praktijkhandreiking van de betreffende kamer

Ad A.:

- De portfoliobewijslast is in principe voor alle kamers gelijk. De objecten die getaxeerd worden verschillen per kamer. Er wordt een richtlijn gegeven voor de disciplines van het object per kamer (zie onderstaande tabel). Uit de bewijsstukken moet de complexiteit en diversiteit van de praktijkervaring zichtbaar worden. Daarbij wordt als richtlijn gehanteerd: rapporten uit minimaal 2 disciplines aan te leveren volgens het principe "pas toe of leg uit".
- Er is geen vastgestelde omvang voor het Meester-Gezel traject. Als richtlijn wordt gehanteerd: een kandidaat beschikt op het moment van het indienen van het portfolio over 2 jaar relevante werkervaring die aansluit bij het BCP. Hierbij geldt het principe "pas toe of leg uit".
- De bewijsstukken die zijn opgenomen in het portfolio zijn niet ouder (dan wel hebben betrekking op een periode van) 2 jaar voorafgaand aan het indienen van het portfolio. Dit betekent dat indien een Kandidaat-Taxateur langer nodig heeft dan twee jaar om zijn portfolio te completeren, eventuele verouderde onderdelen moeten worden vervangen door een actuele versie, gebaseerd op actuele ervaringen.
- Indien een Kandidaat-Taxateur voor meerdere kamers tegelijk wil inschrijven zal de bewijslast in het portfolio een combinatie zijn van de betreffende kamers. Er zal één assessment plaatsvinden op basis van bewijslast voor beide kamers.

| PORTFOLIO BEWIJSSTUKKEN | | |
|--|---|---|
| ALLE SPECIALISATIES | | |
| A. 15 volledige taxatierapporten/-verslagen/-dossiers in betreffende kamer: de assessor kiest 2 dossiers voor het Assessment | | C. 5 bezoekverslagen extra-curriculaire activiteiten |
| B. Persoonlijk ontwikkelplan met reflectieverslag | | D. Gevolgde Permanente Educatie |
| PER SPECIALISATIE | | |
| Kamer Wonen | | Kamer BV |
| <u>Mogelijke disciplines bij taxaties</u> | | <u>Mogelijke disciplines bij taxaties</u> |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Woning (grondgebonden) ▪ Appartement | | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bedrijfspannen ▪ Kantoren ▪ Winkels |
| | | <i>Extra voor aantekening GZV (na 3 jaar RT_BV):</i> |
| | | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bedrijfsgerelateerde objecten ▪ Complexe vastgoedobjecten ▪ Waarde vastgoedobject > € 5.000.000, |
| Kamer WOZ | | Kamer LAV |
| <u>Mogelijke disciplines bij taxaties woningen</u> | <u>Mogelijke disciplines bij taxaties niet-woningen</u> | <u>Mogelijke disciplines bij taxaties</u> |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Woning (grondgebonden) ▪ Appartement | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Niet-woningen mkb ▪ Niet-woningen grootzakelijk ▪ Niet-woningen landelijk | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Akkerbouw ▪ Veeteelt ▪ Glastuinbouw ▪ Landelijk wonen |

Bijlage 5: Profiel praktijk-assessor RT

De praktijk-assessor is een assessor die minimaal 5 jaar geregistreerd staat als Register-Taxateur bij NRVt (en/of voorlopende registers). Hij kan zijn opleidingsactiviteiten meenemen in de permanente educatie

Werk(ervaring) en opleiding

De praktijk-assessor:

- beheerst het vakgebied/beroep op het niveau waarop de kandidaat beoordeeld wordt (aangetoond met diploma en/of werkervaring); is ingeschreven bij NRTV
- is op moment van beoordeling actief werkend (of afgelopen 5 jaar geweest) als Register-Taxateur in de Kamer waarbinnen beoordeeld wordt
- heeft minimaal 5 jaar werkervaring in het vakgebied waarop beoordeeld wordt (na inschrijving in het Register)
- heeft succesvol deelgenomen aan een basis 'opleiding/workshop' voor assessoren
- heeft succesvol deelgenomen aan bijscholingsactiviteit(en) voor assessoren, gericht op beroepsvaardigheden en op beoordelingsvaardigheden
- voert meerdere keren per jaar een assessment uit

Taken en verantwoordelijkheden

De praktijk-assessor:

- bereidt zich voor op het assessment
- beoordeelt de kandidaat op basis van het beoordelingsinstrumentarium (o.a. de portfolio-onderdelen, BCP en Opleidingsprofiel, reglementen NRVt en praktijkhandreikingen, IVS en EVS). (beoordeelt summatief: kwalificerend)
- rapporteert over examenproduct -resultaten en -proces in het NRVt-systeem
- evalueert het examenproces

Kennis

De praktijk-assessor:

- bezit kennis van objectiviteit, validiteit en transparantie in relatie tot beoordelen
- bezit kennis van het beoordelingsinstrumentarium, waaronder de minimale eisen, criteria en normering
- bezit kennis van het Beroepscompetentieprofiel RT en Opleidingsprofiel RT

Vaardigheden en competenties

De praktijk-assessor:

- kan objectief beoordelen en onafhankelijkheid bewaren
- kan met vertrouwelijke informatie omgaan en integer handelen
- kan gesprekstechnieken toepassen
- kan een veilige examensetting (zowel fysiek als rationeel) verzorgen
- kan sociale vaardigheden inzetten bij het op zijn/haar gemak stellen van de examenkandidaat (bv. taalgebruik afstemmen, feedback geven en ontvangen)
- kan samenwerken met een 2^{de} assessor en andere beoordelaars (o.a. de Meester)
- kan waargenomen gedrag beoordelen aan de hand van de beoordelingscriteria
- kan methodisch werken volgens de aangereikte beoordelingsinstructies
- kan reflecteren op de eigen beroeps- en beoordelingsvaardigheden

Bijlage 6: Profiel proces-assessor

De proces-assessor is een assessor die het assessmentproces borgt. Dit kan een onderwijskundige zijn of een medewerker van de exameninstelling.

Werk(ervaring) en opleiding

De proces-assessor:

- heeft succesvol deelgenomen aan een basis 'opleiding/workshop' voor assessoren
- heeft succesvol deelgenomen aan bijscholingsactiviteit(en) voor assessoren, gericht op beroepsvaardigheden en op beoordelingsvaardigheden
- voert meerdere keren per jaar een assessment uit

Taken en verantwoordelijkheden

De proces-assessor:

- Bereidt zich voor op het assessment
- Rapporteert over examenproduct -resultaten en -proces in het NRVT-systeem
- Evalueert examenproces

Kennis

De proces-assessor:

- bezit kennis van objectiviteit, validiteit en transparantie in relatie tot beoordelen
- bezit kennis van het beoordelingsinstrumentarium, waaronder de minimale eisen, criteria en normering
- bezit kennis van het Beroepscompetentieprofiel RT en Opleidingsprofiel RT

Vaardigheden en competenties

De proces-assessor:

- kan objectief beoordelen en onafhankelijkheid bewaren
- kan met vertrouwelijke informatie omgaan en integer handelen
- kan gesprekstechnieken toepassen
- kan een veilige examensetting (zowel fysiek als rationeel) verzorgen
- kan sociale vaardigheden inzetten bij het op zijn/haar gemak stellen van de examenkandidaat (bv. taalgebruik afstemmen, feedback geven en ontvangen)
- kan samenwerken met de praktijkassessoren en andere beoordelaars (o.a. de Meester)
- kan waargenomen gedrag beoordelen aan de hand van de beoordelingscriteria
- kan methodisch werken volgens de aangereikte beoordelingsinstructies
- kan reflecteren op de eigen beoordelingsvaardigheden

Bijlage 7: Literatuur

NRVT. (2018). *Beroepscompetentieprofiel Register-Taxateur*. Rotterdam, Nederland: NRVT

NRVT (2018). *Reglement gedrags- en beroepsregels*. Rotterdam, Nederland: NRVT

IVSC. (2014). *IPSS Common & Real Estate*. Londen, Verenigd Koninkrijk: IVSC

IVSC. (2012) / NRVT. (2018). *Competentiekader voor professionele taxateurs*. Londen/Rotterdam: IVSC/NRVT

IVSC. (2011) / NRVT. (2018). *Code van ethische principes voor professionele taxateurs*. Londen/Rotterdam: IVSC/NRVT

TEGoVA. (2011). *Minimum Educational Requirements 2011*. Gent, België: Gillis nv/sa.

TEGoVA. (2016). *Europese Taxatiestandaarden 2016*. Gent, België: Gillis nv/sa.

TEGoVA. (2016). *TEGoVA Recognised European Valuer*. Gent, België: Gillis nv/sa.

NLQF-inschaling: website-gegevens

NCP NLQF. (2011). *Advies Commissie NLQF- EQF*. 's-Hertogenbosch, Nederland: Commissie NLQF-EQF

Waarderingskamer. (2016). *Waarderingsinstructie 2017*. 's-Gravenhage, Nederland

Waarderingskamer. (2018) Kwalificatiedossier WOZ-Taxateur woningen

Waarderingskamer. (2018) Kwalificatiedossier WOZ-Taxateur WOZ niet-woningen