

Project: Veiligheidscentrum Apeldoorn

Onderdeel: Taakomschrijving en demarcatie Directievoering en Toezicht in Uitvoeringsfase

Datum: 6 mei 2026

Uitgangspunten, taakomschrijving op hoofdlijn:

1. Directievoerder, op hoofdlijn het takenpakket:

- Accent ligt op de uitvoeringsfase, startend vanaf afsluiten aannemingsovereenkomst (sep 2026) tot en met oplevering en nazorg (eind 2028).
- Voert de (dagelijkse) directie op de bouw.
- Is namens de opdrachtgever het directe aanspreekpunt voor de uitvoerende partijen (3 percelen + evt. directieleveringen).
- Valt hiërarchisch direct onder de ambtelijk bouwprojectmanager van het project. Dagelijkse afstemming daarmee.
- Stuurt de toezichthouders Bouwkundig en Installatietechnisch aan, waarmee de feitelijke kwaliteit van de uitvoering wordt bewaakt.
- Bouwvergaderingen (1x p 4kwn): voorzitterschap, voorbereiden en verzorgt notulen.
- Woont indien nodig werk- en/of coordinatievergaderingen bij (voorzitterschap door coördinerend aannemer).
- Ziet toe op juiste naleving van de contracten, financieel, kwalitatief en v.w.b. de planning.
- Bewaakt termijnstaten, meer- en minderwerk, en evt. stelposten en/of verrekenbare hoeveelheden.
- Ziet toe op juiste naleving van de vergunning en wet- en regelgeving.
- Signaleert en managet risico's en kansen.
- Organiseert en bewaakt de oplevering(en), inclusief de nazorgfase (sturing op restpunten, revisie, gebruikersinstructie etc).

2. Bouwtoezichthouder, op hoofdlijn het takenpakket:

- Bewaakt (dagelijks) de kwaliteit van de uitvoering, primair gericht op de bouwkundige uitvoering (Perceel 1 - Bouwk), en rapporteert naar directievoerder
- Signaleert en registreert waargenomen afwijkingen van het bestek en bestektekeningen;
- Naast Bouwk. toezicht wordt er vanuit de installatie-adviseur een toezichthouder aangewezen voor de bewaking van de installaties (Perceel 2 - E-inst en Perceel 3 - W-inst)
- En vanuit de architect wordt de constructeur "geleverd" voor de bewaking van de constructieve uitvoering en voert de architect "esthetisch" toezicht (gericht materialisering, kleurstelling, bemonstering e.d.)
- Woont bouwvergaderingen bij
- Woont werk- en/of coordinatievergaderingen bij (voorzitterschap door coördinerend aannemer).
- Ziet toe op juiste naleving van de bouwkundige kwaliteit van het contract perceel 1 (B)
- Ziet toe op juiste naleving van de vergunning en wet- en regelgeving.
- Alle benodigde opnames i.h.k.v. oplevering van perceel 1 (B), inclusief de bewaking van de restpunten

Legenda:

X = Primaire taak

(X) = Ondersteunende taak

X* = Indien nodig, incidenteel

Onderdeel	Opdrachtgever	1. Bouwdirectie	2. Bouwtoezicht	Toezicht Inst.	Toezicht Constr.	Toezicht Arch.	Toelichting
Discipline	Bouwprojectleider	Dagelijkse directie	Dagelijks toezicht	Installatietechnisch	Constructief	Esthetisch	
Het aanspreekpunt namens opdrachtgever voor alle aannemers (dagelijkse leiding)		X					Aansturen uitvoerend bouwproces
Eerste aanspreekpunt voor de aannemer, technisch inhoudelijk (kwaliteit)			X				
Geeft leiding aan het bouwtoezicht		X					
Informeren directievoerder m.b.t. voortgang in tijd, geld, kwaliteit en informatie			X	X			
Bouwdirectieoverleggen (vooraftgaand aan BV) (strategisch)	X	X	(X)				Onderlinge afstemming
Voorzitten Bouwvergaderingen		X					Organiseren en voorzitten
Verslaglegging Bouwvergadering		X	(X)				Directie notuleert de vergadering
Bijwonen Bouwvergaderingen	X	X	X	X	X*	X*	
Voorzitten Werkvergaderingen							
Verslaglegging Werkvergadering							
Bijwonen Werkvergaderingen		X*	X	X*	X*		
Bewaken voortgang afspraken		X					
Toeziens op de naleving van het bestek/contract	(X)	X	(X)	(X)	(X)	(X)	Directie vanuit totaal proces; toezichthouders op detailniveau in uitvoering
(dagelijks)toezicht op de bouwplaats			X	X	X*	X*	M.b.t. te realiseren kwaliteit
Opstellen toezichtsplan en actualiseren			X				
Bouwkundig en overall toezicht gedurende gehele bouwfase		(X)	X				
Constructief toezicht gedurende gehele bouwfase			(X)		X		
Esthetisch toezicht gedurende gehele bouwfase			(X)			X	
Installatietechnisch toezicht gedurende gehele bouwfase			(X)	X			
Aanwezigheid en verslaglegging eerste technische paal			X		X		
Bewaken termijnschema's		X					
Beoordelen en goedkeuring ingediende facturen/termijnen		X	(X)	(X)			In afstemming met toezichthouder
Bewaken coördinatieovereenkomst		X	(X)	(X)			Toezichthouder(s) levert bijdrage "oren en ogen op de bouw"
Bijhouden investeringsraming	X						
Opstellen overzichten meer/minderwerk		X					
Beoordelen meer/minderwerk	(X)	X	(X)	(X)			
Opdracht afwikkeling meer/minderwerk	X	(X)					
Contacten met overheid en instanties	X	X	(X)	(X)	(X)		

Onderdeel	Opdrachtgever	1. Bouwdirectie	2. Bouwtoezicht	Toezicht Inst.	Toezicht Constr.	Toezicht Arch.	Toelichting
Discipline	Bouwprojectleider	Dagelijkse directie	Dagelijks toezicht	Installatietechnisch	Constructief	Esthetisch	
Bewaken overallplanning		X	(X)	(X)	(X)		Toezichthouders leveren op detailniveau een bijdrage aan bouwdirectie
Overleggen met installatietoezicht tijdens de uitvoering op kwaliteit en uitvoering			X				Installatietoezicht door install. Adviseur
Het keuren van materialen en bouwelementen			X	X	X		Keuren van installatietechn.onderdelen door toezicht Inst.
Het esthetisch beoordelen van materialen en bouwelementen						X	Door de architect
Het bewaken en beoordelen van het kwaliteitsplan en algemeen tijdschema		(X)	X				Betreft detailplanning en kwaliteitsplan van de aanemer
Toeziën op nalevering V&G		(X)	X				
Toeziën op naleving van de arbowet en milieuwetgeving			X				
Toeziën houden veiligheid bouwplaats / handhaven verkeersmaatregelen			X				
Het vervaardigen van toezichtsverslagen en keuringsrapportages			X	X			Het wekelijks digitaal verslagleggen in woord en beeld van stand vH werk
Controle weekrapporten, dagboek van de aanemer			X				
Afstemming met overige door de opdrachtgever aangestelde projectmedewerkers	X	X	(X)				
Vorbereiden procedures oplevering		X					
(Voor)Opnames en opstellen restpuntenlijsten i.o.m. bouwers			X	X	(X)	(X)	Opnemen werk t.b.v. oplevering middels digitaal opnamesysteem
Bijwonen integrale testen installaties			(X)	X			
Bijwonen gebruikers instructies (installaties en bouwkundig indien aan de orde)			(X)	X			
Opstellen proces verbaal van oplevering		X					
Regiseren en voorzitten oplevering		X					
Controle afwikkeling restpunten		X	X	X			Toezichthouder levert bijdrage (nalopen restpunten op afhandeling)
Controle van garantieverklaringen, revisie, gebruiks- en onderhoudsvoorschriften			X	X			Toezichthouder levert bijdrage (eerste controle en afstemming aannemer)
Het voorbereiden van de opname van het werk na afloop van de onderhoudstermijn			X	X			
Controle afwikkeling einde onderhoudstermijn	X	X					

A. Functie-eisen Directievoerder

Algemeen:

We zoeken een seniore zwaargewicht om dit omvangrijke en complexe project, verdeeld over drie aannemers (drie percelen), vanuit de rol van directievoerder adequaat aan te sturen en te bewaken.

Als formele vertegenwoordiger van de opdrachtgever op de bouwplaats, moet tegelijkertijd in staat zijn om alle belangen (zowel van opdrachtgever, eindgebruiker, als van andere bouwteampartners) evenwichtig te behartigen.

Opleidingsniveau: De directievoerder beschikt minimaal over een afgeronde, relevante HBO-opleiding, bijvoorbeeld in de richting van Bouwkunde (voorkeur), Civiele Techniek, of een vergelijkbare technische studie.

Projectbeheersing: aantoonbare expertise in het bewaken van Geld, Organisatie, Tijd, Informatie en Kwaliteit (GOTIK). Stressbestendig is een must.

Vaardig in het werken met documentmanagement software zoals Pro4all/Prostream, Docstream e.d.

Kennis: grondige kennis van de UAV 2012, daarnaast diepgaand inzicht in bouwkundige en installatietechnische disciplines, bouwmethodieken en relevante wet- en regelgeving (o.a. Bbl en Wkb)

Werkervaring: minimaal 5-10 jaar ervaring als directievoerder van grote en complexe bouwprojecten

Projectervaring: ervaring met grootschalige integrale bouwprojecten van maatschappelijk vastgoed en utiliteitsgebouwen, inclusief contractadministratie en het aansturen van bouwteams

Veiligheid: De directievoerder beschikt over een geldig VCA-VOL certificaat (Veiligheid voor Operationeel Leidinggevend) en zorgt ervoor dat dit certificaat gedurende de gehele looptijd van de opdracht geldig blijft.

Communicatief: moet kunnen schakelen tussen de verschillende niveaus, van de uitvoerder in de bouwkeet tot de projectmanager van de opdrachtgever. Bestuurs-sensitief is een pre.

Onderhandelingsvaardigheid: voor het beoordelen van besteksafwijkingen (meer- en minderwerk opgaven) en het voeren van bouwvergaderingen

Overtuigingskracht, stevigheid en conflictmanagement: het vermogen om besluiten te nemen en effectief om te gaan met de verschillende belangen van stakeholders

Samenwerken: moet in de volle breedte van het bouwteam goed kunnen samenwerken, heeft daar een trekkersrol / voorbeeldfunctie in.

Bovenal: een goede samenwerking met de ambtelijk bouwprojectmanager (opdrachtgever) is cruciaal

2. Functie-eisen Bouwtoezichthouder

Opleidingsniveau: De bouwtoezichthouder beschikt minimaal over een afgeronde, relevante MBO-opleiding op niveau 4, bijvoorbeeld in de richting van Uitvoerder Bouw/Infra, Bouwkunde of een vergelijkbare technische opleiding.

Diepgaande en actuele kennis van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en kwaliteitsborging (Wkb)

Vaardig in het werken met tools t.b.v. kwaliteitscontroles, zoals bijv. Snagstream, Ed-controles of STA

Secuur, zorgvuldig, met een positieve werkhouding

Werkervaring: minimaal 5-10 jaar ervaring als toezichthouder met grote en complexe bouwprojecten

Projectervaring: ervaring met grootschalige nieuwbouw van maatschappelijk vastgoed en utiliteitsgebouwen

Veiligheid: De bouwtoezichthouder beschikt over een geldig VCA-VOL certificaat (Veiligheid voor Operationeel Leidinggevend) en draagt er zorg voor dat dit certificaat gedurende de gehele looptijd van de opdracht geldig blijft.

Communicatief: moet kunnen schakelen tussen de verschillende niveaus, van de vakman op de steiger tot projectmanager van de aannemer

Overtuigingskracht en stevigheid: moet letterlijk "stevig in de schoenen" op de bouwplaats staan, om de naleving van regels en kwaliteitseisen af te dwingen

Samenwerken: moet kunnen samenwerken, specifiek met collega toezichthouders (installaties en constructies) en daarnaast bouwteam-breed

Bovenal: een goede samenwerking met de directievoerder is cruciaal