

# LEERDOELEN

## Hercertificering 2025



**vastgoedcert**

**Werkkamer  
Landelijk Vastgoed**

Opgesteld door



het examenbureau van de vastgoedbranche

# Inhoudsopgave

## Inhoud

Inleiding .....	3
Aansluiting kwalificatiedossier en beroepscompetentieprofiel Register-Makelaar.....	3
Type Leerdoelen.....	4
Leerdoelen.....	5
A.    Omgevingswet en Fiscaliteiten .....	5
<i>A.1. Vakkennis</i> .....	5
A.1.1 Omgevingswet.....	5
A.1.2 Staking en/of verplaatsing van een agrarisch bedrijf .....	7
<i>A.2 Vakvaardigheden</i> .....	8
<i>A.3 Competenties</i> .....	8
B. Vastgoedcriminaliteit.....	9
<i>B.1 Vakkennis</i> .....	9
B.1.1 Ondernijning in het vastgoed.....	9
<i>B.2 Vakvaardigheden</i> .....	10
<i>B.3 Competenties</i> .....	10

## Inleiding

De verplichte onderwerpen voor de hercertificering van 2025 zijn vastgesteld. Elke gecertificeerde uit de werkkamer Landelijk 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 Landelijk 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 het kwalificatiedossier Register-Makelaar Landelijk Vastgoed en het niveau van het bijbehorende diploma, NLQF-niveau 6.

In het beroepscompetentieprofiel staat omschreven wat een Register-Makelaar Landelijk 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 Landelijk 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 onder meer onder de volgende leerresultaten (Module learning outcomes (MLO)) van het kwalificatiedossier Register-Makelaar Landelijk Vastgoed:

### **Publiekrecht**

- ✓ De Register-Makelaar Landelijk Vastgoed verklaart het belang van ruimtelijke ordening en voorkeursrecht gemeenten in de praktijk van de makelaardij in onroerende zaken.<sup>1</sup>
- ✓ De Register-Makelaar Landelijk 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 Landelijk Vastgoed past de publiekrechtelijke aspecten met betrekking tot de milieuwetgeving in de praktijk van de makelaardij in onroerende zaken toe.

### **Specialisatie Landelijk Vastgoed**

- ✓ De Register-Makelaar Landelijk Vastgoed legt uit met welke aspecten van de wetgeving voor bos, natuur en overige functies in het buitengebied een

---

<sup>1</sup> Deze leeruitkomst uit het kwalificatiedossier zal met de definitieve invoering van de Omgevingswet aangepast worden en loopt vast op deze aanpassing vooruit.

makelaar landelijk vastgoed rekening moet houden bij de waardering van een landelijk object.

- ✓ De Register-Makelaar Landelijk Vastgoed verklaart op de hoogte te zijn van de publiekrechtelijke aspecten die betrekking hebben op agrarisch en landelijk vastgoed.
- ✓ De Register-Makelaar Landelijk Vastgoed legt uit op de hoogte te zijn van alle aspecten die betrekking hebben op het grondbeleid van agrarisch en landelijk vastgoed.

## Type Leerdoelen

Om concreet en duidelijk te maken wat aan het einde van een hercertificeringsdag 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 zijn drie soorten leerdoelen:

- ✓ **Kennis**  
Deze leerdoelen geven aan wat de gecertificeerde makelaar aan het eind 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 eind 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 waartoe een gecertificeerde makelaar aan het eind van de hercertificering bereid moet zijn. 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 Landelijk Vastgoed
- ❖ *vakgebied* = Vastgoedbranche / Makelaardij

## A. Omgevingswet en Fiscaliteiten

Bijbehorende werkprocessen in het beroepscompetentieprofiel: 1.2, 1.5, 2.2, 2.4, 2.6, 4.2, 4.3, 4.4, 5.2.

### A.1. Vakkennis

*Algemene kennis op hoofdlijnen*

#### 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 meldingplichtig 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 Staking en/of verplaatsing van een agrarisch bedrijf**

- A.1.2.1. De deelnemer beschrijft wanneer er sprake is van (verplichte) staking.
- A.1.2.2. De deelnemer beschrijft wanneer er sprake is van vrijwillige of verplichte verplaatsing.
- A.1.2.3. De deelnemer beschrijft wat wordt verstaan onder stakingswinst, stakingsaftrek en stakingslijfrenteaftrek.
- A.1.2.4. De deelnemer beschrijft wat wordt verstaan onder stille reserves, fiscale reserves en oudedagsreserve.
- A.1.2.5. De deelnemer benoemt de leeftijdseisen met betrekking tot stakingslijfrente.
- A.1.2.6. De deelnemer legt uit wanneer er gebruik kan worden gemaakt van de doorschuifregeling bij het stoppen met een onderneming.
- A.1.2.7. De deelnemer beschrijft wat wordt verstaan onder herinvesteringsreserve.
- A.1.2.8. De deelnemer beschrijft het gevolg van de verruiming van de herinvesteringsreserve.
- A.1.2.9. De deelnemer benoemt de voorwaarde(n) voor de verruimde herinvesteringsreserve.
- A.1.2.10. De deelnemer legt uit welke financiële regelingen er zijn voor veehouders die willen stoppen of verplaatsen.
- A.1.2.11. De deelnemer benoemt de voorwaarden voor de financiële regelingen bij stoppen of verplaatsing van veehouderijen.

### *A.2 Vakvaardigheden*

- a. De deelnemer is zorgvuldig en gericht op detailinformatie.
- b. De deelnemer kan een heldere uitleg en presentatie geven over ontwikkelingen met betrekking op de Omgevingswet en fiscale regelingen.
- c. De deelnemer maakt gebruik van (digitale) informatiebronnen om op de hoogte te blijven van ontwikkelingen met betrekking op de Omgevingswet en fiscale regelingen.
- d. De deelnemer is goed geïnformeerd over ontwikkelingen op het gebied van juridische actualiteiten.
- e. De deelnemer bezit rapportagevaardigheden.

### *A.3 Competenties*

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



## 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 is zorgvuldig en gericht op detailinformatie.
- b. De deelnemer kan een heldere uitleg en presentatie geven richting opdrachtgevers.
- c. De deelnemer maakt gebruik van (digitale) informatiebronnen om op de hoogte te blijven van ontwikkelingen met betrekking tot vastgoedcriminaliteit.
- d. De deelnemer is goed geïnformeerd over ontwikkelingen op het gebied van de vastgoedcriminaliteit.
- e. De deelnemer bezit rapportagevaardigheden.

### *B.3 Competenties*

- a. De deelnemer analyseert: genereert informatie, controleert gegevens, trekt conclusies, legt verbanden.
- b. De deelnemer formuleert en rapporteert nauwkeurig en volledig.
- c. De deelnemer onderzoekt en achterhaalt informatie.
- d. De deelnemer volgt instructies en procedures op: werkt conform voorgeschreven procedures, werkt overeenkomstig wettelijke richtlijnen.
- e. De deelnemer past vakdeskundigheid toe: wendt mentale vermogens aan (waardebepaling).