

TOETSTERMEN

Hercertificering 2025



vastgoedcert

**Werkkamer
Wonen**

Opgesteld door



het examenbureau van de vastgoedbranche

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Aansluiting kwalificatiedossier en beroepscompetentieprofiel Register-Makelaar	3
Type toetstermen	4
Toetstermen	5
A. Wetgeving actualiteiten	5
A.1.1 Omgevingswet	5
B. Vastgoedpraktijk actualiteiten	9
B.1.1 Vertrouwen in het (ver)koopproces.....	9
B.1.2 Ondernijning in het vastgoed.....	10

Inleiding

De verplichte onderwerpen voor de hercertificering van 2024 zijn vastgesteld. Elke gecertificeerde uit de werkkamer Wonen dient hiervan op de hoogte te zijn. De leerdoelen behorende bij deze onderwerpen vormen dan ook de basis voor de stof van de verplichte PE-cursussen. Ook worden er vragen over deze onderwerpen opgenomen in de Niveaumeting. In dit document worden de toetstermen voor dit alles nader uitgewerkt.

Aansluiting kwalificatiedossier en beroepscompetentieprofiel Register-Makelaar

Uitgangspunt van de hercertificering is een vakvolwassen Makelaar Wonen, 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 toetstermen voor hercertificering dan ook aansluiten bij het kwalificatiedossier Register-Makelaar Wonen. Het kwalificatiedossier Register-Makelaar sluit aan op het Nederlands kwalificatieraamwerk (NLQF). (Ter bevordering van een leven lang leren en om een generiek inschalingsniveau voor alle mogelijke kwalificaties te realiseren.) Hiermee kan gericht invulling gegeven worden aan het onderwijsprogramma.

Daarnaast sluiten alle toetstermen aan bij het beroepscompetentieprofiel van de Register-Makelaar Wonen. Per toetsterm is een verwijzing gemaakt naar de in het beroepscompetentieprofiel beschreven vakvaardigheden en competenties.

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

Publiekrecht

✓ De Register-Makelaar Wonen geeft het belang aan van de publiekrechtelijke aspecten met betrekking tot de Omgevingswet en daaraan gerelateerde wet- en regelgeving in de praktijk van de makelaardij in onroerende zaken.

Privaatrecht

✓ De Register-Makelaar Wonen past de privaatrechtelijke aspecten van het goederenrecht voor de praktijk van de makelaardij in onroerende zaken toe.

Specialisatie Wonen

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

Type toetstermen

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

De toetstermen geven aan wat elke gecertificeerde makelaar moet weten of kunnen aan het einde van de hercertificering. Deze toetstermen 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 toetstermen onderscheiden.

- ✓ **Kennis**
Deze toetstermen geven aan wat de gecertificeerde makelaar aan het einde van de hercertificering aan feiten en begrippen moet kennen. Een kennistoetsterm is gericht op het verwerven en onthouden van informatie en/of kennis.
- ✓ **Vaardigheden**
Vaardigheidstoetstermen geven aan wat een gecertificeerde makelaar aan handelingen moet kunnen verrichten aan het einde van de hercertificering. Een vaardigheidstoetsterm is gericht op het leren verrichten van bepaalde handelingen en het leren doen van bepaalde zaken.
- ✓ **Competenties**
Een competentietoetsterm geeft aan wat een gecertificeerde makelaar aan het eind van de hercertificering moet laten zien in zijn handelen. Een competentietoetsterm is gericht op het verwerven en tentoonspreiden van een bepaalde houding of gedragspatroon, waaraan kennis en vaardigheden ten grondslag liggen.

Deze drie soorten toetstermen 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 toetstermen 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.

Toetstermen

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

- ❖ *deelnemer = Makelaar Wonen*

Actualiteitentoets Wonen 2024

A. Wetgeving actualiteiten

Bijbehorende werkprocessen in het beroepscompetentieprofiel: 1a.2, 1b.1, 2.4, 3.4, 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 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.2. Vakvaardigheden

- A.2.1. De deelnemer geeft een heldere uitleg/presentatie over de Omgevingswet.
- A.2.2. De deelnemer werkt zorgvuldig en gericht op detailinformatie.
- A.2.3. De deelnemer maakt gebruik van (digitale) informatiebronnen om op de hoogte te blijven van ontwikkelingen m.b.t. de Omgevingswet.
- A.2.4. De deelnemer informeert zichzelf actief over ontwikkelingen op het gebied van de Omgevingswet.
- A.2.5. De deelnemer rapporteert vaardig en adequaat over aspecten van Omgevingswet.
- A.2.6. De deelnemer kan omgaan met weerstand (mogelijk) tegenstrijdige belangen.
- A.2.7. De deelnemer is omgevingsbewust en is goed geïnformeerd over organisatorische, economische, maatschappelijke en politieke ontwikkelingen en andere omgevingsfactoren.
- A.2.8. De deelnemer adviseert betrokken partijen over zaken omtrent de Omgevingswet.

A.3. Competenties

- A.3.1. De deelnemer analyseert: genereert informatie, controleert gegevens, trekt conclusies, legt verbanden.
- A.3.2. De deelnemer formuleert en rapporteert nauwkeurig en volledig.
- A.3.3. De deelnemer volgt instructies en procedures op: werkt conform voorgeschreven procedures, werkt overeenkomstig wettelijke richtlijnen.
- A.3.4. De deelnemer onderzoekt welke wettelijke richtlijnen van toepassing zijn op het werkgebied.
- A.3.5. De deelnemer werkt samen en overlegt met betrokken partijen.
- A.3.6. De deelnemer handelt op ethische en integere wijze.

B. Vastgoedpraktijk actualiteiten

Bijbehorende werkprocessen in het beroepscompetentieprofiel: 1a.5, 1b.5, 2.6, 4.3, 4.4.

B.1. Vakkennis

B.1.1 Vertrouwen in het (ver)koopproces

- B.1.1.1. De deelnemer beschrijft wat wordt verstaan onder makelaarskosten/makelaarscourtage.
- B.1.1.2. De deelnemer legt uit wanneer er wel of geen courtage betaald dient te worden als de koop niet doorgaat.
- B.1.1.3. De deelnemer benoemt welke methoden en/of strategieën een makelaar kan gebruiken om de hoogte van zijn tarieven vast te stellen.
- B.1.1.4. De deelnemer beschrijft het doel van een biedlogboek.
- B.1.1.5. De deelnemer benoemt per wanneer het biedlogboek verplicht is.
- B.1.1.6. De deelnemer beschrijft wat het biedlogboek inhoudt.
- B.1.1.7. De deelnemer benoemt op welke transacties het biedlogboek (niet) van toepassing is.
- B.1.1.8. De deelnemer benoemt wanneer het biedlogboek verstrekt moet worden.
- B.1.1.9. De deelnemer legt uit wat er mogelijk is als een kandidaat-koper het bod niet kan of wil invoeren.
- B.1.1.10. De deelnemer legt het begrip onderhandelingsruimte uit.
- B.1.1.11. De deelnemer legt uit wat 'onder voorbehoud recht van gunning verkoper' betekent.
- B.1.1.12. De deelnemer legt de veelvoorkomende voorwaarden uit: opleverdatum, de geldigheidsduur van het bod en de overname van roerende zaken.
- B.1.1.13. De deelnemer legt de ontbindende voorwaarden uit: financiering, financiering met NHG, bouwkundige keuring en vergunning.
- B.1.1.14. De deelnemer beschrijft de gedragsregels inzake het biedproces.
- B.1.1.15. De deelnemer licht de rol van het schriftelijkheidsvereiste in het biedproces toe.
- B.1.1.16. De deelnemer beschrijft de vijf verkoopmethoden/biedingsvormen: (1) onderhandeling, (2) inschrijving, (3) vrijwillige veiling, (4) transparante bieding en (5) executieverkoop.
- B.1.1.17. De deelnemer benoemt de voor- en nadelen van de verschillende verkoopmethoden/biedingsvormen.
- B.1.1.18. De deelnemer beschrijft de gevolgen van de keuze voor verkoopmethoden naar aanleiding van de verplichtstelling van het biedlogboek.
- B.1.1.19. De deelnemer legt uit welke regels en gedragscodes gelden ten aanzien van het biedproces.
- B.1.1.20. De deelnemer benoemt de belangrijkste randvoorwaarden voor een integer koopproces volgens het verbeterplan.
- B.1.1.21. De deelnemer beschrijft acht punten uit het verbeterplan die ten minste aan de orde dienen te komen in de gedragscodes van de brancheorganisaties en waar (toekomstige) makelaars zich aan dienen te houden.

B.1.2 Ondernijning in het vastgoed

- B.1.2.1. De deelnemer legt uit wat wordt verstaan onder ondernijning in het vastgoed.
- B.1.2.2. De deelnemer benoemt de vier onderdelen van het criminele bedrijfsproces.
- B.1.2.3. De deelnemer beschrijft de rol van makelaar met betrekking tot vastgoedcriminaliteit.
- B.1.2.4. De deelnemer benoemt de risico's voor een makelaar indien er sprake is van ondernijning.
- B.1.2.5. 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.1.2.6. De deelnemer legt uit wat de begrippen malafide speculatie en malafide exploitatie betekenen.
- B.1.2.7. De deelnemer beschrijft de verschillende verschijningsvormen van malafide speculatie: ABC-transacties, verkoopcarrousel, hypotheekfraude, belastingontduiking, witwassen, hypotheekdiscriminatie of redlining, intimidatie en bedreiging.
- B.1.2.8. De deelnemer beschrijft de drie vormen van malafide exploitatie: (1) onrechtmatige bewoning, (2) onregelmatigheden rond verhuur van particuliere woningen, (3) onrechtmatig gebruik.
- B.1.2.9. De deelnemer herkent op basis van een voorbeeld of er sprake is van malafide exploitatie en/of malafide speculatie.
- B.1.2.10. De deelnemer beschrijft het doel van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft).
- B.1.2.11. De deelnemer beschrijft wanneer een makelaar onder de verplichtingen van de Wwft valt.
- B.1.2.12. De deelnemer benoemt de indicatoren van witwassen binnen vastgoed.
- B.1.2.13. De deelnemer legt het verschil uit tussen objectieve indicatoren en subjectieve indicatoren om transacties te beoordelen.
- B.1.2.14. De deelnemer legt uit wat wordt verstaan onder het begrip 'ongebruikelijke transactie'.
- B.1.2.15. De deelnemer legt uit wat een cliëntenonderzoek inhoudt.
- B.1.2.16. De deelnemer beschrijft wanneer er sprake is van meldplicht.
- B.1.2.17. De deelnemer benoemt bij welke instantie(s) een melding geplaatst dient te worden.
- B.1.2.18. De deelnemer benoemt welke gegevens bewaard moeten blijven indien er een melding is gemaakt van een verrichte of voorgenomen ongebruikelijke transactie.
- B.1.2.19. De deelnemer bepaalt aan de hand van een casus of er sprake is van ondernijning.

B.2. Vakvaardigheden

- B.2.1. De deelnemer geeft een heldere uitleg/presentatie over alle aspecten van vastgoedcriminaliteit en biedlogboek.
- B.2.2. De deelnemer werkt zorgvuldig en gericht op detailinformatie.

- B.2.3. De deelnemer maakt gebruik van (digitale) informatiebronnen om op de hoogte te blijven van ontwikkelingen m.b.t. vastgoedcriminaliteit.
- B.2.4. De deelnemer informeert zichzelf actief over ontwikkelingen (m.b.t. wetgeving) op het gebied van vastgoedcriminaliteit.
- B.2.5. De deelnemer bepaalt op een deskundige manier de waarde van vastgoed.
- B.2.6. De deelnemer rapporteert vaardig en adequaat over alle aspecten van vastgoed.
- B.2.7. De deelnemer kan omgaan met weerstand (mogelijk) tegenstrijdige belangen.
- B.2.8. De deelnemer adviseert betrokken partijen over vastgoedcriminaliteit en biedingen.

B.3. Competenties

- B.3.1. De deelnemer analyseert: genereert informatie, controleert gegevens, trekt conclusies, legt verbanden.
- B.3.2. De deelnemer formuleert en rapporteert nauwkeurig en volledig.
- B.3.3. De deelnemer volgt instructies en procedures op: werkt conform voorgeschreven procedures, werkt overeenkomstig wettelijke richtlijnen.
- B.3.4. De deelnemer onderzoekt welke wettelijke richtlijnen van toepassing zijn op het werkgebied.
- B.3.5. De deelnemer werkt samen en overlegt met betrokken partijen.
- B.3.6. De deelnemer handelt op ethische en integere wijze.