

# Technisch Beheerder (Vastgoed)

*dit profiel is afgeleid van de*

Onderhoudskundig Coördinator volgens de Maatlat voor Onderhoudskundigen

## Korte omschrijving








De Technisch Beheerder is verantwoordelijk voor de budgettering, organisatie, coördinatie, van onderhoudswerkzaamheden gericht op de instandhouding van vastgoed. De Technisch Beheerder beschikt daarbij over competenties die nodig zijn als (onderhouds)opzichter of projectleider voor begeleiding, toezicht en financiële bewaking van onderhoudswerkzaamheden cq. onderhoudsprojecten. De Technisch beheerder weet de afweging te maken tussen preventief en correctief onderhoud in relatie tot de instandhoudings-doelstellingen van de opdrachtgever. Binnen de scope van werkzaamheden adviseert en bewaakt de Technisch Beheerder over contracten met uitvoerende partijen.

Een technische (voor-)opleiding in een van de disciplines Bouwkunde, Werktuigbouwkunde of Elektrotechniek is een voorwaarde voor het kunnen invullen van de taken.

De meerwaarde die de Onderhoudskundig Coördinator biedt ten opzichte van deze Technisch beheerder is vooral gelegen op het gebied van advisering over het vastgoed met betrekking tot strategische en beleidsmatige zaken zoals zal participeren op gebied als contractvorming, onderhoudsbeleid, verbetertrajecten en ontwikkelingen in de markt. De Coördinator is minder technisch georiënteerd als de Technisch Beheerder.

**de Technisch Beheerder is een hands-on onderhoudsprofessional.**

**Kerntaken** een schematisch overzicht

| Onderhoudskundig Coördinator           |  | Technisch Beheerder   |  |
|--|--|---|--|
| Zeven kerntaken op operationeel niveau |  | Zeven kerntaken op operationeel niveau  |  |
| C1                                     | Waarborgen van strategie en beleid           |  | TB1 Uitvoeren onderhoudsdoelstellingen           |
| C2                                     | Organiseren van onderhoudsprocessen          |  | TB2 Organiseren van onderhoudsprocessen          |
| C3                                     | Beheren van onderhoudsmiddelen               |  | TB3 Beheren van onderhoudsmiddelen               |
| C4                                     | Bewaken van veiligheid, gezondheid en milieu |  | TB4 Bewaken van veiligheid, gezondheid en milieu |
| C5                                     | Verbeteren van onderhoudsprocessen           |  | TB5 Verbeteren van onderhoudsmaatregelen         |
| C6                                     | Contracteren                                 |  | TB6 Contractbeheer                               |
| C7                                     | Communiceren                                 |  | TB7 Communiceren                                 |

## Positionering

De Technisch Beheerder is in staat om zelfstandig te functioneren voor het uitvoeren van taken gericht op de instandhouding van vastgoed. Deze beheerder krijgt vanuit de opdrachtgever (intern of extern) een meerjarenonderhoudsplanning, een budget en beleidsdoelen mee om de werkzaamheden te kunnen uitvoeren.

**Competenties**

De *Technisch Beheerder* organiseert, coördineert, begeleidt en houdt toezicht op operationeel niveau. Deze beheerder verzorgt en controleert onderhoudsmaatregelen volgens de meerjaren-onderhoudsplanning, jaarlijkse onderhoudsplannen en niet-gepland onderhoud.

De *Technisch Beheerder* werkt met of ondersteunt de *Coördinator* bij de definitie van onderhoudsplannen, diverse onderhoudsmaatregelen en de identificatie van de benodigde middelen voor de uitvoering, de projectleiding, het toezicht en controles, de analyse van budget-afwijkingen en opleveringen.

De *Technisch Beheerder* bewaakt of het gebouw voldoet aan de eisen geformuleerd in de vigerende wet- en regelgeving en adviseert de *Coördinator of Adviseur* over mogelijk te nemen maatregelen.

| <b>Technisch Beheerder (Vastgoed)</b> |   |
|---------------------------------------|---|
| TB. 1                                 | De uitvoering van beheer, onderhoudsmaatregelen en doelstellingen.  |
| TB. 2                                 | De onderhoudsmaatregelen binnen zijn of haar verantwoordelijkheidsgebied identificeren, plannen, organiseren, toezicht houden en leiding geven aan de uitvoering van onderhoudswerkzaamheden. |
| TB. 3                                 | Onderhoudsmiddelen zoals personeel, systemen, materialen en materieel organiseren en beheren.   |
| TB. 4                                 | De naleving van voorschriften en procedures die gerelateerd zijn aan veiligheids-, gezondheids-, bruikbaarheids- en milieuaspecten waarborgen.  |
| TB. 5                                 | Bij het identificeren, plannen en organiseren van onderhoudswerkzaamheden, vakkennis inbrengen voor technische en/of functionele verbetering of verduurzaming.                                |
| TB. 6                                 | Bewaken en borgen van de prestaties van de uitvoerende partijen, in relatie tot afgesloten contracten.  |
| TB. 7                                 | Een efficiënte communicatie onderhouden met alle belanghebbenden zoals (onder)aannemers, collega's, adviseurs, inspecteurs, opdrachtgevers, huurders en leveranciers.                         |

**Vakkennis**

De *Technisch Beheerder* beschikt over aantoonbare vakkennis op ten minste één specifieke vakdiscipline; Bouwkunde, Werktuigbouwkunde, Elektrotechniek of Transport.

Deze vakkennis, is vooral gericht op beheer- en onderhoudsaspecten van de bij de discipline behorende bouwdelen. De veronderstelde vakkennis van de Technisch Beheerder dient onafhankelijk aangetoond te kunnen worden.

Tabel C. Technisch Beheerder

Kennis en vaardigheden behorende bij de competenties.

| TB. 1 De uitvoering van beheer, onderhoudsmaatregelen en doelstellingen   |   |
|---|---|
| Kennis  | Vaardigheden  |
| <p>Kennis hebben van:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. onderhoudsstrategieën, -methoden en -technologieën;</li> <li>2. methoden en technieken van organisatie en planning;</li> <li>3. beginselen, logica en variabelen met betrekking tot de werking en het gebruik van te onderhouden objecten, in combinatie met degradatie- en schademechanismen;</li> <li>4. grondbeginselen en instrumenten voor controle en toezicht;</li> <li>5. beginselen en technieken van, duurzaamheid en onderhoudbaarheid;</li> <li>6. gangbare onderhoudsterminologieën;</li> <li>7. de 'traagheid' van vastgoed: een bouw- of installatiedeel is niet zo snel verbeterd of verduurzaamd als de vraag van de huurder en/of gebruiker;</li> <li>8. Controle van kostenberekeningen en aanbiedingen van uitvoerende partijen.</li> </ol> | <p>In staat zijn om:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. bij te dragen aan het tot stand brengen van en beheer- en volgens de onderhoudsdoelstellingen;</li> <li>2. samen te werken bij de uitvoering van NEN 2767 inspecties en de ontwikkeling van meerjaren onderhoudsplannen;</li> <li>3. criteria, methoden en frequentie van onderhoudsmaatregelen te definiëren;</li> <li>4. binnen het verantwoordelijkheidsgebied de nodige informatie te verstrekken aan de Coördinator of Adviseur voor het initiëren van plannen;</li> <li>5. de kosten, de voortgang en de kwaliteit van de diensten te controleren;</li> <li>6. prestatie-indicatoren voor het beheer- en onderhoudsproces te bewaken;</li> <li>7. insourcing/outsourcing- kunnen coördineren en bewaken;</li> <li>8. Adviseren over onderhoudsaspecten bij het initiëren van plannen.</li> </ol> |
| TB. 2 De onderhoudsmaatregelen binnen zijn of haar verantwoordelijkheidsgebied identificeren, plannen, organiseren, toezicht te houden en leiding geven aan projecten.  |   |
| Kennis  | Vaardigheden  |
| <p>Kennis hebben van:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. onderhoudsmethodieken, -terminologie en -technieken;</li> <li>2. de grondslagen van organisatie, planning en toezicht;</li> <li>3. de grondbeginselen van projectleiding en toezicht;</li> <li>4. onderhoudsinformatiesystemen, technologische hulpmiddelen en innovaties;</li> <li>5. wet- en regelgeving en geldende normen;</li> <li>6. beginselen, logica en variabelen van de werking en het gebruik van bouw- en installatiedelen van objecten.</li> </ol>  | <p>In staat zijn om:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. inhoudelijk te kunnen communiceren over het onderhoudsprogramma met de opdrachtgever</li> <li>2. te waarborgen dat onmiddellijk actie wordt ondernomen in geval van uitzonderlijke gebeurtenissen;</li> <li>3. beheer- en onderhoudsmaatregelen te organiseren;</li> <li>4. de uitvoering van onderhouds- maatregelen en projecten te organiseren;</li> <li>5. de uitvoerende partijen van de nodige informatie te voorzien om de toegewezen werkzaamheden uit te kunnen voeren;</li> <li>6. noodzakelijke maatregelen in het kader van verduurzaming en modificatie te herkennen</li> </ol>   |

| <b>TB. 3 Onderhoudsmiddelen zoals personeel, systemen, materialen en materieel organiseren en beheren.</b>  |   |
|---|---|
| <b>Kennis</b>   | <b>Vaardigheden</b>   |
| <p>Kennis hebben van:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. methoden en technieken van organisatie en planning en toezicht;</li> <li>2. beheer- en onderhoudsinformatiesystemen, technologische hulpmiddelen en innovaties;</li> <li>3. beginselen, logica en variabelen met betrekking tot de werking en het gebruik van te onderhouden objecten;</li> <li>4. de mogelijkheden om de deskundigheid van werknemers van uitvoerende partijen te kunnen beoordelen.</li> </ol>                      | <p>In staat zijn om:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. werknemers en externe partners te begeleiden in naleving van de wetgeving, geldende normen en bedrijfsprocedures inzake veiligheid, gezondheid en milieu;</li> <li>2. de benodigde hulpmiddelen in de vorm van systemen, materiaal en materieel voor onderhouds-maatregelen te definiëren en organiseren;</li> <li>3. plannen op te stellen voor beheer- en onderhoud, keuring, van de hulpmiddelen volgens wet- en regelgeving inzake veiligheid, gezondheid en milieu;</li> </ol>      |
| <b>TB. 4 De naleving van voorschriften en procedures die gerelateerd zijn aan veiligheids-, gezondheids-, bruikbaarheids- en milieuaspecten waarborgen.</b>   |   |
| <b>Kennis</b>   | <b>Vaardigheden</b>   |
| <p>Kennis hebben van:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. wet- en regelgeving engeldende normen en voor veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, duurzaamheid en milieubescherming;</li> <li>2. de grondbeginselen van gegevensverwerking en controle beheer;</li> <li>3. technieken en methoden voor risicobeoordeling;</li> <li>4. prestatie-indicatoren voor: beschikbaarheid, betrouwbaarheid, onderhoudbaarheid, duurzaamheid, gezondheid, veiligheid, bruikbaarheid en beleving.</li> </ol> | <p>In staat zijn om:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. de doelstellingen en richtlijnen op het gebied van kwaliteit, veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en het milieu te bewaken;</li> <li>2. de naleving van de bedrijfsnormen en -procedures op het gebied van veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en milieu te waarborgen;</li> <li>3. de risico's die voortvloeien uit onderhoudsmaatregelen te identificeren en zoveel mogelijk te beheersen;</li> <li>4. een effectieve gebouwdocumentatie in te richten en te onderhouden.</li> </ol> |
| <b>TB. 5 Bij het identificeren, plannen en organiseren van onderhoudswerkzaamheden, vakkennis inbrengen voor technische en/of functionele verbetering of verduurzaming.</b>   |   |
| <b>Kennis</b>   | <b>Vaardigheden</b>   |
| <p>Kennis hebben van:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. de grondbeginselen van gegevens- en controlebeheer;</li> <li>2. beginselen, logica en variabelen betreffende de werking, het gebruik en onderhoud van bouwdelen van objecten;</li> <li>3. instrumenten en technieken voor technische, en functionele monitoring;</li> <li>4. duurzaamheidsbeginselen;</li> </ol>  | <p>In staat zijn om:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. de opdrachtgever te ondersteunen bij het voorstellen van technische en functionele verbeteringen;</li> <li>2. input voor een duurzame instandhouding terug te koppelen aan de opdrachtgever;</li> <li>3. gevolgen van ontwikkelingen te kunnen vertalen naar onderhoudsmaatregelen;</li> <li>4. de prestaties, betrouwbaarheid, beschikbaarheid van bouwdelen en onderhoudskosten te rapporteren en verbetervoorstellen te doen.</li> </ol>  |

|  |  |
|--|--|
| <p>5. de factoren die de degradatie van bouwdeelen beïnvloeden;</p> <p>6. de betrouwbaarheid van analysemethoden en -technieken.</p>   |  |
| <p><b>TB. 6 Bewaken en borgen van de prestaties van de uitvoerende partijen, in relatie tot afgesloten contracten.</b></p>   |  |
| <p><b>Kennis</b></p>   | <p><b>Vaardigheden</b></p>   |
| <p>Kennis hebben van:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. het inkoopbeleid van de organisatie</li> <li>2. methoden en beleid voor het beheer van materialen opslag en logistiek;</li> <li>3. contractuele modellen en normen;</li> <li>4. wet- en regelgeving en geldende normen;</li> <li>5. inkoopprincipes;</li> <li>6. contractuele algemene voorwaarden en technische specificaties;</li> <li>7. contract- en samenwerkingsvormen.</li> </ol> | <p>In staat zijn om:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. op basis van gewenste prestatie-indicatoren technische specificaties te kunnen bewaken;</li> <li>2. criteria, procedures en logistiek voor het beheer en de aanschaf van materialen te bewaken;</li> <li>3. in het kader van een contract de nodige informatie te verstrekken aan de contractant, om de toegewezen werkzaamheden uit te voeren, toezicht te houden op de uitvoering van het lopende werk, de juiste, doeltreffende en efficiënte uitvoering van de werkzaamheden te waarborgen en de technische en economische voltooiing van het werk, samen met de contractant vast te stellen;</li> <li>4. contractbeheer te voeren en een afdoende documentatie van de contracten actueel te houden.</li> </ol> |
| <p><b>TB. 7 Een efficiënte communicatie onderhouden met alle belanghebbenden zoals (onder)aannemers, collega's, adviseurs, inspecteurs, opdrachtgevers, huurders en leveranciers.</b></p>  |  |
| <p><b>Kennis</b></p>   | <p><b>Vaardigheden</b></p>   |
| <p>Kennis hebben van:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. de basisbeginselen van stakeholdermanagement;</li> <li>2. onderhandelings technieken;</li> <li>3. communicatie- en presentatietechnieken;</li> <li>4. de beginselen van privacygevoeligheid en de AVG wetgeving.</li> </ol>  | <p>In staat zijn om:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. individuen en groepen te identificeren die belang hebben bij een uitkomst en begrip van de motivatie;</li> <li>2. te communiceren met de diverse stakeholders;</li> <li>3. verschillende oplossingsopties te presenteren voor onderhoudsprocessen en/of -maatregelen;</li> <li>4. te anticiperen op conflictsituaties en deze te beheersen en met de kennis en vaardigheden van diverse betrokkenen tot aanvaarde oplossingen te komen.</li> </ol>  |
|  |  |

### Voorbeeld van taken Technisch Beheerder

#### Vaktechnisch

- Bijhouden van de vakkennis die nodig is voor het uitvoeren van de taak.
- Bijhouden van ontwikkelingen op het gebied van wet- en regelgeving en normen.
- Bijhouden van wijzigingen of aanpassingen van systemen die nodig zijn voor het uitvoeren van de taak.
- Bijhouden van technische en organisatorische ontwikkelingen binnen het vakgebied.

#### Financieel

- In samenwerking met de opdrachtgever bewaken van budgetten.
- Kostenbeheersing voor zaken zoals gecontracteerde diensten, diensten binnen de eigen organisatie, systemen, middelen, materialen en voorraden.

#### Opdrachtgevers (intern of extern)

- Waarborgen van beschikbaarheid, betrouwbaarheid en veiligheid van de te beheren objecten.
- Leveren van input voor projectvoorstellen en/of aanbiedingen.
- Naleven van afspraken, procedures en planningen om het overeengekomen werk te waarborgen.
- Blijk geven van loyaliteit aan de opdrachtgever en de opdracht gevende organisatie.
- Correct omgaan met privacygevoelige informatie, verkregen tijdens de uitvoering van werkzaamheden.

#### Procesmatig

- Opstellen van een werkveiligheidsanalyse en veiligheidsplannen, met veiligheidsspecialisten als dat nodig is.
- Zorg dragen dat voor alle medewerkers en aannemers een veilige werkcultuur wordt geïmplementeerd.
- Mede uitwerken of input leveren voor jaarplannen en/of werkplannen, voorzien van sluitende budgetten.
- Plannen van preventieve of correctieve onderhoudsmaatregelen en -projecten in overleg met de opdrachtgever, gebruikers en andere stakeholders.
- Signaleren en mede initiëren van duurzaamheidsmaatregelen.
- Het uitvoeren van toezichthoudende taken in de uitvoering van onderhoudswerkzaamheden
- Optreden als projectleider van geplande en niet-geplande onderhoudsmaatregelen en -projecten en monitoren op tijd, kwaliteit en kosten.
- Bijhouden en beheren van de gebouwdossiers.
- Ondernemen van actie in geval van calamiteiten in het belang van de continuering van de bedrijfsvoering.
- Organiseren van overleg en te ondernemen acties in het kader van garanties en verzekering als dit nodig is.
- Voorbereiden, ontwerpen, laten uitvoeren en controleren van gerichte inspecties.
- Onderhouden van systeem van communicatie met alle betrokken stakeholders.
- Op basis van de prestatie-indicatoren voorbereiden, begeleiden en monitoren van de uitvoering en de beschikbaarheid van objecten. Waar nodig aanpakken, verbeteren of bijsturen.
- Monitoren en rapporteren van de geleverde prestaties, beschikbaarheid, veiligheid en kosten.
- Analyse van storingen en gemeenschappelijke fouten, het achterhalen van oorzaken En rapporteren aan de opdrachtgever.
- Handhaven van bedrijfsbeleid en interne en externe richtlijnen.
- Ontwerpen, beheren en controleren van (hulp)middelen, materiaal en materieel dat nodig is voor de beheersorganisatie. Door instructie en keuringen zorg dragen voor veilig gebruik.
- Ondersteunen, plannen en begeleiden van projecten.
- Namens de opdrachtgever optreden naar derde partijen.

#### Medewerkers

- Zorg dragen voor omstandigheden waarin medewerkers hun werk kunnen uitvoeren, zonder dat er risico's ontstaan op het gebied van veiligheid, gezondheid en milieu.
- Planning van de inzet van medewerkers ten aanzien van de uit te voeren onderhoudsmaatregelen.
- Zorgen voor voldoende informatie voor en communicatie met de medewerkers.
- Zorgen voor de ontwikkeling, ondersteuning en beoordeling van medewerkers.
- In overleg met de opdrachtgever medewerkers selecteren met de juiste kwalificaties, om de taken van de beheersorganisatie te kunnen waarborgen.

#### Externe partners

- Aansturing en monitoring van externe dienstverleners en leveranciers.
- Informeren van externe dienstverleners en leveranciers, bijstand en ondersteuning ter plaatse.
- Onderhouden van een netwerk van dienstverleners en leveranciers.