

Marktconsultatie
Smart Building oplossingen
ten behoeve van



**Gemeente
Haarlem**



**Gemeente
Zandvoort**

Kenmerk: 2025/734740

versie: 1.0
datum: 24-10-2025

© Gehele of gedeeltelijke overneming of reproductie van de inhoud van dit document, op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de auteursrechthebbende is verboden, behoudens de beperkingen bij de wet gesteld. Het verbod betreft ook gehele of gedeeltelijke bewerking.

Aan

Datum 24 oktober 2025
Onderwerp Marktconsultatie Smart Building
Ons kenmerk 2025/734740

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij nodig ik u uit om deel te nemen aan de marktconsultatie 'Smart Building' van de gemeente Haarlem die is gepubliceerd op de website Tendered.

Wij bereiden een aanbesteding **Smartbuilding** voor en willen de markt raadplegen om inzicht te krijgen in de mogelijkheden, innovaties en best practices. De uitkomsten van deze consultatie gebruiken wij om onze aanbesteding beter af te stemmen op wat de markt kan bieden en om te toetsen of onze uitgangspunten realistisch en toekomstbestendig zijn.

Deze marktconsultatie is geen aanbesteding en maakt geen deel uit van een aanbesteding. De uitkomst van deze marktconsultatie kan gebruikt worden om over te gaan tot een eventuele aanbesteding. Door deel te nemen aan deze marktconsultatie komt u niet in een bevoordeelde of benadeelde positie op het moment dat er een aanbesteding volgt.

Ik stel de input en expertise uit de markt erg op prijs.

Met vriendelijke groet,

Matthijs in 't Anker
Afdeling Facilitaire Zaken
Senior Projectmanager, I-Ontwikkeling

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
1 Beschrijving en doel van de marktconsultatie	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Doel van de marktconsultatie	4
1.3 Huidige situatie	4
1.4 Gewenste situatie	5
1.5 Randvoorwaarden	6
2 Vragen aan de markt	7
3 Procedure	8
3.1 Deelname en voorwaarden	8
3.2 Informatieronde	9
3.3 'Demo's van deelnemende marktpartijen	9
3.4 Verslaglegging	9
3.5 Planning	10

1 Beschrijving en doel van de marktconsultatie

1.1 Aanleiding

De gemeente Haarlem en Zandvoort bereiden een aanbesteding Smart Building-oplossingen voor. Smart Building staat bij ons voor een slim en toekomstgericht gebouwconcept waarin technologie, data en gebouwbeheer integraal samenkomen. Hiermee willen wij de dienstverlening verbeteren, de duurzaamheid vergroten, de veiligheid waarborgen en het huisvestingsmanagement verder versterken. De meerwaarde ligt daarbij niet alleen in financiële baten, maar vooral in een betere gebruikerservaring, een slimme werkomgeving, data-gedreven besluitvorming en zo ook meer wendbaarheid van onze organisatie.

1.2 Doel van de marktconsultatie

Met deze marktconsultatie willen wij inzicht krijgen in de mogelijkheden, innovaties en best practices die de markt te bieden heeft. Wij zoeken marktpartijen die op het gebied van Smart Building:

- Aantoonbare expertise hebben met integraties van verschillende technologieën en systemen;
- Gebruikmaken van open standaarden;
- Innovatief meedenken en
- ondersteuning kunnen geven bij het realiseren van de volgende stap in Smart Building.

De uitkomsten van deze consultatie gebruiken wij om een mogelijke aanbesteding concreet vorm te geven en te toetsen of onze uitgangspunten realistisch en haalbaar zijn

1.3 Huidige situatie

Om de aard en omvang van de te leveren dienst en de bijbehorende deliverables te verduidelijken, volgt hieronder een overzicht van de huidige werkplekken, vergaderruimten en systemen van de opdrachtgever.

De volgende werkplekken, en vergaderruimten zijn verdeeld over drie hoofdlocaties: Zijlpoort (ZP), Raakspoort (RP) en Stadhuis (SH).

Werkplekken

- ZP: 488 werkplekken
- RP: 509 werkplekken
- SH: 138 werkplekken
- Totaal: 1135 werkplekken

De werkplekken bestaan overwegend uit open kantoorruimtes (in de toekomst 'honken'), aangevuld met enkele vaste werkplekken voor functies die dit vereisen. Daarnaast zijn er concentratieruimten en projectruimten beschikbaar. De inrichting ondersteunt hybride werken: medewerkers gebruiken

laptops met dockingstations, dubbele beeldschermen, ergonomisch meubilair en een basis set aan aansluitingen.

Vergaderruimten

- ZP: 30 vergaderruimten (waarvan 10 hybride)
- RP: 25 vergaderruimten (waarvan 9 hybride)
- Sh: 11 vergaderruimten (waarvan 4 hybride)
- Totaal: 66 vergaderruimten, waarvan 23 hybride

Huidige systemen en infrastructuur

- Bezoekersregistratie: TOPdesk (FMIS, v2024r1 on-prem) en SIMS Client by NOX V6.1.1.9.3
- Reserveringenbeheer: TOPdesk (FMIS, v2024r1 on-prem) en Outlook (via M365)
- Toegangsbeheer: GIRA Quad 4.2, CardExchange en SIMS Client by NOX V6.1.1.9.3
- Rapportages en dashboards: Qlikview v2.9.17
- Lichtregelsysteem: Buslijn KNX
- Gebouwbeheersysteem: Priva Building Operator (Priva blue ID)

1.4 Gewenste situatie

De gemeente Haarlem verwacht dat deze marktconsultatie waardevolle informatie oplevert over de ontwikkeling van Smart Building-oplossingen. Hiermee kan, op basis van de opgedane ervaringen, een aanbesteding worden voorbereid voor Smart Building-oplossingen die ons ondersteunen bij:

Werkpleksservices

- Intelligente meetingruimte (no-show management, bezettingsrapportages)
- Werkplekzoeker (actuele en verwachte beschikbaarheid, privacy by design)

Ruimte-optimalisatie

- Ruimtereservering (koppeling met bestaande systemen en ad-hoc boekingen)
- Werkplek- en ruimtegebruik (realtime inzicht in beschikbaarheid en bezetting van werkplekken en vergaderruimtes)

Veiligheid

- Gastregistratie (mobiel/PC, badge printing, koppeling met bestaande systemen)

Aan het einde van deze marktconsultatie verwacht de gemeente Haarlem dat:

- Er voldoende geïnteresseerde partijen zijn die de dienstverlening kunnen leveren, die innovatief meedenken en ons ondersteunen bij het realiseren van de volgende stap in Smart Building;
- Er voorbeelden zijn van gemeenten/publiekrechtelijke organisaties die 'best practice' Smart Building oplossingen hebben geïmplementeerd.
- Er antwoord is op de vraag of een perceel indeling handig/verstandig is.

De gemeente wil u graag uitnodigen om uw applicatie te beschrijven in een reactie aan de hand van de beschreven vragen in Hoofdstuk 2. Vervolgens bepaalt de gemeente Haarlem aan de hand van de reacties of en welke partijen de gemeente gaat uitnodigen voor een demo.

1.5 Randvoorwaarden

- De oplossing dient gebaseerd te zijn op open standaarden, zodat doorontwikkeling en beheer niet afhankelijk zijn van één leverancier. De gemeente wil gericht een vendor lock-in in deze oplossing voorkomen.
- Het systeem moet toekomstgericht zijn en open blijven voor uitbreiding, zowel qua schaalbaarheid als qua functionaliteit, door koppelingen met andere te beheren systemen mogelijk te maken.
- Naast de functionele werking zijn privacy en security volgens AVG en NIS2 cruciaal. Voor de praktische invulling gelden de BIO 2 en, specifiek voor OT, de CSIR 3.0/3.4 (NL) en IEC 62443 (internationaal).

2 Vragen aan de markt

1. Welke open standaarden kent u op het gebied van Smart Building koppelingen met bijvoorbeeld gebouwbeheersystemen, sensoren, Topdesk, MS Outlook en MS Teams? Welke open standaarden gebruikt u en acht u toekomstbestendig?
2. Waar moet de oplossing aan voldoen om overdraagbaar te zijn naar een andere leverancier of dienstverlener na de looptijd van de raamovereenkomst (einde aanbesteding)?
3. Welke maatregelen neemt u om *privacy by design* en *security by design* te borgen binnen de werkplek- en ruimtefunctionaliteiten (zoals reserveringen, bezettingsdata en gastregistratie)?
4. Hoe ondersteunt uw oplossing realtime en voorspellende inzichten? Hoe kan deze data worden ontsloten voor rapportages? Is de data benaderbaar voor Qlikview?
5. Op welke manier kan uw oplossing meegroeien met veranderende behoeftes, zoals uitbreiding naar meerdere locaties, meer gebruikers of aanvullende Smart Building-diensten (bijv. energiemanagement, gebouwtoegang)?
6. Welke oplossingen kent u op het gebied van het integreren van werkplekservices (reservering, gastregistratie, no-show management) met ons bestaande IT-landschappen van MS Teams en Microsoft 365?
7. Welke rol ziet uw bedrijf voor de opdrachtgever in het gezamenlijke traject? Welke inhoudelijke inzet verwacht u van de gemeente?
8. Wat voor type ruimte sensoren acht u het best toepasbaar in onze situatie. Heeft u deze reeds ingezet en wat zijn de ervaringen?
9. Welke praktijkvoorbeelden kan uw bedrijf delen waarin vergelijkbare deliverables zijn geleverd? Zijn hier vergelijkbare organisaties bij zoals lokale overheden?
10. Welke andere diensten op het gebied van Smart Building ziet u?
11. Wat voor diensten, die logisch zouden kunnen lijken, zou u, bijvoorbeeld in het kader van veiligheid, beslist niet koppelen aan een Smart Building-systeem?
12. Noem één vraag die u in deze vragenlijst mist en beantwoord de vraag.

3 Procedure

3.1 Deelname en voorwaarden

1. Aan de marktconsultatie kunnen geen rechten worden ontleend, omtrent de eventuele daarop volgende aanbesteding of anderszins;
2. Marktpartijen die niet meedoen aan de marktconsultatie zijn daarmee niet uitgesloten van deelname aan een eventuele aanbesteding. Evenmin zijn marktpartijen die deelnemen aan de marktconsultatie op enige wijze uitgesloten van, of bevoorrecht in, een eventuele deelname aan de aanbesteding;
3. Marktpartijen (inclusief marktpartijen die niet deelnemen aan de marktconsultatie) kunnen aan deze marktconsultatie geen (wederzijdse) verplichtingen of rechten jegens de gemeente Haarlem ontleen;
4. Eventuele kosten aan deze marktconsultatie worden niet vergoed;
5. Deelnemende marktpartijen stemmen ermee in dat door hen aangeleverde informatie geanonimiseerd verwerkt kan worden in een door de gemeente Haarlem nader uit te werken business case en/of een eventueel programma van eisen en/of aanbestedingsdocumenten;
6. De inbreng van marktpartijen zal zoveel mogelijk vertrouwelijk behandeld worden, waarbij in ieder geval rekening zal worden gehouden met de gerechtvaardigde (zakelijke) belangen van marktpartijen;
7. De voertaal tijdens deze marktconsultatie is Nederlands;
8. De gemeente Haarlem is op geen enkele wijze gebonden aan de uitkomsten van de marktconsultatie of verplicht tot realisatie en/of verplicht tot een eventuele aanbesteding;
9. De door deelnemende marktpartijen ingezonden documenten worden beschouwd als openbare documenten en vrij van auteursrechten. Indien auteursrechten van toepassing zijn dan wordt de gemeente Haarlem hiervan gevrijwaard door deze deelnemende marktpartij(en). Claims over het gebruik van informatie, vertrouwelijkheid of verzoeken om vergoedingen in verband hiermee worden niet gehonoreerd;
10. De gemeente Haarlem behoudt zich het recht voor deze marktconsultatie tijdelijk of definitief te staken;
11. Mocht in dit document een tekstpassage en/of vraag betrekking (lijken te) hebben op een bepaald fabricaat of bepaalde productie, waardoor ondernemingen op bepaalde producten worden bevoordeeld of benadeeld, dan dient hierbij te worden gelezen 'of gelijkwaardig';
12. Door deelname aan deze marktconsultatie geven marktpartijen te kennen onvoorwaardelijk akkoord te gaan met de voorwaarden zoals vermeld in dit document.

3.2 Informatieronde

Mocht u vragen willen stellen over dit document of suggesties willen doen ten aanzien van de marktconsultatie, dan wordt u in de gelegenheid gesteld om deze aan ons kenbaar te maken. Vragen en/of opmerkingen kunnen **doorlopend** gesteld worden via 'stel een vraag' in de vragenlijst of via het tabblad 'Vraag & antwoord'.

De gemeente Haarlem heeft in de planning, zie paragraaf 3.5, rekening gehouden om deze vragen te stellen en deadline voor de beantwoording gegeven.

3.3 'Demo's van deelnemende marktpartijen

Als onderdeel van deze marktconsultatie kan de gemeente Haarlem U uitnodigen om een Demo te geven. Aan de presentatie van de demo's kun u geen rechten ontlenen dat op basis hiervan gevraagd wordt om uitgenodigd te worden voor een aanbesteding. De gemeente zal u uitnodigen als er aanleiding is om meer marktinformatie te verkrijgen.

3.4 Verslaglegging

Benadrukt wordt dat deze marktconsultatie geen onderdeel uitmaakt van de aanbesteding en er geen rechten aan kunnen worden ontleend. Verkregen inzichten uit de marktconsultatie gebruikt de gemeente (waar relevant) in de voorbereiding van de aanbesteding en de aanbestedingsstukken. De gemeente behoudt zich het recht voor om deze inzichten niet of niet volledig te gebruiken. De gemeente probeert zo transparant mogelijk te werk te gaan, door een verslag van de marktconsultatie zowel bij de afsluiting van de marktconsultatie als bijlage bij de aanbestedingsstukken te voegen.

Afronding van de marktconsultatie vindt plaats op de in de planning genoemde datum. De gemeente zal de marktconsultatie afronden door een verslag van de marktconsultatie toe te zenden aan alle deelnemers aan de marktconsultatie. In het verslag zullen de, naar oordeel van de gemeente, belangrijkste conclusies van de marktconsultatie opgenomen worden. In verband met dit verslag wijst de gemeente marktpartijen uitdrukkelijk op het volgende:

1. Het verslag wordt openbaar gepubliceerd. Voordat de gemeente het verslag zal publiceren zal zij marktpartijen om toestemming vragen voor datgene wat de gemeente voor publicatie wil gebruiken wat afkomstig is uit hun beantwoording en andere door hen verstrekte informatie en/of gegevens;
2. De beantwoording en andere informatie en/of gegevens zal/zullen geanonimiseerd in het verslag worden opgenomen;
3. Het verslag bevat de conclusies zoals deze door de gemeente zijn verwoord. (De inhoud van) het verslag zal in concept worden afgestemd met deelnemende marktpartijen. In het verslag zal wel gemeld worden dat het verslag de weergave van de gemeente behelst en dat dit niet noodzakelijkerwijs gedeeld is door de deelnemende partijen.

3.5 Planning

De planning voor deze marktconsultatie ziet er als volgt uit:

Activiteit	Datum
Publicatie op TenderNed	vrijdag 24 oktober 2025
Stellen van vragen	dinsdag 4 november 2025
Deadline beantwoording vragen gemeente Haarlem	vrijdag 7 november 2025
Ontvangst reacties op marktconsultatie	dinsdag 18 november 2025
Planning eventuele Demo's	Week 48
Sluiting Marktconsultatie	vrijdag 28 november 2025

De gemeente Haarlem behoudt zich het recht voor om de aangegeven planning te wijzigen. In het geval wijziging van de beoogde planning noodzakelijk is, wordt dit naar alle betrokkenen gecommuniceerd. U kunt geen rechten ontlenen aan deze planning.