

Nota van inlichtingen marktconsultatie Utiliteit energie management systeem maatschappelijk vastgoed

datum 12 november 2025

Vraagnr.	Vraag	Antwoord
1	Scope & schaalbaarheid Ziet de gemeente het EMS uitsluitend voor de genoemde kleinere gebouwen, of is er ook ambitie om dit op termijn breder in te zetten binnen het maatschappelijk vastgoed?	Ja, er is de ambitie om dit breed toe te passen binnen de maatschappelijke vastgoedportefeuille. Echter zien wij wel verschillen binnen de portefeuille waardoor dit mogelijk niet eenvoudig schaalbaar is. Niet alleen technisch, maar ook met betrekking tot eigendom en verhuursituaties. We zetten nu in op deze groep gebouwen en van daaruit wordt de schaalbaarheid onderzocht.
2	Definitie EMS versus GBS De gemeente noemt Priva/Rensen Inzicht als voorkeursomgeving. Wij zien een EMS echter als een breder en meeromvattend systeem dan een GBS. Hoe ziet de gemeente de rol van een EMS ten opzichte van een GBS? Is het uitgangspunt dat EMS een vervanging/overkoepeling is, of slechts een uitbreiding van bestaande GBS-systemen?	Op voorhand sluiten we niets uit. We beseffen ons, en zijn het daarmee eens, dat een EMS iets anders is dan een GBS. Diverse van onze gebouwen binnen de genoemde groep hebben een GBS, sommigen nog niet. We zoeken naar een EMS concept dat universeel aansluit op de bestaande GBS-systemen (Priva/Rensen) zodat deze niet vervangen hoeven te worden. Tegelijkertijd spreekt een volledige GBS+EMS (hardware+software) oplossing ons aan voor de gebouwen waar nog géén GBS aanwezig is. En daar is een systeem dat communiceert met Priva/Rensen de voorkeur om uniformiteit te behouden binnen de portefeuille
3	Situaties zonder GBS Hoe ziet de gemeente de toepassing van een EMS in panden zonder bestaand GBS of Priva-systeem? Welke minimale functionaliteit verwacht de gemeente daar (monitoring, sturing, dashboards)?	Zie ook het antwoord op vraag 2, met aanvullend: we willen beide opties onderzoeken: - Het aanbrengen van een GBS + EMS - Alleen EMS, zoveel mogelijk gebruik maken van de mogelijkheden van de bestaande installaties en GBS. Minimale functionaliteit is 1. Monitoring, 2. Optimalisatie, 3. Sturing 4. Uitlezen (dashboard) E.e.a. ook toegankelijk voor gebruikers voor b.v. verstellen tijdprogrammas en in sommige gevallen setpoints. Lijkt ons makelijker als dat gebeurt in een omgeving zoals een Rensen Inzicht omgeving welke vervolgens communiceert met een EMS.

4	Gebruikers & dashboards Hoeveel regelmogelijkheden verwacht de gemeente in het vereenvoudigde gebruikersdashboard voor huurders: uitsluitend inzicht of ook de mogelijkheid om instellingen te wijzigen?	Dit is nader te bepalen, maar gedacht moet worden aan de onderdelen waar een gebruiker gewoonlijk al invloed op heeft zoals gebruikerstijden, temperatuurinstellingen (-1,5° / +1,5°). Context: We hebben een aantal gebouwen geselecteerd omdat de gebruiker (niet gemeente) hier de energierekening betaalt. Met het dashboard krijgt de gebruiker dus een middel om dit zelf te optimaliseren.
5	Contract & uitvoering Welke contractvorm heeft de voorkeur: een klassieke levering van EMS-oplossingen, of een meer prestatiegericht model (bijvoorbeeld gebaseerd op energiebesparing en CO₂-reductie)?	We verwachten een combinatie van de twee. We denken aan een eerste levering, waarna een ontwikkelperiode start waar we gezamenlijk (gemeente, leverancier, onderhoudspartij, gebruiker) KPI's vaststellen. Vervolgens monitoren en optimaliseren we gezamenlijk. Als hieruit consensus over het systeem volgt, dan kunnen we bekijken of en hoe we dit verder uitrollen binnen de portefeuille en welk model we volgen. Dit is een vraag waar we graag ook input van de markt op krijgen. Daarom is vraag 8e toegevoegd aan versie 3 van het marktconsultatiedocument.
6	Om hoeveel objecten gaat het?	Voor de ontwikkelperiode 5 á 6 objecten. De totaal te verduurzamen objecten zijn er 300, waarvan bij ca. 70 al verduurzamingsmaatregelen zijn genomen. We verwachten dat ongeveer 100 van de 300 gebouwen gebaat is of zal zijn met een dergelijk systeem.
7	Opzet installaties van elk object.	Dit varieert. Bij een uitvraag wordt deze informatie aangeleverd voor de objecten die worden aangeboden als ontwikkellocatie.
8	Functie van het object. Gymzaal of kantoor of????	Breed scala aan functies binnen maatschappelijk vastgoed, denk aan buurthuizen, gymzalen, kinderdagverblijven, voedselbank, ateliergebouwen/broedplaatsen, kleine theaters etc.

9	Zijn er gebouwen waar bv al zonnepanelen aanwezig zijn en of accu's? En kunnen deze ook gekoppeld worden middels een API? Type en gegevens!	Voor de marktconsultatie leveren we deze details niet aan. We zijn in deze marktconsultatie op zoek naar wat de markt al te bieden heeft aan systemen, wat nog niet, en wat de markt nodig heeft om te kunnen ontwikkelen wanneer het nog niet bestaat. Zodat wij daarna een uitvraag kunnen vormgeven en geschikte gebouwen kunnen selecteren.
10	Zijn er gebouwen waarbij nu al te weinig elektrisch vermogen aanwezig is?	Nu nog geen problemen met E vermogen, dit kan wel optreden als we gasloos willen verduurzamen.
11	Fabricaat regeltechniek, en mogen we deze dan ombouwen/aanpassen naar Priva?	Uitgangspunt is om zoveel als mogelijk gebruik te maken van de bestaande installaties, maar we sluiten niet uit dat ombouw nodig is..Mocht dat wel het geval zijn dan Priva.
12	Welke elektrische metingen zijn aanwezig? Sub-meters of alleen een hoofdmeter?	In kleinere panden veelal hoofdmeters, bij sport zijn ook tussenmeters aanwezig
13	Kunnen we een API- koppeling maken met de energieleverancier zodat we ook de gegevens kunnen uitlezen? Wellicht in samenwerking met de P1 aansluiting.	We hebben nu al van veel panden de hoofdmeters inzichtelijk via ons meetbedrijf met ODA rol. NB: veel gebruikers sluiten zelf een energiecontract af, dus dit moet per gebouw bekeken worden.
14	Wat mogen we uitschakelen per object? En welke grenzen hanteren we? In principe zien we het zo; het EMS-systeem beheert de energiehuishouding en stuurt commando's richting het GBS om eventueel in te grijpen in de installatie. Het GBS bepaald of dit wel of niet mogelijk is. Deze is de kapitein van de installatie. GBS kan bv kleppen te sluiten, setpoints verlagen of te verhogen, warmtepompen gedwongen uit te schakelen etc. Hierbij zal men rekening houden dat de gebruiker er geen tot weinig last van heeft, maar ook de installatie veilig is.	Wij volgen deze opzet, maar dit bepalen we in de volgende fase wanneer we een uitvraag formuleren.
15	Zijn er ook installaties waarbij de lokale regeling een standalone regeling is. BV een LBK-kast met een eigen regeling. Dus los van het GBS-systeem? Dit kan natuurlijk ook bij een WP-installatie voorkomen. Dat zou naar onze mening dan aangepast moeten worden.	Ja, deze installaties zijn aanwezig, bijvoorbeeld een HVRF van Mitsubishi. Uitgangspunt is dat we dit niet ombouwen, maar een systeem wordt geboden of ontwikkeld dat hiermee samenwerkt.
16	Wil men nu gelijk alle warmte en koude gelijk gaan meten en registreren i.v.m. GACS eisen?	Ja, het systeem moet voorbereid worden op de GACS

17	Zal men nu gelijk een inventarisatie doen en advieswerk en vastleggen van de extra sensoren? BV CO2 metingen en hierop de ventilatie schakelen. Extra temperatuurmetingen.	Dit zal onderdeel zijn van de uitvraag en ontwikkelperiode.
18	Alle netwerkverbindingen verlopen straks via de gemeente? Simkaarten voor de diverse systemen. EMS-systeem, eventuele energiemeters die naar buiten toe communiceren.	Dit kunnen we op dit moment nog niet aangeven hoe dit zal lopen. De data zal in ieder geval niet via een <u>netwerk</u> (switch) van de gemeente lopen.
19	Wie beheert straks de portal EMS/Rensen inzicht en GBS Priva. Neem aan dat men straks het in 2 delen moet splitsen. 1 implementatie kosten, en 1 deel abonnement per jaar. Maar wellicht moet men ook goed afspreken wat men verwacht van elkaar tijdens het abonnement. Wie past de eventuele settings aan bij klachten?	We hebben een contract met Rensen voor een GBS/Priva portal. Dit blijft bestaan. De leverancier van het EMS kan een eigen portal leveren, of een samenwerking met Rensen aangaan om dit in de al bestaande Rensen portal op te nemen. Het lijkt ons verstandig om dit in de Rensen Inzicht omgeving (indien aanwezig op de locatie) samen te voegen zodat het overzichtelijk blijft. Beheer van de portal blijft een samenwerking tussen gemeente en Rensen. Softwarebeheer bij gemeente met uitzondering garantie jaar. EMS beheer bij de leverancier van het systeem.
20	Moet er bv ook lokaal een dashboard TV komen met informatie EMS en eventueel de actuele verandering van de installaties. Dan kan de gebruiker zien waarom er bv iets uit staat of aan.	Een communicatiemiddel met de gebruiker is wel de bedoeling, maar welke vorm moet nog bepaald worden. Dit kan ook in de vorm van een telefoon app of desktop applicatie
21	Kunt u bevestigen of voorspellend sturen onderdeel vormt van de beoordelingscriteria? Dit aspect is van wezenlijk belang om maximaal effect te realiseren op energieverbruik en bij te dragen aan het voorkomen en/of oplossen van netcongestie.	Voorspellend sturen is onderdeel van de ontwikkeling die wij voor ogen hebben. Of dit onderwerp onderdeel wordt van een beoordelingscriterium tijdens de aanbesteding is nog nader te bepalen. Mocht u hier een belangrijke meerwaarde in zien tijdens de aanbesteding, dan lezen wij dit graag terug in uw antwoord op vraag 8d.
22	Wij gaan ervan uit dat de gemeentelijke vastgoedportefeuille een mix omvat van zowel grote als kleinere gebouwen. Betekent dit dat de oplossing in staat moet zijn om zowel te rapporteren en te sturen mét als zónder een aanwezig gebouwbeheersysteem (GBS)?	Ja, bij voorkeur in beide gevallen.

23	Wij adviseren om het contract zodanig vorm te geven dat wordt voorzien in éénmalige opstartkosten en jaarlijks terugkerende operationele kosten voor een nader te bepalen contractduur. Kunt u aangeven of dit kostenmodel past binnen de beoogde contractstructuur?	Goed aandachtspunt. Deze zullen wij meenemen tijdens de voorbereiding van een aanbesteding.
24	Worden er specifieke eisen gesteld ten aanzien van dataveiligheid en gegevensbescherming?	Wij horen graag vanuit de markt welke specifieke eisen wij (minimaal) moeten opnemen. Bij een eventuele aanbesteding zullen deze eisen worden vastgesteld.
25	In het marktconsultatiedocument staat dat indiening op 12 november is, maar in TenderNed staat 19 november. Ga er van uit dat 19 november juist is. Kunt u dit bevestigen?	Uw antwoorden op onze vragen ontvangen wij graag voor 19 november voor 11:00. Het ingevulde marktconsultatieformulier kunt u via de berichtenmodule versturen, als bijlage bij een bericht. Eventuele relevante bijlage mogen separaat toegevoegd worden.
26	Worden de specifieke installaties van de geselecteerde gebouwen gedeeld?	Ja, deze worden gedeeld inclusief de MJOP.
27	Wordt er alleen om een hardware deel of ook om software gevraagd in de opdracht?	Ja, beiden. Wij staat ook open voor samenwerkingen vanuit de markt.