



Marktconsultatie

Utiliteit energie management
systeem maatschappelijk vastgoed

REO2025-0140

8 september 2025

Update: 12 november

3.0



EINDHOVEN

1	Inleiding.....	2
2	Casus	2
2.1	Technische gegevens.....	2
2.2	Doelstelling.....	3
3	De vragen aan de markt.....	4
4	Planning en procedure	5
4.1	Planning.....	5
4.2	Aanbestedingsbeginselen	5
4.3	Contactgegevens	5
4.4	Nota van inlichtingen.....	5
4.5	Informatiebijeenkomst	5
4.6	Status informatie.....	6
4.7	Indienen van uw antwoorden	6
4.8	Afronden marktconsultatie	6
4.9	Openbaarheid resultaten.....	6

1 Inleiding

Gemeente Eindhoven is op zoek naar een energie management systeem voor utilitaire gebouwen, hierna EMS. De gemeente verstaat onder een EMS een dynamisch regelsysteem voor gebouwen met minder vermogens, denk aan sportkantines en buurthuizen. In dit document beschrijven wij de doelstelling, welke randvoorwaarden er zijn en welke vragen wij hierover hebben, zodat wij samen met de markt naar oplossing toe kunnen gaan werken.

2 Casus

Afgelopen jaren is in Eindhoven veel maatschappelijk vastgoed verduurzaamd. De voorinvestering is gedaan door de Gemeente Eindhoven en de huurders betalen de investering af in hun vaste lasten. De energiebesparing en de opwek van energie door PV-panelen zorgen ervoor dat de huurders neutraal uitkomen in hun huur. Door netcongestie en salderingsregelingen die veranderen zullen de energiekosten weer omhoog gaan, waardoor de huurders van het vastgoed hogere kosten moeten maken.

Een EMS kan communiceren met installaties, waardoor bijvoorbeeld de verwarming en verlichting niet onnodig aanstaan. Ook zorgt een EMS ervoor dat er minder energie terug geleverd moet worden naar het elektriciteitsnet, waardoor pieken op het net worden voorkomen. Tevens kan hierdoor slimmer gebruik worden gemaakt van voordelige (dal-)tarieven van energiecontracten.

In de markt beschikbare EMS-oplossingen zijn vaak gericht op de utiliteitsbouw met (voornamelijk) grote opwek vermogens installaties. Deze marktconsultatie is gericht om inzicht te krijgen in de EMS-oplossingen voor gebouwen met minder vermogens.

2.1 Technische gegevens

Technische gegevens

Het (opwek)vermogen van de gebouwen zit tussen 70kW en 290kW en deze gebouwen zijn relatief installatie-arm.

- Denk hierbij aan (een combinatie van):
 - CV-ketel;
 - (Zonne-)boiler;
 - Warmtepomp;
 - Zonnepanelen;
 - Radiatoren;
 - Soms een laagtemperatuursysteem (vloerverwarming);
 - En heel soms infraroodpanelen en luchtbehandelingsinstallaties.
- Regelsysteem dient universeel te zijn en te kunnen communiceren met:
 - (Hoofd)meters;
 - Bestaande installaties, met een beperkte tussenkomst van nieuwe regeltechniek;
 - Regeltechniek van het fabricaat Priva welke d.m.v. een verbinder met de Rensen Inzicht portal verbindt;
 - Accu's (optioneel)
 - PV installatie;
 - Eventueel reserveringssysteem in de toekomst.
- Stuur aan de hand van:
 - Gebruikstijden van de verschillende installaties;
 - Opbrengst PV-panelen/Dynamische elektriciteitsprijzen / daltarieven;
 - Dynamische elektriciteitsprijzen en/of daltarieven;
 - Analyse van (hoge) verbruiken op (on)logische momenten;
 - Comfort voor de gebruiker.

Enkele gebouwen waar zo'n EMS-oplossing toegepast moet kunnen worden:

- Wijkcentrum: locatie is gasloos en wordt verwarmd door 2 warmtepompen van het VRF systeem.
- Wijkcentrum: locatie wordt verwarmd door gasketels.

- Sporthal: locatie wordt verwarmd door een collectief warmtepompsysteem. De warmtapwatervoorziening wordt binnenkort (2026) vervangen voor een warmtepompsysteem lucht-water i.c.m. een E element welke hiervoor in aanmerking komt.
- Kleedkamers: locatie wordt in 2025 verbouwd en gaat verwarmd worden door een hybride systeem.

Het toegepast systeem zal door middel van een uitgebreid dashboard/portal toegankelijk dienen te zijn voor de Gemeente Eindhoven om te controleren op juiste werking en instellingen. De voorkeur is de omgeving van de portal “Rensen Inzicht” hiervoor te gebruiken zodat er niet nog een extra portal bij komt.

Voor de gebruiker van het gebouw moet een vereenvoudigd dashboard/portal beschikbaar zijn, waar inzichten en basisinstellingen voor de gebruikers mogelijk zijn.

2.2 Doelstelling

Het EMS moet voorkomen dat onnodig pieken ontstaan in de stroomvraag, waardoor uitbreiding van de aansluiting niet nodig is. Ook dient het EMS ervoor te zorgen dat minder stroom wordt terug geleverd aan het elektriciteitsnet, en de opgewekte stroom vooral verbruikt wordt in het gebouw zelf. Hierdoor verbruiken we minder energie en geven een bijdrage aan onze klimaatdoelstellingen om 55% minder CO2 uit te stoten. Doel is om een balans te vinden met het comfort van de gebruikers. Voor onze huurders betekent een verlaging van het energieverbruik ook een verlaging van de energierekening.

De gemeente Eindhoven wil verkennen of dit EMS al in de markt beschikbaar is en op het maatschappelijk vastgoed kan worden toegepast. We zoeken, gezien de verschillen die er kunnen zijn tussen gebouwen, naar een schaalbaar concept. Een die met niet veel aanpassingen toepasbaar is op soortgelijke gebouwen in onze maatschappelijk vastgoedportefeuille. In het geval dit systeem niet bestaat wil de gemeente onderzoeken of het eigen vastgoed als ontwikkellocatie kan dienen voor een systeem.

3 De vragen aan de markt

1. Heeft u (eventueel in samenwerking met een partner) of bent u bekend met een EMS/(dynamisch) regelsysteem dat invulling geeft aan onze doelstellingen voor deze groep gebouwen?
2. Ziet u deze groep gebouwen als een aantrekkelijke markt voor uw firma? Zo nee, waarom niet of wat zijn de belemmeringen?
3. Ziet u elders dergelijke toepassingen die overdraagbaar zouden kunnen zijn naar deze groep gebouwen?
4. Wat zijn uw ervaringen met betrekking tot de toepassing van een EMS/(dynamisch) regelsysteem voor deze en andere groepen gebouwen?
5. Wat zijn uw plannen met betrekking tot de toepassing van EMS/(dynamisch) regelsysteem voor deze en andere groepen gebouwen?
6. Welke meerwaarde ziet u in het toepassen van slimme technologieën (zoals gebouwautomatiserings- en controlesysteem (GACS), Energie Management Systemen, SMART GRID, energiebeheer systemen of slimme meters) in vastgoedontwikkeling om het energieverbruik te verminderen?
7. Welke technologische ontwikkelingen ziet u als kansrijke oplossingen voor het verlagen van energieverbruik?
8. Wat zijn volgens u de belangrijkste voorwaarden om op te nemen in een eventuele aanbesteding? Denk aan:
 - a. Proces, zoals communicatiemomenten, planning etc.
 - b. Opdrachtbeschrijving, eventuele indeling van percelen.
 - c. Contractsoort, looptijd, voorwaarden
 - d. Gunningscriteria.
 - e. Hoe om te gaan met de bestaande relatie met onderhoudspartijen/onderhoudscontracten, zie antwoord vraag 5 in de nota van inlichtingen.

4 Planning en procedure

4.1 Planning

Omschrijving	Datum
Publicatie marktconsultatie	Maandag 8 september 2025
Indienen vragen en opmerkingen over marktconsultatie tot:	Maandag 3 november 10:00 uur
Aanmelden informatiebijeenkomst tot:	Dinsdag 4 november 15:00 uur
Informatiebijeenkomst: bespreken concept antwoorden op ingediende vragen/opmerkingen en verduidelijking doel	Woensdag 5 november van 11:00 tot 12:00
Publicatie nota van inlichtingen	Woensdag 12 november
Sluitingsdatum indienen antwoorden op marktconsultatie tot:	Woensdag 12 19 november 11:00
Eventuele gesprekken	Week 48/49

4.2 Aanbestedingsbeginselen

De gemeente neemt bij deze marktconsultatie de objectiviteit, transparantie, gelijke behandeling, non-discriminatie en proportionaliteit in acht. Dit betekent onder meer dat:

- De marktconsultatie een vrijblijvend karakter heeft oftewel partijen zijn niet verplicht mee te werken;
- Participatie aan deze marktconsultatie en de kwaliteit van de antwoorden van deelnemende partijen op geen enkele wijze de positie van de betreffende organisatie beïnvloeden tijdens de aanbesteding;
- De door gemeente tijdens de marktconsultatie verstrekte informatie en belangrijke input verkregen tijdens deze marktconsultatie eveneens wordt gepubliceerd tijdens de aanbesteding;
- De gemeente Eindhoven zorgt ervoor dat bij de aanbesteding van de opdracht(en) alle potentiële inschrijvers gelijk geïnformeerd worden.

4.3 Contactgegevens

Tijdens de marktconsultatie vindt communicatie bij voorkeur plaats via het aanbestedingsplatform TenderNed. Mocht dit problemen opleveren, dan kan onderstaande contactpersoon worden benaderd:

Contactpersoon	Tom van Loef
Functie	Inkoopadviseur
Telefoon	0624936247
Mail	t.van.loef@eindhoven.nl

4.4 Nota van inlichtingen

Vragen over deze marktconsultatie kunt u (geanonimiseerd) stellen via het separaat bijgevoegde format voor het indienen van vragen over de marktconsultatie. Elke vraag moet afzonderlijk gesteld worden, dat wil zeggen niet meerdere vragen binnen één vraagveld. Geef per vraag aan over welk document, paragraafnummer, paginanummer of bijlage uw vraag gaat.

4.5 Informatiebijeenkomst

De gemeente geeft de markt de mogelijkheid om de inhoud en doelstelling van deze marktconsultatie te bespreken tijdens een informatiebijeenkomst via Teams. Deze informatiebijeenkomst is gepland nadat u vragen over de marktconsultatie heeft kunnen indienen. De ingediende vragen zullen geanonimiseerd worden besproken. Bent u geïnteresseerd om deze informatiebijeenkomst bij te wonen, dan meldt u zich hiervoor conform planning aan door een bericht te sturen via het aanbestedingsplatform. Bij aanmelding geeft de partij de volgende gegevens door:

- Bedrijfsnaam;
- Mailadres(sen) voor deelname aan de Teams-bijeenkomst.

4.6 Status informatie

Er kan geen enkel recht worden ontleend aan de informatie die door de gemeente wordt verstrekt in de context van de marktconsultatie. De schriftelijke documentatie (evenals eventuele mondelinge overleggen) moeten worden gezien als algemene mogelijkheden/richtingen voor een eventuele aanbesteding.

4.7 Indienen van uw antwoorden

Het indienen van uw reactie op deze marktconsultatie verloopt digitaal via TenderNed conform de hiervoor genoemde planning. Het marktconsultatieformulier geeft een overzicht met de vragen waar wij graag uw antwoord op krijgen. Het ingevulde marktconsultatieformulier kunt u via de berichtenmodule versturen, als bijlage bij een bericht. Eventuele relevante bijlage mogen separaat toegevoegd worden.

4.8 Afronden marktconsultatie

Het resultaat van de marktconsultatie is allereerst een vertrouwelijke set antwoorden op de gestelde vragen van de partijen die hieraan hebben deelgenomen. Deze set aan antwoorden kan de gemeente gebruiken voor het (mogelijk) verder invullen van de voorgenomen opdracht. De gemeente is echter niet verplicht suggesties of iets dergelijks van een partij over te nemen dan wel een verklaring af te leggen voor het niet overnemen van bepaalde suggesties. Een deelnemende partij kan derhalve geen rechten ontleen aan de gegeven informatie of het beantwoorden van gestelde vragen.

Indien een partij die deelneemt aan de marktconsultatie van mening is dat door hem gegeven informatie concurrentiegevoelige informatie is, kan hij dit bij de aanbestedende dienst aangeven. Indien dit daadwerkelijk het geval blijkt te zijn, zal de gemeente in voorkomend geval deze informatie dan niet openbaar maken.

4.9 Openbaarheid resultaten

De gemeente streeft er naar bij een eventuele aanbesteding van de opdracht, alle potentiële inschrijvers gelijk te informeren. Daarom zal bij mogelijke aanbesteding die voortkomt uit deze marktconsultatie (indien van belang) de uitkomsten geanonimiseerd bij de desbetreffende aanbestedingsdocumenten worden bijgevoegd in het geval van een (beknopt) verslag.