

# Vastgoed en Makelaardij

Landelijk opleidingsprofiel bacheloropleiding Vastgoed en Makelaardij



## Colofon

Titel: Opleidingsprofiel bacheloropleiding Vastgoed en Makelaardij  
Publicatie: Datum nader te bepalen  
Versie: definitief

### Projectgroep

#### Landelijk Overleg Opleidingen Vastgoed en Makelaardij (LOO-V&M):

Alice Steenkamp, Hanzehogeschool Groningen

Maarten van Os, Hogeschool Rotterdam

Melanie Ekkelkamp, Saxion Hogeschool Enschede

Sylvia Kramer, Fontys Hogescholen Eindhoven

#### Docenten:

Andries Vroegrijk en Niels Kropman, Hogeschool Rotterdam

Cecile van den Broek en Edwin de Brauwer, Fontys Hogescholen Eindhoven

Jelte Kinderman en Anita Bruens, Hanzehogeschool Groningen

Rob Veenhoven en Stefan Hofste, Saxion Hogeschool Enschede

### Redactie:

Eric Aldewereld en Sylvia Kramer

## Voorwoord

Voor u ligt het landelijk opleidingsprofiel Vastgoed & Makelaardij (V&M) van de gelijknamige bacheloropleiding. De ontwikkelingen in de vastgoedsector en het feit dat de opleiding in 2019 een bachelor of science geworden is, maakten het noodzakelijk om het beroepsprofiel te actualiseren en aan te passen. Het landelijk opleidingsprofiel (LOP) is tot stand gekomen in het studiejaar 2021/22 na overleg tussen vertegenwoordigers van de vier hogescholen, werkveldcommissies en adviesraden van de opleidingen en landelijke branches.

De feedback die is gegeven heeft geleid tot inhoudelijke aanscherping van het beroepsprofiel. Het concept LOP is op 14 september 2021 besproken tijdens een breed werkveldoverleg, met vertegenwoordigers van landelijke branches in het vastgoed. Daarvoor waren vertegenwoordigers van de volgende brancheorganisaties voor uitgenodigd: Aedes, DGBC, IVBN, Neprom, NeVap, NVM, NRVT, RICS Nederland, Vastgoedbelang, VastgoedCert, VBO en VGM Nederland. Met de feedback vanuit de verschillende brancheorganisaties is het LOP aangepast en vervolgens is de definitieve versie voorgelegd aan de branches op 14 februari 2022.

Het profiel is op 1 juli 2022 ter vaststelling aangeboden aan het bestuur van de Vereniging Hogescholen.

Onze vier opleidingen (Fontys, Hanze, Rotterdam en Saxion) leiden sinds 2002 gezamenlijk onder één CROHO-nummer (39203) studenten op tot brede vastgoedprofessionals. De opleiding V&M is een bloeiende bacheloropleiding die zich ruimschoots heeft bewezen in de beroepspraktijk door middel van continue aanwas van nieuwe studenten, voldoende structurele werkgelegenheid, vele contacten in het beroepenveld en een gedegen voorbereiding voor de jonge professionals op de beroepspraktijk.

De context waarin de vastgoedprofessional werkzaam is, zal ook in de toekomst blijven veranderen. Het landelijke opleidingsoverleg V&M blijft nauwgezet de maatschappelijke ontwikkelingen volgen en speelt daar proactief op in.

Het opleidingsprofiel is in termen van competenties en kennisdomeinen geformuleerd waarbij de vastgoedcyclus de basis vormt.

De vier hogescholen zijn ervan overtuigd dat dit document een waardevol middel is voor de vormgeving van de curricula. Enerzijds biedt het voldoende garantie voor een gezamenlijke herkenbaarheid, anderzijds biedt het de afzonderlijke hogescholen voldoende ruimte om een eigen inkleuring te geven.

Landelijk Opleidingsoverleg V&M:

Alice Steenkamp (Hanzehogeschool, Groningen)  
Maarten van Os (Hogeschool Rotterdam, Rotterdam)  
Melanie Ekkelkamp (Saxion Hogeschool, Enschede)  
Sylvia Kramer (Fontys Hogescholen, Eindhoven)

## Inhoudsopgave

1. Inleiding .....	5
1.1 Aanleiding.....	5
1.2 Doelstelling.....	5
1.3 Gezamenlijke inspanning.....	6
1.4 Gebruik van dit landelijk opleidingsprofiel .....	6
1.5 Leeswijzer .....	6
2. Context .....	7
3. 21th century skills.....	9
4. Omgeving.....	10
5. Beoogde leeruitkomsten .....	12
6. Dublin Descriptoren .....	15
7. Verantwoording.....	16

Lijst met afkortingen:

V&M Vastgoed en Makelaardij

V&M'erafgestudeerde student Vastgoed en Makelaardij

NVAO Nederlandsvlaamse Accreditatie Organisatie

BSc Bachelor of Science

## 1. Inleiding

Voor u ligt het landelijk opleidingsprofiel (LOP) van de bacheloropleiding Vastgoed en Makelaardij (V&M).

Dit profiel richt zich op standaard 1 van het 'Beoordelingskader Accreditatiestelsel Hoger Onderwijs Nederland', september 2018 van de Nederlands-Vlaamse Accreditatie Organisatie (NVAO).

Standaard 1, Beoogde leerresultaten:

De beoogde leerresultaten passen bij het niveau en de oriëntatie van de opleiding en zijn afgestemd op de verwachtingen van het beroepenveld en het vakgebied en op internationale eisen.

De beoogde leerresultaten beschrijven aantoonbaar het bachelor-niveau zoals gedefinieerd in het Nederlands kwalificatieraamwerk en de oriëntatie van de opleiding. Ze sluiten bovendien aan bij de actuele eisen die vanuit het regionale, het nationale en het internationale perspectief door het beroepenveld en het vakgebied worden gesteld aan de inhoud van de opleiding. Voor zover van toepassing zijn de beoogde leerresultaten tevens in overeenstemming met relevante wet- en regelgeving.

### 1.1 Aanleiding

Het landelijk opleidingsprofiel (LOP) van de bacheloropleiding V&M is in 2012 voor het laatst aangepast. Gezien de tijdspanne is het nu tijd om het profiel te herzien.

De bacheloropleiding Vastgoed en Makelaardij leidt op tot bachelor of Science en kenmerkt zich door crossovers tussen economie, techniek en maatschappij. Dit is de reden dat de opleiding in 2018-2019 is overgegaan van het bachelordomein Business Administration naar het bachelordomein Science (BSc). Door het BSc-profiel kan de opleiding in het economisch domein beter gepositioneerd worden.

Het LOP sluit nu aan bij de bachelor of Science en daarbij zijn delen van de profielbeschrijving van de bachelor of Science in het domein applied Science gebruikt als basis voor dit onderhavige landelijke opleidingsprofiel. Daarnaast sluit het LOP inhoudelijk aan bij het heo-profiel: de wendbare heo-professional.

### 1.2 Doelstelling

De doelstelling van dit landelijk opleidingsprofiel is om helder te beschrijven wat op hoofdlijnen verwacht mag worden van een afgestudeerde V&M'er. Het profiel moet adequaat zijn gevalideerd en besproken zijn met het werkveld, zodat het profiel helder is voor alle betrokkenen.

### 1.3 Gezamenlijke inspanning

De vier betrokken hogescholen hebben een werkgroep geformeerd waarin per hogeschool twee docenten zitting hebben genomen. Ook zijn de brancheverenigingen, diverse werkveldcommissies van de hogescholen, opleidingsmanagers en oud-studenten geraadpleegd ter onderbouwing van dit profiel. Het zorgt in onze ogen voor legitimering en het creëert draagvlak.

### 1.4 Gebruik van dit landelijk opleidingsprofiel

Dit profiel is een gezamenlijk product van de vier betrokken opleidingen. Het biedt een kader die de opleidingen gebruiken om een gemeenschappelijk beeld uit te dragen. Binnen dit kader hebben opleidingen de ruimte om kleur te geven aan een eigen profilering. Daarbij zijn zij vrij in de keuze en kunnen zowel regionale ontwikkelingen als ontwikkelingen binnen de hogeschool leiden tot een eigen invulling van het curriculum.

De vier beschreven domeincompetenties liggen vast, evenals de Kennisbasis en Skills (BOKS) . De competenties en BOKS worden door de opleiding doorvertaald naar een specifiek opleidingsprofiel, waarin de opleiding de gedragsindicatoren vastleggen. Deze indicatoren geven de domeincompetenties kleur en richting.

Er is ook ruimte voor de opleiding op het gebied van een kwalitatieve profilering. Dat betekent geen verandering in aard en aantal van de vakgebieden en competenties, maar deze profilering kan op verschillende andere manieren, doorgaans in de eindfase, vorm krijgen in een curriculum. Dit profiel biedt de volgende drie opties voor profilering:

- Specialisering: verdieping op een aspect uit de vastgoedcyclus, een specifiek organisatietype, kernactiviteit of functie dat onderdeel uitmaakt van de opleiding;
- Generalisering: verbreding op meer aspecten die in de opleiding voorkomen of hieraan gelieerd zijn en een algemener bereik hebben;
- Uitbreiding: toevoeging van een vastgoedaspect of -gebied dat niet (of beperkt) voorkomt in de opleiding omdat het te specialistisch is.

Daarnaast kan een hogeschool ook een eigen inkleuring geven aan het curriculum door accenten te leggen op de specifieke lokale en regionale situatie van de opleiding.

### 1.5 Leeswijzer

Dit landelijk opleidingsprofiel beschrijft eerst kenmerkende ontwikkelingen in het werkveld van V&M. Vervolgens volgt in hoofdstuk 2 een schets van de context van de opleiding. In hoofdstuk 3 de 21st century skills. In hoofdstuk 4 wordt de omgeving van de opleiding beschreven, in hoofdstuk 5 de competenties. In hoofdstuk 6 komen de Dublin descriptoren aan de orde. In hoofdstuk 7 verantwoorden we hoe we ons werkveld betrokken hebben bij de tot standkoming van dit LOP.

Enkele alumni zijn gevraagd naar hun ervaringen met de opleiding V&M. Deze ervaringen worden weergegeven in een kader, telkens aan het eind van een hoofdstuk onder vermelding van naam, rol en functie.

Overal waar in dit profiel de mannelijke vorm is gebruikt, dient nadrukkelijk ook de vrouwelijke vorm te worden gelezen.

## 2. Context

De context waarin de vastgoedprofessional werkzaam is, zal ook in de toekomst blijven veranderen. Het werkveld van de bacheloropleiding V&M is breed, divers en continue in ontwikkeling. Afgestudeerden van de opleiding vinden hun weg in uiteenlopende beroepen en functies. Die diversiteit zien we terug in de schets van de ontwikkelingen die in het werkveld te duiden is. Klimatologische, maatschappelijke en technologische veranderingen hebben op dit moment al een grote impact op de vastgoedwereld en dat zal naar alle waarschijnlijkheid in de toekomst ook zo blijven. De 'vastgoedwereld' kan niet alleen meer vanuit het perspectief van 'de stenen' bekeken worden, maar moet zich ook verhouden tot een gebied, de wereld er omheen. Daarnaast kan vanuit de 'vastgoedwereld' niet meer alleen naar het financiële rendement worden gekeken, maar wordt maatschappelijke waardecreatie steeds belangrijker.

Meer generieke maatschappelijke ontwikkelingen:

- ✓ Maatschappelijk verantwoord handelen wordt, ook in de vastgoedwereld, steeds meer vanzelfsprekend. Deels omdat de omstandigheden hiertoe dwingen, deels omdat ecologisch en economisch verantwoord handelen steeds vaker hand in hand gaan (duurzaamheid is 'big business'). De impact van de gebouwde omgeving op duurzaamheid – en vice versa – is groot. Energietransitie (aardgasloos bouwen), energiebesparing (nul-op-de-meter), duurzaam materiaalgebruik, duurzame verstedelijking en een gezonde leefomgeving (fijnstof, stikstof, PFAS) vormen prominente thema's in de vastgoedactualiteit.
- ✓ Digitale transformatie heeft een grote impact op zowel het vastgoed als de onderwijspraktijk. Of het nu gaat om de toepassing van BIM-technologie en big data-oplossingen in een Smart City/Society-context, of om de inzet van digitale leermiddelen zoals virtuele onderwijsomgevingen. Het werkveld waarvoor wij opleiden wordt niet noodzakelijk bedreigd door banenverlies als gevolg van digitale transformatie/robotisering, maar kennis van deze ontwikkelingen is wel een noodzakelijke randvoorwaarde voor de employability van vastgoedprofessionals.

Hieronder schetsen we kort een aantal ontwikkelingen die, in relatie tot bovenstaande maatschappelijke ontwikkelingen, impact zullen hebben op ontwikkelingen in de vastgoedcontext.

Op het gebied van circulaire transformatie:

- ✓ Bewustwording van circulariteit in samenhang met klimaatadaptatie en energietransitie;
- ✓ Inzicht in materiaalstromen vanwege de noodzaak van hergebruik;
- ✓ Crossovers tussen innovatieve techniek en de economische gevolgen daarvan;
- ✓ Wijziging van de waarde van gebouwen in perspectief van duurzaamheid;

Op het gebied van digitale transformatie:

- ✓ Versnelling in de digitale transformatie van processen in het vakgebied, zoals het gebruik van BIM tijdens en na het bouwproces;
- ✓ Standaardisering/uniformering met en door gebruik van big data; bijvoorbeeld ten behoeve van vastgoedtaxaties, aan- en verkoop van vastgoed;
- ✓ Verdere ontwikkeling van o.a. Smart Cities, waarbij gebruik en analyse van bigdata en artificial intelligence een belangrijke rol spelen;
- ✓ Nieuwe vormen van financieringstechnologie, bijvoorbeeld door gebruik van blockchain, algoritmes, cryptocurrency en smartcontracts;

Op het gebied van leefbaarheid in het kader van de gebiedsontwikkeling:

- ✓ Integratie van vakgebieden: de samenhang tussen (de ontwikkeling van) een vastgoedproject en zijn omgeving speelt een steeds grotere rol. De twee integreren steeds meer;

- ✓ Herpositionering van (gemeenschappen van) gebruikers bij de (her)inrichting van de leefomgeving;
- ✓ Gezonde en veilige gebouwen.

Bovengenoemde trends en ontwikkelingen zullen er toe leiden dat binnen het vakgebied functies en rollen zullen gaan veranderen en mogelijk zelfs zullen verdwijnen, het zal er ook toe leiden dat er nieuwe functies en rollen zullen ontstaan. Professionele rollen in de vastgoedwereld worden steeds minder vastomlijnd. De inhoud van traditionele functies in het vastgoed (taxateur, projectontwikkelaar, belegger, vastgoedbeheerder, etc.) verschuift en er ontstaan nieuwe hybride rollen zoals de centrummanager, de gebiedsregisseur, de stadmaker, de (culturele) kwartiermaker of de community manager.

Rekeninghoudend met bovengenoemde ontwikkelingen leiden we V&M studenten op tot breed inzetbare vastgoedprofessionals, die zich ontwikkelen in de breedte van het vakgebied. Zij zijn in staat om vanuit de actualiteit in de maatschappij en de vastgoedbranche te werken aan complexe vastgoedvraagstukken, zoals bijvoorbeeld (her-)ontwikkeling van gebieden en gebouwen. De vastgoedprofessionals beschikken over een goed ontwikkelde professionele identiteit, pakken vraagstukken integraal en methodisch aan, zijn kritisch en beschikken over een juist afgesteld ethisch kompas. Deze professionals werken oplossingsgericht en beschikken over een stevige kennisbasis, een onderzoekende houding en goed ontwikkelde professionele vaardigheden.

Wij leiden vastgoedprofessionals op die in staat zijn om innovatief te denken en die werkzaam kunnen zijn binnen de breedte van het vakgebied op het gebied van innovatie, ontwikkeling, management, advies, beheer en waardering. Zij bekleden uiteenlopende functies zowel in commerciële organisaties als in overheidsorganisaties. Kenmerkend voor deze professionals is dat zij voorbereid zijn om in interdisciplinaire teams te werken en hun weg weten te vinden in de complexe wereld van ons brede vakgebied.

Jasper Duijvelaar\_Hogeschool Rotterdam

*"De opleiding Vastgoed en Makelaardij heeft mij, mede door gastcolleges en praktijkvoorbeelden, erg breed opgeleid om in de meest relevante vastgoedsectoren aan het werk te gaan".*



### 3. 21th century skills

De context waarin de vastgoedprofessional werkzaam is, zal ook in de toekomst blijven veranderen. Veranderingen op het gebied van klimaat, digitalisering, technologie en maatschappij hebben op dit moment al een grote impact op de vastgoedwereld. Die impact zal naar alle waarschijnlijkheid in de toekomst alleen maar groter worden en bijdragen aan veranderingen in beroepen en functies. Om in deze veranderende 'vastgoedwereld' een relevante bijdrage te kunnen leveren is het noodzakelijk dat onze studenten (de toekomstige professionals), naast inhoudelijke kennis, ook beschikken over vaardigheden die hen in staat stellen op deze veranderingen in te spelen. De trends en ontwikkelingen die in het vorige hoofdstuk geschetst zijn laten zien dat het vakgebied steeds complexer en digitaal wordt door toenemende informatiestromen en daar moeten studenten mee om kunnen gaan.

Dit maakt het noodzakelijk om in de V&M opleidingen aandacht te besteden aan de 21th century skills.

Gezien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn met name skills op het gebied van digitale vaardigheden, samenwerken, zelfregulering en probleemoplossend vermogen van het grootste belang. Waarbij de overige 21 th century skills zeker niet onbelangrijk zijn, maar iets minder nadruk krijgen.

Op het gebied van digitale vaardigheden is binnen de V&M opleidingen met name computational thinking, informatievaardigheden en mediawijsheid van belang. Dit betekent dat de student in staat moet zijn om op het gebied van:

- ✓ Computational thinking: data logisch te ordenen en te analyseren, problemen zodanig kan formuleren dat het mogelijk is om digitale toepassingen te gebruiken om tot een oplossing te komen.
- ✓ Informatievaardigheden: relevante informatie te kunnen zoeken, selecteren, verwerken, gebruiken en toe te passen.
- ✓ Mediawijsheid: zich kan bewegen in een complexe, veranderlijke en fundamenteel gemedialiseerde wereld.

Op het gebied van samenwerken moeten vastgoedstudenten in staat zijn om verschillende rollen bij zichzelf en anderen te herkennen, een positieve en open houding te hebben en verschillen te respecteren (sociale component). Daarnaast moeten onze studenten in staat zijn om te functioneren in heterogene groepen, afspraken te maken en effectief te communiceren (cognitieve component).

Op het gebied van zelfregulering moeten studenten in staat zijn zelfstandig te handelen en hierop te reflecteren, verantwoordelijkheid te nemen en zicht te hebben op de consequenties van het eigen handelen.

Op het gebied van probleemoplossend vermogen moeten studenten strategieën en patronen (her)kennen en deze kunnen hanteren om met problemen om te gaan en/of ze te kunnen oplossen.

Jochem Janssens\_Hanzehogeschool Groningen

*“Een sociale opleiding waar studenten/aanstormend talenten worden opgeleid tot vastgoedprofessionals die later in diverse vastgoedtakken hun talenten kunnen laten zien en kunnen ontwikkelen.”*

## 4. Omgeving

Vastgoed is geen discipline, maar een (multidisciplinaire) sector. Vastgoedprofessionals zijn in verschillende rollen in deze sector werkzaam, waarbij de verbindende factor een gedeeld object van handelen is (de gebouwde omgeving). De samenstelling van de sector is zeer divers, variërend van publieke tot private partijen en van kleinschalige dienstverleners tot multinationals. Om effectief te kunnen opereren in de vastgoedpraktijk is het ontwikkelen en onderhouden van een sterk netwerk (met professionals zowel binnen als buiten de sector) een vereiste.

De V&M opleidingen zijn praktijkgericht, onze studenten werken zeer regelmatig aan actuele vastgoedvraagstukken uit de praktijk. Wij hechten groot belang aan netwerken met mede-(vastgoed)professionals, zowel in formeel institutioneel verband (werkveldadviescommissie, extern gecommiteerden), als informeel via interpersoonlijke contacten. Al deze netwerken zijn horizontaal geïntegreerd. Werkveldpartners, docenten, studenten en alumni maken allemaal deel uit van één community.

- **Regionaal**  
Een groot deel van onze studenten komt te werken in de eigen regio. De regio's waarin onze opleidingen zich bevinden hebben ieder hun eigen specifieke economische, sociale en culturele kenmerken, die een omgeving vormen waar tal van uitdagende vraagstukken spelen op het gebied van innovatie, vestigingsklimaat, sociale inclusiviteit en duurzame groei. Daarom is het belangrijk dat onze opleidingen een regionale kleuring aan hun curriculum (kunnen) geven.
- **Nationaal**  
In een context van schaarse ruimte en toenemende verstedelijking is duurzaam ruimtegebruik een belangrijk thema. Veel vastgoedontwikkelingen vinden plaats binnen het bestaande stedelijke weefsel in de vorm van verdichting en/of herontwikkeling. Projectontwikkeling kan hierdoor vaak niet los gezien worden van (integrale) gebiedsontwikkeling.  
Stedelijke (gebieds)ontwikkeling wordt voor onze opleiding een steeds belangrijker thema. In de verbreding van objectgericht naar gebiedsgericht werken is de stedelijke omgeving niet alleen de context maar ook het object van het handelen.
- **Internationaal**  
De wereld is door mondialisering steeds kleiner geworden. Toekomstige vastgoedprofessionals komen in hun professionele (en persoonlijke) leven met regelmaat in aanraking met internationale en interculturele invloeden. Op de werkvloer, in interactie met klanten of andere stakeholders, of als onderdeel van de steeds mobieler wordende gemeenschap van mondiale kenniswerkers.  
Wij vinden het belangrijk dat onze studenten kunnen opereren in een geglobaliseerde context, dat zij kennis hebben van internationale ontwikkelingen in hun regio en dat intercultureel bewustzijn een integraal onderdeel uitmaakt van hun professionele handelen.
- **Crossovers**  
Vastgoed is nooit een doel op zichzelf, maar altijd een afgeleide van de behoeften van gebruikers. Vastgoed geeft ruimte aan sociale en economische activiteiten; aan wonen, arbeid, onderwijs, zorg en vrije tijd. Omdat de aard van het werken, zorgen,

studeren, etc. aan verandering onderhevig is, veranderen ook de eisen die gesteld worden aan het vastgoed. Het is belangrijk om hierop te anticiperen, omdat de gebouwde omgeving betrekkelijk statisch is en dus maar gedeeltelijk de dynamiek van deze processen kan opvangen binnen zijn technische en functionele levensduur. In onze opleiding vinden we het gebruikersperspectief heel belangrijk. We beschouwen vastgoed niet uitsluitend of primair vanuit de transactiecontext, maar benaderen gebouwen en gebieden in relatie tot de maatschappelijke processen waar ze een onderdeel van uitmaken. Dit betekent dat studenten naast het ontwikkelen van vastgoedinhoudelijke expertise ook kennis moeten opdoen over de ontwikkelingen die zich afspelen in de gebruikscontext. Het benadrukken van het belang van de gebruikscontext betekent ook dat we een breed waarde begrip hanteren. Naast financiële waarde wordt hierin ook aandacht gegeven aan sociale, culturele, economische aspecten van waarde. We besteden in dit kader ook nadrukkelijk aandacht aan bottom-up gedragen vormen van project- en gebiedsontwikkeling.

- Stages

In verschillende fases van de opleiding verkennen studenten aan de hand van projecten de breedte van het vastgoed. Dit kunnen ook projecten met 'real life' cases zijn, waarbij studenten wordt gevraagd om hun inzichten/plannen te valideren in de praktijk. In de eindfase van de opleiding laten studenten zien dat zij een eigen idee in de praktijk tot leven kunnen wekken, wat in beginsel leidt tot het doen van praktijkgericht onderzoek ten behoeve van een opdrachtgever of een lectoraat.

- Onderzoek

De V&M opleidingen volgen de instellings- en instituutsambities op het gebied van onderzoek en willen onderdeel zijn van de ontwikkelingen in hun regio. De lectoraten zijn voor de opleidingen een belangrijke interne partner om invulling te geven aan deze ambitie.

In het onderwijs uit zich dit doordat een onderzoeksleerlijn is ontwikkeld. Van studenten wordt permanent gevraagd om te analyseren, abstraheren en te relateren aan de praktijk. Hierdoor komen in meerdere fasen van de opleiding diverse onderzoeksvaardigheden aan bod, zoals analyseren, het ontwikkelen van een kritisch denkvermogen en aan de hand van opgehaalde data conclusies trekken. Op het eindniveau leidt dit tot een omzetting van uitdagende thema's in concrete vraagstukken uit de beroepspraktijk.

Nienke Nikkels\_Hanzehogeschool Groningen

*"Mijn ervaring met de studie Vastgoed en Makelaardij in Groningen is dat ik mij daar altijd welkom heb gevoeld. De lessen worden op een erg persoonlijke manier gegeven en de docenten en begeleiders nemen altijd de tijd voor je indien nodig. Doordat de meeste docenten ook werkzaam zijn in de praktijk krijgen de studenten niet alleen les op een theoretische manier, maar krijgen zij ook voorbeelden uit de praktijk. Dit zorgt voor een goede voorbereiding voor het werkveld."*

## 5. Beoogde leeruitkomsten

De basis van elke beroepsopleiding is de activiteiten die worden uitgevoerd in/door het werkveld. Voor de opleiding Vastgoed en Makelaardij is dat te verwoorden in een vastgoedcyclus. Een vastgoedcyclus geeft de activiteiten weer welke uitgevoerd worden in het brede werkveld van vastgoed en geeft daarmee inhoud en richting aan het opleidingsprofiel. De vastgoedcyclus kent meerdere definities die in grote lijnen overeen komen met elkaar. Voor dit landelijk opleidingsprofiel wordt de volgende beschrijving gehanteerd:

- Gebiedsontwikkeling, gericht op het proces van (her)ontwikkeling van een afgebakend gebied, inclusief het waarderen van de locatie, met inachtneming van maatschappelijke waarde;
- Vastgoed Verwerven en Ontwikkelen, inclusief het waarderen van (toekomstig) vastgoed, waarbij waardering ook uitgedrukt kan worden in andere dan financiële waarde, zoals maatschappelijke waarde;
- Vastgoed Exploitatie, gericht op sturen op de toegevoegde waarde voor de gebruiker(s) en op rendement (of waardebehoud) voor de eigenaar;
- Herontwikkeling/Transformatie: het einde van de exploitatieperiode is tevens weer het startmoment voor een nieuwe ontwikkeling.

De bacheloropleiding Vastgoed en Makelaardij leidt op tot Bachelor of Science en kenmerkt zich door crossovers tussen economie, techniek en maatschappij. Dit komt tot uiting in de beschrijving van de competenties en de BOKS. Op dit moment kiezen de V&M opleidingen ervoor om de eindkwalificaties nog in competenties te beschrijven, omdat binnen de opleidingen nog niet voldoende ervaring is om op adequate wijze gezamenlijke leeruitkomsten te definiëren. De intentie is om binnen twee jaar na vaststelling van het LOP tot een bijstelling van het LOP te komen en hierin wel leeruitkomsten te definiëren.

De domeincompetenties die tot het profiel van de V&M opleidingen zijn:

1. Onderzoeken
2. Ontwikkelen
3. Adviseren
4. Professioneel handelen

Vanwege de herkenbaarheid voor studenten, voor docenten en voor ons werkveld hebben we gekozen voor een meer abstracte formulering van deze competenties, zodat zij zowel een helder algemeen beeld geven van het eindniveau van de opleiding, als ook een meer specifieke invulling van de opleidingen mogelijk maken. Tevens maakt een meer abstracte formulering het opleidingsprofiel wendbaarder in het licht van toekomstige ontwikkelingen.

Bij het definiëren van het eindniveau van de competenties is gebruik gemaakt van Winkler (2010): opbouw beroepsmatig denken en handelen.

### **Competentie 1: Onderzoeken**

#### **De kritisch beschouwende, onderzoekend ingestelde professional**

De afgestudeerde V&M'er voert op methodisch verantwoorde wijze onderzoek uit, weet de juiste vragen te stellen, vormt zich een oordeel over aangereikte en zelf vergaarde informatie, weet deze te analyseren, te duiden, hetgeen leidt tot, voor de opdrachtgever, relevante en waardevolle conclusies en adviezen.

## Competentie 2: Ontwikkelen

### De oplossingsgerichte professional

De afgestudeerde V&M'er is in staat mogelijke oplossingen voor een vastgoed gerelateerd probleem (op gebouw of gebiedsniveau) tot stand te brengen, onderbouwd aan de hand van geïventariseerde behoeften van stakeholders economische en demografische ontwikkeling als ook markt- en financiële analyses. Hierbij laat de afgestudeerde V&M'er een afweging zien in het gebruik van technologische ontwikkeling en ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid.

## Competentie 3: Adviseren

### De onafhankelijk adviserende professional

De afgestudeerde V&M'er brengt op basis van analyse van klantwensen en -behoeften van een complexe situatie met meerdere stakeholders, een afgewogen advies uit over de haalbaarheid van plannen en producten en draagt voorstellen voor implementatie aan.

## Competentie 4: Professioneel handelen

### De zelfsturende, kwaliteitsbewuste en adaptieve professional

De afgestudeerde V&M'er is zelfsturend en adaptief. Reflecteert bewust, kritisch en actief, mede aan de hand van feedback van anderen, op eigen gedrag en handelen. Weet zich een professionele en kritische houding aan te meten en heeft oog voor het maatschappelijke en ethische perspectief. Weet zich te verhouden tot maatschappelijke en technologische innovaties en veranderingen die impact hebben op ontwikkelingen in vastgoed.

De kennisbasis en skills (BOKS) die bijdragen aan het beheersen van de bovengenoemde competenties kan niet los gezien worden van de eerder beschreven vastgoedcyclus. In iedere fase van de vastgoedcyclus krijgt de BOKS een andere focus/kleuring. In dit LOP gaan we er van uit dat de BOKS in meerdere fases van de vastgoedcyclus terug komt. Het beheersingsniveau van de BOKS definiëren we aan de hand van de piramide van Miller. Dit model beschrijft verschillende niveaus van bekwaamheid: van kennis (weten) via kennis gebruiken (weten hoe), naar het laten zien van vaardigheden in een gesimuleerde omgeving (tonen) naar het laten zien naar vaardigheden en houdingen in de authentieke beroepsituatie (doen).

Het is aan de opleiding zelf om te bepalen op welk niveau in welke fase van de vastgoedcyclus de verschillende onderdelen van de BOKS getoetst worden, op voorwaarde dat de hieronder beschreven vakgebieden minimaal tot het niveau "tonen" in de opleidingen aan de orde komen. In de opleidingsprofielen van de individuele opleidingen zal gespecificeerd worden voor welke onderdelen het hogere niveau vereist worden en welke mogelijke vakgebieden nog toegevoegd worden, afhankelijk van hun regionale kleuring.

### Economie

Vastgoedmarkten maken deel uit van het economisch systeem en worden beïnvloed door nationale en internationale macro-economische ontwikkelingen en andersom. Inzicht in deze ontwikkelingen is van belang voor vastgoedwaarderingvraagstukken, duurzame en marktgerichte vastgoedontwikkeling en een rendabel vastgoedmanagement.

### Organisatiekunde/management

Organisatiekundige kennis is ten eerste van belang omdat vastgoedprofessionals zelf functioneren binnen en tussen organisaties of als ondernemer. Ten tweede hebben organisaties als gebruiker en als eigenaar of huurder te maken met vastgoed. Zij nemen beslissingen over vastgoed in relatie tot hun organisatiestrategie, -structuur en -cultuur en willen daarbij (toegevoegde) waarde creëren.

### Ruimtelijke planning/gebiedsontwikkeling

Vastgoed en ruimte zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Iedere keuze met betrekking tot vastgoedontwikkeling en vastgoedmanagement heeft zijn weerslag op de ruimte. Daarnaast heeft de ruimtelijke kwaliteit, inclusief de beperkingen van die ruimte, invloed op de waarde van vastgoed.

### Vastgoedrecht

Vastgoedprofessionals hebben te maken met juridische kwesties. Van de vastgoedprofessional wordt verwacht dat hij zowel privaatrechtelijke als publiekrechtelijke vraagstukken kan beoordelen en bovendien kan inschatten wanneer een juridisch expert ingeschakeld moet worden. Op het gebied van privaatrechtelijke vraagstukken valt te denken aan contracten en verbintenissen, huurrecht, privaat-publieke samenwerking en rechtsbescherming. Op het gebied van publiekrecht valt te denken aan de verhouding tussen private partijen en overheden, bestuursrecht, publiekrechtelijke rechtsbescherming en omgevingsrecht.

### Bouwkunde

Bouwkundige kennis is van belang binnen de context van waardebepaling, ontwikkeling en management. De vastgoedprofessional kan waardebepalende componenten vanuit de bouwkunde identificeren. Daarnaast kent hij het bouwproces en is hij op de hoogte van ontwerpkeuzes die veel invloed hebben op de waarde van vastgoed. De vastgoedprofessional beschikt over historische bouwkundige kennis, herkent specifieke kenmerken van gebouwen en weet welke gebreken inherent zijn aan bepaalde bouwstijlen en -perioden. Ook weet hij wanneer een bouwkundig expert moet worden ingeschakeld.

### Taxeren en waarderen

Vastgoedprofessionals worden geacht met behulp van de juiste waarderingsmethodieken de waarde van vastgoed te kunnen berekenen. Zij dienen daarbij rekening te houden met de economische, juridische en bouwkundige kwaliteit van vastgoed en daarnaast rekening te houden met de steeds belangrijker wordende maatschappelijke waardebepaling.

Laura von Pickartz\_Saxion Hogeschool

*“Ik voelde mij direct thuis bij de opleiding Vastgoed en Makelaardij. Doordat er veel afwisseling zit in de vakken, blijft de leerstof interessant. Nu ik aan het werk ben, merk ik dat de theorie van de opleiding goed aansluit bij de praktijk.”*

Patrick ter Mate\_Saxion Hogeschool

*“De opleiding Vastgoed en Makelaardij is een breed opgezette opleiding waarbij theorie en praktijk samenkomen. Hierdoor sluit de opleiding zeer goed aan op verschillende functies binnen het werkveld. Een vliegende start voor een succesvolle carrière in de vastgoedsector.”*

## 6. Dublin Descriptoren

Het bachelorniveau wordt aangegeven met behulp van de Dublin-descriptoren, die internationaal gehanteerd worden. Onderstaande tabel geeft weer hoe de Dublin-descriptoren corresponderen met de BSc-standaard en de hierboven geformuleerde competenties.

Dublin-descriptoren	BSc-standaard	V&M competenties
Kennis en inzicht	Heeft een gedegen theoretische basis opgebouwd aan de hand van de vastgoedcyclus.	Onderzoeken, Ontwikkelen en Adviseren
Toepassen kennis en inzicht	Past de opgedane theoretische basis toe.	Onderzoeken, Ontwikkelen
Oordeelsvorming	Vormt zich op basis van kennis en inzicht zelfstandig een oordeel in een complexe situatie.	Onderzoeken, Ontwikkelen, adviseren
Communicatie	Heeft een ondernemende en innovatieve houding, is wendbaar, heeft een brede en internationale oriëntatie, werkt interdisciplinair, kan zich verplaatsen in klant / doelgroep, heeft de juiste uitdrukkingsvaardigheden. Is zich bewust van de maatschappelijke context waarin hij werkzaam is en kan rekenschap geven van de eigen maatschappelijke verantwoordelijkheid.	Adviseren, Professioneel handelen
Leervaardigheden	Is zelfsturend op basis van reflectie op het eigen functioneren.	Professioneel handelen

Sarah Bos\_Hogeschool Rotterdam

*“Dat ik het vastgoed in wilde gaan was voor mij al duidelijk voor ik aan deze opleiding begon. Vastgoed ontwikkelen, dat is wat ik graag wilde. De opleiding heeft mij de basis geboden om mij te ontwikkelen als jonge vastgoedprofessional en ik hoop nog veel mooie projecten te ontwikkelen.”*

Jesper Jacobs\_Fontys Hogescholen

*“De opleiding Vastgoed en Makelaardij Eindhoven is een leuke, leerzame en vooral gezellige opleiding waarbij laagdrempelig contact met docenten gebruikelijk is en waar eigen ontwikkeling, eigen inzichten en creativiteit worden gemotiveerd. Iets wat in de huidige tijd zeer waardevol blijkt.”*

## 7. Verantwoording

Het landelijk opleidingsprofiel (LOP) is tot stand gekomen in het studiejaar 2021/22 in overleg met een werkgroep bestaande uit docenten van de vier hogescholen, werkveldcommissies van de opleidingen en landelijke branches.

Met de docenten is in eerste instantie de trends en ontwikkelingen in het vakgebied in kaart gebracht, gediscussieerd over de inhoud van de competenties en de BOKS. Bij de werkveldadviesraden zijn met name de trends en ontwikkelingen in de branche voorgelegd en geverifieerd. De feedback die is gegeven heeft geleid tot inhoudelijke aanscherping van de beschrijving van de verwachte toekomstige ontwikkelingen in de branche.

Het concept landelijk opleidingsprofiel is op 14 september 2021 besproken tijdens een breed werkveldoverleg, met vertegenwoordigers van landelijke branches in het vastgoed. Daarvoor waren vertegenwoordigers van de volgende brancheorganisaties voor uitgenodigd: Aedes, DGBC, IVBN, Neprom, NeVap, NVM, NRVt, RICS Nederland, Vastgoedbelang, VastgoedCert, VBO en VGM Nederland. Tijdens dit overleg is vooral ingegaan op de herkenbaarheid van de geschetste trends en ontwikkelingen en op de vraag of de opzet en inhoud van het LOP voldoende vertrouwen geeft dat de uitstromende vastgoedprofessionals voldoende toegerust zijn om te starten in de branche, ook in het licht van de toekomstige ontwikkelingen in het werkveld.

Helaas hebben alle bovengenoemde overleggen door de coronamaatregelen online plaats moeten vinden. Dit heeft echter niet belemmerend gewerkt en er zijn met name in de overleggen met de landelijke branches goede discussies gevoerd, vragen gesteld en feedback gegeven. De genoemde landelijke branches zijn uitgenodigd, omdat zij gezamenlijk de breedte van het werkveld bestrijken en vanuit de verschillende perspectieven feedback op het LOP konden geven. De feedback bestond vooral uit het aanscherpen van toekomstige ontwikkelingen en het uitspreken van de behoefte aan een meer concretere invulling van de vakgebieden behorende bij de vastgoedcyclus.

Met de feedback vanuit de verschillende brancheorganisaties is het LOP aangepast en vervolgens is de aangepaste versie nogmaals voorgelegd aan de branches op 14 februari 2022. Tijdens deze bijeenkomst is besproken of de aanpassingen voldoende recht deden aan de gegeven feedback en dat was het geval.

De volgende alumni hebben geholpen door hun ervaringen met de opleiding met ons te delen.

- Laura von Pickartz en Patrick ter Mate, Saxion Hogeschool
- Nienke Nikkels en Jochem Janssens, Hanzehogeschool Groningen
- Puck Kunnen en Jesper Jacobs, Fontys Hogescholen
- Sarah Bos en Jasper Duijvelaar, Hogeschool Rotterdam

Puck Kunnen\_Fontys Hogescholen

*“De opleiding Vastgoed en Makelaardij aan de Fontys was voor mij een perfecte afwisseling tussen theorie, praktijk en actualiteiten. Een mooie basis voor ieders (vastgoed)carrière.”*