



**SVM | NIVO**

# **Handleiding SVMNIVO Praktijktoets Makelaar Wonen onderdeel Verkoopprijsindicatie**

## **Kandidaat**

*Contactgegevens:*

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

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

*Disclaimer:*

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

## Inhoud

1. Algemene informatie Praktijktoets Makelaar Wonen .....	4
1.1. Inleiding .....	4
1.2. Onderdeel van de certificeringsregeling .....	5
1.3. Oriënterend gesprek .....	5
1.4. Doel van de Praktijktoets Makelaar Wonen .....	5
1.5. Toelatingseisen.....	6
1.6. Examinatoren en de vakkenniscoördinator .....	6
1.7. Diploma Makelaar Wonen .....	6
2. De Verkoopprijsindicatie .....	7
2.1. Algemene informatie.....	7
2.2. Reglementen .....	7
2.3. Procedure .....	7
2.4. De examendag.....	7
3. Praktische informatie .....	9
3.1. Inschrijven .....	9
3.2. Vervoer .....	9
3.3. Beoordeling Verkoopprijsindicatie.....	9
3.4. Herkansingen.....	9
3.5. Kwalificerend portfolio.....	9
3.6. Tijdsfad Praktijktoets Makelaar Wonen onderdeel Verkoopprijsindicatie .....	9
3.7. Fraude.....	10
3.8. Communicatie tussen examinatoren en kandidaten .....	10
3.9. Klachten en/of bezwaar .....	10
3.10. Kosten.....	11
3.11. Nadere informatie .....	11

# Handleiding Praktijkttoets Makelaar Wonen onderdeel Verkooprijnsindicatie kandidaat

Deze handleiding is een uitgave van SVMNIVO en informeert u over de Verkooprijnsindicatie van de SVMNIVO Praktijkttoets Makelaar Wonen. De SVMNIVO Praktijkttoets Makelaar Wonen bestaat uit verschillende onderdelen, te weten:

1. een Kwalificerend portfolio + een mondeling assessment inclusief Elevator Pitch;
2. verkooprijnsindicatie incl. verwachte opbrengstwaarde en vraagrijnsadvies.

Deze handleiding richt zich specifiek op de Verkooprijnsindicatie incl. verwachte opbrengstwaarde en vraagrijnsadvies. Voor het onderdeel Kwalificerend portfolio en het mondeling assessment is een aparte handleiding ontwikkeld.

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

## 1. Algemene informatie Praktijkttoets Makelaar Wonen

### 1.1. Inleiding

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

Hoewel het beroep 'makelaar' in Nederland niet wettelijk gereguleerd is, zijn er verschillende organisaties die zich bezig houden met de registratie van vakbekwame makelaars. Voor deze registratie dienen de makelaars hun kennis en vaardigheden aantoonbaar te hebben gemaakt, waarbij wordt gestreefd naar het blijvend ontwikkelen van de competenties van de makelaars. Verder is het een belangrijk doel dat de makelaar praktijkervaring opdoet voorafgaand aan de certificering tot Register Makelaar.

Het aantoonbaar maken van kennis en vaardigheden vindt tijdens de Praktijkttoets Makelaar Wonen onder andere plaats middels het bezichtigen van twee woonobjecten inclusief het uitbrengen van een Verkooprijnsindicatie behorende bij deze woonobjecten.

Daarnaast zal de kandidaat een Kwalificerend portfolio ontwikkelen waarbij praktijkervaring een belangrijke rol speelt. Indien alle onderdelen op voldoende wijze worden afgesloten is de kandidaat geslaagd voor de Praktijkttoets Makelaar Wonen.

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

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

Om lid te kunnen worden van Stichting VastgoedCert dient men in het bezit te zijn van het SVMNIVO Diploma Kandidaat Makelaar Wonen (zowel Basis als Specialisatie) en van het SVMNIVO Diploma Makelaar Wonen.

Lidmaatschap van VastgoedCert is één van de vereisten waaraan moet worden voldaan om lidmaatschap van de brancheorganisaties aan te kunnen vragen.

## **1.3. Oriënterend gesprek**

SVMNIVO biedt geïnteresseerden de mogelijkheid om – voorafgaand aan de inschrijving voor de SVMNIVO Praktijkttoets Makelaar Wonen – een vrijblijvend oriënterend gesprek aan te vragen. Het gesprek staat los van de Praktijkttoets en wordt afgenomen door één van de assessoren van SVMNIVO.

Het doel van het oriënterend gesprek is tweeledig. In de eerste plaats ontvangt de kandidaat achtergrondinformatie over de verschillende onderwerpen die in de Praktijkttoets Makelaar Wonen aan de orde komen. Ten tweede gaan de kandidaat en de assessor samen na, of de kandidaat over voldoende praktijkervaring beschikt om bij een eventuele deelname aan de Praktijkttoets een reële kans van slagen te hebben. Na afloop van het gesprek ontvangt de kandidaat daarover een niet-bindend advies.

Uiteraard kan een positief advies geen garantie geven dat de kandidaat slaagt voor de Praktijkttoets Makelaar Wonen. Omgekeerd is het ook mogelijk dat een kandidaat die een negatief advies heeft gekregen toch slaagt voor de Praktijkttoets Makelaar Wonen. Concluderend kan gesteld worden dat een oriënterend gesprek plaatsvindt op vrijwillige basis en op verzoek van de geïnteresseerde. Het is aan de kandidaat om het advies, voortgekomen uit het gesprek, al dan niet op te volgen.

Het oriënterend gesprek kan aangevraagd worden door middel van het inschrijfformulier dat te vinden is op de website van SVMNIVO.

Indien gewenst kan de kandidaat ook gebruik maken van ondersteuning vanuit SVMNIVO bij het opstellen van het Kwalificerend portfolio.

## **1.4. Doel van de Praktijkttoets Makelaar Wonen**

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

Tevens wordt door middel van de Praktijkttoets vastgesteld of de kandidaat over voldoende actuele regionale kennis, onderzoekend vermogen, toepassingsvermogen,

analyserend vermogen en evaluerend vermogen beschikt om ter plaatse zelfstandig het beroep van makelaar uit te oefenen.

### **1.5. Toelatingseisen**

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

### **1.6. Examinatoren en de vakkenniscoördinator**

De SVMNIVO Praktijktoets Makelaar Wonen onderdeel Verkoopprijsindicatie wordt beoordeeld door examinatoren en een vakkenniscoördinator. De examinatoren geven uitvoering aan het opstellen en afnemen van een Praktijktoets Makelaar Wonen. De vakkenniscoördinator waarborgt een onafhankelijke en objectieve examinering voor de kandidaten, streeft uniformiteit in kwaliteit en moeilijkheidsgraad van de Praktijktoetsen na en zorgt voor de eerste beoordeling van het werk van de kandidaten.

### **1.7. Diploma Makelaar Wonen**

Indien men de gehele SVMNIVO Praktijktoets Makelaar Wonen met goed gevolg heeft afgelegd, komt men in het bezit van het SVMNIVO diploma Makelaar Wonen.

## 2. De Verkoopprijsindicatie

### 2.1. Algemene informatie

Eén van de onderdelen van de Praktijkttoets Makelaar Wonen betreft het bezichtigen van twee woonobjecten en het opstellen van een Verkoopprijsindicatie per bezichtigd woonobject. De betreffende woonobjecten liggen in één van de gemeenten van de agglomeratie waar de Praktijkttoets plaatsvindt. Belangrijk is dat hierbij de gemeentegrens wordt aangehouden.

### 2.2. Reglementen

De kwaliteitswaarborging van de SVMNIVO Praktijkttoets Makelaar Wonen onderdeel Verkoopprijsindicatie ligt verankerd in drie documenten. Ten eerste is dat het Certificatieschema, zoals dat te vinden is op de website van de Stichting VastgoedCert. Het tweede document is het Examenreglement, dat te raadplegen is via de website van SVMNIVO. In het examenreglement is de praktische uitwerking van de gang van zaken rondom het examen vastgelegd.

Tenslotte is er voor de kandidaat deze Handleiding Praktijkttoets Makelaar Wonen onderdeel Verkoopprijsindicatie. Alle examinatoren, assessoren en vakkenniscoördinatoren hebben een verklaring ondertekend dat zij zich zullen houden aan de procedures zoals die zijn omschreven in deze handleiding.

### 2.3. Procedure

Kandidaten dienen zich voor de Praktijkttoets Makelaar Wonen in te schrijven. Meer informatie over de inschrijving vindt u in hoofdstuk 3.1. Zodra SVMNIVO voldoende aanmeldingen (minimaal zeven kandidaten) voor de toets in een bepaalde agglomeratie ontvangen heeft, starten de voorbereidingen van de toets. Uiterlijk 12 maanden (m.u.v. de winter- en zomerstop) nadat de eerste kandidaat zich voor de toets in een bepaalde agglomeratie heeft aangemeld, zal een toets worden aangeboden – ook als dit betekent dat er minder dan zeven kandidaten zijn. Voor de kandidaat betekent dit dat hij na inschrijving direct kan worden opgeroepen, maar ook na maximaal een jaar na de inschrijfdatum. Het is belangrijk dat wanneer de kandidaat gedurende een bepaalde periode (maximaal 14 dagen) of een bepaalde dag niet in de gelegenheid is om aan de toets deel te nemen, hij dit direct (schriftelijk) aan SVMNIVO mededeelt. SVMNIVO probeert hiermee rekening te houden in de planning, maar biedt geen garantie. Wanneer de datum en locatie van de toets bekend zijn, zal SVMNIVO de kandidaten oproepen.

### 2.4. De examendag

De examendag bestaat uit twee onderdelen, namelijk (1) het bezichtigen van beide woonobjecten en (2) het uitwerken van de Verkoopprijsindicaties. Eerst bezichtigen de kandidaten de woonobjecten onder leiding van de examinatoren en de vakkenniscoördinator. Per woonobject krijgt de kandidaat 60 (object I) of 45 (object II) minuten de tijd om het object te bezichtigen en aantekeningen te maken. Tijdens het bezichtigen van de woonobjecten is het toegestaan de volgende zaken mee te nemen: een balpen, een liniaal, een zaklamp, een afstandsmeter en een rekenmachine zonder tekstfunctie. SVMNIVO zal zorgen voor papier om aantekeningen te kunnen maken. Na het bezichtigen van beide woonobjecten, krijgen de kandidaten in de examenruimte een lunch. Vervolgens krijgen de kandidaten viereneenhalf uur de gelegenheid om hun Verkoopprijsindicaties uit te werken. Hierbij maken de kandidaten gebruik van de 'Verkoopprijsindicatie Praktijkttoets Makelaar Wonen'. De kandidaten zijn niet

geoorloofd andere materialen te raadplegen dan door de examinatoren en/of SVMNIVO verstrekte documenten. Let op: Door de Examencommissie worden tijdens het examen geen referenties verstrekt. De kandidaat dient deze, door vooraf te rechercheren, paraat te hebben.

Tot slot levert de kandidaat de uitgewerkte Verkooprijindicaties in bij de vakkenniscoördinator en is de examendag voor de kandidaat afgerond.



### 3. Praktische informatie

#### 3.1. Inschrijven

Om deel te nemen aan de SVMNIVO Praktijktoets Makelaar Wonen onderdeel Verkooprijnsindicatie dient de kandidaat zich in te schrijven. Het inschrijven kan via de website van SVMNIVO ([www.svmnivo.nl](http://www.svmnivo.nl)). Hiertoe dient men te beschikken over een account dat eveneens via de site kan worden aangevraagd.

#### 3.2. Vervoer

SVMNIVO organiseert deze dag het vervoer vanaf het verzamelpunt naar en tussen de woonobjecten. De kandidaat is zelf verantwoordelijk om zich tijdig op het verzamelpunt te melden bij de vakkenniscoördinator.

#### 3.3. Beoordeling Verkooprijnsindicatie

De vakkenniscoördinator beoordeelt de uitgewerkte Verkooprijnsindicaties met behulp van een norm-formulier dat is opgesteld door de examinatoren. Uiterlijk 6 weken na de examendag ontvangt de kandidaat de uitslag van de Praktijktoets Makelaar Wonen onderdeel Verkooprijnsindicatie.

#### *Knock-out*

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

#### 3.4. Herkansingen

Indien één of beide Verkooprijnsindicaties als onvoldoende zijn beoordeeld, kan de kandidaat zich aanmelden voor een herkansing.

#### 3.5. Kwalificerend portfolio

De Praktijktoets Makelaar Wonen bestaat uit twee onderdelen, (1) het Kwalificerend portfolio incl. assessmentgesprek en (2) het bezichtigen van de woonobjecten inclusief het uitwerken van de Verkooprijnsindicaties. De kandidaat bepaalt zelf in welke volgorde hij de onderdelen zal uitvoeren. Voor extra informatie over het uitvoeren van het Kwalificerend portfolio zie Handleiding SVMNIVO Praktijktoets Makelaar Wonen onderdeel Kwalificerend Portfolio.

#### 3.6. Tijdsplan Praktijktoets Makelaar Wonen onderdeel Verkooprijnsindicatie

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

3. Ontvangst lijst met medekandidaten, examinatoren en vakkenniscoördinator		Ca. 6 weken voor examendag
4. Examendag	Toegang tot de digitale examensoftware	
5. Uitslag beoordeling Verkooprijindicatie	Account op <a href="http://www.svmnivo.nl">www.svmnivo.nl</a>	Ca.6 weken na examendag

### 3.7. Fraude

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

### 3.8. Communicatie tussen examinatoren en kandidaten

De kandidaat ontvangt circa zes weken voor de examendag een lijst met namen van medekandidaten, examinatoren en de vakkenniscoördinator. De achterliggende reden hiervoor is dat kandidaten in de gelegenheid gesteld moeten worden het bij SVMNIVO te melden wanneer zij er onoverkomelijke bezwaren tegen hebben om de toets onder toezicht van een bepaalde examiner af te leggen.

De kandidaat mag echter zelf geen contact met de examinatoren opnemen. Alle vragen en/of opmerkingen betreffende de Praktijkttoets Makelaar Wonen dienen met SVMNIVO besproken te worden en niet met de examinatoren.

### 3.9. Klachten en/of bezwaar

Tegen alle andere zaken dan de uitslag van een toetsonderdeel waarover bij kandidaten of andere belanghebbenden een grief bestaat, kan een klacht worden ingediend.

Bezwaarschriften kunnen slechts betrekking hebben op de uitslag van een toetsonderdeel en kunnen dus niet eerder worden ingediend dan na het bekend worden van de uitslag. Bezwaarschriften dienen te worden ingediend bij de examencommissie binnen 6 weken na de datum van toezending van de uitslag. Op de website van SVMNIVO vindt u een tarievenlijst waarop ook het bedrag aan griffierecht vermeld staat dat geldt voor een bezwaarschrift tegen de uitslag van de Praktijkttoets Makelaar Wonen.

Tegen een uitspraak inzake een bezwaar en tegen het uitblijven van een uitspraak inzake een bezwaar kan men in beroep gaan. Een beroepschrift is slechts ontvankelijk indien het is ingediend binnen 6 weken na het verzenden van de uitspraak inzake het bezwaar (of binnen 6 weken dagen na het onbeantwoord verstrijken van de reactietermijn), indien het betrekking heeft op dezelfde aangelegenheid als waartegen het bezwaar zich heeft gericht en indien het met redenen is omkleed. Op de website van SVMNIVO vindt u een tarievenlijst waarop ook het bedrag aan griffierecht vermeld staat dat geldt voor een beroepschrift tegen de uitslag van de Praktijkttoets Makelaar Wonen.

De exacte voorwaarden waaraan een klacht c.q. bezwaar- of beroepschrift moet voldoen, zijn na te lezen in het examenreglement, dat terug te vinden is via [www.svmnivo.nl](http://www.svmnivo.nl).

### **3.10. Kosten**

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

### **3.11. Nadere informatie**

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