



Verslag

Marktconsultatie

Maaien stedelijk schraal gras
Eindhoven Oost

Kenmerk: REO2025-0060

Sector: Stadsbedrijf (STB), afdeling Stadsbeheer (SBH)

Datum: 23-07-2025

Versie: Definitief 1.0



EINDHOVEN

Opdrachtschrijving

Aanbestedende dienst wenst met de opdracht te bereiken dat: terreinen en percelen in de aangegeven frequentie worden gemaaid en dat de maaiwerkzaamheden dusdanig worden uitgevoerd dat de ontwikkeling van de natuurlijke graslanden wordt gestimuleerd.

De werkzaamheden bestaan in hoofdzaak uit:

Periode	Werkzaamheden	Opper-vlakte	Eenheid
Februari	Graskanten steken	387757	m1
1e maaironde: 15 april - 1 mei	Maaien uitzichthoeken/kruisingen	519	are
	Maaien hondenlosloopterrein	285	are
2e maaironde: 15 mei - 15 juni	Maaien uitzichthoeken/kruisingen	519	are
	Maaien hondenlosloopterrein	285	are
	Maaien percelen met frequentie 2 x maaien (1 ^e beurt)	5670	are
	Maaien percelen met frequentie 2 x maaien (1 ^e beurt) talud	319	are
	Maaien meterstroken	1457	are
3e maaironde: 1 sept - 15 okt	Maaien uitzichthoeken/kruisingen	519	are
	Maaien hondenlosloopterrein	285	are
	Maaien percelen met frequentie 2 x maaien (2 ^e beurt)	5670	are
	Maaien percelen met frequentie 2 x maaien (1 ^e beurt) talud	319	are
	Maaien percelen waarvan in 2 ^e maaironde alleen meterstrook is gemaaid	6123	are
	Maaien percelen waarvan in 2 ^e maaironde alleen meterstrook is gemaaid, talud	60	are
	Maaien percelen met frequentie 1 x maaien	2368	are
	Maaien percelen met frequentie 1 x maaien talud	435	are

De te maaien graslanden liggen verspreid over de stadsdelen Woensel Noord, Woensel Zuid, Tongelre, Centrum en Stratum.

Opdrachtnemer dient er rekening mee te houden dat:

- het werk is gelegen in stedelijk gebied en bestaat uit een zeer groot aantal relatief kleine objecten.
- het werk te maken heeft met een hoge verkeers- en parkeerdruk. Verder is het deel van de wijken binnen de Ring (in donkergroen aangegeven) valt in de emissiezone.
- in de te maaien objecten een relatief groot aantal objecten voorkomen zoals: verkeersborden, bomen, rioolputten, lichtmasten, hekwerken, geleiderail en anti-parkeervoorzieningen zoals voethekken en boomstammen en dat het aantal daarvan kan variëren gedurende de looptijd.
- niet alle objecten te bewerken zijn met groot materiaal zoals bijvoorbeeld gebruikt wordt langs autosnelwegen en provinciale wegen. Opdrachtnemer wordt geacht een aan het beheer van stedelijk schraal gras aangepast machinepark ter beschikking te hebben en een aan een stedelijke omgeving aangepaste werkmethode te hanteren.

Resultaat consultatie

Timing aanbesteding

De gemeente is van plan om in de maand september de aanbesteding te starten.

Als marktpartijen al een breed zicht hebben op de timing van alle aanbestedingen voor maaierwerkzaamheden, dan is hun beeld dat vrijwel alle opdrachtgevers hun aanbestedingen in dezelfde periode plannen. Deze timing van alle opdrachtgevers vormt een matig knelpunt en vergt planning en flexibiliteit van de markt. Er blijkt geen duidelijke voorkeur voor een aanbestedingsperiode, als er maar spreiding is.

Marktpartijen wensen minimaal 2 maanden voorbereidingstijd na gunning voorafgaand aan de start van de werkzaamheden om zich goed voor te bereiden qua planning, personeel en materieel.

Ervaringen met het aanbestedingsproces

De gemeente moet de inkoopstrategie nog opstellen.

De aanbestedingsstukken dienen in zijn algemeenheid een kort en bondig overzicht van eisen, criteria en planning te bevatten, het liefst in één samenvattend document met visuele ondersteuning zoals kaarten, foto's en in een logische indeling.

Niet veel marktpartijen hebben specifieke aandachtspunten bij geschiktheidseisen in aanbestedingen om ze werkbaar en passend te maken voor hun organisatie, behalve dat het realistischere eisen betreft die afgestemd zijn op de aard en schaal van de opdracht. Als de gemeente informatie heeft, deel deze dan in de aanbestedingsdocumenten. Bijvoorbeeld het tonnage maaisel dat gemiddeld vrijkomt. Heldere beoordelingsmethodiek met transparante wegingsfactoren maken gunningscriteria aantrekkelijker en effectiever.

Bij het toepassen van geschiktheidseisen en subgunningscriteria moet volgens de meerderheid van de marktpartijen meer focus op ecologische kwaliteit of duurzame aanpak gelegd worden, waarbij meer onderscheid gemaakt kan worden met praktijkvoorbeelden of innovatieve werkwijzen. Enkele denkrichtingen kunnen zijn:

1. De gemeente kan in geschiktheidseisen bijvoorbeeld ruimte bieden voor de ecologische rol van de marktpartij, zodat deze, rekening houdend met lokale logistieke beperkingen, passende maatregelen kan aanbieden en binnen een inschrijving ook de mogelijkheid heeft om het financiële component voor de aangeboden ecologische verantwoordelijkheid te verwerken.
2. Door te vragen om concrete en meetbare KPI's kan ecologische kwaliteit objectiever worden beoordeeld, wat het risico op subjectieve beoordeling van "mooie verhalen" vermindert.
3. Het vragen naar bedrijfs- en projectdoelstellingen met betrekking tot ecologisch beheer leidt tot meer onderscheidend vermogen tussen aanbieders, zeker wanneer deze gekoppeld worden aan meetbare effecten zoals CO₂-reductie of biodiversiteitstoename, waarmee de inhoudelijke waarde voor het projectgebied objectief toetsbaar wordt.
4. In plaats van veel certificaten te eisen, kan de gemeente beter focussen op bewezen ecologische uitvoeringspraktijken, omdat certificaten volgens sommige marktpartijen relatief duur zijn en de meerwaarde ervan niet altijd in verhouding staat tot de impact, wat kleinere partijen onevenredig belast.
5. Als de gemeente toch om certificaten wil vragen, zijn keurkeuren blauw en groen, of persoonscertificering voor ecologisch beheer voor de hand liggend.

Onderscheidend vermogen tussen marktpartijen is, buiten ecologie, beperkt. De gemeente kan de nadruk leggen op samenwerking, omdat "samen in één team" werken effectiever is bij de uitnutting van een overeenkomst dan klassieke opdrachtgever-opdrachtnemer verhoudingen.

Veel marktpartijen wensen dat niet bij elk gunningscriterium standaard om een plan van aanpak wordt gevraagd. Een voorstel is om ook eens te werken met een interview, met als centrale vraag: "Hoe ga je het werk uitvoeren?" Op deze manier ontstaat er ruimte voor een inhoudelijkere beoordeling van de daadwerkelijke uitvoerders, in plaats van de planschrijvers.

Perceelgrootte en aantrekkelijkheid

In de opdrachtomschrijving zijn de perceelgroottes opgenomen.

De perceelgroottes zijn goed afgestemd op de omvang van de marktpartijen, die aangaven dat die past binnen hun ideale omvang van een totale werkvoorraad (op jaarbasis) van 10.000 tot en met 100.000 are. Het opknippen van de opdracht in kleinere delen vergroot de inschrijvingsbereidheid niet of maar enigszins.

Seizoensdrukke uitvoeringswerkzaamheden

De gemeente is van plan om de uitvoeringsperiode voor te schrijven in de periodes zoals opgenomen in de opdrachtomschrijving. Binnen de voorgeschreven tijdsvenster mag de opdrachtnemer de zelf de exacte uitvoeringsmomenten bepalen.

Vrijwel alle opdrachtgevers plannen maaien in dezelfde korte periode, wat als een matig knelpunt wordt gezien.

Een ruimer tijdvenster voor uitvoering draagt bij aan ecologische kwaliteit en lagere kosten, omdat marktpartijen dan beter kunnen afstemmen op vegetatieontwikkeling én efficiënter materieel en personeel kunnen inzetten. Marktpartijen benadrukken dat krappe uitvoeringsperiodes, zeker als deze samenvallen met die bij andere opdrachtgevers, leiden tot scherpe keuzes in werkvoorraad, met risico op kwaliteitsverlies, omdat niet alle werkzaamheden binnen die periode passen bij de beschikbare menskracht en machines; dit kan afbreuk doen aan het vertrouwen in de werkwijze van de opdrachtnemer.

Door tijdvensters aan te passen aan de ecologische doelen ontstaat ruimte voor kwaliteit en maatwerk, zoals het afstemmen op insectenactiviteit of bloeiperiodes; dit draagt rechtstreeks bij aan de ecologische stimulans die de gemeente met de opdracht beoogt.

Marktpartijen ervaren het als positief wanneer zij zelf het exacte uitvoeringsmoment mogen bepalen binnen een vastgesteld venster, omdat dit hun in staat stelt op locatie-specifieke omstandigheden in te spelen, zoals bodemgesteldheid of waterstand. Er wordt gewaarschuwd dat bij te korte vensters voor 'vaste beurten' het risico op inefficiënte inzet van materieel toeneemt, doordat niet elke ploeg geschikt is voor elke locatie, zeker bij het werken in stedelijk gebied met veel obstakels.

Verschillende marktpartijen wijzen erop dat spreiding over de tijd in zijn algemeenheid leidt tot lagere kosten en minder noodzaak tot tijdelijke inhuur van personeel, wat de continuïteit van werkprocessen bevordert en voorkomt dat ervaren personeel slechts kort wordt ingezet.

Contractvorm en risicoperceptie

De gemeente wil werken met een RAW-frequentiebestek met een looptijd van twee jaar met twee maal een verlengingsoptie van 1 jaar.

Er is grote behoefte aan meer flexibiliteit in contractuele afspraken (zoals inzet eigen methodiek, opleverkwaliteit, indexering, of bonus/malus regelingen) met daarbij langere looptijden, om risico's goed te beheersen en ecologisch gestuurd beheer mogelijk te maken. De volgende zaken zijn aangereikt:

1. Zonder flexibiliteit en passende contractvorm is ecologisch beheer 'dat jaren duurt voor resultaat zichtbaar is' nauwelijks realistisch.
2. Flexibiliteit in uitvoeringsmomenten en methodiek stelt de marktpartij in staat zijn eigen werkwijze optimaal in te zetten, wat de aanbestedende dienst de mogelijkheid geeft om te bouwen op de kennis en kunde van de opdrachtnemer.
3. Door percelen op ecologische waarde te classificeren en bijbehorende eisen per categorie te stellen, kan maatwerk worden geleverd..
4. Er wordt gepleit voor eenvoud in het werkpakket, met heldere, realistische kaders en minder maatwerk, zodat inzet van beperkt beschikbare mensen efficiënter mogelijk is.

5. Een raamovereenkomst met een brede set aan potentiële werkzaamheden biedt meer adaptiviteit dan een strak RAW-bestek, waardoor marktpartijen beter kunnen inspelen op weersomstandigheden en ecologische prioriteiten, zoals het stimuleren van natuurlijke graslanden.
6. Een 'bouwteam 2.0'-benadering waarbij opdrachtgever en opdrachtnemer gezamenlijk prioriteiten stellen, vermindert faalkosten en versterkt wederzijds vertrouwen.
7. De mogelijkheid om in de contractfase samen de prijs te bepalen en risico's te verdelen, bijvoorbeeld door prestatie-afspraken, wordt als kansrijk ervaren, omdat dit leidt tot een eerlijke afweging van kosten en duurzaamheid, en daarmee tot een beter eindresultaat.
8. Te korte initiële contracttermijnen maken het werk voor marktpartijen onaantrekkelijk, omdat het gevoel van 'eigen werk' ontbreekt, waardoor minder wordt geïnvesteerd in maatwerkoplossingen of personeel; een verlengbare periode van 2+2 jaar biedt hierin volgens de markt een beter alternatief. Een totale potentiële langere looptijd – minimaal vijf jaar – is noodzakelijk is om investeringen in (duurzaam) materieel terug te verdienen.

Samenwerking en communicatie

Naast het contract is samenwerking en communicatie belangrijk volgens de gemeente.

Er is een breder voorkeur voor gedeelde regie, waarbij keuzes en verantwoordelijkheid in samenspraak gemaakt worden tijdens de uitvoering. Regelmatige overleggen en feedbackmomenten tussen marktpartij en de gemeente tijdens de contractperiode is daarbij (zeer) waardevol, mede om wederzijdse verwachtingen en doelen voorafgaand aan en tijdens de opdracht kenbaar te maken en de werkzaamheden te plannen en af te stemmen met andere opdrachtgevers.

1. Volgens marktpartijen is samenwerken in één (bouw)team, waarbij ook ruimte is om fouten te maken aan beide zijden in plaats van klassieke opdrachtnemer-opdrachtgeverrelaties essentieel om gezamenlijk prioriteiten en werkwijzen vast te stellen.
2. Het hanteren van een project-start-up (PSU) voorafgaand aan de uitvoering maakt het mogelijk om harde en zachte aspecten expliciet te bespreken, wat het onderlinge begrip en de operationele samenwerking versterkt tijdens de uitvoering.
3. Het instellen van regelmatige gestructureerde 'project follow-ups' (PFU's) zorgt voor bijsturing tijdens de looptijd, wat belangrijk is bij veranderende doelen en omstandigheden zoals seizoensdrukte of ecologische verschuivingen, en dit draagt bij aan een flexibel en robuust uitvoeringsproces.
4. Door gedurende de contractperiode continu overleg te voeren tussen beleidsmedewerker, marktpartij, ecooloog en bewoners ontstaat een grotere ecologische meerwaarde, omdat de inhoudelijke afstemming leidt tot lokaal gedragen en zorgvuldig uitgevoerde beheerkeuzes.

Het betrekken van bewoners of lokale initiatieven kan, gebaseerd op ervaringen uit het verleden, positief bijdragen en effectief zijn, indien aan de volgende randvoorwaarden wordt voldaan:

1. de rollen en verantwoordelijkheden tussen de gemeente en opdrachtnemer zijn goed afgesproken, waarbij de gemeente deze duidelijk de regie voert over participatie en rolverdeling, om te voorkomen dat marktpartijen verstrikt raken in uiteenlopende belangen en verwachtingen waarbij ruis en faalkosten worden voorkomen.
2. De gemeente regelt een centrale contactpersoon voor participatie.
3. Lokale initiatieven zijn ingebed in een gedragen uitvoeringsstrategie met wederzijds respect, zodat de doelstellingen van ecologisch beheer niet ondergesneeuwd raken door conflicterende belangen.
4. Bewoners zijn op het juiste moment betrokken – dus niet te vroeg en niet te laat – zodat hun lokale kennis effectief ingezet kan worden, bijvoorbeeld voor signalering van fauna of vegetatie, zonder dat dit leidt tot ongewenste bijsturing van het uitvoeringsproces of ad-hoc wijzigingen in het bestek.
5. Voor bewoners zijn de verwachtingen wat betreft participatie realistisch, zijn er heldere grenzen en afspraken over invloed, zodat er geen spanningen en vertragingen ontstaan.
6. Participatie moet niet worden verward met inspraak over specialistische technische keuzes zoals maaifrequentie of ecologische afstemming, waarvoor de marktpartij, samen met de ecooloog en beleidsmedewerker, eindverantwoordelijk moet blijven.

7. Communicatie richting bewoners over de uitvoering van werkzaamheden vindt proactief plaatsvinden, bij voorkeur via (lokale) (sociale)media en in begrijpelijke taal, om draagvlak te creëren en klachten te beperken. Daarnaast kunnen QR-codes op machines met verwijzingen naar informatie over ecologisch beheer worden ingezet..

Duurzaamheid en MVOI

De gemeente wil inzetten op MVOI-doelstellingen (zoals klimaatneutraliteit, maximale biodiversiteit, 100% circulariteit en SROI)

Het realiseren van gemeentelijke MVOI-doelstellingen, inclusief SROI-verplichtingen wordt als zeer lastig ervaren, zelfs als deze SMART zijn geformuleerd, waarbij alle mogelijke vormen van ondersteuning, zoals: duidelijke richtlijnen en criteria, financiële stimulansen of compensaties, opleidingen en kennisdeling en langdurige contracten voor investeringszekerheid wenselijk zijn.

Daarbij is differentiatie in prijs of gunningsscore bij de invulling van MVOI-doelstellingen een must, waarbij erkenning wordt gegeven aan de extra inspanningen en investeringsrisico's die bijvoorbeeld gepaard gaan met inzet van SROI-middelen of elektrisch materieel.

Omdat veel duurzaamheidsdoelstellingen pas na verloop van tijd hun effect bewijzen, is het essentieel dat ze niet direct financieel worden bestraft of beloond op basis van kortetermijnprestaties, maar via ontwikkeldoelen die zijn ingebed in een langer lopend contract.

Beperkte inzet SROI door(dat):

1. het aandeel arbeid in het maaien van stedelijk schraal gras is relatief laag.
2. het hoge aandeel gespecialiseerd materieel, wat maakt dat het werk minder geschikt is voor medewerkers met een afstand tot de arbeidsmarkt, ondanks goede bedoelingen.
3. het repeterende en seizoensgebonden karakter van het werk, wat het moeilijk maakt om continuïteit en leertrajecten te organiseren voor de betrokken medewerkers.

De toepassing van SROI is kansrijker indien:

1. bij SROI-verplichtingen ondersteuning geboden wordt in de vorm van duidelijke richtlijnen, opleidingen en realistische streefwaarden, zodat SROI haalbaar blijft en niet ten koste gaat van ecologische doelstellingen of uitvoerbaarheid.
2. de SROI-verplichting niet als gunningscriterium maar als minimumeis worden opgenomen, eventueel met een ingroeipad, zodat partijen in de praktijk kunnen toewerken naar een haalbare invulling binnen de grenzen van hun bedrijfsvoering.

Om CO₂-doelstellingen te behalen is het verduurzamen van materieel het belangrijkste speerpunt. Inzet van Schoon en emissieloos bouwen (SEB) wordt meer mogelijk als er rekening wordt gehouden met de volgende zaken:

1. Er zijn langdurige contracten nodig waarmee investeringen in elektrisch en SEB-materieel kunnen worden terugverdiend.
2. De investering in SEB-materieel vereist langetermijnzekerheid en eerlijke vergoeding vanuit de opdrachtgever, anders ontstaat het risico dat bedrijven afhaken vanwege te hoge kosten of onzeker rendement.
3. Een eerlijke afweging van total cost of ownership is nodig bij het beoordelen van duurzame inzet van materieel, omdat elektrische machines in aanschaf duurder zijn maar in onderhoud goedkoper. Er bestaat nog onvoldoende kennis over de levensduur van het materieel.
4. De beschikbare laadinfrastructuur sluit niet aan op de praktische eisen van SEB-materieel, met name omdat stroombehoefte, oplaadtijd en locatie specifieke beperkingen kennen, die opgelost moeten worden. Het specifiek uitvragen van een proces rondom het laadvraagstuk wordt als waardevol beschouwd.
5. Door risicodragende onderdelen zoals laadinfrastructuur of SEB-materieel gezamenlijk aan te pakken, wordt de drempel tot verduurzaming verlaagd. De gemeentelijke rol in het faciliteren van bijvoorbeeld

krachtstroompunten bij gemalen of centrale depots wordt als cruciaal beschouwd voor de haalbaarheid van SEB-inzet.

Bij het verwerken van maaisel (circulariteit) worden verschillende mogelijkheden gezien:

1. Het realiseren van gemeentelijke duurzaamheidsdoelen op het gebied van verwerken maaisel vraagt om een gezamenlijke aanpak van de hele keten – inclusief verwerkers en afnemers van maaisel – en niet alleen van de uitvoerende marktpartij, anders blijft circulariteit een papieren ambitie die niet wordt verwezenlijkt.
2. Het verwerken van maaisel tot biochar of het gebruik als veevoer is alleen haalbaar als het vrij is van zwerfafval, wat impliceert dat zwerfvuilverwijdering integraal onderdeel zou moeten zijn van het bestek of de uitvoering, met duidelijke afspraken over wie waarvoor verantwoordelijk is.

Innovatie

Volgens de gemeente is innovatie een belangrijke sleutel tot continu succesvol beheer stedelijk schraal gras.

Marktpartijen zijn actief op zoek naar een brede waaier aan innovatieve methoden en oplossingen bij de invulling van een opdracht, qua kwaliteit en ecologie, mits er voldoende ondersteuning is. De volgende innovaties die bijdragen aan effectiever en ecologischer schraal grasbeheer zijn genoemd:

1. Innovatie op het gebied van robotisering, zoals taludmaaiers, wordt als veelbelovend gezien, omdat dit leidt tot veiliger, efficiënter en consistentere maaibeheer op moeilijk bereikbare terreinen.
2. De inzet van QR-codes op machines met verwijzing naar informatie over ecologisch beheer bevordert transparantie en bewustwording, wat indirect bijdraagt aan beter draagvlak en een effectiever beheerregime, vooral in een stedelijke omgeving waar bewoners vaak vragen hebben.
3. De verzameling en analyse van DNA-profielen van insecten om ecologische effecten van maaien beter te monitoren, wat een wetenschappelijke basis biedt voor ecologisch gestuurd beheer en het optimaliseren van maaimomenten per locatie.
4. Het idee van verwerken van maaisel, bijvoorbeeld tot biochar, mits het maaisel vrij is van vervuiling; dit bevordert kringloopbeheer.
5. Het inbouwen van ontwikkeldoelen in aanbestedingen, zoals CO₂-reductie of biodiversiteitsindices, wordt als kansrijk beschouwd, omdat het ruimte biedt aan marktpartijen om hun innovatiekracht te tonen, zonder direct afgerekend te worden op vaste prestaties.

Innovatie krijgt echter alleen kans als de opdrachtgever ondersteunend optreedt met bijvoorbeeld langere looptijden, gedeelde risico's of aanpasbare contractvormen, anders worden nieuwe technieken niet toegepast vanwege onzekerheid over rendement en continuïteit.

Er bestaat een duidelijke behoefte aan schaalvergroting van duurzaamheidsinitiatieven, bij voorkeur bovenlokaal of regionaal, zodat innovatie niet versnipperd blijft, maar door gezamenlijke opdrachtgevers wordt gestimuleerd en geborgd.

Doorontwikkelingen

Mogelijk gaat binnen nu en ongeveer 2 jaar een flinke uitruil van percelen plaatsvinden tussen de stedelijk beheerder en natuurlijk beheer. Hoeveel mogen de bestekken nog in grootte toenemen om nog uitvoerbaar/interessant te zijn (een derde, het dubbele, of nauwelijks)? Overwegingen van marktpartijen zijn:

1. De complexiteit van een bestek wordt niet alleen bepaald door het aantal vierkante meters, maar vooral door het aantal kleine, versnipperde percelen en de benodigde arbeidsuren per eenheid, wat betekent dat schaalvergroting enkel interessant is bij voldoende standaardisatie en clustering van werk.
2. Bij gelijktijdige uitvoeringsmomenten en onvoldoende personele bezetting ontstaat er druk op kwaliteit en ecologie, waardoor schaalvergroting alleen haalbaar is indien de uitvoeringstermijnen voldoende gespreid zijn of onderling variëren.

3. Een duidelijk onderscheid tussen standaard werk (grootschalig maaien) en specialistisch werk (ecologisch gestuurd maaien) maakt schaalvergroting werkbaar, omdat marktpartijen dan gericht kunnen organiseren op verschillende uitvoeringsniveaus binnen hun organisatie.
4. De mogelijkheid om binnen een groter bestek prioritering aan te brengen in deelgebieden – bijvoorbeeld door ‘focusgebieden’ aan te wijzen – kan als randvoorwaarde voor uitvoerbaarheid worden gezien, met name om werkdruk te verdelen en ecologische doelen per gebied te respecteren.
5. Een grotere contractomvang kan alleen aantrekkelijk blijven als deze niet gepaard gaat met extra administratieve lasten of maatwerkvereisten, want dat zou de benodigde eenvoud en uitvoerbaarheid die marktpartijen bepleiten, direct ondermijnen.
6. Indien bestekken groter worden, moet het gemeentelijk informatiemanagement ook meeschalen, bijvoorbeeld door actueel inzicht te geven in maaiooppervlakten, obstakels en maaifrequentie, zodat marktpartijen hun werk goed kunnen plannen.