

Hartelijk dank voor je interesse. Helaas is de reactietermijn verlopen en is het niet meer mogelijk te reageren op deze inhuuropdracht.

Directievoerder en opzichter Verduurzaming & Renovatie de Rijswijkse Schouwburg



Aanvraagnummer	31216	Start	1 september 2026
Duur	tot en met 1 september 2027 maanden	Opleidingniveau	HBO
Opties verlenging	Indien de afronding van het project uitloopt kan kan 2 maal een periode van 3 maanden worden verlengt	Regio	Zuid-Holland
Uren per week	16 uur	Einde inschrijfdatum	vrijdag 24 juli 2026
DAS opdracht	Nee	Eindtijd	09:00 uur

Projectbeschrijving renovatie en verduurzaming Rijswijkse Schouwburg

De Rijswijkse Schouwburg aan de Generaal Spoorlaan 10 in Rijswijk is een markant cultuurgebouw dat oorspronkelijk is ontworpen door Broekbakema en in 1987 is gerealiseerd. Het gebouw heeft in de loop der jaren meerdere aanpassingen en uitbreidingen ondergaan, waaronder wijzigingen aan het restaurantinterieur, de foyer, een uitbreiding aan de vijverzijde en een verhoging van de toneeltoren. Het complex bestaat uit een hoofdvolume met een hoge toneeltoren en meerdere lagere bouwdelen rondom entree, foyer, horeca en ondersteunende ruimten. De schouwburg ligt in een stedelijke omgeving, direct aan het water en in de nabijheid van woningen, scholen, bedrijven en openbare ruimte.

De gemeente Rijswijk wil de schouwburg renoveren en verduurzamen om het gebouw technisch toekomstbestendig te maken en het energieverbruik structureel te verlagen. Uit de bouwfysische uitwerking is gebleken dat verduurzaming van de gevels aan de binnenzijde slechts beperkt mogelijk is, omdat dit risico's oplevert op condensatie en vochtschade in de constructie. Daarom is gekozen voor een aanpak waarbij de thermische prestaties van het gebouw vooral aan de buitenzijde worden verbeterd, met behoud van het bestaande architectonische karakter.

De werkzaamheden omvatten in hoofdlijnen het verbeteren van de gebouwschil en het verduurzamen van de bouwkundige en installatietechnische onderdelen. De bestaande gevelbeplating wordt waar nodig gedemonteerd en opgeslagen, waarna de gevelisolatie wordt vervangen en de gevelbeplating zoveel mogelijk wordt teruggeplaatst. Op plekken waar gevelbeplating moet worden vervangen, gebeurt dit in aansluiting op de bestaande kleurstelling, detaillering en uitstraling van het gebouw. Bij de foyergevel aan de vijverzijde is voldoende ruimte aanwezig om de bestaande beplating en uitkragende plafonds te demonteren, te isoleren en terug te monteren, zodat het aanzicht ongewijzigd blijft. Op andere gevels wordt de buitenschil plaatselijk verdikt om de gewenste isolatiewaarde te bereiken, met een zorgvuldige afwerking van plint en neggen.

Daarnaast worden alle ramen en kozijnen vervangen door energie-efficiënte exemplaren, terwijl de bestaande stelkozijnen behouden blijven. Ook worden zonwerende voorzieningen aangebracht, al dan niet geïntegreerd in de kozijnen, en vervolgens goed ingeregeld. Waar technisch en functioneel mogelijk wordt aanvullend binnen na-geïsoleerd. Verder worden de kruipruimte en het dak geïsoleerd en wordt de dakbedekking vervangen. Ook vloeren die nog niet zijn geïsoleerd, worden meegenomen in de verduurzamingsopgave.

Op het dak en aan de gevel aanwezige installaties, waaronder PV-panelen en camera's, worden tijdelijk verwijderd en na afronding van de werkzaamheden teruggeplaatst. Tegelijkertijd wordt de bestaande PV-installatie uitgebreid met extra panelen. De klimaatinstallaties met warmtepompen op het dak worden door een derde partij verwijderd en teruggeplaatst; deze werkzaamheden worden in een later stadium nog apart aanbesteed maar wel in samenhang met de dakwerkzaamheden uitgevoerd. Ook het afgiftesysteem wordt waar nodig aangepast.

De uitvoering vindt gefaseerd plaats en is afgestemd op het in gebruik blijven van de schouwburg gedurende een deel van de bouwperiode. De werkzaamheden worden uitgevoerd in drie fasen, met een korte theater vrije periode voor de aanpak van de achtergevel en foyerpui, een uitvoeringsperiode aan de overige gevels terwijl het gebouw in gebruik blijft, en een tweede theater vrije periode voor de dakwerkzaamheden en afronding. Daarbij is veel aandacht nodig voor het beperken van overlast, het zorgvuldig omgaan met bestaande materialen en het behouden van de functionele werking van het gebouw tijdens de uitvoering.

Bovenstaand project is reeds aanbesteed en zit in de afrondende fase van de gunning waarna de aannemer het DO zal uitwerken naar een UO. De werkzaamheden en verantwoordelijkheden van de directievoerder/opzichter zijn hier onder beschreven. De rol van opzichter zal gezamenlijk opgepakt worden met de onderhoudsmedewerker van de gemeente en de taakverdeling zal nader worden afgestemd.

De gemeente Rijswijk beschikt niet over directievoerders of toezichthouders bouw in vaste dienst. Voor dit specialistische renovatieproject is specifieke externe deskundigheid vereist op het gebied van directievoering, bouwtoezicht en contractmanagement bij verduurzaming van maatschappelijke gebouwen in gebruik. Vanwege het tijdelijke en specialistische karakter van de opdracht wordt deze extern aanbesteed.

De opdracht wordt uitgevoerd door een zelfstandig opdrachtnemer. De opdrachtnemer voert de werkzaamheden uit op basis van eigen professionele deskundigheid, eigen verantwoordelijkheid en eigen werkwijze. Opdrachtgever stelt de projectdoelen, contractuele kaders, planning en noodzakelijke afstemmomenten vast, maar geeft geen instructies over de wijze waarop de opdrachtnemer de werkzaamheden uitvoert, behoudens instructies die noodzakelijk zijn voor veiligheid, toegang tot het project of naleving van wet- en regelgeving.

De opdrachtnemer is niet ingebed in de gemeentelijke organisatie en maakt geen onderdeel uit van de hiërarchische structuur van opdrachtgever. Afstemming met medewerkers van opdrachtgever, aannemer, adviseurs en overige stakeholders vindt uitsluitend plaats voor zover noodzakelijk voor de uitvoering van de opdracht.

De opdrachtnemer is gerechtigd zich te laten vervangen door een andere gekwalificeerde professional, mits deze voldoet aan de gestelde geschiktheidseisen. Opdrachtgever kan vervanging uitsluitend op redelijke en objectieve gronden weigeren.

De opdrachtnemer verricht de opdracht voor eigen rekening en risico en beschikt over passende verzekeringen. De opdrachtnemer is verantwoordelijk voor de kwaliteit van de eigen dienstverlening en rapporteert periodiek over voortgang, bevindingen, risico's en resultaten.

1.1 Directievoerder

De opdrachtnemer voert namens opdrachtgever directievoeringstaken uit binnen de overeengekomen opdracht, mandaatgrenzen en contractuele kaders. Besluitvorming die buiten het mandaat valt blijft voorbehouden aan opdrachtgever. In deze rol stuurt de directievoerder de toezichthouder(s) aan en stemt hij/zij af met alle betrokken partijen.

De directievoerder organiseert en leidt overleggen, waaronder bouwoverleggen, en draagt zorg voor heldere communicatie en correcte afhandeling van correspondentie. Afwijkingen en knelpunten worden tijdig gesignaleerd, waarbij de directievoerder actief oplossingen initieert.

Daarnaast adviseert de directievoerder de opdrachtgever en escaleert waar nodig. Tot slot is de directievoerder verantwoordelijk voor het opzetten en beheren van een volledig en actueel projectdossier, inclusief planning, financiën, kwaliteitsborging en risicobeheersing.

1.1.1 Vaardigheden en competenties

De directievoerder beschikt over organisatorische en communicatieve vaardigheden en heeft een analytisch vermogen. De directievoerder is in staat om overzicht te houden over complexe projecten, prioriteiten te stellen en weloverwogen beslissingen te nemen.

Verder wordt verwacht dat de directievoerder:

- Coördineert de werkzaamheden van betrokken toezichthouders en adviseurs voor zover noodzakelijk voor de uitvoering van de opdracht.;
- Afwijkingen en knelpunten tijdig signaleert en de impact daarvan kan beoordelen op planning, kwaliteit, budget en contractuele afspraken;
- Onafhankelijk, daadkrachtig en oplossingsgericht opereren;
- Effectief samenwerken met diverse stakeholders
- Verantwoordelijkheid neemt voor het volledige projectproces en borging van kwaliteit, planning en risicobeheersing.

1.1.2 Opleidingsniveau en ervaring

De directievoerder beschikt bij voorkeur over een afgeronde hbo- of wo-opleiding in de richting van Bouwkunde of vergelijkbaar. Aantoonbare relevante werkervaring wordt belangrijker geacht dan het behaalde opleidingsniveau.

Van de directievoerder wordt verwacht dat hij/zij meerdere jaren ervaring heeft in een vergelijkbare rol bij projecten van vergelijkbare omvang en complexiteit. Referentieprojecten waarin de directievoerder succesvol de belangen van de opdrachtgever heeft behartigd en het project heeft gestuurd op tijd, budget, kwaliteit en risico zijn vereist.

1.1.3 Hoofdverantwoordelijkheden en activiteiten per fase;

Aanbesteding uitvoering

- Deelnemen aan de beoordelingscommissie

Bouwvoorbereiding

- (Laten) controleren en vrijgeven van werktekeningen
- Afstemmen met aannemer over uitvoeringsprocedures (o.a. vooropnames, oplevering)
- Inrichten van projectadministratie en dossierstructuur
- Afstemmen met adviseurs en betrokken partijen over uitgangspunten
- Voorbereiden van beheersing op tijd, geld, kwaliteit en risico

Uitvoering

- Toezien op uitvoering conform contract en kaders opdrachtgever
- Bewaken van voortgang op basis van planning aannemer
- Aansturen en begeleiden van toezichthouder(s)
- Overleggen met aannemer, adviseurs, leveranciers en andere stakeholders
- Voorzitten van bouwvergaderingen en vastleggen van besluiten
- Beoordelen en onderhandelen over meer- en minderwerk
- Controleren termijnstaten en verzorgen betalingsadvies
- Bijhouden financiële administratie (meer-/minderwerk, termijnen)
- Signaleren afwijkingen in planning, budget, kwaliteit en risico + maatregelen treffen
- Informeren en afstemmen met opdrachtgever en stakeholders
- Toezien op naleving van veiligheid en gezondheid

Oplevering

- Organiseren en begeleiden van opleveringen
- Opstellen van processen-verbaal van oplevering
- Toezien op afronding van werkzaamheden en restpunten
- Controleren en verzamelen van opleverdocumentatie
- Afstemmen met aannemer over afronding en overdracht

Nazorg / ingebruikname

- Bewaken en afwikkelen van de onderhoudstermijn
- Toeziën op oplossen van restpunten binnen gestelde termijn
- Controleren van aangeleverde documenten (garanties, certificaten, revisietekeningen)
- Afstemmen met opdrachtgever over gebruiksfase en eventuele issues

Afronding

- Overdragen van compleet en gestructureerd projectdossier aan opdrachtgever
- Opstellen financieel eindoverzicht
- Controleren eindafrekening
- Formeel afsluiten van contractuele verplichtingen
- Informeren opdrachtgever over eindstatus en resultaten

1.2 Toezichthouder

De toezichthouder voert namens de opdrachtgever toezicht uit op de uitvoering van de bouwactiviteiten. In deze rol wordt de voortgang, kwaliteit en naleving van afspraken actief gemonitord, waarbij periodiek wordt gerapporteerd aan de directievoerder over bevindingen en eventuele afwijkingen.

De toezichthouder bewaakt de kwaliteit op basis van controles en rapportages, signaleert tekortkomingen en draagt waar nodig passende adviezen en oplossingen aan. Daarbij wordt toegezien op de naleving van het kwaliteitshandboek en de contractuele eisen.

Daarnaast onderhoudt de toezichthouder een goede werkrelatie met de directievoerder, aannemer en overige betrokken partijen. Hij/zij neemt deel aan bouwvergaderingen, werkbesprekingen en andere relevante overleggen en zorgt voor heldere afstemming en communicatie over de bevindingen.

1.2.1 Vaardigheden en competenties

De toezichthouder beschikt over oog voor detail en werkt nauwkeurig en gestructureerd. De toezichthouder is analytisch sterk en in staat om afwijkingen tijdig te signaleren en te beoordelen op consequenties voor kwaliteit, planning en contractuele afspraken.

Daarnaast wordt van de toezichthouder verwacht dat hij/zij:

- Communicatief vaardig is en bevindingen helder en objectief kan rapporteren;
- Onafhankelijk en kritisch opereert, met behoud van een constructieve samenwerking;
- Goede kennis heeft van relevante wet- en regelgeving, contractvormen en kwaliteitsnormen;
- Proactief handelt en oplossingsgericht adviseert bij geconstateerde afwijkingen;
- In staat is om overzicht te houden en prioriteiten te stellen binnen het toezichtproces.

1.2.2 Opleidingsniveau en ervaring

De toezichthouder beschikt bij voorkeur over een afgeronde opleiding op minimaal mbo+/hbo-niveau in de richting van Bouwkunde of vergelijkbaar. Aantoonbare relevante werkervaring wordt belangrijker geacht dan het behaalde opleidingsniveau.

Van de toezichthouder wordt verwacht dat hij/zij meerdere jaren ervaring heeft in een vergelijkbare rol binnen bouwprojecten. Ervaring met projecten van vergelijkbare omvang en complexiteit strekt tot aanbeveling. Referenties waaruit blijkt dat de toezichthouder effectief toezicht heeft gehouden op kwaliteit, voortgang en contractuele naleving zijn gewenst.

1.2.3 Hoofdverantwoordelijkheden en activiteiten per fase;

Bouwvoorbereiding

- Kennisnemen van contractstukken, bestek en kwaliteitseisen
- Afstemmen met directievoerder over toezichtstrategie en controlepunten
- Voorbereiden van toezicht werkzaamheden en rapportagestructuur

- Afstemmen met adviseurs (constructeur, installatieadviseur, architect) over rollen intoezicht
- Inzicht verkrijgen in planning en kritische controle momenten

Uitvoering

- De opdrachtnemer bepaalt, binnen de overeengekomen opdracht en in afstemming met de projectplanning, de noodzakelijke frequentie en momenten van toezicht.
- Controleren van werkzaamheden, materialen en uitvoering op kwaliteit
- Mede controleren van werk-, uitvoerings- en productietekeningen
- Bewaken van voortgang in relatie tot planning
- Signaleren en rapporteren van afwijkingen in kwaliteit, planning en uitvoering
- Bespreken van aandachtspunten met aannemer in het belang van opdrachtgever
- Voorleggen van adviezen en constatering aan directievoerder
- Toezien op naleving van V&G-voorschriften en hierop handhaven
- Bijwonen en controleren van beproevingen en testen (incl. prefab en externe productie)
- Afstemmen met adviseurs (constructeur, installatieadviseur, architect) over inspecties
- Controleren van bouwtermijnen en signaleren van afwijkingen
- Signaleren van schadegevallen (o.a. CAR-verzekering)

Oplevering

- Uitvoeren van vooropnames en opnames t.b.v. oplevering
- Controleren of het werk gereed is conform contract en eisen
- Signaleren en vastleggen van restpunten en gebreken
- Bijdragen aan opleverproces samen met directievoerder
- Controleren resultaten van uitgevoerde testen en keuringen

Nazorg / ingebruikname

- Toezien op de onderhoudstermijn (incl. klachtenafhandeling)
- Controleren en bewaken van herstel van gebreken
- Signaleren van tekortkomingen tijdens gebruiksfase
- Afstemmen met aannemer en directievoerder over herstelacties

Afronding

- Controleren of alle werkzaamheden en herstelpunten zijn afgerond
- Bijdragen aan afsluiting van de onderhoudstermijn
- Rapporteren over eindstatus van kwaliteit en uitvoering
- Overdragen relevante informatie aan directievoerder

Resultaat

- De uitvoering is bewaakt op kwaliteit, planning, budget, risico's en contractuele naleving.
- Afwijkingen, risico's, meer- en minderwerk en restpunten zijn tijdig gesignaleerd, vastgelegd en geadviseerd.
- Bouwvergaderingen, besluiten, rapportages en relevante correspondentie zijn aantoonbaar en gestructureerd vastgelegd.
- Termijnstaten, meer- en minderwerk en eindafrekening zijn beoordeeld en voorzien van advies aan opdrachtgever.
- Oplevering, restpunten, revisiedocumentatie, garanties, certificaten en overdrachtsdocumenten zijn gecontroleerd en vastgelegd.
- Het projectdossier is volledig, actueel en overdraagbaar opgeleverd aan opdrachtgever.

Knock-out criteria

1. Minimaal 2 jaar aantoonbare ervaring in de afgelopen 5 jaar met opdrachten als directievoerder, toezichthouder bouw, bouwinspecteur of vergelijkbare rol binnen of voor een gemeente, omgevingsdienst

- of vergelijkbare publieke opdrachtgever;
- 2. Aantoonbare afgeronde opleiding op minimaal mbo niveau 4 of hbo niveau in de richting Bouwkunde, Bouwtechnische Bedrijfskunde, Civiele Techniek of vergelijkbaar;
- 3. Aantoonbare werkervaring met het uitvoeren van bouwtoezicht en het opstellen van toezicht- en constateringsrapportages.

Gunningscriteria (weging, 100 punten)

- 4. Minimaal 3 jaar aantoonbare werkervaring als directievoerder (35 punten);
- 5. Aantoonbare werkervaring als directievoerder bij maatschappelijke gebouwen welke tijdens renovatie & verduurzaming in gebruik bleven.(35 punten);
- 6. Aantoonbare werkervaring als directievoerder met het inrichten van projectadministratie en dossierstructuur, benoem in het cv duidelijk waar dit is opgedaan (15 punten);
- 7. Per 1 september 2026 beschikbaar voor een gemiddelde inzet van circa 16 uur per week, afhankelijk van de projectfase, controlemomenten en overeengekomen deliverables. De opdrachtnemer bepaalt zelf de planning van de werkzaamheden, voor zover dit past binnen de projectplanning en noodzakelijke overlegmomenten (15 punten).

Geef in het cv duidelijk aan in hoeverre je/ de door jou aangeboden kandidaat aan de criteria en (competenties) voldoet. Indien informatie niet expliciet in het cv of de toelichting is opgenomen, wordt deze niet meegenomen in de beoordeling

Beoordeling

Stap 1: Beoordeling offertes op knock-outcriteria

Flex tender beoordeelt de offertes op de onderbouwing van de uitvoeringsvoorwaarde (indien deze van toepassing is), de offerte-eisen en de knock-outcriteria die in de inhuuropdracht worden omschreven.

Kandidaten die voldoen aan de knock-outcriteria worden geselecteerd voor stap 2 in de beoordeling. De kandidaten die niet voldoen, worden niet verder beoordeeld.

Stap 2: Selectie van offertes die aan de opdrachtgever worden voorgelegd

Flex tender beoordeelt de offertes van de kandidaten die voldoen aan de knock-outcriteria op de gunningscriteria in de inhuuropdracht. Voldoet een kandidaat aan het genoemde gunningscriterium, dan ontvangt deze het bijbehorende aantal punten.

De kandidaten die het best scoren op de gunningscriteria worden geselecteerd voor stap 3 in de beoordeling. Bij een gelijke score is het uurtarief doorslaggevend. De overige kandidaten worden niet voorgelegd aan de opdrachtgever voor verdere beoordeling.

De opdrachtgever kan Flex tender verzoeken inzage te geven in alle ontvangen offertes om zich ervan te verzekeren dat de best scorende kandidaten daadwerkelijk zijn voorgelegd. Wilt de beoordeling van de opdrachtgever af van die van Flex tender, dan is de beoordeling (en daarmee de selectie) van de opdrachtgever leidend.

Stap 3: Uitnodiging voor een selectiegesprek

De opdrachtgever beoordeelt de offertes van de kandidaten die in stap 2 zijn geselecteerd in onderlinge vergelijking op de volgende gunningscriteria:

- Relevante werkervaring op soortgelijke opdrachten.
- Relevante werkervaring bij soortgelijke organisaties.

De (minimaal 2) kandidaten die op basis van deze gunningscriteria als beste worden beoordeeld, worden uitgenodigd voor een selectiegesprek (stap 4 in de beoordeling).

De overige kandidaten worden in eerste instantie niet uitgenodigd voor een gesprek en ontvangen een voorlopige afwijzing. Zij nemen plaats in de zogenaamde wachtkamer.

Stap 4: Selectiegesprek

Het selectiegesprek wordt gevoerd met minimaal twee vertegenwoordigers van de opdrachtgever.

De opdrachtgever verifieert in het selectiegesprek of de betreffende kandidaten (inderdaad) voldoen aan het gewenste profiel (knock-outcriteria en de gunningscriteria). De opdrachtgever beoordeelt de betreffende kandidaten in onderlinge vergelijking op de in de inhuuropdracht genoemde competenties.

Een kandidaat dient op elke competentie minimaal een voldoende te scoren om voor gunning in aanmerking te komen. Indien geen van de geselecteerde kandidaten op alle competenties minimaal een voldoende scoort, zal de opdrachtgever één of meer van de opvolgende kandidaten (in stap 3 van de beoordeling) uitnodigen voor een gesprek.

De opdracht wordt gegund aan de kandidaat die naar het oordeel van de organisatie het beste voldoet aan het in de inhuuropdracht genoemde profiel (gunningscriteria en competenties). Alle overige kandidaten worden nader gemotiveerd geïnformeerd dat de opdracht niet aan hen wordt gegund. Er wordt een opschortende termijn gehanteerd ter behandeling van eventuele bezwaren. Na ommekomst van deze termijn heeft de kandidaat zijn rechten verwerkt om tegen gunning van de opdracht aan de uitgekozen kandidaat in rechte op te komen.

De opdrachtgever behoudt zich het recht voor om de opdracht niet te gunnen, bijvoorbeeld als géén van de kandidaten voldoet aan de gestelde knock-outcriteria én competenties of als de behoefte van opdrachtgever is gewijzigd.

Functieschaal

Deze functie is ingedeeld in functieschaal Schaal 12. Deze functieschaal is verbonden aan de desbetreffende CAO van de opdrachtgever inzake de wet gelijke behandeling.

Fee Flextender

Flextender brengt voor deze opdracht € 2,25 per gewerkt uur in rekening bij de winnende leverancier.

Offerte-eisen

Maximaal 5 pagina's cv, excl. motivatiebrief (1 pgn) en excl. voorblad (1 pgn), opgesteld in het Nederlands (minimaal 2 referenties, bestaande uit naam, functie en organisatie) in pdf.

**Indien er een uitvoeringsvoorwaarde wordt gehanteerd verzoeken we je in de offerte aannemelijk te maken en deugdelijk te onderbouwen op welke wijze er invulling gegeven wordt aan de uitvoeringsvoorwaarde, dit valt niet onder bovenstaande bepaling.*

Werkdagen

De opdracht wordt vervuld op de volgende werkdagen: Ma – Di – Wo – Do – Vr

Is hybride werken mogelijk: Ja

Aantal professionals

1.

Planning

De gesprekken bij de opdrachtgever zijn gepland op vrijdag 31 juli 2026, 13:00 uur. De kandidaten die hiervoor uitgenodigd zijn, ontvangen uiterlijk op maandag 27 juli 2026 bericht. Overige kandidaten ontvangen na de gesprekken bericht over de voortgang van deze inhuuropdracht.

Overige informatie

- De gemeente kan om een Verklaring Omtrent het Gedrag (VOG) verzoeken.
- Indien opdrachtnemer personeel ter beschikking stelt, staat opdrachtnemer in het handelsregister geregistreerd als bedrijf dat personeel ter beschikking stelt (conform Waadi)'.

Meer informatie

Vragen kunnen ingediend worden tot maandag 20 juli 2026. De vragen en bijbehorende antwoorden worden op donderdag 23 juli 2026 gepubliceerd op onze website. Inhoudelijke vragen kan je indienen bij Flextender, via de onderstaande button. Vragen omtrent de procedure kan je telefonisch stellen. Flextender is bereikbaar op telefoonnummer 035-7510777.

De reactietermijn van deze aanvraag duurt tot vrijdag 24 juli 2026. Tot die tijd kan je reageren.