



Rijksdienst voor Ondernemend
Nederland



Samen aan het stuur!

Handreiking voor een effectieve Publiek-Private Monitor (PPM)

April 2025

Projectteam

Staf Depla, Lid Landelijke Versnellingstafel Woningbouw (woningbouwcorporaties)

Nicole Maarsen, Lid Landelijke Versnellingstafel Woningbouw (Innovatie & Opschaling Woningbouw)

Arjan Schakenbos, Lid Landelijke Versnellingstafel Woningbouw

Leontine de Koning & Lonneke Kienhuis, Expertteam Woningbouw

Klaas-Jan Koops, Eveline de Kok & Floor Guldemond, Ministerie van VRO

Ruud Kruip & Collin Drabbe, Adviseurs Expertteam Woningbouw

Ducky de Vries, Projectmedewerker RVO

Fotograaf cover Rob Acket

Inleiding

De behoefte aan verhoging van de woningbouwproductie in Nederland is groot. Daartoe zijn versnellingstafels opgericht: publiek-private samenwerkingsverbanden van gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen. Vaak aangevuld met andere belanghebbenden bij nieuwbouwontwikkelingen zoals makelaars, provincie, Rijk, nutsbedrijven en waterschappen. Iedere partij heeft zijn eigen rol, maar we trekken allemaal aan dezelfde kant van het touw, met als gezamenlijk doel: het realiseren van meer woningen in minder tijd.

Dit gezamenlijke doel kunnen we behalen door focus aan te brengen. Door te kijken naar specifieke indicatoren en actuele projectgegevens, waardoor een goed gesprek mogelijk is met het oog op slim gecombineerde informatie. Hét hulpmiddel dat zorgt voor de benodigde focus en helpt bij het goede gesprek over een voorspelbare voortgang van projecten, actuele knelpunten en rode draden, is de Publiek-Private Monitor, PPM. Zonder een betrouwbare en gedeelde informatiebasis is versnelling een illusie. In de Woontopafspraken van december 2024 is afgesproken dat vanaf 1 juli 2025 elke lokale of regionale versnellingstafel een PPM gebruikt.

In de PPM is aandacht voor zowel dat ene specifieke woningbouwproject als voor alle woningbouwprojecten in een gemeente of regio. Sommige versnellingstafels werken al jaren met een PPM, andere moeten er nog mee starten. Voor wie nog moet starten geven we graag de tip van gezond pragmatisme: begin gewoon en ga van start met wat je al hebt!

In deze handreiking beschrijven we voor alle betrokkenen aan de versnellingstafels hoe je de PPM effectief opzet, gebruikt en doorontwikkelt, inclusief praktische richtlijnen. Naast deze *handreiking* hebben we ook een gedetailleerde *handleiding* geschreven. Deze *handleiding* is voor de voorzitters en secretarissen van een versnellingstafel en zeker ook voor de projectleiders/projectontwikkelaars van woningbouwprojecten. Zij moeten samen de PPM maken en de resultaten verwerken tot inzichten over de voortgang van de woningbouwproductie. De gegeven definities en de set aan minimaal vereiste indicatoren helpt daarbij. De handreiking en handleiding vormen samen de derde uitgave in deze reeks van handreikingen voor lokale en regionale versnellingstafels.

Eerdere edities gingen in op samenwerking en succesfactoren. Ook deze uitgave is in opdracht van de landelijke versnellingstafel woningbouw geschreven. En had niet tot stand kunnen komen zonder de geïnterviewde voorzitters en secretarissen van lokale en regionale versnellingstafels, de leden van de Woningbouwcoalitie en partners aan de Woontop. We willen hen bedanken voor de tijd en moeite die ze hebben genomen om hun kennis en ervaringen met ons te delen. We wensen iedereen veel leesplezier en een succesvolle implementatie van de PPM!

Staf Depla, Nicole Maarsen, Leontine de Koning, Lonneke Kienhuis,
Eveline de Kok, Klaas-Jan Koops en Ruud Kruip

Dit is de Publiek-Private Monitor (PPM)

Om woningbouw te versnellen, is het essentieel dat je als gemeente, woningcorporatie en marktpartij goed samenwerkt. Maar samenwerking is alleen effectief als je elkaar vertrouwt en je over dezelfde informatie beschikt. Om effectief te kunnen sturen op de woningbouwproductie is een actueel en gedeeld inzicht nodig. Zowel inzicht over één woningbouwproject als over alle woningbouwprojecten of onderling binnen een bepaalde gemeente of regio. Zonder een gedeeld overzicht is het lastig om te bepalen welke mijlpalen in de ruimtelijke procedures, de ontwikkelplanning en bouwproductie realistisch zijn en welke knelpunten direct moeten worden aangepakt.

De PPM bundelt projectinformatie op één plek en maakt het verloop van projecten inzichtelijk door de tijd heen. De focus ligt op onderwerpen waarop de aanwezige partijen daadwerkelijk invloed hebben. Het gaat bij de PPM vooral over het wat, binnen welke tijd, inclusief de registratie van knelpunten.

Een PPM bevat drie soorten gegevens:

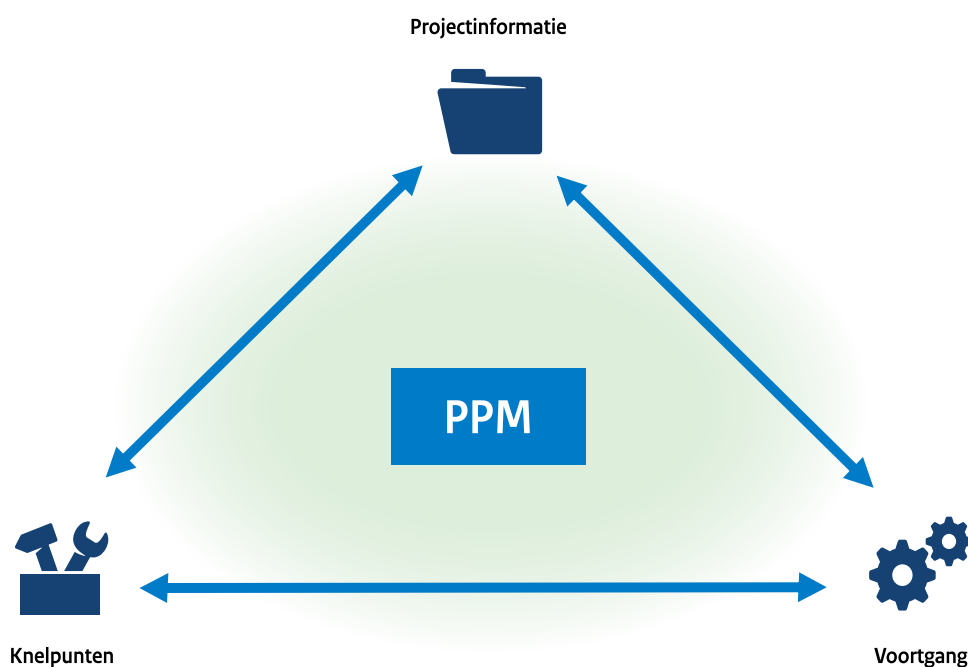
1. Projectinformatie – Welke projecten worden gerealiseerd?
2. Voortgang – Hoe verloopt de planning en worden mijlpalen behaald?
3. Knelpunten – Welke vertragingen spelen er en hoe kan hierop worden bijgestuurd?

De input voor een PPM wordt verzameld in Excel of uit Excel afgeleide software, door de projectleiders van gemeente én

markt én corporatie(s). De output van een PPM is voor iedere betrokkene aan de versnellingstafel nuttig. Het is daarbij belangrijk om met zo min mogelijk input de planningsrealiteit en voortgang van ieder project periodiek te monitoren: verleden, heden en toekomst. Van wensdenkende aannames naar realistische feiten.

Om vervolgens het gesprek te kunnen voeren over de planningsrealiteit en voortgang is het nodig om dit (voor iedere betrokkene) op een geaggregeerd niveau inzichtelijk te maken. Door in de PPM's gebruik te maken van overzichtelijke tabellen en grafieken (bijvoorbeeld met Power BI) is het mogelijk om de woningbouwproductie continu te volgen en effectief te bepalen welke acties nodig zijn om tempo te maken.

Figuur 1





Voorbeeld: als de planning van een project een jaar naar achteren schuift, wil je weten wat de oorzaak is en hoe zich dat verhoudt tot andere projecten die dan misschien naar voren kunnen worden getrokken. De PPM biedt dat feitelijke inzicht.

Kortom, de PPM zorgt ervoor dat een versnellingstafel kan functioneren. Dat, en alleen dat, is het doel van de PPM. Het is een praktisch hulpmiddel dat inzicht biedt in de voortgang van de woningbouwprojecten. Door met één centrale databron te werken, wordt het makkelijker om knelpunten te signaleren en samen oplossingen te vinden. Dit voorkomt dat gesprekken verzanden in losse meningen. En het helpt om sneller besluiten te nemen.

“Als we publieke planologische data koppelen aan private realiseringsdata, kunnen we in één oogopslag zien welke projecten vertraging oplopen en welke acties we moeten ondernemen.”

Jan Lagerweij, voorzitter Taskforce Woningbouw Vlaardingen en voorzitter versnellingstafel Stedelijke Regio Breda-Tilburg

Dit is de PPM níét

De actualiteit, feitelijkheid en volledigheid van de informatie vanuit publieke en private bronnen is de kracht, maar tegelijkertijd ook de valkuil van de PPM. Valkuil, omdat de PPM ook wordt gezien als instrument voor ambities en behoeftes, terwijl het niet daarvoor is bedoeld. Daarom is het goed om aan te geven wat een PPM niet is.

De PPM is geen beleidsmonitor. De PPM is ook geen openbaar registratiesysteem. Hoewel veel informatie uit openbare bronnen komt, blijft de PPM een vertrouwelijk hulpmiddel binnen versnellingstafels. Partijen moeten vrijuit aan tafel informatie kunnen delen zonder dat deze direct publiek wordt.

De PPM is ook geen nationale database; daarvoor is de Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw (LMVW) bedoeld. De PPM is ook geen provinciale database zoals de provinciale planregistratielijsten dat wel zijn. De provincie bepaalt ook niet top-down wat er in een PPM staat; de PPM is een bottom-up geaggregeerd hulpmiddel van en voor versnellingstafels.

Evenmin is de PPM een middel om verantwoording af te leggen over woondealafspraken, subsidievoorwaarden of om projecten op de gemeentelijke of provinciale agenda te krijgen. Tot slot is de PPM ook niet bedoeld voor commerciële acquisitie, marktspeculatie of politieke lobby.

Verskil in focus tussen lokale en regionale versnellingstafels

Als lokale versnellingstafel focus je vooral op concrete woningbouwprojecten binnen een gemeente. Hier bespreek je hoe projecten vorderen, welke knelpunten er spelen en welke oplossingen mogelijk zijn. Er is een nauwe samenwerking tussen gemeenten, marktpartijen en woningcorporaties, waarbij de aandacht vooral ligt op het versneld komen tot realisatie door heel precies te kijken naar het gehele ontwikkelproces en alle aspecten die belemmerend werken aan te pakken. Je stuurt daarbij op de met elkaar afgesproken (minimaal) te realiseren aantallen woningen per jaar.



Tip: benut de lokaal aanwezige marktkennis in het vormgeven van het ontwikkelproces en bijbehorende ontwikkelplanningen.

Als regionale versnellingstafel kijk je juist vooral naar het grotere geheel: portfoliomanagement. De regionale tafel focust op structurele uitdagingen, zoals infrastructuur, regelgeving en woningbouwcapaciteit. Door prioriteiten te stellen en gemeenten te ondersteunen bij het oplossen van problemen, help je om de woningbouw in de regio beter op elkaar af te stemmen en te versnellen. Ook beoordeel je hoe landelijke regelgeving doorwerkt op regionale woningbouwplannen. Dankzij deze verdeling tussen lokaal maatwerk en regionale coördinatie kunnen woningbouwprojecten efficiënter worden gerealiseerd.

Kortom, lokale en regionale versnellingstafels richten zich allebei op het versnellen van woningbouw, maar hebben ieder een andere rol en focus. Ondanks het verschil in focus kunnen de lokale en de regionale tafels gebruikmaken van dezelfde PPM-data. Het is niet efficiënt als een regionale tafel een eigen PPM gaat opzetten en opnieuw data uitvraagt. Het volstaat de PPM's van de relevante lokale versnellingstafels te gebruiken en daarmee de regionale tafel van goede gespreksinformatie te voorzien. Meer informatie over samenwerken aan versnellingstafels kun je vinden in de tweede handreiking: 'Vooruit!'.

Figuur 2 Kolommen versnellingstafels

Lokale versnellingstafels / bouwtafels	Regionale versnellingstafels
Wel doen • Projecten focus: - Alle projecten van private ontwikkelaars, corporaties en gemeente (wat betreft definitie “alle” projecten: de versnellingstafel bepaalt de ondergrens in aantal woningen. Geen particulieren initiatieven) • Sturen op een stabiele en voorspelbare voortgangsdynamiek op projecten • Gezamenlijk optrekken met professionals die zo dicht mogelijk op de praktijk zitten: projectleiders • Commitment op jaarlijkse woningbouwopgave en de PPM als hulpmiddel daarvoor gebruiken • Nieuwe projecten via intake(tafel) gemeente • Knelpunten & stoplichten bijhouden • Tafeloverstijgende knelpunten: escaleren naar RVT • Hulp Expertteam Woningbouw inzetten	Wel doen • Portefeuille focus: - Projecten stedelijk > 50 won - Projecten landelijk > 12 won • Sturen op de grote lijn houden/prioriteren • Sturen op knelpunten/thema's • Gemeenten stimuleren en faciliteren • Regio-overstijgende knelpunten escaleren naar regio/thema-lid Landelijke Versnellingstafel Woningbouw • Hulp Expertteam Woningbouw inzetten
Niet doen • Politieke wens of lobby toestaan • Praten óver de ander (ipv met de ander)	Niet doen • Teveel aandacht voor kleine projecten • Praten óver de ander (ipv met de ander)

De vier bouwstenen van een PPM

De PPM is dus puur bedoeld als hulpmiddel om de samenwerking en besluitvorming binnen versnellingstafels te ondersteunen en woningbouwprojecten effectief te versnellen. Uit de vele gesprekken met versnellingstafels hebben we vier bouwstenen gedestilleerd.

Bouwsteen 1: het goede gesprek

De PPM stimuleert een open dialoog tussen publieke en private partijen. De focus ligt op vertrouwen, samenwerking en gezamenlijke sturing en besluitvorming. Het goede gesprek helpt je bij het versnellen van woningbouwprojecten door belemmeringen tijdig te signaleren en te adresseren. In de tweede handreiking ‘Vooruit!’ zijn we hierop uitgebreid ingegaan.

Bouwsteen 2: Format

Het format is een instrument dat helpt bij het eenduidig verzamelen en analyseren van data. Het format omvat projectinformatie en biedt je inzicht in de planning en mijlpalen, zowel de geplande als de al gerealiseerde. De mijlpalen zijn evenwichtig verdeeld over het hele plan- en ontwikkelproces. Verder geeft het je een overzicht van de

knelpunten en randvoorwaarden die van invloed zijn op de projecten. Om de PPM effectief te houden, worden alleen de meest noodzakelijke indicatoren meegenomen die je helpen bij het sturen en versnellen van de woningbouw. De ondergrens voor het aantal woningen per project bepaalt de versnellingstafel zelf.



Praktische tip: begin klein

Een PPM hoeft niet vanaf dag één perfect te zijn. Veel versnellingstafels starten met een eenvoudige versie die later verder wordt uitgebreid. Kies de informatie die op dit moment het meest nodig is en bouw van daaruit verder.

Bouwsteen 3: Data-verantwoording

Data en gegevens in de PPM worden periodiek aangevuld en geactualiseerd. De kwaliteit van de data wordt gecontroleerd via reality-checks en evaluaties. De reality-check is een belangrijke stap in de cyclus die een versnellingstafel doorloopt. Later in deze handreiking gaan we hier nader op in.

Bouwsteen 4: Spelregels

Om de effectiviteit en betrouwbaarheid van de PPM zeker te stellen, zijn er spelregels. Zoals dat de marktpartijen de private data voor de PPM aanleveren (woningbouwprogramma, verwachte start bouw, et cetera) en de gemeente de publieke data (RO-procedures, omgevingsplan onherroepelijk, et cetera). Ook zijn er spelregels voor wie de PPM beheert. Het is dus niet zo dat de gemeente bepaalt en de ontwikkelaar mag toekijken.

Ook wordt PPM-data niet automatisch gekoppeld aan openbare databanken. Stel dat je als woningscorporatie betrokken bent bij een sloop-nieuwbouwproject, dan zouden je huurders via een openbare databank voortijdig te weten kunnen komen dat hun woning wordt gesloopt. Dat is niet wenselijk. Het gedeelde eigenaarschap van de PPM-data ligt daarom bij de versnellingstafel en niemand anders. Als versnellingstafel ben je verantwoordelijk voor de juistheid en actualiteit. Data moet op een gestructureerde en veilige manier worden beheerd, met heldere afspraken over privacy en toegang. Enkele spelregels:

1. De PPM is (gelijkwaardig) van markt én corporaties én gemeente(n). PPM lokaal en regionaal worden verschillend gebruikt, maar hebben dezelfde basis.
2. De PPM heeft de focus op realisatie en stabiele en voorspelbare voortgang van woningbouwproductie, niet

op realisatie van beleid of Woondeals. De PPM is geen instrument voor acquisitie, marktspeculaties of politieke lobby.

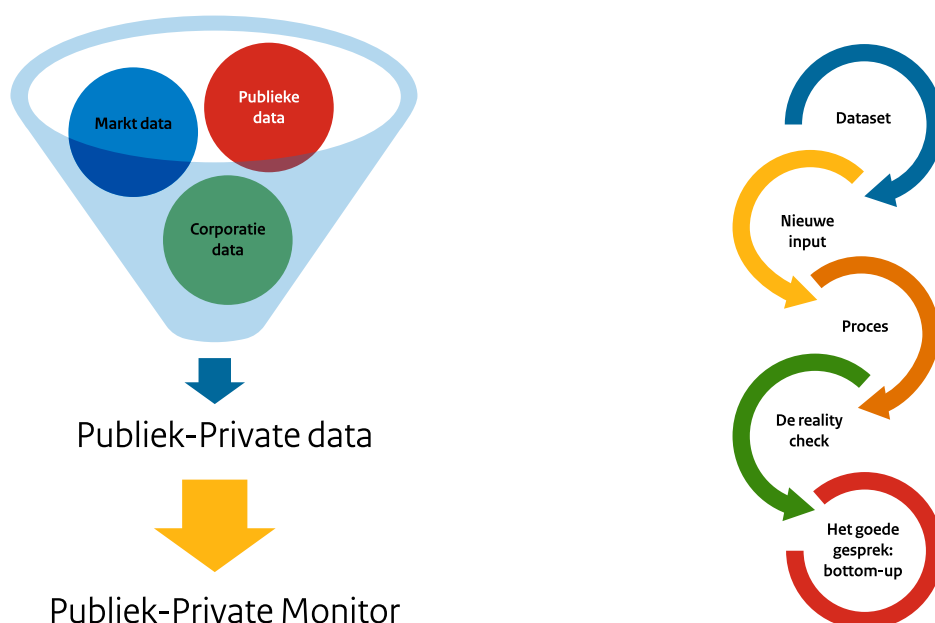
3. De PPM bevat beperkte projectinfo, een minimaal aantal indicatoren en beperkte knelpunten en randvoorwaarden.
4. De PPM is niet openbaar en daardoor geen automatische brondata voor derden. De versnellingstafel bepaalt.
5. De verantwoordelijkheid voor data (welke projecten en wanneer in PPM) ligt bij de lokale versnellingstafel.

De verantwoordelijkheid voor het maken van goede afspraken over eigenaarschap van data, datadeling en dataopslag ligt bij de (lokale of regionale) versnellingstafel.

“Het mooie van de PPM is dat je als tafel klein kunt beginnen. Wij hebben het instrument stap voor stap uitgebreid op basis van de 80-20-regel, zodat het steeds beter aansluit op onze behoeften.”

Bram Klouwen, Voorzitter Versnellingstafels Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen & Midden-Holland

Figuur 3



Hoe de PPM zich ontwikkelt door de tijd

Een versnellingstafel verandert niet van de ene op de andere dag in een goed geoliede machine. Het vraagt tijd om vertrouwen op te bouwen, rollen te verkennen en te ontdekken hoe samenwerking écht effect heeft op woningbouwversnelling. Net als een ontwikkelproject doorloopt ook een versnellingstafel verschillende fasen: van een zoekende start naar een stevig verankerde werkwijze. De PPM beweegt mee met de ontwikkelfasen van een versnellingstafel.

Niet elke versnellingstafel functioneert op dezelfde manier. Sommige tafels zijn net gestart en richten zich vooral op het verzamelen van basisinformatie over woningbouwprojecten. Andere tafels werken al langer samen en gebruiken de PPM volop als een hulpmiddel om knelpunten en doorlooptijden beter te monitoren. De meest gevorderde tafels hebben een volledig geïntegreerde werkwijze waarin de PPM structureel wordt ingezet voor de sturing op tempo en de monitoring daarvan.

1. De startup fase: verkennen en experimenteren

In de beginfase is de versnellingstafel een open en verkennend platform. Deelnemers van gemeenten, ontwikkelaars en woningcorporaties leren elkaar kennen en onderzoeken hoe ze beter samen kunnen werken. Vertrouwen opbouwen staat centraal. Vaak kijken partijen in deze fase nog de kat uit de boom: wie deelt welke informatie? Wat levert het op?

Een half jaar nadat de versnellingstafel was opgericht, zeiden alle partijen aan tafel: “We willen elkaar eigenlijk wel vaker zien, want dit werkt!”

Esther Geuting, voorzitter regionale versnellingstafel Groningen

De PPM is in deze fase vooral een hulpmiddel om inzicht te krijgen. Vaak zet men een eenvoudige versie op, bijvoorbeeld in Excel, waarin basisgegevens over woningbouwprojecten worden verzameld. De focus ligt op het signaleren van patronen en het bespreekbaar maken van knelpunten, maar projectgerichte sturing is nog beperkt.

Omdat de samenwerking nog in ontwikkeling is, wordt de PPM regelmatig bijgewerkt om ervaring op te doen en te leren van de eerste inzichten. Dit gebeurt doorgaans vier keer per jaar.



Praktijkvoorbeeld: haalbare businesscase

Een lokale versnellingstafel gebruikte de PPM om voor de eerste keer een overzicht te krijgen van alle geplande projecten. Dit leidde meteen tot een opvallende conclusie: de haalbaarheid van de meeste binnenstedelijke projecten met een sociaal programma liepen vast op de parkeernorm en gebouwde parkeervorm. Corporaties konden niet de benodigde prijs betalen voor het woonproduct (inclusief parkeren), de ontwikkelaar kon daardoor niet tot een rendabele business case komen. Door dit knelpunt op tafel te leggen, kon de versnellingstafel zoeken naar oplossingen. Hierbij werd gekeken naar de parkeernormen, parkeervormen, vormen van deelmobiliteit en slimme combinaties tussen de bestaande stad en het nieuwbouwproject. Dat leverde meteen nieuwe ruimte en voor een aantal projecten concreet succes op.

2. De scale-upfase: structureren en benutten

Naarmate de versnellingstafel groeit, wordt de samenwerking hechter. Je gaat als deelnemer de PPM niet alleen gebruiken om patronen te zien, maar ook om doorlooptijden te ontlenen en om knelpunten proactief aan te pakken. Er ontstaat een balans tussen halen en brengen: je deelt als partij data actiever met de anderen en benut de inzichten uit de PPM om projecten slimmer te plannen. De gesprekken aan de tafel worden effectiever, omdat je beslissingen nu op feiten in plaats van op aannames baseert.

De PPM wordt een vast onderdeel van de versnellingstafel en krijgt een vaste plek in het gesprek. De frequentie van updates daalt iets, naar twee à drie keer per jaar. Dat gebeurt omdat de werkwijze efficiënter wordt en de datastroom betrouwbaarder is.

3. De collectieve fase: verankeren en vooruitkijken

In de laatste fase is de versnellingsafel uitgegroeid tot een volwassen samenwerkingsverband. Er is wederzijds vertrouwen en gedeeld eigenaarschap: iedereen voelt zich verantwoordelijk voor de woningbouwopgave en werkt actief samen om deze te realiseren. Alleen de direct betrokken partijen zitten aan tafel. De ervaring leert dat vertrouwelijke informatie binnen de kamer blijft, omdat iedereen er met eenzelfde belang zit: samen de woningbouwproductie aanjagen.

De PPM is in deze fase volledig ingebed in de werkwijze en dient als basis voor scherpe analyses en doortastende gesprekken. Data is niet alleen betrouwbaar en actueel, maar wordt ook gebruikt om toekomstige uitdagingen te voorspellen en knelpunten tijdig te signaleren. Naast individuele projecten staan nu ook bredere thema's op de agenda, zoals de impact van beleid, wetgeving, de capaciteit van het elektriciteitsnet en Raad van State-procedures.

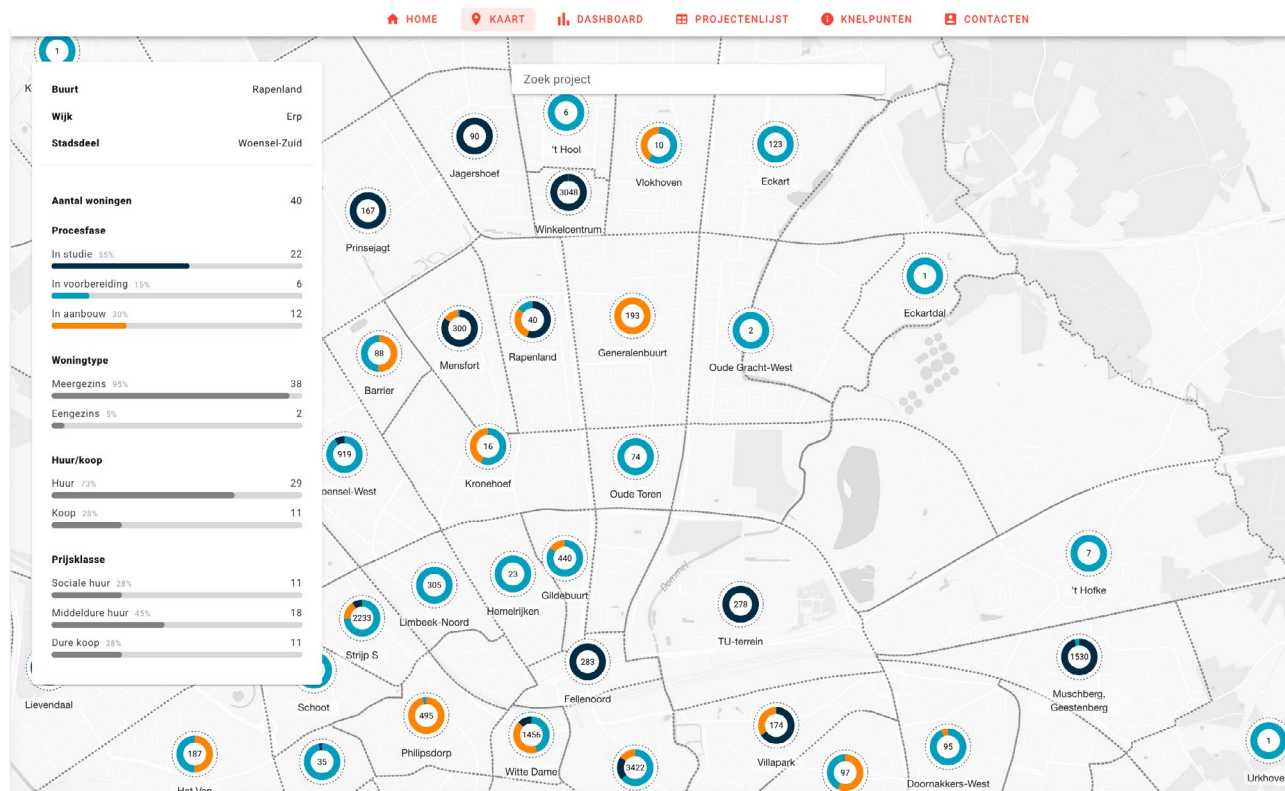
Omdat de structuur goed staat, wordt de PPM minder vaak geactualiseerd: meestal twee keer per jaar. De focus verschuift van het registreren van data naar het vertalen van inzichten naar actie.



Praktijkvoorbeeld: persoonlijke motivatie

Het samenwerkingsproces tussen de markt, corporaties en gemeente verliep niet optimaal. De gemeente onderkende dit en heeft dit proces vervolgens herijkt door er een speciaal team op te zetten dat de RO-procedures en besluitvormingsprocessen van markt, corporatie én gemeente inzichtelijk voor elkaar maakte. De PPM ondersteunde dit inzicht. Daardoor is de samenwerking anders georganiseerd en verbeterd. Dat heeft positief uitgewerkt op de motivatie van alle betrokkenen. Gezamenlijk optrekken leidt tot voldoening!

Figuur 4 Voorbeeld van output “kaart woningbouwproductie t/m 2037”



Hoe een effectieve PPM leidt tot het goede gesprek

De PPM kent een cyclisch proces waarbij je data voortdurend bijwerkt, analyseert en bespreekt aan de versnellingstafel. Met de PPM komt de focus meer te liggen op het behalen van mijlpalen en wegnemen van knelpunten. Je haalt de actuele status van projecten op, waarna een reality-check plaatsvindt en je het goede gesprek voert. Op basis van de inzichten die daaruit voortkomen formuleer je nieuwe acties en voer je deze uit.

Dit proces herhaalt zich continu. Zo helpt de PPM om zowel de voortgang in beeld te brengen als om sturing te geven aan het woningbouwproces. Het cyclische proces zorgt er ook voor dat je knelpunten steeds opnieuw vroegtijdig signaleert en dat helpt om woningbouwprojecten daadwerkelijk te versnellen. In onderstaande paragrafen leggen we deze cyclus kort uit.

De vier stappen van een effectieve PPM

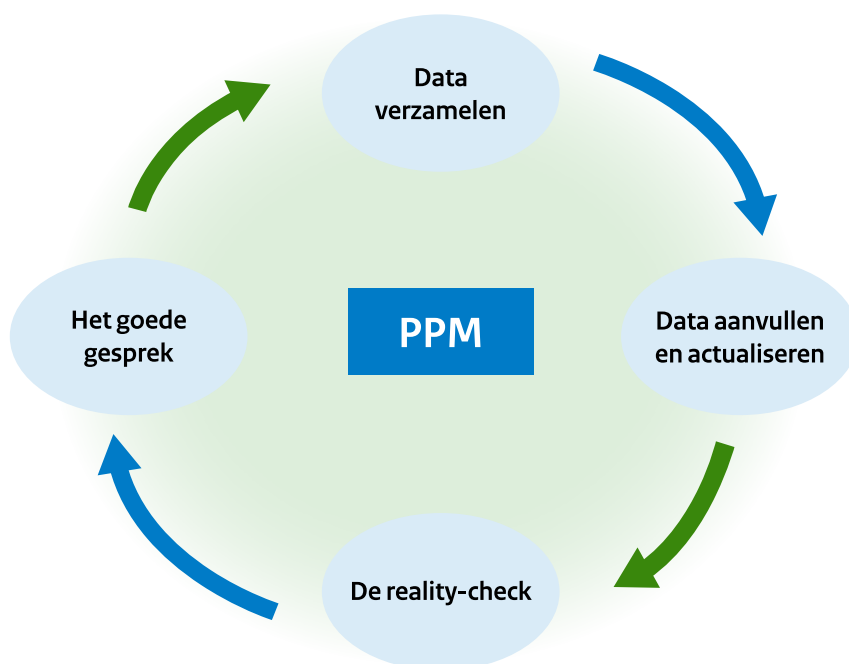
Hoe eenvoudiger en doelgerichter de monitor is, hoe effectiever versnellingstafels kunnen sturen op versnelling van de woningbouw.

1. Data verzamelen

Om effectief te zijn, moet de PPM betrouwbare en actuele informatie bevatten. Gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen leveren projectgegevens aan, zoals de planning van woningbouwprojecten en de voortgang van vergunningen en ontwikkelfases. Zorg dat je goed afsprekt waarom je meer opneemt dan de minimale indicatoren. Meer data levert zeker niet meer op en kan zelfs verstorend werken. Tijdens de versnellingstafel spreek je af welke projecten je wel en niet in de PPM opneemt.

Begin met wat er al is: de eerste stap is het verzamelen van data die al voorhanden is. Veel informatie over woningbouw-

Figuur 5 De PPM-cyclus



projecten is al door gemeenten in provinciale planregistratielijsten verzameld. Deze informatie is ook opgenomen in Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw (LMVW). Door met deze lijsten te starten, voorkom je veel dubbel werk en zorg je ervoor dat de PPM direct een solide basis heeft.

Bij iedere cyclus (kwartaal of halfjaar) kijk je of er nieuwe projecten in de PPM moeten worden opgenomen. Het is aan de gemeente om aan te geven welke projecten dit zijn. Wanneer er nieuwe ontwikkelende partijen betrokken zijn bij deze projecten is het logisch dat deze partijen een uitnodiging ontvangen voor de eerstvolgende lokale versnellingstafel.

“Het is belangrijk om als lokale versnellingstafel alle mogelijke woningbouwlocaties in het vizier te hebben. Ook als die nog niet de intake-tafel hebben bereikt of aan provinciaal beleid voldoen. Zo kun je wel sturen op een gezonde toekomst in woningbouwproductie. Ook na 2030 moeten er woningen gebouwd worden.”

Ria Boere,
voorzitter versnellingstafel Krimpenerwaard

2. Data aanvullen en actualiseren

De betrokken partijen zorgen dat ze iedere cyclus (kwartaal of halfjaar) de data uit de PPM aanvullen/updaten. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de actualisatie van de planologische informatie en marktpartijen voor informatie over het programma, mijlpalen zoals startbouw en realisatie, en knelpunten.

3. De reality-check

Voordat je het goede gesprek kunt voeren, moet eerst een reality-check plaatsvinden. Dit voorkomt dat je discussies voert op basis van te optimistische inschattingen. Het zorgt ervoor dat de PPM een realistisch beeld geeft. Het is en blijft mensenwerk. De reality-check zorgt er ook voor dat fouten die er bij de invoer van data per ongeluk in zijn geslopen, op tijd eruit gehaald worden.

De reality-check wordt uitgevoerd door het kernteam van de versnellingstafel. Dit kernteam bestaat uit de voorzitter en secretaris van de versnellingstafel plus minimaal vier

verschillende vertegenwoordigers van professionals die zo dicht mogelijk op de praktijk van realisatie zitten: (minimaal) één bedrijfsleider van een bouwbedrijf, één projectontwikkelaar, één projectleider van een woningcorporatie en één projectmanager van de gemeente (of vergelijkbare functies). Een makelaar kan een zinvolle toevoeging aan het kernteam zijn. Deze personen vertegenwoordigen de bloedgroep van de sector waartoe zij behoren, dus ook voor de projecten die niet van henzelf zijn. Zij reageren vanuit het gedragen gemeenschappelijke belang: meer woningen in minder tijd realiseren, door stabiele en voorspelbare woningbouwproductie.

De reality-check draait om één vraag: is de geschetste planning reëel, gaat het project daadwerkelijk op tijdstip X worden opgeleverd? Belangrijke informatie om die vraag te beantwoorden komt uit de indicatoren en knelpunten die in de PPM zijn opgenomen, zoals planfase, positie in planologisch proces en programma. Daarnaast is de professionele expertise van degene die de reality-check uitvoeren heel belangrijk. Dit betekent dat bijvoorbeeld het kernteam van de versnellingstafel de data in de PPM moet vertalen naar bruikbare inzichten en beeldvorming.

Door deze vraag per project te beantwoorden, krijgen tafels een duidelijk beeld van de te verwachten realisatie per jaar en voortgang van de woningbouwopgave. Dit vormt de basis voor het goede gesprek en benodigde interventies.



Praktijkvoorbeeld: onrealistische mijlpaal

Als er in een PPM een woningbouwproject voor 5.000 woningen gepland staat in één jaarschijf, dan weet je dat dit niet haalbaar is; het gaat nooit in één jaar opgeleverd worden. En ook wanneer een project is opgenomen dat nog in de initiatieffase zit, nog geen anterieure overeenkomst heeft, 300 woningen betreft in een appartementencomplex, nog niet gestart is met de bouw (buiten zichtbaar) en wel volgend jaar gaat opleveren, weet je dat dit zeer waarschijnlijk niet realistisch is.

4. Het goede gesprek: van inzicht naar actie

Data en inzichten zijn pas waardevol als ze leiden tot effectieve gesprekken en versnelling van de woningbouw. De PPM zorgt ervoor dat gesprekken aan de versnellingstafel gebaseerd zijn op gemeenschappelijk opgebouwde informatie. Dat versterkt het vertrouwen in de cijfers en in de menselijke interactie: het samenwerkingsproces en de relatie.

Acties die werken

De PPM heeft alleen effect als er concrete acties aan worden gekoppeld. Een structurele aanpak voorkomt dat knelpunten keer op keer terugkomen zonder dat er iets verandert.

Een goed functionerende PPM zorgt dat een versnellingstafel niet alleen signalen registreert, maar ook direct stuurt op oplossingen. Dit betekent dat je:

- duidelijke afspraken maakt over te nemen acties.
- heldere deadlines stelt.
- resultaten periodiek monitort en bespreekt.

Parallel plannen

Er zijn verschillende hulpmiddelen beschikbaar om versnelingstafels te ondersteunen om op basis van de informatie uit de PPM aan de slag te gaan. Een van deze methodes is parallel plannen. Dit houdt in dat gemeenten, marktpartijen en corporaties hun samenwerking zo organiseren dat het ontwikkelproces soepel en efficiënt verloopt, met een realistische en haalbare planning als resultaat.

Het Expertteam Woningbouw biedt ook extra ondersteuning, zoals workshops en webinars. Hierin legt het team uit hoe partijen effectief met elkaar in gesprek kunnen gaan en hoe

een PPM, inclusief parallel plannen, daarbij helpt. Ook kan het team je in contact brengen met versnellingstafels die resultaat boeken door het werken met de PPM.

Op de website van de Landelijke Versnellingstafel Woningbouw (zie: <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/versnellingstafels/landelijke-versnellingstafel>) is praktische informatie te vinden over deze aanpak en de beschikbare hulpmiddelen.

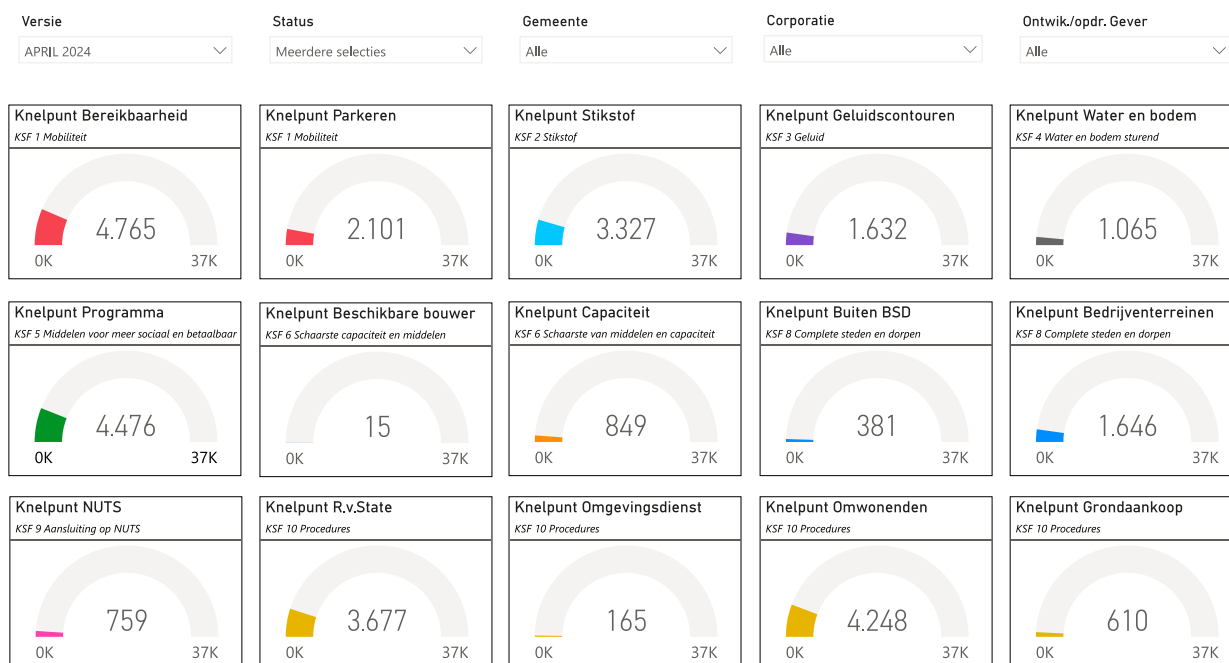


Praktijkvoorbeeld:

versnelling in vergunningverlening

In een regio werd de PPM gebruikt om de doorlooptijden van vergunningprocedures in kaart te brengen. Door vertragingen zichtbaar te maken en structureel te bespreken in de versnellingstafel, konden de partijen procedures met gemiddeld drie maanden verkorten. Dit kwam vooral doordat knelpunten zoals ontbrekende documentatie door ontwikkelaars en trage interne afstemming binnen gemeenten eerder aan het licht kwamen en dit aan tafel proactief werd opgelost.

Figuur 6 Voorbeeld van knelpuntenmonitor



Voortgang monitoren en bijsturen: zo houd je de PPM actueel

De kracht van de PPM zit in de continue cyclus van meten, bespreken en bijstellen. Versnellingstafels moeten regelmatig reflecteren op de vraag: gebruiken we de PPM op de juiste manier?

Zo vaak actualiseren we de PPM

Het advies aan startende versnellingstafels is om vier keer per jaar de data te actualiseren. Zodra de PPM geheel gevuld is, kunnen versnellingstafels ervoor kiezen om de PPM tot tweemaal per jaar te actualiseren. Dit zorgt ervoor dat je regelmatig evalueert, zonder dat de werklast te hoog wordt.

Duidelijke afspraken over eigenaarschap en (data) invoer

Gemeenten, ontwikkelaars en woningcorporaties beheren en valideren de gegevens in de PPM gezamenlijk. Het is aan de versnellingstafels zelf om afspraken te maken over wie de gegevens in de PPM invoert en beheert. Sommige tafels werken met een secretaris of een extern bureau dat de informatie bij alle betrokken partijen verzamelt. Dit kan goed werken. Andere tafels kiezen voor een andere aanpak. Wat in ieder geval vaststaat, is dat gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen samen eigenaar zijn van de data en ook gezamenlijk verantwoordelijk blijven voor de juistheid en actualiteit ervan. Spreek met een leverancier/ beheerder van een professioneel systeem ook goed af dat de data altijd eigendom blijft van de partijen aan de versnellingstafel.

Data-integriteit

Omdat de versnellingstafel een vertrouwelijk karakter heeft, geldt dat ook voor de PPM. De versnellingstafel bepaalt dan ook zelf welke informatie binnen de tafel blijft en welke gegevens je eventueel met derden deelt. Plannen die nog in een vroeg stadium zitten en waarbij bijvoorbeeld risico op grondspeculatie bestaat, hoeven niet direct openbaar te worden gemaakt. Je maakt hierin als betrokken partijen samen een zorgvuldige afweging. En als je werkt met een professioneel systeem dat op afstand kan worden geraadpleegd en gevuld, maak dan goede afspraken met de leverancier van het systeem over de veiligheid hiervan.

Geautomatiseerd systeem of Excel-sheet?

Een versnellingstafel hoeft niet direct een volledig geautomatiseerd systeem te gebruiken. Veel tafels starten met een eenvoudige Excel-versie van de PPM, waarin de basisgegevens over woningbouwprojecten worden vastgelegd. Deze basisstructuur kun je gaandeweg uitbreiden met extra indicatoren en analyses. Dit biedt al voldoende inzicht om de eerste gesprekken binnen de versnellingstafel te structureren.

Het primaire doel van de Publiek-Private Monitor is gezamenlijk sturen op een stabiele en voorspelbare mogelijke woningbouwproductie per jaar.”

Evert van Kooten, voorzitter Vereniging Platform Wonen Deventer (lokale versnellingstafel)

Deze gegevens moeten in de PPM

Om woningbouwprojecten goed te kunnen volgen en sturen, moet de PPM de juiste informatie bevatten. Niet te veel, zodat hij overzichtelijk blijft, en niet te weinig, zodat hij bruikbaar is voor versnellingstafels.

De kern van de PPM

Door de juiste gegevens op te nemen, kun je het goede gesprek voeren en dat helpt bij het op stoom krijgen en houden van de woningbouwproductie. Zoals hiervoor al is vermeld, geldt bij de inrichting van de PPM: hoe minder administratieve rompslomp, hoe beter. Een overvloed aan gegevens leidt ook niet per se tot beter inzicht in de voortgang. Sterker nog, het kan juist afleiden van wat écht belangrijk is. Daarom moet de PPM zich beperken tot de informatie die daadwerkelijk helpt om woningbouwprojecten te sturen en te versnellen.

“Hoe meer vragen je stelt, hoe minder antwoorden je krijgt, hoe minder je weet. Het is de kunst niet te overvragen.”

Mattijs Rommelse, woningbouwregisseur versnellingstafel
Regio Rotterdam

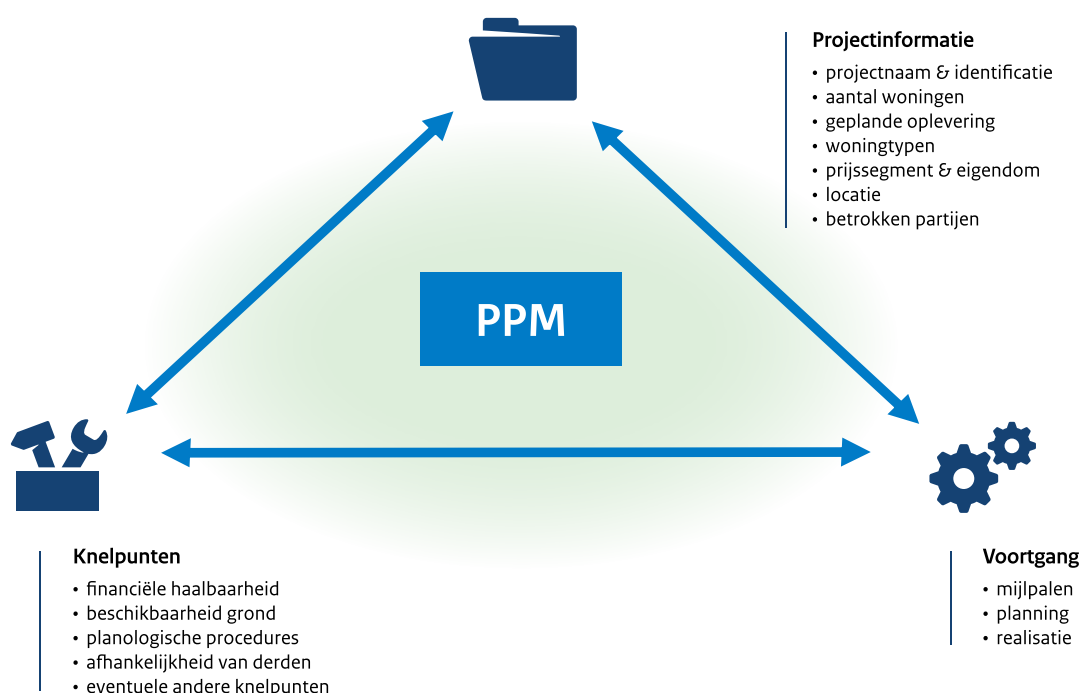
Het opzetten van een PPM kost tijd en is met name in het begin tijdrovend. Dit kun je niet voorkomen, maar dat is ook niet erg. De reis is onderdeel van het resultaat!

Versnellingstafels die net beginnen, kunnen gewoon starten met de gegevens die al beschikbaar zijn. Door stapsgewijs te werken en alleen de noodzakelijke informatie op te nemen, kan de PPM later verder groeien.

Wil je meer weten over wat er in een PPM moet staan?

Naast deze Handleiding PPM is ook een Handleiding PPM geschreven voor de betrokkenen aan versnellingstafels die hun PPM moeten vullen met data. In de Handleiding staan we uitgebreid en in meer detail stil bij wat een PPM is, met welke indicatoren (kolommen) die is opgebouwd, welke definities je kunt hanteren en hoe je ermee kunt werken.

Figuur 7



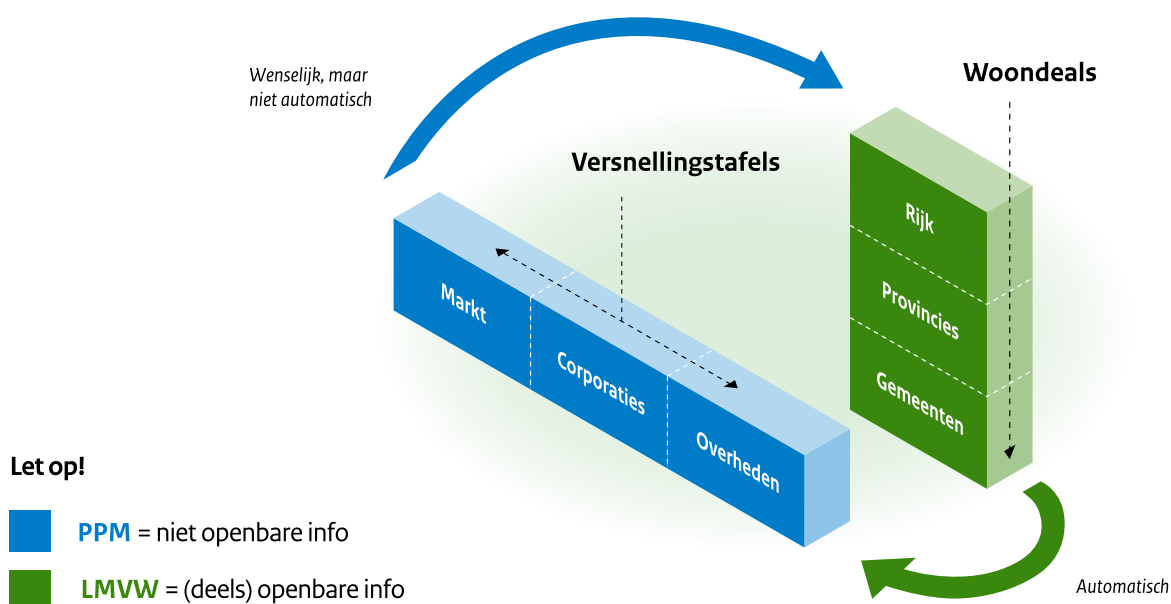
De rol van de PPM binnen de Woontop en LMVW

Tot slot: de PPM is in de eerste plaats een essentieel instrument voor lokale en regionale versnellingstafels. Ten tweede is de PPM ook essentieel voor het realiseren van doelstellingen uit de Woontop 2024. In de Woontop is afgesproken dat vanaf 1 juli 2025 elke lokale of regionale versnellingstafel een PPM gebruikt.

Waar de Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw (LMVW) zich richt op beleidsmatige monitoring op basis van grotendeels openbare informatie, wordt een PPM juist lokaal en regionaal ingezet als hulpmiddel bij besluitvorming, gezamenlijke sturing op de lokale woningbouwproductie en realisatie.

De informatie uit een PPM is niet-automatisch openbaar; alleen die data die een versnellingstafel wil delen met derden, kan openbaar beschikbaar komen. Maar door de voortgang van woningbouwprojecten inzichtelijk te maken en knelpunten vroegtijdig te signaleren, helpt een PPM dus ook om de gezamenlijke bouwdoelstellingen uit de Woontop te realiseren.

Figuur 8



De woningbouwopgave is groot en biedt kansen voor iedereen. We wensen alle betrokkenen niet alleen succes, maar ook plezier bij het versterken van de samenwerking tussen publieke en private partijen. Het goede gesprek speelt hierin een cruciale rol: door open en eerlijk met elkaar te communiceren, ontstaat wederzijds vertrouwen en een gezamenlijke motivatie om projecten te versnellen. Dit vraagt om transparantie, erkenning van elkaars belangen en de bereidheid om zowel successen als obstakels te delen.

Gebruik de succesformules die passen bij jouw versnellingstafel en ontdek hoe een effectieve PPM leidt tot meer inzicht en betere sturing. Deel je ervaringen, leerpunten en vragen met ons, zodat we samen blijven bouwen aan een nog sterkere aanpak. We hopen dat deze wegwijzer, net als de andere handreikingen, energie en succes zal opleveren!

Mogelijk heb je naar aanleiding van het lezen van deze handreiking vragen. Neem dan contact op met de Landelijke Versnellingstafel Woningbouw via lvw@minbzk.nl of bezoek onze website <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/versnellingstafels/landelijke-versnellingstafel>.

Meer weten?

- **Vooruit!**, Handreiking voor vitale samenwerking aan versnellingstafels
- **Aan Tafel!**, Handreiking versnellingstafels

Deze handreiking is een uitgave van het Expertteam Woningbouw van RVO, in opdracht van de Landelijke Versnellingstafel Woningbouw.

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland

Prinses Beatrixlaan 2 | 2595 AL Den Haag
Postbus 93144 | 2509 AC Den Haag
T +31 (0) 88 042 42 42
E woningbouw@rvo.nl
www.rvo.nl/expertteamwoningbouw

© Rijksdienst voor Ondernemend Nederland | april 2025

Publicatienummer: RVO-054-2025/BR-DUZA
Handreiking en Handleiding nr. 3 *Samen aan het stuur*