Functieprofiel Integraal Toezichthouder

Duurzame upgrade en verbouwing Le Pooleweg 6

Versie: 20 augustus 2026

1. Doel van de functie

De Integraal Toezichthouder vertegenwoordigt de opdrachtgever tijdens de uitvoeringsfase van de duurzame upgrade en verbouwing van Le Pooleweg 6 en ziet erop toe dat de werkzaamheden worden uitgevoerd overeenkomstig de contractstukken, goedgekeurde tekeningen en berekeningen, geldende wet- en regelgeving, vergunningen, normen en overeengekomen kwaliteits-, planning- en duurzaamheidseisen.

De toezichthouder bewaakt integraal de kwaliteit en voortgang van de uitvoering en signaleert tijdig afwijkingen, risico's en knelpunten. Hij/zij rapporteert hierover aan de opdrachtgever en adviseert over noodzakelijke preventieve en corrigerende maatregelen.

2. Reikwijdte van het toezicht

Het toezicht omvat alle voor het project relevante disciplines en de onderlinge raakvlakken, waaronder:

- bouwkunde en afbouw;
- constructies;
- werktuigbouwkundige installaties;
- elektrotechnische installaties;
- meet- en regeltechniek en gebouwbeheersystemen;
- brandveiligheid;
- bouwfysica;
- akoestiek;
- energie en duurzaamheid.

Bijzondere aandacht wordt besteed aan de integrale afstemming tussen de verschillende disciplines en aan (planning en uitvoering van) werkzaamheden die gevolgen kunnen hebben voor de continuïteit, veiligheid, hygiëne en bedrijfsvoering van de chocoladefabriek.

3. Taken en verantwoordelijkheden

Toezicht op contractconforme uitvoering

De toezichthouder:

- controleert of de werkzaamheden worden uitgevoerd overeenkomstig de contractstukken, bestekken, technische omschrijvingen, tekeningen, berekeningen en goedgekeurde werkplannen;
- controleert de toepassing en verwerking van voorgeschreven materialen, producten, componenten en installaties;
- ziet toe op de overeengekomen kwaliteit en het vereiste afwerkingsniveau;
- bewaakt de raakvlakken tussen bouwkundige, constructieve en installatietechnische werkzaamheden;
- controleert kritische onderdelen vóórdat deze door vervolgwerkzaamheden aan het zicht worden onttrokken;
- ziet toe op correcte uitvoering van eventuele door de opdrachtgever goedgekeurde wijzigingen.

Kwaliteitsbewaking

De toezichthouder:

- voert regelmatig inspecties en kwaliteitscontroles op de bouwplaats uit;
- beoordeelt of de uitvoering voldoet aan de overeengekomen kwaliteitseisen en relevante normen;
- signaleert gebreken, afwijkingen en onvolkomenheden en legt deze aantoonbaar vast;
- bewaakt dat geconstateerde tekortkomingen tijdig en deugdelijk worden hersteld;
- controleert, waar van toepassing, keurings-, test- en meetresultaten;
- bewaakt de uitvoering van beproevingen, inregeling en functionele testen van installaties;
- draagt bij aan de kwaliteitscontrole voorafgaand aan oplevering.

Planning en voortgang

De toezichthouder:

- bewaakt de voortgang van de werkzaamheden ten opzichte van de vastgestelde uitvoeringsplanning;
- signaleert tijdig dreigende vertragingen en verstoringen;

- beoordeelt de gevolgen van wijzigingen, afwijkingen en uitvoeringsproblemen voor de planning;
- bewaakt belangrijke mijlpalen en kritieke werkzaamheden;
- rapporteert over de voortgang en adviseert waar nodig over maatregelen om vertraging te voorkomen of te beperken.

Wet- en regelgeving

De toezichthouder ziet erop toe dat de uitvoering, voor zover binnen zijn/haar toezichtstaak, plaatsvindt overeenkomstig:

- toepasselijke wet- en regelgeving;
- verleende vergunningen en daaraan verbonden voorwaarden;
- relevante technische normen en voorschriften;
- eisen ten aanzien van brandveiligheid, constructieve veiligheid, bouwfysica en installatieveiligheid;
- overeengekomen eisen op het gebied van energieprestatie en duurzaamheid.

Wanneer mogelijke strijdigheid met wet- en regelgeving of vergunningvoorwaarden wordt geconstateerd, meldt de toezichthouder dit onverwijld aan de opdrachtgever.

4. Duurzaamheid en energie

Gezien het karakter van het project besteedt de toezichthouder bijzondere aandacht aan de uitvoering van de overeengekomen duurzaamheids- en energiemaatregelen.

Daarbij wordt onder meer toegezien op:

- kwaliteit van thermische isolatie en het voorkomen van koudebruggen;
- luchtdichtheid en bouwfysische detaillering;
- energiezuinige verwarmings-, koel- en ventilatiesystemen;
- energie-efficiënte elektrotechnische installaties en verlichting;
- meet-, regel- en monitoringsvoorzieningen;
- eventuele duurzame energieopwekking;
- correcte inregeling en optimalisatie van installaties;
- uitvoering overeenkomstig de overeengekomen energie- en duurzaamheidsdoelstellingen.

De toezichthouder bewaakt daarbij nadrukkelijk de samenhang tussen de theoretisch ontworpen energieprestatie en de daadwerkelijke uitvoering.

5. Afwijkingen, risico’s en knelpunten

De toezichthouder heeft een actieve signalerende functie en:

- identificeert tijdig technische, organisatorische en planningsrisico’s;
- legt afwijkingen van de contractstukken en overeengekomen kwaliteit vast;
- beoordeelt de mogelijke gevolgen van afwijkingen;
- meldt urgente of kritieke afwijkingen direct aan de opdrachtgever;
- adviseert de opdrachtgever over mogelijke corrigerende of preventieve maatregelen;
- bewaakt na besluitvorming of afgesproken maatregelen daadwerkelijk en tijdig worden uitgevoerd.

De toezichthouder is daarbij adviserend en signalerend. Besluiten met contractuele, financiële of ingrijpende planningstechnische consequenties worden genomen door of namens de opdrachtgever, tenzij hiervoor uitdrukkelijk mandaat aan de toezichthouder is verleend.

6. Rapportage en overleg

De toezichthouder rapporteert periodiek aan de opdrachtgever over ten minste:

- voortgang van de uitvoering;
- kwaliteit van het uitgevoerde werk;
- geconstateerde afwijkingen en gebreken;
- status van eerder geconstateerde tekortkomingen;
- planning en eventuele dreigende vertragingen;
- technische en organisatorische risico’s;
- relevante veiligheids- en kwaliteitsaspecten;
- status van energie- en duurzaamheidsmaatregelen;
- noodzakelijke besluiten en acties van opdrachtgever, aannemer en/of adviseurs.

De toezichthouder neemt deel aan relevante bouw- en werkbesprekingen en levert vanuit zijn/haar verantwoordelijkheid input voor verslaglegging en actiepunten.

Bij urgente situaties rapporteert de toezichthouder direct aan de opdrachtgever en wacht hij/zij niet op de reguliere rapportagecyclus.

7. Wijzigingen en meer- en minderwerk

De toezichthouder:

- signaleert werkzaamheden die mogelijk als wijziging of meer- en minderwerk moeten worden aangemerkt;
- controleert of wijzigingen technisch correct en overeenkomstig de besluitvorming worden uitgevoerd;
- adviseert de opdrachtgever over de technische noodzaak en consequenties van voorgestelde wijzigingen;
- houdt waar nodig toezicht op hoeveelheden en uitgevoerde werkzaamheden ten behoeve van de beoordeling van meer- en minderwerk.

De toezichthouder verstrekt zonder uitdrukkelijk mandaat van de opdrachtgever geen opdrachten die financiële of contractuele consequenties voor de opdrachtgever kunnen hebben.

8. Oplevering en ingebruikname

In de afrondende fase:

- voert de toezichthouder vooropnames en kwaliteitsinspecties uit;
- stelt hij/zij geconstateerde restpunten en gebreken vast;
- adviseert hij/zij de opdrachtgever over de technische gereedheid voor oplevering;
- bewaakt hij/zij het tijdig oplossen van restpunten;
- ziet hij/zij toe op testen, beproevingen, inregeling en functionele controle van installaties;
- controleert hij/zij, voor zover overeengekomen, de aanwezigheid en volledigheid van revisiebescheiden, keuringsrapporten, certificaten, garanties, bedieningsvoorschriften en onderhoudsinstructies;
- ondersteunt hij/zij de opdrachtgever bij de oplevering en overdracht naar beheer en bedrijfsvoering.

9. Bevoegdheden

De toezichthouder is bevoegd om:

- toegang te verlangen tot de voor het toezicht relevante werkzaamheden en informatie;
- controles en inspecties uit te voeren;
- relevante documenten, keuringsrapporten, certificaten en testresultaten op te vragen;

- geconstateerde afwijkingen bij de uitvoerende partijen aan de orde te stellen;
- herstel of nader onderzoek bij de opdrachtgever te adviseren;
- bij een direct risico voor veiligheid, kwaliteit of bedrijfscontinuïteit onmiddellijk te escaleren naar de opdrachtgever.

De precieze contractuele bevoegdheden en het mandaat van de toezichthouder worden vooraf door de opdrachtgever vastgesteld.

10. Functie-eisen

De Integraal Toezichthouder beschikt bij voorkeur over:

- minimaal hbo werk- en denkniveau in bouwkunde, werktuigbouwkunde, elektrotechniek of vergelijkbare technische richting;
- ruime relevante ervaring met toezicht tijdens de uitvoering van verbouwings-, renovatie- en/of verduurzamingsprojecten;
- aantoonbare kennis van bouwkundige én installatietechnische werkzaamheden;
- voldoende kennis van constructies, brandveiligheid, bouwfysica, akoestiek en energieprestatie om afwijkingen en risico's tijdig te herkennen;
- ervaring met projecten in bestaande, bij voorkeur operationele, bedrijfs- of productieomgevingen;
- kennis van relevante wet- en regelgeving, normen en contractstukken;
- ervaring met kwaliteitscontroles, opleveringen, testen en commissioning;
- goede mondelinge en schriftelijke rapportagevaardigheden.

Waar specialistische beoordeling noodzakelijk is, signaleert de toezichthouder dit tijdig en adviseert hij/zij de opdrachtgever een daarvoor bevoegde specialist of adviseur in te schakelen.

11. Competenties

Voor de functie zijn in het bijzonder de volgende competenties van belang:

- technisch en analytisch sterk;
- onafhankelijk en objectief;
- nauwkeurig en kwaliteitsgericht;
- proactief en risicobewust;
- communicatief vaardig;
- standvastig waar noodzakelijk en pragmatisch waar mogelijk;
- in staat hoofd- en bijzaken te onderscheiden;
- in staat disciplines integraal te beoordelen en raakvlakken te herkennen;

- oplossingsgericht zonder de verantwoordelijkheid van uitvoerende partijen over te nemen;
- zorgvuldig in verslaglegging en dossiervorming.

12. Positionering

De Integraal Toezichthouder werkt rechtstreeks in opdracht van en rapporteert aan de opdrachtgever en functioneert onafhankelijk van aannemer(s), leveranciers en overige uitvoerende partijen.

De toezichthouder werkt nauw samen met de projectmanager/directievoerder en de betrokken ontwerpende en adviserende partijen. De aannemer en overige uitvoerende partijen blijven volledig verantwoordelijk voor hun eigen werkzaamheden, kwaliteitsborging, uitvoeringsmethoden, veiligheid en nakoming van hun contractuele verplichtingen.

De toezichthoudende werkzaamheden ontslaan geen enkele uitvoerende partij van haar eigen verantwoordelijkheden en verplichtingen.