

# LEERDOELEN

## Hercertificering 2022



**vastgoedcert**

**Werkkamer  
Landelijk Vastgoed**

Opgesteld door



SVM | NIVO

het examenbureau van de vastgoedbranche

## Inhoudsopgave

Inleiding .....	3
Aansluiting kwalificatiedossier en beroepscompetentieprofiel Register-Makelaar .....	3
Type Leerdoelen .....	4
Leerdoelen .....	5
1. Stikstofregelgeving aan de hand van casuïstiek (1 dagdeel, 3 PE-punten) .....	5
2. Bodemverontreiniging (1 dagdeel, 3 PE-punten) .....	7

## Inleiding

De verplichte onderwerpen voor de hercertificering van 2022 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 makelaar

---

<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.

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 allen aan bod te komen. De leerdoelen worden ook gebruikt als toetstermen waarop de Niveaumetingen van SVMNIVO op zijn gebaseerd.

Er worden 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*

### 1. Stikstofregelgeving aan de hand van casuïstiek (1 dagdeel, 3 PE-punten)

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

#### 1.1 Vakkennis

##### *Algemene kennis op hoofdlijnen*

- a. De deelnemer beschrijft de stikstofproblematiek aan de hand van de begrippen stikstof, stikstofoxiden, ammoniak, concentratie, emissie en depositie.
- b. De deelnemer beschrijft het begrip kritische depositiewaarde (kdw).
- c. De deelnemer benoemt het doel en de gevolgen van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering voor landelijk vastgoed.
- d. De deelnemer beschrijft de resultaatverplichtingen van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering.
- e. De deelnemer beschrijft de relatie tussen de Wet stikstofreductie en het Besluit stikstofreductie.
- f. De deelnemer legt uit wat de bouwvrijstelling uit het Besluit stikstofreductie inhoudt.
- g. De deelnemer benoemt welke instanties verantwoordelijk zijn voor handhaving en controle van de stikstofuitstoot.
- h. De deelnemer beschrijft welke herstelmogelijkheden getroffen kunnen worden bij overtreding van de norm voor stikstofuitstoot.
- i. De deelnemer legt uit wat toekomstbestendige (kringloop)landbouw inhoudt.
- j. De deelnemer beschrijft op hoofdlijnen de inhoud van het Omschakelprogramma Duurzame Landbouw.
- k. De deelnemer beschrijft waaruit Duurzame stalaanpassingen kunnen bestaan.
- l. De deelnemer benoemt overige (overheids)maatregelen in de landbouw om stikstof terug te dringen (aanpassingen veevoer, subsidies, opkoopregelingen en/of beëindigingsregelingen, extern salderen, koeien in de wei, verdunnen mest, centrale mestverwerking).
- m. De deelnemer beschrijft (de uitkomst van) jurisprudentie van de Raad van State omtrent maatregelen uit de stikstofregelgeving, waaronder die van mei 2019 van de Raad van State waarbij een streep door het Nederlandse stikstofbeleid Programma Aanpak Stikstof (PAS) is gezet.
- n. De deelnemer benoemt waarom de eerdere PAS-wetgeving is komen te vervallen.

##### *Stikstofregistratiesysteem (SSRS) & AERIUS*

- a. De deelnemer beschrijft het doel en de werking van het stikstofregistratiesysteem.
- b. De deelnemer benoemt op welke sectoren het stikstofregistratiesysteem van toepassing is.
- c. De deelnemer beschrijft de begrippen stikstofdepositie, depositieruimte, hexagenen en emissie.

- d. De deelnemer beschrijft het doel van het AERIUS-programma in het kader van de verdeling van stikstofruimte.
- e. De deelnemer licht toe hoe de toedeling van de vrijgekomen depositieruimte plaatsvindt.
- f. De deelnemer legt de procedure uit voor het aanvragen van een vergunning voor een project dat leidt tot een toename van stikstofdepositie in Natura 2000 gebieden.
- g. De deelnemer licht de werking van de AERIUS-calculator toe (hexagonen).
- h. De deelnemer legt in een casus uit wat de mogelijkheden zijn om tijdelijk/permanent stikstofruimte te verkrijgen.

### *Wet milieubeheer*

- a. De deelnemer beschrijft het begrip inrichting.
- b. De deelnemer beschrijft de verschillende vergunningen die in de loop der tijd afgegeven zijn.
- c. De deelnemer legt de verhouding tussen vergunning, stalruimte en dierbezetting in relatie tot stikstof en ammoniak uit.
- d. De deelnemer beschrijft het verschil tussen vergunningen en meldingen.
- e. De deelnemer beschrijft voor welke activiteiten vergunningen nodig zijn.

### *1.2 Vakvaardigheden*

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

### *1.3 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).

## 2. Bodemverontreiniging (1 dagdeel, 3 PE-punten)

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

### 2.1 Vakkennis

#### *Algemeen*

- a. De deelnemer beschrijft op hoofdlijnen de inhoud van de Wet bodembescherming.
- b. De deelnemer beschrijft de belangrijkste begrippen uit de Wet bodembescherming.
- c. De deelnemer beschrijft de zorgplicht uit de Wet bodembescherming (artikel 13).
- d. De deelnemer beschrijft op hoofdlijnen de inhoud van het Bouwstoffenbesluit.
- e. De deelnemer beschrijft het begrip mobiele verontreinigingssituaties.
- f. De deelnemer licht toe wat onder grensoverschrijdende verontreiniging wordt verstaan.
- g. De deelnemer beschrijft de aspecten welke van belang zijn bij het bepalen van de mate/omvang/ernst van bodem- en/of grondverontreiniging.
- h. De deelnemer beschrijft de regelgeving wat betreft het verplaatsen van een verontreiniging van de bodem (artikel 28 Wbb).
- i. De deelnemer beschrijft de regelgeving wat betreft het afvoeren van verontreinigde bodem.
- j. De deelnemer beoordeelt aan de hand van een casus of er wel of geen sprake is van bodem- en/of grondwaterverontreiniging.
- k. De deelnemer kan een bodemrapport lezen en interpreteren.

#### *Sanering (casuïstiek)*

- a. De deelnemer verwoordt wat onder interventiewaarde, ernstige verontreiniging, saneringsnoodzaak, spoedeisend en functiegericht saneren wordt verstaan.
- b. De deelnemer verwoordt wat onder een historisch onderzoek, vooronderzoek, verkennend bodemonderzoek en een nader onderzoek wordt verstaan en benoemt de bijbehorende NEN-normen.
- c. De deelnemer beschrijft wat een nulmeting inhoudt.
- d. De deelnemer beschrijft welke bronnen geraadpleegd kunnen worden om na te gaan of een gebied mogelijk vervuild is.
- e. De deelnemer beschrijft welke bronnen geraadpleegd kunnen worden om na te gaan of een gebied gesaneerd is.
- f. De deelnemer omschrijft de doelstelling van functioneel beheer.
- g. De deelnemer omschrijft de doelstelling van multifunctioneel beheer.
- h. De deelnemer benoemt op hoofdlijnen de saneringsmethodieken waarmee functioneel en multifunctioneel gesaneerd kan worden, die in de Richtlijn herstel en beheer (water)bodemkwaliteit beschreven worden.
- i. De deelnemer beoordeelt aan de hand van een casus of er wel of niet gesaneerd moet worden bij bodemverontreiniging en asbest.
- j. De deelnemer licht het begrip terugsaneren toe.
- k. De deelnemer legt uit hoe er terug gesaneerd kan worden tot het beoogde gebruik.

- I. De deelnemer licht de drie niveaus (individueel, cluster en gebiedsgericht) waarop historische verontreinigingen worden aangepakt toe.

### *Jurisprudentie*

- a. De deelnemer beschrijft gebruiksbeperkingen bij bodemverontreiniging.
- b. De deelnemer legt uit wat de invloed van bodemverontreiniging kan zijn op de waarde van onroerende zaken.
- c. De deelnemer legt uit wie de kosten draagt bij bodemsanering.
- d. De deelnemer legt aan de hand van jurisprudentie uit wat de gevolgen kunnen zijn voor de verkoopbaarheid van onroerende zaken.
- e. De deelnemer legt aan de hand van jurisprudentie uit wat aanvaardbare risico's zijn ten aanzien van bodemverontreiniging.
- f. De deelnemer legt aan de hand van jurisprudentie uit waar de aansprakelijkheid ligt bij bodemverontreiniging.
- g. De deelnemer legt uit welke bepalingen in een koopovereenkomst opgenomen kunnen worden wat betreft verontreiniging.
- h. De deelnemer legt uit wat vrijwaren voor de toekomst inhoudt.
- i. De deelnemer legt uit wie aansprakelijk is voor mogelijke bodemverontreiniging.

### *2.2 Vakvaardigheden*

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

### *2.3 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).