

LEERDOELEN

Hercertificering 2025



vastgoedcert

**Werkkamer
Bedrijfsmatig Vastgoed**

Opgesteld door



het examenbureau van de vastgoedbranche

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Aansluiting kwalificatiedossier en beroepscompetentieprofiel Register-Makelaar	3
Type leerdoelen	4
Leerdoelen	6
A. Wet- en regelgeving	6
A.1.1 Omgevingswet	6
A.1.2 Huurwetgeving	8
A.1.3 Overheidsontwikkelingen	9
B. Vastgoedcriminaliteit.....	11
B.1.1 Ondernijning in het vastgoed.....	11

Inleiding

De verplichte onderwerpen voor de hercertificering van 2025 zijn vastgesteld. Elke gecertificeerde uit de werkkamer Bedrijfsmatig Vastgoed dient hiervan op de hoogte te zijn. De leeruitkomsten behorende bij deze onderwerpen vormen dan ook de basis voor de stof van de verplichte PE-cursussen. Ook komen deze onderwerpen aan de orde in de Niveaumetingen. In dit document worden de leerdoelen voor dit alles nader uitgewerkt.

Aansluiting kwalificatiedossier en beroepscompetentieprofiel Register-Makelaar

Uitgangspunt van de hercertificering is een vakvolwassen Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed, die al enkele jaren werkzaam is in het werkveld. Door hercertificering wordt vakkennis van gecertificeerde makelaars op peil gehouden en blijft de makelaar op de hoogte van actuele ontwikkelingen. Van belang is dat de leerdoelen voor hercertificering aansluiten bij het beroepscompetentieprofiel en kwalificatiedossier Register-Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed en het niveau van het bijbehorende diploma, NLOF-niveau 6.

In het beroepscompetentieprofiel staat omschreven wat een Register-Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed in de praktijk doet en welke kennis en vaardigheden daarbij nodig zijn. In dit kwalificatiedossier wordt een verdere uitwerking van de taken en werkprocessen van de Register-Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed gegeven.

Leerdoelen geven weer welke kennis en vaardigheden vallen onder het leerresultaat. In dit document worden de leerdoelen per onderwerp uiteengezet. Per leerdoel is een verwijzing gemaakt naar de in het beroepscompetentieprofiel beschreven vakvaardigheden en competenties.

De leerdoelen vallen met name onder de volgende leerresultaten (Module learning outcomes (MLO)) van het kwalificatiedossier Register-Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed:

Publiekrecht¹

- ✓ De Register-Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed verklaart het belang van de publiekrechtelijke aspecten met betrekking tot woonruimte en huisvesting onroerende zaken, waaronder Woningwet, Huisvestingswet (2014) en Leegstandwet in de praktijk van de makelaardij in onroerende zaken.
- ✓ De Register-Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed verklaart het belang van omgevingsrecht in de praktijk van de makelaardij in onroerende zaken.
- ✓ De Register-Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed verklaart het belang van de publiekrechtelijke aspecten met betrekking tot inrichting landelijk gebied en onteigening in de praktijk van de makelaardij in onroerende zaken.
- ✓ De Register-Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed beschrijft de inhoud van diverse wetten waaronder Erfgoedwet, Wegenwet, Alcoholwet, Belemmeringenwet Privaatrecht en Wet Wkpb binnen het publiekrecht van het Nederlandse rechtssysteem.

¹ De leeruitkomsten uit het kwalificatiedossier zullen met de definitieve invoering van de Omgevingswet aangepast worden. De hier weergegeven leeruitkomsten lopen hierop vast vooruit.

✓ De Register-Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed past de publiekrechtelijke aspecten met betrekking tot de milieuwetgeving in de praktijk van de makelaardij in onroerende zaken toe.

✓ De Register-Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed verklaart het belang van de publiekrechtelijke aspecten van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in de praktijk van de makelaardij in onroerende zaken.

Specialisatie Bedrijfsmatig Vastgoed

✓ De Register-Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed verleent op professionele wijze diensten aan de opdrachtgever door de opdracht en wettelijke voorschriften juist te interpreteren en adequaat uit te voeren en overeenkomsten op een juiste wijze vast te leggen.

✓ De Register-Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed gaat op integere wijze om met ethische kwesties binnen de praktijk van de makelaar in onroerende zaken en daarbuiten.

Type leerdoelen

Om concreet en duidelijk te maken wat per onderwerp beheerst moet worden, zijn leerdoelen geformuleerd.

De leerdoelen geven aan wat elke gecertificeerde makelaar moet weten of kunnen aan het einde van de hercertificering. Deze leerdoelen dienen aan bod te komen. De toetsing beperkt zich tot de kennisonderwerpen. Vaardigheden en competenties maken wel deel uit van de nascholingsdagen, maar niet van de actualiteitentoets.

Er worden drie soorten leerdoelen onderscheiden.

✓ ***Kennis***

Deze leerdoelen geven aan wat de gecertificeerde makelaar aan het einde van de hercertificering aan feiten en begrippen moet kennen. Een kennisleerdoel is gericht op het verwerven en onthouden van informatie en/of kennis.

✓ ***Vaardigheden***

Vaardigheidsleerdoelen geven aan wat een gecertificeerde makelaar aan handelingen moet kunnen verrichten aan het einde van de hercertificering. Een vaardigheidsleerdoel is gericht op het leren verrichten van bepaalde handelingen en het leren doen van bepaalde zaken.

✓ ***Competenties***

Een competentieleerdoel geeft aan wat een gecertificeerde makelaar aan het eind van de hercertificering moet laten zien in zijn handelen. Een competentieleerdoel is gericht op het verwerven en tentoonspreiden van een bepaalde houding of gedragspatroon, waaraan kennis en vaardigheden ten grondslag liggen.

Deze drie soorten leerdoelen komen tijdens de hercertificering aan bod. Dit betekent dat de gecertificeerde makelaar naast feitenkennis ook moet beschikken over bepaalde vaardigheden en houdingen.

Als in de leerdoelen sprake is van toepassing of uitvoering, dan wordt dit gedaan aan de hand van casussen die specifiek gericht zijn op praktijksituaties die betrekking hebben op de vastgoedmarkt.

Leerdoelen

In de leerdoelen wordt gebruik gemaakt van de volgende begrippen, waarmee bedoeld wordt:

- ❖ *deelnemer* = *Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed*
- ❖ *vakgebied* = *Vastgoedbranche / Makelaardij*

A. Wet- en regelgeving

Bijbehorende werkprocessen in het beroepscompetentieprofiel: 1a.2, 1a.5, 1b.1, 1b.5, 2.4, 2.6, 3.2, 3.5, 4.3.

A.1. Vakkennis

A.1.1 Omgevingswet

Algemeen

- A.1.1.1. De deelnemer beschrijft de aanleiding, doelen en uitgangspunten van de Omgevingswet.
- A.1.1.2. De deelnemer benoemt en beschrijft op hoofdlijnen de zes kerninstrumenten van de Omgevingswet.
- A.1.1.3. De deelnemer benoemt de vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's) in het kader van de Omgevingswet.
- A.1.1.4. De deelnemer beschrijft het begrip fysieke leefomgeving.
- A.1.1.5. De deelnemer beschrijft de algemene zorgplicht in het kader van de Omgevingswet.
- A.1.1.6. De deelnemer beschrijft wat het subsidiariteitsbeginsel *decentraal, tenzij* inhoudt.
- A.1.1.7. De deelnemer beschrijft het begrip 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Omgevingsvisie en programma's

- A.1.1.8. De deelnemer beschrijft de functie van een omgevingsvisie.
- A.1.1.9. De deelnemer benoemt de hoofdlijnen en hoofdzaken die een omgevingsvisie volgens de Omgevingswet bevat.
- A.1.1.10. De deelnemer beschrijft de vier milieubeginselen waar een omgevingsvisie rekening mee moet houden.
- A.1.1.11. De deelnemer legt het begrip 'vormvrij' uit in het kader van een omgevingsvisie.
- A.1.1.12. De deelnemer beschrijft het doel van het programma in het kader van de Omgevingswet
- A.1.1.13. De deelnemer licht de verschillen en overeenkomsten toe tussen een omgevingsvisie en een programma.

Regels

- A.1.1.14. De deelnemer legt het begrip algemene regels uit in het kader van de Omgevingswet.

- A.1.1.15. De deelnemer beschrijft de begrippen maatwerkregel, maatwerkvoorschrift en gelijkwaardige maatregel.
- A.1.1.16. De deelnemer licht de verschillen tussen maatwerkregels en maatwerkvoorschriften toe.
- A.1.1.17. De deelnemer beschrijft de begrippen instructieregel en instructie.

Omgevingsplan

- A.1.1.18. De deelnemer legt in hoofdlijnen uit wat een omgevingsplan inhoudt.
- A.1.1.19. De deelnemer beschrijft de begrippen 'locatie' en 'functie' in het kader van een omgevingsplan.
- A.1.1.20. De deelnemer legt uit in welke gevallen er van het omgevingsplan mag worden afgeweken.
- A.1.1.21. De deelnemer beschrijft de begrippen voorbereidingsbesluit en voorbereidingsregels.
- A.1.1.22. De deelnemer licht toe wat de rechtsgevolgen zijn, als voor een gebied een voorbereidingsbesluit is genomen.
- A.1.1.23. De deelnemer legt uit wat een tijdelijk deel en de bruidsschat van het omgevingsplan inhoudt.
- A.1.1.24. De deelnemer legt de overgang van bestemmingsplannen naar het omgevingsplan uit.
- A.1.1.25. De deelnemer beschrijft wat een binnenplanse omgevingsplanactiviteit, een buitenplanse omgevingsplanactiviteit en een vergunningsvrije omgevingsplanactiviteit inhoudt.

Omgevingsvergunningen

- A.1.1.26. De deelnemer benoemt waar een aanvraag om een omgevingsvergunning kan worden ingediend.
- A.1.1.27. De deelnemer benoemt in hoofdlijnen welke informatie in een aanvraag om een omgevingsvergunning staat.
- A.1.1.28. De deelnemer beschrijft welke omgevingsplanactiviteiten vergunningsvrij kunnen worden verricht.
- A.1.1.29. De deelnemer beschrijft welke technische bouwactiviteiten uitgezonderd zijn op de vergunningplicht.
- A.1.1.30. De deelnemer beschrijft voor welke technische bouwactiviteiten een meldingsplicht geldt.
- A.1.1.31. De deelnemer beschrijft de informatieplicht bij een technische bouwactiviteit.
- A.1.1.32. De deelnemer bepaalt aan de hand van een casus of een activiteit vergunningvrij of vergunningplichtig is.
- A.1.1.33. De deelnemer bepaalt aan de hand van een casus of de technische bouwactiviteit vergunningplichtig of meldingsplichtig is.
- A.1.1.34. De deelnemer beschrijft de verschillen en overeenkomsten tussen de reguliere procedure en de uitgebreide procedure voor het aanvragen van een omgevingsvergunning.

- A.1.1.35. De deelnemer benoemt de beslistermijn(en) voor de reguliere procedure en de uitgebreide procedure.

Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)

- A.1.1.36. De deelnemer beschrijft de doelstelling van het Besluit bouwwerken leefomgeving, het Besluit kwaliteit leefomgeving en het Besluit activiteiten leefomgeving.
- A.1.1.37. De deelnemer benoemt voor welke partijen het Besluit bouwwerken leefomgeving, het Besluit kwaliteit leefomgeving en het Besluit activiteiten leefomgeving geldt.
- A.1.1.38. De deelnemer beschrijft de begrippen bouwactiviteit, bouwen en bouwwerk.
- A.1.1.39. De deelnemer benoemt de drie verschillende soorten plichten voor het aanleveren van informatie over milieubelastende activiteiten.

Voorkeursrecht en Onteigening

- A.1.1.40. De deelnemer beschrijft wat een voorkeursrecht inhoudt.
- A.1.1.41. De deelnemer licht toe wat de gevolgen zijn van een voorkeursrecht.
- A.1.1.42. De deelnemer benoemt de verschillende geldingsduren van een voorkeursrecht, ook in het geval bij vernietiging omgevingsplan.
- A.1.1.43. De deelnemer beschrijft de aanbiedingsplicht.
- A.1.1.44. De deelnemer beschrijft wat onder onteigening wordt verstaan.
- A.1.1.45. De deelnemer beschrijft het begrip minnelijke verwerving.
- A.1.1.46. De deelnemer benoemt de drie criteria voor onteigening.
- A.1.1.47. De deelnemer beschrijft wat onder noodzaak, zelfrealisatie en urgentie wordt verstaan.
- A.1.1.48. De deelnemer beschrijft het verschil tussen voorkeursrecht en onteigening.

A.1.2 Huurwetgeving

- A.1.2.1. De deelnemer beschrijft de doelen van de Wet betaalbare huur.
- A.1.2.2. De deelnemer beschrijft de regels met betrekking tot huurprijsbescherming voor huurders met een middeninkomen.
- A.1.2.3. De deelnemer beschrijft de wijzigingen van het woningwaarderingstelsel (WWS) met betrekking tot de waardering van verduurzaming en buitenruimte, het dwingend maken en de maximering van de WOZ-waarde.
- A.1.2.4. De deelnemer legt uit wat de WOZ-cap inhoudt.
- A.1.2.5. De deelnemer beschrijft de gevolgen van de Wet betaalbare huur voor verhuurders en huurders.
- A.1.2.6. De deelnemer beschrijft de nieuwe informatieplicht voor verhuurders die vanaf 1 januari 2025 geldt.
- A.1.2.7. De deelnemer legt uit waarom de nieuwbouwopslag relevant is voor vastgoedbeleggers die zich bezighouden met splitsen en optoppen.

- A.1.2.8. De deelnemer benoemt de kansen hoe vastgoedbeleggers kunnen inspelen op de Wet betaalbare huur.
- A.1.2.9. De deelnemer legt aan de hand van een casus uit of het overgangsrecht uit de Wet betaalbare huur wel of niet van toepassing is.
- A.1.2.10. De deelnemer beschrijft het doel van de Wet vaste huurcontracten die sinds 1 juli 2024 geldt.
- A.1.2.11. De deelnemer benoemt de uitzonderingen op de Wet vaste huurcontracten.

A.1.3 Overheidsontwikkelingen

- A.1.3.1. De deelnemer beschrijft het doel van het programma 'Water en bodem sturend'.
- A.1.3.2. De deelnemer legt uit welke invloed het principe 'niet afwentelen' heeft op de waarden van bedrijfsmatig vastgoed.
- A.1.3.3. De deelnemer legt uit welke invloed de sturing van de risico's van overstromingen, wateroverlast, bodemdaling en drinkwaterbeschikbaarheid heeft op de locatiekeuze en inrichting van bedrijfsmatig vastgoed.
- A.1.3.4. De deelnemer beschrijft de gevolgen van het begrenzen van koelwaterlozingen en het beperken van grondwateronttrekking voor bedrijven.
- A.1.3.5. De deelnemer beschrijft de problemen/gebreken die kunnen optreden in de bouwsector als gevolg van klimaatverandering (bijvoorbeeld droogte, wisseling van grondwaterstanden en overmatige regenval).
- A.1.3.6. De deelnemer beschrijft wat wordt verstaan onder een waterschapsverordening, zoals opgenomen in de Omgevingswet.
- A.1.3.7. De deelnemer beschrijft het doel van de Kaderrichtlijn Water (KRW).
- A.1.3.8. De deelnemer beschrijft de decentrale verantwoordelijkheden in het kader van de Kaderrichtlijn Water (KRW).
- A.1.3.9. De deelnemer benoemt vanaf welk jaartal alle EU-lidstaten moeten voldoen aan de doelen die de Kaderrichtlijn Water (KRW) stelt.
- A.1.3.10. De deelnemer legt uit wat de Kaderrichtlijn Water (KRW) voor invloed heeft op de bedrijfsmatige vastgoedmarkt.
- A.1.3.11. De deelnemer beschrijft het doel van de Nationale Aanpak Biobased Bouwen (NABB).
- A.1.3.12. De deelnemer legt uit wat wordt verstaan onder Biobased bouwen.

A.2 Vakvaardigheden

- a. De deelnemer kan een heldere uitleg/presentatie geven over de laatste ontwikkelingen met betrekking tot de Omgevingswet, overheidsontwikkelingen en de huurwetgeving.
- b. De deelnemer werkt zorgvuldig en gericht op detailinformatie.

- c. De deelnemer maakt gebruik van (digitale) informatiebronnen om op de hoogte te blijven van ontwikkelingen met betrekking tot de Omgevingswet, overheidsontwikkelingen en de huurwetgeving.
- d. De deelnemer laat zich goed informeren over ontwikkelingen met betrekking tot wetgeving op het gebied van onroerend goed.
- e. De deelnemer adviseert betrokken partijen over zaken omtrent de Omgevingswet, overheidsontwikkelingen en huurwetgeving.

A.3 Competenties

- a. De deelnemer formuleert en rapporteert nauwkeurig en volledig.
- b. De deelnemer volgt instructies en procedures op: werkt conform voorgeschreven procedures, werkt overeenkomstig wettelijke richtlijnen.
- c. De deelnemer onderzoekt welke wettelijke richtlijnen van toepassing zijn op het werkgebied.
- d. De deelnemer werkt samen en overlegt met betrokken partijen.

B. Vastgoedcriminaliteit

Bijbehorende werkprocessen in het beroepscompetentieprofiel: 1a.2, 1a.5, 1b.1, 1b.5, 2.4, 2.6, 3.2, 3.5, 4.3.

B.1 Vakkennis

B.1.1 Ondernijning in het vastgoed

- B.1.1.1. De deelnemer legt uit wat wordt verstaan onder ondernijning in het vastgoed.
- B.1.1.2. De deelnemer benoemt de vier onderdelen van het criminele bedrijfsproces.
- B.1.1.3. De deelnemer beschrijft de rol van makelaar met betrekking tot vastgoedcriminaliteit.
- B.1.1.4. De deelnemer benoemt de risico's voor een makelaar indien er sprake is van ondernijning.
- B.1.1.5. De deelnemer benoemt voorbeelden van ondernijning tijdens de vijf verschillende fases van vastgoed: (1) verwerven grondpositie, (2) ontwikkeling, ontwerp en bouw, (3) verhuur, beheer, onderhoud en exploitatie, (4) aankoop/verkoop, (5) renovatie, sloot en herontwikkeling.
- B.1.1.6. De deelnemer legt uit wat de begrippen malafide speculatie en malafide exploitatie betekenen.
- B.1.1.7. De deelnemer beschrijft de verschillende verschijningsvormen van malafide speculatie: ABC-transacties, verkoopcarrousel, hypotheekfraude, belastingontduiking, witwassen, hypotheekdiscriminatie of redlining, intimidatie en bedreiging.
- B.1.1.8. De deelnemer beschrijft de drie vormen van malafide exploitatie: (1) onrechtmatige bewoning, (2) onregelmatigheden rond verhuur van particuliere woningen, (3) onrechtmatig gebruik.
- B.1.1.9. De deelnemer herkent op basis van een voorbeeld of er sprake is van malafide exploitatie en/of malafide speculatie.
- B.1.1.10. De deelnemer beschrijft het doel van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft).
- B.1.1.11. De deelnemer beschrijft wanneer een makelaar onder de verplichtingen van de Wwft valt.
- B.1.1.12. De deelnemer benoemt de indicatoren van witwassen binnen vastgoed.
- B.1.1.13. De deelnemer legt het verschil uit tussen objectieve indicatoren en subjectieve indicatoren om transacties te beoordelen.
- B.1.1.14. De deelnemer legt uit wat wordt verstaan onder het begrip 'ongebruikelijke transactie'.
- B.1.1.15. De deelnemer legt uit wat een cliëntenonderzoek inhoudt.
- B.1.1.16. De deelnemer beschrijft wat een Ultimate Beneficial Owner (UBO) is.
- B.1.1.17. De deelnemer benoemt de twee criteria die van belang zijn om een persoon te kwalificeren als UBO.
- B.1.1.18. De deelnemer legt uit wat er wordt verstaan onder de 25%-regel.
- B.1.1.19. De deelnemer beschrijft in hoofdlijnen de stappen in het cliëntenonderzoek naar de UBO('s).
- B.1.1.20. De deelnemer beschrijft wanneer er sprake is van meldplicht.

- B.1.1.21. De deelnemer benoemt bij welke instantie(s) een melding geplaatst dient te worden.
- B.1.1.22. De deelnemer benoemt welke gegevens bewaard moeten blijven indien er een melding is gemaakt van een verrichte of voorgenomen ongebruikelijke transactie.
- B.1.1.23. De deelnemer bepaalt aan de hand van een casus of er sprake is van ondermijning.

B.2 Vakvaardigheden

- a. De deelnemer kan een heldere uitleg/presentatie geven over de laatste ontwikkelingen met betrekking tot vastgoedcriminaliteit.
- b. De deelnemer werkt zorgvuldig en gericht op detailinformatie.
- c. De deelnemer maakt gebruik van (digitale) informatiebronnen om op de hoogte te blijven van ontwikkelingen met betrekking tot vastgoedcriminaliteit.
- d. De deelnemer laat zich goed informeren over ontwikkelingen met betrekking tot wetgeving op het gebied van onroerend goed.
- e. De deelnemer adviseert betrokken partijen over zaken omtrent vastgoedcriminaliteit.

B.3 Competenties

- a. De deelnemer formuleert en rapporteert nauwkeurig en volledig.
- b. De deelnemer analyseert: genereert informatie, controleert gegevens, trekt conclusies, legt verbanden.
- c. De deelnemer formuleert en rapporteert nauwkeurig en volledig.
- d. De deelnemer onderzoekt en achterhaalt informatie.
- e. De deelnemer volgt instructies en procedures op: werkt conform voorgeschreven procedures, werkt overeenkomstig wettelijke richtlijnen.
- f. De deelnemer werkt samen en overlegt met betrokken partijen.