

LEERDOELEN

Hercertificering 2026



vastgoedcert

**Werkkamer
RM 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. Juridische actualiteiten	5
A.1. Wet(svoorstel) versterking regie volkshuisvesting (WVRV).....	5
A.2. Kader Richtlijn Water (KRW)	5
A.3 Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering.....	6
A.4 Programma Aanpak Stikstof (PAS) – Gedoogplicht.....	6
<i>Vakvaardigheden</i>	6
<i>Competenties</i>	7
B. Vastgoedcriminaliteit.....	7
B.1. Ondernijning in het vastgoed.....	7
B.2. Artificial Intelligence (AI)	8
<i>Vakvaardigheden</i>	8
<i>Competenties</i>	9

Inleiding

De verplichte onderwerpen voor de hercertificering van 2026 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 geeft het belang aan van de publiekrechtelijke aspecten met betrekking tot woonruimte en huisvesting onroerende zaken, waaronder Woningwet, Huisvestingswet en Leegstandwet in de praktijk van de makelaardij in onroerende zaken.
- ✓ De Register-Makelaar Landelijk Vastgoed verklaart het belang van de publiekrechtelijke aspecten met betrekking tot de Omgevingswet in de praktijk van de makelaardij in onroerende zaken.
- ✓ De Register-Makelaar Landelijk Vastgoed beschrijft de inhoud van diverse wetten Erfgoedwet, Wegenwet, Alcoholwet en Wet Wkpb binnen het publiekrecht van het Nederlandse rechtssysteem.
- ✓ De Register-Makelaar Landelijk Vastgoed geeft het belang aan van de publiekrechtelijke aspecten van het algemeen bestuursrecht in de praktijk van de makelaardij in onroerende zaken.

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 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. Juridische actualiteiten

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. Wet(svoorstel) versterking regie volkshuisvesting (WVRV)

- A.1.1. De deelnemer beschrijft het hoofddoel van het WVRV.
- A.1.2. De deelnemer benoemt en beschrijft de vier pijlers van het WVRV.
- A.1.3. De deelnemer beschrijft wat de begrippen volkshuisvestingsprogramma, lokale prestatieafspraken, woondeals, huisvestingsverordening en Monitor Huisvesting Aandachtsgroepen inhouden.
- A.1.4. De deelnemer benoemt de wet waarin de zorg voor voldoende woningen verankerd wordt.
- A.1.5. De deelnemer legt uit wat er verstaan wordt onder 'betaalbare woning' bij sociale huur, middenhuur en betaalbare koop.
- A.1.6. De deelnemer benoemt de drie categorieën betaalbare woningbouw.
- A.1.7. De deelnemer legt uit welke verplichtingen gelden voor gemeenten met een lager of hoger aandeel sociale huur dan het landelijk gemiddelde.
- A.1.8. De deelnemer beschrijft wat het wetsvoorstel verandert in de huisvesting van urgent woningzoekenden.
- A.1.9. De deelnemer benoemt het wettelijke percentage dat gemeenten moeten reserveren voor urgent woningzoekenden indien er geen regionale verdeelafspraken tot stand komen.
- A.1.10. De deelnemer licht de actuele bepalingen en wijzigingen toe die gelden voor mantelzorgwoningen en overige vormen van familiewoningen volgens de WVRV.
- A.1.11. De deelnemer benoemt wie er toezicht houdt op de totstandkoming van de afspraken met betrekking tot het reserveren van huisvesting voor urgent woningzoekenden.
- A.1.12. De deelnemer beschrijft in hoofdlijnen wat de kortere procedures voor de realisatie van woningbouwprojecten op grond van de WVRV inhouden.

A.2. Kader Richtlijn Water (KRW)

- A.2.1. De deelnemer beschrijft het hoofddoel van de KRW.
- A.2.2. De deelnemer benoemt de Nederlandse wet- en regelgeving waar de KRW instaat.
- A.2.3. De deelnemer benoemt wie systeemverantwoordelijk is voor de uitvoering van de KRW.
- A.2.4. De deelnemer benoemt de vier internationale stroomgebieden in Nederland.
- A.2.5. De deelnemer legt uit wat het Bestuursakkoord Water inhoudt.
- A.2.6. De deelnemer beschrijft de decentrale verantwoordelijkheden in het kader van de KRW.
- A.2.7. De deelnemer beschrijft de eisen aan oppervlaktewaterlichamen en grondwaterlichamen op grond van de KRW.
- A.2.8. De deelnemer legt het verschil uit tussen oppervlaktewaterlichamen en grondwaterlichamen.

- A.2.9. De deelnemer benoemt de vier typen beschermde gebieden die lidstaten in een register moeten melden volgens de KRW.
- A.2.10. De deelnemer benoemt de oorzaken van het niet behalen van de doelen van Nederland.
- A.2.11. De deelnemer legt uit wat de KRW voor invloed heeft op de vastgoedmarkt.

A.3 Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering

- A.3.1. De deelnemer beschrijft de doelen van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering.
- A.3.2. De deelnemer licht toe hoe de Wet stikstofreductie en natuurverbetering zich verhoudt tot het Europees recht.
- A.3.3. De deelnemer benoemt de voorgeschreven omgevingswaarden voor 'gezonde' natuurgebieden in 2025, 2030 en 2035 zoals vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb).
- A.3.4. De deelnemer legt uit op welke manier de omgevingswaarden de vastgoedpraktijk beïnvloeden.
- A.3.5. De deelnemer beschrijft de kernpunten van het wetsvoorstel om stikstofdoelen te vervangen door emissiedoelen.
- A.3.6. De deelnemer beschrijft het tweeledige doel van het programma Stikstofreductie en Natuurverbetering.
- A.3.7. De deelnemer legt uit wat een gebiedsplan inhoudt.
- A.3.8. De deelnemer benoemt de voorwaarden waaronder subsidie kan worden aangevraagd binnen de regeling Samenwerking in veenweidegebieden en Natura 2000-overgangsgebieden.

A.4 Programma Aanpak Stikstof (PAS) – Gedoogplicht

- A.4.1. De deelnemer beschrijft het doel van de PAS.
- A.4.2. De deelnemer legt uit op welke manier de PAS de vastgoedpraktijk beïnvloedt.
- A.4.3. De deelnemer licht de onverbindendverklaring van de PAS in 2019 uit.
- A.4.4. De deelnemer benoemt de bronmaatregelen die zijn ingezet om PAS-melders te ondersteunen en zijn vastgelegd in het Legalisatieprogramma PAS.
- A.4.5. De deelnemer legt de rol van het Programma Stikstofreductie en Natuurverbetering en het Nationaal Programma Landelijk Gebied in de legalisatie van PAS-meldingen uit.
- A.4.6. De deelnemer beschrijft wat de additionaliteitsvereiste inhoudt.
- A.4.7. De deelnemer legt de vier oplossingsmogelijkheden voor PAS-melders uit.
- A.4.8. De deelnemer beschrijft in hoofdlijnen het wetsvoorstel tot wijziging van de Omgevingswet, gericht op het legalisering van PAS-projecten.

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 publiekrechtelijke actualiteiten.
- c. De deelnemer maakt gebruik van (digitale) informatiebronnen om op de hoogte te blijven van ontwikkelingen met betrekking op publiekrechtelijke actualiteiten.
- d. De deelnemer is goed geïnformeerd over ontwikkelingen op het gebied van publiekrechtelijke actualiteiten.
- e. De deelnemer bezit rapportagevaardigheden.

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. Ondermijning in het vastgoed

- B.1.1. De deelnemer legt uit wat wordt verstaan onder ondermijning in het vastgoed.
- B.1.2. De deelnemer benoemt de vier onderdelen van het criminele bedrijfsproces.
- B.1.3. De deelnemer beschrijft de rol van makelaar met betrekking tot vastgoedcriminaliteit.
- B.1.4. De deelnemer benoemt de risico's voor een makelaar indien er sprake is van ondermijning.
- B.1.5. De deelnemer benoemt voorbeelden van ondermijning 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.1.6. De deelnemer legt uit wat de begrippen malafide speculatie en malafide exploitatie betekenen.
- B.1.7. De deelnemer beschrijft de verschillende verschijningsvormen van malafide speculatie: ABC-transacties, verkoopcarrousel, hypotheekfraude, belastingontduiking, witwassen, hypotheekdiscriminatie of redlining, intimidatie en bedreiging.
- B.1.8. De deelnemer beschrijft de drie vormen van malafide exploitatie: (1) onrechtmatige bewoning, (2) onregelmatigheden rond verhuur van particuliere woningen, (3) onrechtmatig gebruik.
- B.1.9. De deelnemer herkent op basis van een voorbeeld of er sprake is van malafide exploitatie en/of malafide speculatie.
- B.1.10. De deelnemer beschrijft het doel van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft).
- B.1.11. De deelnemer beschrijft wanneer een makelaar onder de verplichtingen van de Wwft valt.
- B.1.12. De deelnemer benoemt de indicatoren van witwassen binnen vastgoed.
- B.1.13. De deelnemer legt het verschil uit tussen objectieve indicatoren en subjectieve indicatoren om transacties te beoordelen.
- B.1.14. De deelnemer legt uit wat wordt verstaan onder het begrip 'ongebruikelijke transactie'.
- B.1.15. De deelnemer legt uit wat een cliëntenonderzoek inhoudt.
- B.1.16. De deelnemer beschrijft wat een Ultimate Beneficial Owner (UBO) is.

- B.1.17. De deelnemer benoemt de twee criteria die van belang zijn om een persoon te kwalificeren als UBO.
- B.1.18. De deelnemer legt uit wat er wordt verstaan onder de 25%-regel.
- B.1.19. De deelnemer beschrijft in hoofdlijnen de stappen in het cliëntenonderzoek naar de UBO('s).
- B.1.20. De deelnemer beschrijft wanneer er sprake is van meldplicht.
- B.1.21. De deelnemer benoemt bij welke instantie(s) een melding geplaatst dient te worden.
- B.1.22. De deelnemer benoemt welke gegevens bewaard moeten blijven indien er een melding is gemaakt van een verrichte of voorgenomen ongebruikelijke transactie.
- B.1.23. De deelnemer bepaalt aan de hand van een casus of er sprake is van ondermijning.

B.2. Artificial Intelligence (AI)

Dit onderwerp maakt geen onderdeel uit van de actualiteitentoets.

- B.2.1. De deelnemer beschrijft welke AI-tools beschikbaar zijn voor makelaars en vastgoedprofessionals en welk doel ze dienen (bijvoorbeeld waardebeoordeling, marketing, klantinteractie, vastgoedpresentatie).
- B.2.2. De deelnemer benoemt de voordelen van AI voor tijdsbesparing, efficiëntie en verbeterde klanttevredenheid.
- B.2.3. De deelnemer legt uit hoe AI kan bijdragen aan marktinzichten, zoals locatie-intelligentie, huur- en verkoopwaardevoorspellingen en demografische analyses.
- B.2.4. De deelnemer beschrijft de mogelijkheden van AI bij het genereren van vastgoedteksten en geavanceerde zoekfunctionaliteiten.
- B.2.5. De deelnemer legt uit hoe AI kan helpen bij het personaliseren van klantcommunicatie en marketingcampagnes.
- B.2.6. De deelnemer beschrijft de beperkingen en risico's van AI-toepassingen, zoals fouten in chatbots, verkeerde interpretaties van data of negatieve effecten op klanttevredenheid.
- B.2.7. De deelnemer beschrijft ethische en juridische aspecten van AI, zoals bias, privacy, transparantie en aansprakelijkheid.
- B.2.8. De deelnemer beschrijft hoe AI kan bijdragen aan een versterkte concurrentiepositie van een makelaarskantoor.
- B.2.9. De deelnemer identificeert kansen en risico's van AI-implementatie binnen een organisatie of sector.
- B.2.10. De deelnemer gebruikt AI bij het genereren van vastgoedteksten en presenteert deze op een manier die aansluit bij de tone of voice van het kantoor.
- B.2.11. De deelnemer analyseert klantdata met AI-systemen om persoonlijke aanbevelingen of marketingacties te ontwikkelen.
- B.2.12. De deelnemer evalueert de betrouwbaarheid en nauwkeurigheid van AI-uitkomsten en kan fouten signaleren en corrigeren.

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 en AI.

- d. De deelnemer is goed geïnformeerd over ontwikkelingen op het gebied van de vastgoedcriminaliteit en AI.
- e. De deelnemer bezit rapportagevaardigheden.

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).