Gebouwenbeheerder

Aanvraagnummer	34395	Start	zo snel mogelijk
Duur	12 maanden maanden	Opleidingniveau	HBO
Opties verlenging	Mogelijk, maar nog niet bekend	Regio	Gelderland
Uren per week	36 uur	Einde inschrijfdatum	vrijdag 4 december 2026
DAS opdracht	Nee	Eindtijd	09:00 uur

Uitvoeringsvoorwaarde
De opdrachtnemer waarborgt dat bij de uitvoering van de opdracht geen arbeidsovereenkomst of (fictieve) dienstbetrekking ontstaat tussen de door opdrachtnemer ingezette natuurlijke persoon/personen en de opdrachtgever. De opdrachtgever heeft de opdracht zodanig ingericht dat de werkzaamheden plaatsvinden binnen de organisatorische kaders van de opdrachtgever, zoals nader uitgewerkt in de opdrachtomschrijving. Gelet hierop is de opdrachtnemer gehouden de werkzaamheden zodanig te organiseren en uit te voeren dat het hiervoor bedoelde risico wordt voorkomen.
De verantwoordelijkheid voor een juiste kwalificatie van de arbeidsrelatie en de naleving van toepasselijke wet- en regelgeving, waaronder begrepen de Wet deregulering beoordeling arbeidsrelaties (Wet DBA), ligt bij de opdrachtnemer.
De inschrijver dient bij inschrijving in de offerte aannemelijk te maken en deugdelijk te onderbouwen op welke wijze hij invulling geeft aan deze uitvoeringsvoorwaarde.
Indien naar het oordeel van de opdrachtgever uit de inschrijving niet aannemelijk wordt dat de opdrachtnemer de opdracht kan uitvoeren op een wijze die voldoet aan deze uitvoeringsvoorwaarde, kan de inschrijving als niet?conform terzijde worden gelegd. Bij deze beoordeling is niet de gekozen juridische vorm of constructie doorslaggevend, maar de (voorgenomen) feitelijke wijze van uitvoering van de opdracht, zoals die uit de inschrijving blijkt.

Opdrachtgever
Gemeente Aalten
Aan de rand van de Achterhoek, vlak bij de Duitse grens ligt de gemeente Aalten. Rijke cultuurhistorie, een veelzijdig woningaanbod, ruime onderwijsvoorzieningen en een actief (sport)verenigingsleven maken Aalten tot een ideale plek om te wonen, werken en recreëren. Dit alles in een groene en landelijke omgeving. De gemeente bestaat uit de 2 hoofdkernen Aalten en Dinxperlo, het vestingstadje Bredevoort en de kleine kernen Barlo, De Heurne, Haart, Lintelo en IJzerlo.
Ruim 180 medewerkers zetten zich in om onze 27.000 inwoners een prettig woon- en werkklimaat te bieden. Hierbij zijn durf, omgevingsbewustzijn, ondernemen, verantwoordelijkheid en zelfontwikkeling de kerncompetenties. We werken hard aan optimalisering van de dienstverlening en zijn volop in ontwikkeling. Door de relatief kleine organisatie zijn de lijnen kort en heerst er een open en informele sfeer.

Opdracht
Als gebouwenbeheerder ben je samen met je collega's verantwoordelijk voor het onderhoud, beheer en de verdere ontwikkeling van het gemeentelijk vastgoed. Je zorgt ervoor dat onze gebouwen veilig, duurzaam en goed onderhouden zijn. Daarbij stel je meerjarenonderhoudsplannen en jaarplannen op, bewaak je de uitvoering en stuur je bij waar nodig.

Je coördineert onderhouds-, renovatie- en verduurzamingsprojecten, vraagt offertes op, beoordeelt deze en begeleidt aanbestedingen volgens het gemeentelijke inkoopbeleid. Tijdens de uitvoering stuur je aannemers en

andere externe partijen aan, controleer je de kwaliteit van de werkzaamheden en zorg je voor een goede oplevering.

Daarnaast houd je toezicht op wettelijke verplichtingen en keuringen, zoals energielabels, legionellabeheer, NEN 3140 en milieuwetgeving. Je beheert onderhouds- en energiebudgetten, bewaakt de kwaliteit van gebouwgebonden installaties en zorgt voor een actuele administratie van technische documentatie en inspectierapporten.

Ook adviseer je collega's, gebruikers en management over onderhoud, investeringen, renovaties en bouwkundige aanpassingen. Waar nodig treed je op als projectleider of stuur je een externe projectleider aan bij nieuwbouw-, renovatie- en vastgoedprojecten binnen de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Je bent werkzaam binnen team Dienstverlening en valt onder leiding en toezicht van de teammanager dienstverlening.

Vereisten / knock-outcriteria

1. Op deze opdracht is het principe ‘Bring Your Own Device’ (BYOD) van toepassing. De kandidaat maakt bij de uitvoering van de opdracht gebruik van eigen IT-middelen, waaronder een laptop, telefoon en bijbehorende accessoires;
2. Aantoonbaar afgeronde opleiding op minimaal mbo-4 niveau in de richting Bouwkunde, Vastgoedbeheer, Installatietechniek, Facility Management of vergelijkbaar;
3. Aantoonbare kennis van bouwkundig en installatietechnisch onderhoud van gebouwen. Licht dit duidelijk toe aan de hand van minimaal één concreet praktijkvoorbeeld en/of referentieproject;
4. Aantoonbare werkervaring met vastgoedbeheer, onderhoudsbeheer of gebouwenbeheer. Licht dit duidelijk toe aan de hand van minimaal één concreet praktijkvoorbeeld en/of referentieproject.

Selectiecriteria (weging, totaal 100 punten)

5. Aantoonbare werkervaring met projectmatig werken binnen onderhouds-, renovatie-, verduurzamings- en/of vastgoedprojecten. Licht dit duidelijk toe aan de hand van minimaal één concreet praktijkvoorbeeld en/of referentieproject, waarbij wordt ingegaan op de eigen rol, verantwoordelijkheden en behaalde resultaten (25 punten).
6. Aantoonbaar afgeronde opleiding op minimaal mbo-4 niveau in de richting Bouwkunde, Vastgoedbeheer, Installatietechniek of vergelijkbaar, dan wel een afgeronde hbo-opleiding in een relevante richting (25 punten);

a. Relevante hbo-opleiding: 25 punten;
b. Relevante mbo-4 opleiding: 15 punten;
c. Geen relevante opleiding: 0 punten.

7. Aantoonbare werkervaring met vastgoedbeheer, gebouwenbeheer of onderhoudsmanagement binnen een gemeentelijke, publieke of semipublieke organisatie. Licht dit duidelijk toe aan de hand van minimaal één concreet praktijkvoorbeeld en/of referentieproject (50 punten);

a. 5 jaar of meer aantoonbare werkervaring: 50 punten;
b. 3 tot en met 5 jaar aantoonbare werkervaring: 35 punten;
c. 1 tot en met 3 jaar aantoonbare werkervaring: 20 punten;
d. Minder dan 1 jaar aantoonbare werkervaring: 0 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.

Competenties

- Analytisch vermogen;
- Organiseren;
- Plannen en organiseren;
- Samenwerken;
- Resultaatgericht werken;
- Klantgerichtheid;

- Oordeelsvorming;
- Uitdrukkingsvaardigheid (mondeling);
- Uitdrukkingsvaardigheid (schriftelijk);
- Initiatief.

Benodigd aantal professionals
1.

Beoordelingsprocedure
Stap 1: Beoordeling offertes op knock-outcriteria

Flextender 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 5 offertes die aan de opdrachtgever worden voorgelegd
Flextender 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 5 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 Flextender verzoeken inzage te geven in alle ontvangen offertes om zich ervan te verzekeren dat de 5 best scorende kandidaten daadwerkelijk zijn voorgelegd Wijkt de beoordeling van de opdrachtgever af van die van Flextender, dan is de beoordeling (en daarmee de selectie) van de opdrachtgever leidend.

Stap 3: Uitnodiging voor een selectiegesprek
De opdrachtgever beoordeelt de 5 offertes van de kandidaten die in stap 2 zijn geselecteerd in onderlinge vergelijking op de volgende gunningscriteria:

1. Relevante werkervaring op soortgelijke opdrachten.
2. 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 9. Deze functieschaal is verbonden aan de desbetreffende CAO van de opdrachtgever inzake de inlenersbeloning.

Fee Flextender
Flextender brengt voor deze opdracht € 1,90 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: In overleg.
Is hybride werken mogelijk: Ja

Planning
De gesprekken bij de opdrachtgever zijn gepland op donderdag 10 december 2026. De kandidaten die hiervoor uitgenodigd zijn, ontvangen uiterlijk op dinsdag 8 december 2026 bericht. Overige kandidaten ontvangen na de gesprekken bericht over de voortgang van deze inhuuropdracht.

Overige informatie

- De opdrachtgever zal om een Verklaring Omtrent het Gedrag (VOG) vragen;
- Indien opdrachtnemer personeel ter beschikking stelt, staat opdrachtnemer in het handelsregister geregistreerd als bedrijf dat personeel ter beschikking stelt (conform Waadi);
- BYOD (bring your own device) is voor deze opdracht niet van toepassing;
- Het facturatieproces van deze opdracht verloopt middels de facturatiemodule van Flextender. Indien u de opdracht gegund krijgt, ontvangt u een handleiding;
- Voor zover de Wet toelating terbeschikkingstelling van arbeidskrachten (Wtta) op de inschrijver en/of de uitvoering van de opdracht van toepassing is, dient de inschrijver gedurende de looptijd van de opdracht te voldoen aan de op dat moment geldende wettelijke verplichtingen uit hoofde van de Wtta. Dit houdt onder meer in dat de inschrijver, indien en zodra dit wettelijk is vereist, beschikt over een geldige toelating of ontheffing, dan wel rechtsgeldig gebruik maakt van het toepasselijke overgangsrecht. De inschrijver verstrekt op verzoek de informatie en/of bewijsstukken die redelijkerwijs nodig zijn om dit vast te stellen en meldt wijzigingen in zijn status die relevant zijn voor de uitvoering van de opdracht onverwijld.

Meer informatie
Vragen kunnen ingediend worden tot dinsdag 1 december 2026, 09:00 uur . De vragen en bijbehorende antwoorden worden op woensdag 2 december 2026 gepubliceerd op onze website. Inhoudelijke vragen kan je indienen bij Flextender, via de onderstaande button. Vragen omtrent de procedure mag je telefonisch stellen. Flextender is bereikbaar op telefoonnummer 035-7510777.

De reactietermijn van deze inhuuropdracht duurt tot vrijdag 4 december 2026, 09:00 uur. Tot die tijd kan je reageren.