



Rijksdienst voor Ondernemend
Nederland

Samen aan het stuur!

Handleiding voor een effectieve Publiek-Private Monitor (PPM)

Inleiding

Om de versnelling van de woningbouw te organiseren, zijn lokale en regionale versnellingstafels ingericht. Daar moeten overheden, marktpartijen en corporaties het goede gesprek voeren over voortgang, prioritering en knelpunten. Om dat gesprek goed te laten verlopen, is een gemeenschappelijke basis noodzakelijk over de planlijsten, voortgang en knelpunten. Een Publiek-Private Monitor, PPM, moet die informatie bieden.

In aanvulling op de handreiking **'Samen aan het stuur!'** is deze handleiding gemaakt. Hierin staat concrete informatie over hoe je kunt starten met een basis-PPM, hoe je beschikbare gegevens aan elkaar kunt verbinden en hoe je hiermee kunt werken. Ook voegen we enkele tips toe die helpen om vanuit de PPM analyses te maken en het goede gesprek aan de tafels voor te bereiden.

De centrale boodschap is:

- begin met wat er al is;
- beperk de PPM tot een minimaal aantal indicatoren en knelpunten. Hoe meer je vraagt, hoe minder antwoorden je immers krijgt en hoe minder je dus te weten komt;
- ontwikkel je PPM in lijn met de ontwikkeling van de tafel.

Start en bouw PPM

In de handreiking staat dat een PPM vanaf 1 juli 2025 volgens de Woontopafspraken van december 2024 door alle versnellingstafels gebruikt gaat worden. Deze PPM moet minimaal uit een beperkt aantal indicatoren bestaan. Deze indicatoren kunnen eenvoudig in een Excel-sheet worden samengebracht. Aan te raden is om bij aanvang uit te gaan van de planlijsten zoals de provincies of de LMVW (Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw) deze bijhouden. Uit deze systemen kunnen regionale Versnellingstafels datasets of ‘dumps’ opvragen. Deze dataset (vaak zeer uitgebreid!) vormt dan het vertrekpunt voor de PPM en een groot deel van de minimale indicatoren van de PPM kun je hieruit overnemen.

De hoeveelheid beschikbare informatie vormt een uitdaging voor de PPM. Meer informatie betekent niet automatisch meer inzicht. Vaak levert het bijhouden van meer gegevens juist onbetrouwbare data of veel extra werk. De minimale indicatoren die we in deze handleiding voorschrijven zijn zorgvuldig afgewogen op advies van ervaringsdeskundigen aan die tafels. Ze bieden de juiste informatie om als versnellingstafel op te kunnen monitoren en bij te sturen.

We delen de minimale indicatoren in drie blokken in:

1. Projectinformatie

De leden van de versnellingstafel maken zelf afspraken over welke projecten ze in de PPM opnemen. Dit kunnen alle projecten vanaf twaalf woningen zijn (aansluitend bij afspraken die gelden voor provincies) of bijvoorbeeld projecten vanaf vijftig woningen. Let hierbij wel op dat projecten ook verdeeld kunnen zijn over meerdere fasen, bij een selectie kunnen (fasen van) die projecten ten onrechte uit beeld verdwijnen.

2. Planning en mijlpalen

Een PPM biedt inzicht in de planning, voortgang, geplande mijlpalen en al gerealiseerde mijlpalen. De minimaal benoemde indicatoren in dit blok kunnen allemaal los van elkaar geregistreerd worden, maar er kan ook gekozen worden om de laatst vastgestelde mijlpaal en de eerstvolgende mijlpaal bij te houden. Het is aan de versnellingstafel om hierin te kiezen. Het bijhouden van mijlpalen op datum biedt mogelijkheden om in de PPM via formules doorlooptijden te registreren. Deze doorlooptijden geven signalen af van projecten waar de voortgang stagneert. Later in dit document staan tips hoe je dit kunt doen.

3. Knelpunten

Een PPM geeft inzicht in de knelpunten die bij de projecten een rol spelen. Vaak hangen knelpunten samen met stagnatie in de voortgang. De PPM brengt de projecten waar dit speelt in beeld en die vormen de basis voor de gesprekken aan de tafel. Als uitgangspunt voor de minimale indicatoren is gekozen voor een bundeling van knelpunten in vijf categorieën, zie tabel 3. Elke versnellingstafel kan zelf kiezen om hier nog een verdiepingsslag in te maken en dus knelpunten aan de minimale vereisten toe te voegen en deze apart in beeld te brengen.

Verzamelen van minimale indicatoren

De meeste versnellingstafels werken al met een vorm van een PPM. Voor hen geldt dat ze eerst onderstaande tabellen met minimale indicatoren kunnen nalopen. Alleen de indicatoren die nog niet zijn opgenomen in deze bestaande PPM hoeven dan als extra kolom(men) te worden toegevoegd. Versnellingstafels die nog gaan starten met het opbouwen van hun PPM, gaan waarschijnlijk werken vanuit hun eigen gemeentelijke dataset of de dataset die bij de provincie of later bij de LMVW kan worden opgevraagd. Zij kunnen vervolgens op basis van onderstaande tabellen per project de gegevens voor hun PPM gaan verzamelen.

Uniek project ID

Het allerbelangrijkste is dat elk project een uniek project ID krijgt. Om de data uit de PPM om te kunnen zetten tot informatie (tabellen, grafieken, et cetera) met bijvoorbeeld Excel, Power BI of andere programma's, is het gebruik van een uniek project ID heel belangrijk. Een project ID maakt het ordenen, filteren en clusteren mogelijk. Het is aan te raden om het ID dat door de provincie of de LMVW wordt gebruikt over te nemen.

Projectinformatie en betrokken partijen

Tabel 1

Projectinformatie en betrokken partijen ¹	
Projectinformatie	
1.1	naam project
1.2	aantal woningen
1.3	geplande oplevering in jaarschijven
1.4	woningtype (eengezins-/meergezinswoning)
1.5	prijssegment & eigendom (koop, particuliere huur of corporaties)
1.6	locatie (polygoon)
Betrokken partijen	
1.7	naam ontwikkelaar
1.8	naam woningcorporatie
1.9	naam gemeente

Toelichting:

1.1 Naam project

De projectnaam is niet altijd bij alle betrokken partijen dezelfde. Ga daarom uit van de plannaam zoals deze is geregistreerd bij de gemeente. Een suggestie, maar geen minimaal vereiste, is om een kolom met 'zoeknaam' toe te

voegen. In deze kolom kunnen de door corporatie en marktpartijen gebruikte projectnamen worden ingevuld. Zo wordt de projectinformatie voor hen herkenbaarder.

1.2 Aantal woningen

In de PPM vermeld je bij 'aantal woningen' het bruto-aantal woningen. Optioneel kun je in de PPM ook het aantal te slopen woningen in een project opnemen. Hiermee ontstaat zicht op het aantal woningen dat netto wordt toegevoegd. Voor de versnellingsopgave is dit niet direct noodzakelijke informatie. Wel om te weten of de woningbouwopgave wordt bereikt.

1.3 Geplande opleveringen in jaarschijven

Grote woningbouwprojecten worden niet in één jaar gebouwd en opgeleverd. Om zicht te houden op de realisatie per jaar is het van belang om grote projecten uit te splitsen naar jaarschijven. Wanneer het project in de initiatieffase zit, is een grove verdeling toereikend. Naarmate het plan concreter wordt, is een meer precieze verdeling over de jaarschijven te maken.

1.4 Woningtype (eengezins-/meergezinswoning)

Het woningtype geeft informatie over het realisatietempo van een ontwikkeling. De realisatie van een gestapeld complex en de oplevering van één woning in dat complex kost meer tijd dan de bouw van een grondgebonden eengezinswoning. Deze indicator biedt informatie bij de bespreking van de planlijst (de zogenaamde reality-check) over het geschetste planningsrealisme.

1.5 Prijssegment & eigendom (koop, particuliere huur of corporaties)

Het prijssegment en de informatie over eigendom biedt met name een lokale versnellingstafel de mogelijkheid om het gesprek over prioritering goed te kunnen voeren. Het bijeenbrengen van lokale woningbehoefte, de programmering van diverse projecten en het realisatiejaar maakt prioritering mogelijk.

¹ De blauwe informatie is op termijn automatisch op te halen uit de LMVW.

1.6 Locatie (polygoon)

Een nieuwbouwlocatie heeft vaak geen adres. Omdat projectnamen kunnen wisselen of verschillen tussen gemeente, corporatie en ontwikkelaar is een locatie aanduiding belangrijk. Als locatie-aanduiding worden soms de nabijgelegen straat en soms de coördinaten of polygonen aangegeven. Voor de LMVW is afgesproken te werken met polygonen.

1.7 Naam ontwikkelaar

Als een ontwikkeling in de PPM wordt opgenomen, heeft deze een ontwikkelende partij. Dit is meestal een projectontwikkelaar of ontwikkelend bouwbedrijf. De naam van deze ontwikkelende partij of ontwikkelende partijen wordt opgenomen in de PPM. Alle partijen die deelnemen aan de versnellingstafel zijn samen eigenaar van de PPM. Per tafel zal je afspraken moeten maken over hoe en door wie de informatie wordt verwerkt, geactualiseerd en geanalyseerd.

1.8 Naam corporatie

Als een corporatie betrokken is bij een project wordt de naam van deze corporatie opgenomen in de PPM. Soms treedt de corporatie op als ontwikkelende partij. Alle partijen die deelnemen aan de versnellingstafel zijn samen eigenaar van de PPM. Per tafel zal je afspraken moeten maken over hoe en door wie de informatie wordt verwerkt, geactualiseerd en geanalyseerd.

1.9 Naam gemeente

De naam van de gemeente waarin het project valt, is van belang voor regionale versnellingstafels. Regelmatig komt de naam van de locatie niet overeen met de naam van de gemeente (bijvoorbeeld: kern Naaldwijk in gemeente Westland). De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de informatie over planologische procedures (mijlpalen) en de toevoeging van nieuwe projecten aan de planlijst.

Mijlpalen, planning en realisatie

De ontwikkeling van een project doorloopt verschillende fasen. Per fase zijn verschillende mijlpalen te identificeren. Voor de PPM is gekozen om een beperkte set mijlpalen op te nemen. Het zijn mijlpalen die informatie opleveren die niet vanuit andere data in de PPM te achterhalen is.²

Tip: In de minimale set aan vereiste indicatoren is niet de indicator 'planfase' opgenomen, omdat die te achterhalen is uit andere data in de PPM. Voor het gesprek over de planlijst bij de 'reality-check' biedt deze indicator echter wel direct inzicht in waar een project zich bevindt. Een lokale of regionale versnellingstafel kan deze indicator altijd zelf toevoegen.

Tabel 2

Mijlpalen, planning en realisatie			
Initiatieffase		planning	realisatie
2.1	voornemen markt, corporatie of gemeente	n.v.t.	n.v.t.
2.2	principe of intentieovereenkomst, intaketafel of principeakkoord B&W	n.v.t.	entree-datum in PPM
2.3	antérieure overeenkomst/exploitatieplan	datum	datum ³
(Omgevings)planfase		planning	realisatie
2.4	wijziging omgevingsplan vastgesteld	datum	datum
2.5	wijziging omgevingsplan onherroepelijk	n.v.t.	datum
Vergunningsfase		planning	realisatie
2.6	aanvraag omgevingsvergunning	datum	datum
2.7	onherroepelijke omgevingsvergunning	datum	datum
Realisatiefase		planning	realisatie
2.8	eerste woning startbouw	datum	datum
2.9	eerste woning opgeleverd	datum	datum
	Gereed melding		
2.10	laatste woning opgeleverd	datum	datum

Toelichting:

Initiatieffase

2.1 Voornemen markt, corporatie of gemeente

Er zijn vele initiatieven bij corporaties, gemeenten en ontwikkelende partijen die nog niet de status project of plan hebben. De redenen hiervoor lopen uiteen. Het kan bijvoorbeeld zijn dat een project niet past binnen de omgevingsvisie van een gemeente of provincie of dat het alleen nog een ambitie is voor de toekomst. Zicht op een potentiële planvoorraad is belangrijk wanneer er een tekort aan plannen is of wanneer projecten uit de planlijst volledig stagneren. De PPM moet alleen niet 'vervuld' worden met ambities en wensen. Daarom adviseren we te werken met een zogenaamde werkvoorraadlijst ('reserve planlijst'). De woningen uit de werkvoorraadlijst worden niet meegeteld in de planvoorraad. De lijst biedt wel de gelegenheid om met regelmaat te kijken of er initiatieven op staan die naar de planlijst kunnen.

2.2 Principe of intentieovereenkomst, intaketafel of principeakkoord B&W

Een project komt op de planlijst wanneer gemeente en ontwikkelende partijen een principeovereenkomst hebben. Denk aan een akkoord intaketafel, principeakkoord B&W of

² Vanuit de Woondeals wordt ook gevraagd om mijlpalen bij te houden. In deze handleiding richten we ons alleen op de mijlpalen die benodigd zijn om tot versnelling te komen.

³ De blauwe informatie is op termijn automatisch op te halen uit de LMVW.

intentieovereenkomst. Het project past dan binnen de gemeentelijke visie om op die locatie woningbouw te ontwikkelen. De gemeente zorgt dan dat het project in de PPM terecht komt. Om de voortgang van het project te kunnen monitoren, is het handig om een datum op te nemen wanneer het plan op de lijst komt. Dit hoeft geen exacte datum te zijn, een halfjaarsdatum (1/7/xx of 1/1/xx) is voldoende. Door gebruik te maken van een datum kan op een later moment in Excel gefilterd en geordend worden. Een tekst aanduiding (bijvoorbeeld Q1) maakt verwerking tot veramelde informatie op een hoger abstractieniveau niet mogelijk.

2.3 Anterieure overeenkomst/exploitatieplan

De ondertekening van een anterieure overeenkomst of exploitatieplan is een belangrijk moment in de ontwikkeling. Dit is het moment waarop de gemeente en ontwikkelende partijen de resultaten van de initiatieffase vastleggen in een overeenkomst. Het programma, de ruimtelijke procedure en het kostenverhaal worden vastgelegd. Vanaf dat moment gaat een volgende fase in. Deze mijlpaal biedt bij het doornemen van de planlijst 'reality-check', informatie over hoever het project is. De gemeente is verantwoordelijk voor het correct opnemen van de geplande datum dat de anterieure overeenkomst wordt gesloten en de datum waarop dit daadwerkelijk is gerealiseerd.

(Omgevings)planfase

2.4 Wijziging omgevingsplan vastgesteld

De datum waarop het omgevingsplan in de gemeenteraad is vastgesteld. In de PPM is deze datum interessant, omdat de tijd tussen vaststelling en onherroepelijk vaak wordt beïnvloed door zienswijzen, bezwaar en beroep van derden. Door te monitoren wat er in deze fase gebeurt en tijdig te schakelen bij eventuele juridische procedures kan veel vertraging worden voorkomen.

2.5 Wijziging omgevingsplan onherroepelijk

De datum waarop het omgevingsplan onherroepelijk is vastgesteld.

Vergunningsfase

2.6 Aanvraag omgevingsvergunning

De datum waarop de omgevingsvergunning is aangevraagd. In de PPM is het monitoren van het vergunningstraject interessant. Aan dit traject zijn juridische termijnen gekoppeld. Toch komt het regelmatig voor dat deze termijnen niet worden gehaald. Het monitoren van de voortgang in deze fase biedt mogelijkheden om knelpunten in het vergunningstraject aan te wijzen.

2.7 Onherroepelijke omgevingsvergunning

De datum waarop de omgevingsvergunning onherroepelijk is. De eventuele zienswijzen, bezwaar en beroep zijn afgehandeld. Het project heeft een bouwtitel. Alle planologische procedures zijn afgerond. De ontwikkelende partij kan starten met bouwen.

Realisatiefase

2.8 Startbouw (eerste woning)

De datum waarop de bouw van de eerste woning van het project gestart is door minimaal de aanleg van de fundering (bouwrijp wordt hier niet onder verstaan). De startbouw is een belangrijke mijlpaal bij de reality-check. Afhankelijk van de typologie (EGW/MGW) en het bouwproces kan een goede inschatting worden gemaakt wanneer de eerste woning wordt opgeleverd.

2.9 Realisatie/oplevering (eerste woning)

De datum waarop de eerste woning van een project is opgeleverd. Dat is het moment dat de eerste woningzoekende de sleutel van de woning in dat project ontvangt: een belangrijke mijlpaal! Vooral bij grote projecten kan er een groot verschil in tijd zitten tussen oplevering van de eerste woningen en laatste woning. De kans dat er nog vertraging in de planning ontstaat tussen de eerste en laatste woning is niet zo groot meer.

Gereed melding

2.10 Realisatie laatste woning

Definitieve afronding van het project. De overname van de openbare ruimte en civieltechnische kunstwerken van de ontwikkelende partij door de gemeente kan tot vertraging leiden bij de afronding van een project en de daadwerkelijke oplevering. Belangrijk is om te monitoren of de woningen ook daadwerkelijk in gebruik genomen kunnen worden. Naast de bouwkundige oplevering van woningen is het in toenemende mate onzeker of tijdig wordt voorzien dat die woning kan worden aangesloten op nutsvoorzieningen. Dat bepaalt of de toekomstige bewoner ook daadwerkelijk de woning kan gaan betrekken.

Knelpunten

Het achterhalen van knelpunten waar meerdere projecten tegenaan lopen is een belangrijke functie van een versnellingsstafel. Een minimale vereiste voor een PPM is dat er knelpunten in worden opgenomen. Hoe is aan de tafel zelf. Denk aan het werken met stoplichten (groen, oranje, rood) voor een aantal gedefinieerde knelpunten.

Ervaring van het werken met knelpuntregistratie leert dat enkel het aanvinken van een knelpunt, te weinig informatie levert voor het goede gesprek. Een mogelijkheid is om in de PPM een tekstveld op te nemen waarin met een paar woorden toelichting kan worden gegeven op het aangevinkte knelpunt.

Tabel 3

Knelpunten		Stoplicht		
3.1	financiële haalbaarheid			
3.2	beschikbaarheid grond			
3.3	planologische procedures			
3.4	afhankelijkheid van derden			
3.5	eventuele andere knelpunten indien de versnellingsstafel daartoe besluit			
Overige informatie		Ja / nee		

Toelichting:

3.1 Financiële haalbaarheid

De financiële haalbaarheid van het project heeft betrekking op de businesscase van de ontwikkelaar, de mogelijk betrokken corporatie en op de mogelijkheid van de gemeente om haar kosten voor het project te financieren. Naarmate het project vordert kan financiële haalbaarheid een andere betekenis krijgen. Zo zal aan het begin van een project het 'nog niet verkocht zijn van 70% van de geplande koopwoningen', geen reden zijn om bij financiële haalbaarheid een knelpunt te constateren.

3.2 Beschikbaarheid grond

Onder 'beschikbaarheid van de grond' vallen meerdere aspecten. Het kan bijvoorbeeld gaan over de vraag of de betrokken partijen de grond in eigendom hebben of van de eigenaren het fiat hebben om de grond te ontwikkelen. Maar ook over vragen en als: 'moet de grond nog gesaneerd worden?', 'worden er nog gebouwen gesloopt (en zijn daarbij problemen voorzien)?' en 'moet een fabriek uitgeplaatst worden?' Als het gaat over beschikbaarheid van grond kunnen er allerlei oorzaken zijn voor knelpunten.

3.3 Planologische procedures

Wat betreft planologische procedures kunnen er diverse redenen zijn waarom knelpunten optreden die tot vertraging leiden. Omwonenden (burgers of bedrijven) kunnen bezwaar maken en in beroep gaan tegen een wijziging van het omgevingsplan of de vergunning. Of er kunnen problemen optreden rondom vergunningverlening (bouw, sloop, flora en fauna). Hiervan is stikstofproblematiek een sprekend voorbeeld. Ook kan de provincie (nog) niet akkoord zijn gegaan met de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan.

3.4 Afhangelijkheid van derden

Sommige knelpunten kunnen de partijen aan de versnellingsstafel zelf oplossen, andere knelpunten liggen bij derden. Een woningbouwproject is in de praktijk altijd afhankelijk van derden. Een project kan alleen worden ontwikkeld als alle afhankelijkheden van derden zijn geregeld. Deze afhankelijkheden zijn bij elk project anders. Of dit knelpunten oplevert, beoordeelt de ontwikkelaar, corporatie of gemeente. Een actueel voorbeeld van een knelpunt met afhankelijkheid van derden is netcongestie. Een ander knelpunt kan de ontsluiting van een locatie door de aanleg van infrastructuur zijn. Of een bedrijf dicht bij de ontwikkellocatie dat eerst verplaatst moet worden vanwege een belemmerende milieucontour.

3.5 Eventuele andere knelpunten als de versnellingsstafel daartoe besluit

Veel knelpunten zijn onder te brengen in de vier knelpunten die een PPM minimaal zou moeten uitvragen. Een versnellingsstafel kan besluiten ook andere knelpunten al dan niet tijdelijk te registreren. Zo kan de tafel het nuttig vinden stikstof apart uit te vragen, ook al valt dit potentiële knelpunt al onder planologische procedures. De lokale context is hierbij van belang. Zo kan registratie ervan nuttig zijn voor een versnellingsstafel van een regio nabij grote havens of Schiphol.

Het is aan de versnellingsstafel om te bepalen welke overige knelpunten in de PPM geregistreerd worden en hoe de definitie daarvan luidt.

Automatisch aangeleverd vanuit LMVW

Voor de met blauw aangegeven indicatoren in de eerste twee tabellen geldt dat deze op termijn ter beschikking worden gesteld vanuit de LMVW (vanuit de landelijke beheerder of door de gemeenten zelf). De informatie die automatisch aangeleverd wordt vanuit de LMVW kan soms wat achterlopen op de meest actuele informatie. Zo wordt het startbouw- en realisatiemoment afgeleid uit de Basisadministratie Adressen en Gebouwen. De registratie daarvan loopt soms achter. Naar verwachting zal dit in de toekomst verbeteren.

Van indicatoren naar informatie, de realitycheck

Is de bestaande PPM aangevuld of de nieuwe PPM opgebouwd? Dan kan de stap worden gemaakt van verzamelen van gegevens, naar het analyseren en gericht werken met de verkregen informatie. Dit begint bij de 'reality-check'. Deze belangrijke stap zorgt ervoor dat de PPM écht een publiek-private status krijgt. Het uitvoeren van de 'reality-check' is onderdeel van de reis die de deelnemers samen maken. Deze reis is heel belangrijk voor het onderlinge vertrouwen, maar ook voor het ontwikkelen van een gezamenlijke taal.

Na het verwerken van de opbrengst van de 'reality-check', ook wel omschreven als de fase van 'inbreng van informatie door markt en corporaties' staat er een gezamenlijke basis waarop de eerste analyses kunnen worden uitgevoerd.

Zoals al eerder gesteld, zijn alle partijen die deelnemen aan de versnellingstafel nu samen eigenaar van de PPM. Per tafel zal je afspraken moeten maken over hoe en door wie de informatie wordt verwerkt, geactualiseerd en geanalyseerd. Dit kan bij een persoon worden belegd, bijvoorbeeld de secretaris van de tafel, of bij een kleine kerngroep met vertegenwoordigers van meerdere partijen.

Reality-check

Een reality-check vindt periodiek plaats; project voor project wordt de actualiteit en de voortgang doorgenomen. De tafel maakt zelf procesafspraken over hoe de reality-check vorm krijgt. Bij regionale tafels kan een reality-check via de koepels (Aedes, VNG, Bouwend Nederland, NEPROM, WoningbouwersNL en NVM) worden georganiseerd. Bij lokale tafels kan dit met een vertegenwoordiging van de verschillende bloedgroepen (ontwikkelaars, corporaties, nieuwbouwmakelaar en gemeente) op basis van hun professionele inschatting.

Inzicht in de voortgang van projecten

De periodieke reality-check is een momentopname waar de voortgang van projecten niet uit is af te lezen. Geplande mijlpalen verschuiven in de tijd; dit wil je als versnellingstafel kunnen aflezen uit de PPM. Er zijn tenminste twee peildata nodig om de voortgang in beeld te brengen. Bijvoorbeeld via een dump van data uit de gemeente of de provinciale registratie (later LMVW) op peildatum 1 en peildatum 2. Door de beide datasets in de PPM te vergelijken is de voortgang zichtbaar. Je kunt hierbij horizontaal of verticaal vergelijken. Bij 'Handige tips' beschrijven we hoe je dit kunt doen.

Inzicht in veel voorkomende knelpunten

Het gesprek over de voortgang van projecten vormt één pijler onder de versnellingstafels, het gesprek over knelpunten de andere. Door te weten waar het knelt, kun je vaak de verklaring voor de vertraging vinden. Inzicht vinden in de knelpunten en hoe vaak deze voorkomen, zorgen er weer voor dat deze beter geprioriteerd kunnen worden. De spaarzame capaciteit kan zo gericht worden ingezet op de knelpunten die het meest voorkomen of die het grootste aantal woningen betreffen.

Je kunt knelpunten bundelen uit de tekstuele toelichting, ja/nee-notatie of door tellingen van het aantal woningen waarop het knelpunt is geregistreerd. Het is aan te raden om met gelimiteerde vastgeklepte knelpunten te werken. Door te werken met drop-downmenu's in de PPM is eenvoudig en snel in beeld te krijgen hoe vaak een bepaald knelpunt voorkomt. Een kolom met ruimte voor een korte tekstuele toelichting biedt direct de benodigde duiding.

Nadat betrokken partijen de projectknelpunten hebben aangeleverd of zelf actief hebben gevuld, levert een analyse direct inzicht in welke knelpunten de voortgang het meest belemmeren. Vervolgens kunnen de partijen aan de versnellingstafel nadenken over in te zetten instrumenten of interventies.

Handige tips

De PPM zorgt ervoor dat partijen het gesprek aan de versnellingstafel goed kunnen voeren. Ondanks de poging om het aantal indicatoren in de PPM minimaal te houden zijn het nog steeds veel kolommen. Ga je als versnellingstafel werken met de PPM en maak je de stap om van data naar informatie te komen? Dan is het handig om onderstaande tips te bekijken. Het zijn standaard en basis Excel functies die het inrichten en het werken met de PPM vergemakkelijken. De tips helpen je op weg, maar zijn geen uitgebreide stap voor stap Excel-instructies. Van de genoemde functies zijn online handleidingen of stappenplannen op internet te vinden.

Drop-down lijsten

Drop-down lijsten in Excel zijn handig voor indicatoren waarbij alleen voorgedefinieerde antwoorden wenselijk zijn. Bij het invullen van deze indicatoren kan alleen een antwoord worden geselecteerd uit de gepresenteerde keuzelijst/drop-downlijst. Door de voorgedefinieerde antwoorden wordt ordening van projecten op basis van deze indicator mogelijk.

Voor het aanmaken van een drop-down lijst is een apart tabblad in de PPM nodig. In dit tabblad worden de benodigde lijsten genoteerd. Via gegevens/hulpmiddelen voor gegevens/gegevensvalidatie kun je zo'n drop-down menu in de gewenste cellen inrichten.

Een drop-down menu is handig in de velden voor de knelpunten en bij de mijlpalen. Bijvoorbeeld als gekozen wordt om alleen de laatste mijlpaal en de eerstvolgende mijlpaal te registreren. De volgende drop-down lijsten zijn handig om te gebruiken:

Drop-downlijst Planfasen

- Studie
- Initiatief
- Planfase
- Vergunningsfase
- Realisatie

Drop-downlijst Mijlpaal planning

- Principeakkoord B&W | Intaketafel | Intentieovereenkomst
- Anterieure overeenkomst | Exploitatieplan
- Wijziging omgevingsplan vastgesteld
- Wijziging omgevingsplan onherroepelijk
- Aanvraag omgevingsvergunning
- Verlening omgevingsvergunning

Drop-downlijst Knelpunt

- Financieel niet haalbaar
- Grond niet beschikbaar
- Planologisch vastgelopen
- Afhankelijkheid derden
- Flexibel veld

Datum notatie

Bij de minimale indicatoren van tabel 2 'mijlpalen' is niet voorgeschreven of deze met ja/nee, met een werkelijke datum of met een geschatte datum worden gevuld. Het voordeel van werken met een werkelijke datum of een geschatte datum (bijvoorbeeld altijd de 1^e van de maand), is dat Excel kan rekenen met deze datum-velden. Via de functie start/stijlen/voorwaardelijke opmaak kun je bijvoorbeeld instellen dat projecten waarvoor tussen mijlpaal 1 en 2 meer dan een jaar tijd zit, automatisch een rood stoplicht krijgen.

Verticaal en horizontaal vergelijken

Verticaal vergelijken voor start PPM

Maak een apart tabblad waarin je de dataset van gemeente, provincie of LMVW plaatst. De PPM komt in een ander tabblad en met verticaal zoeken kunnen de gewenste gegevens van de dataset in de PPM worden overgenomen.

Verticaal vergelijken voor voortgang

Verticaal vergelijken is mogelijk door de verschillende data-dumps steeds onder elkaar toe te voegen in de PPM. Met een kolom 'versie' kun je aangeven op welk peilmoment de gegevens toegevoegd zijn.

Horizontaal vergelijken voor voortgang

Horizontaal vergelijken is mogelijk door data van mijlpalen met verschillende peildata in kolommen naast elkaar te zetten. Op deze manier kan vervolgens via een berekend veld of voorwaardelijke opmaak snel inzicht worden gegeven in projecten waarvan de oplevering of startbouw meer dan 1 jaar is vertraagd ten opzichte van het eerdere peilmoment.

Cellen beveiligen

Het werken in Excel heeft een heel groot nadeel. Je wil niet altijd alle cellen door alle betrokkenen laten bewerken, daar zijn tenminste goede afspraken voor nodig. Door werkbladen of delen daarvan (cellen) te beveiligen kun je in organiseren dat je toch goed kunt samenwerken in de PPM in Excel.

Log gegevens

Om publiek-privaat samen te werken in Excel is een kolom Log gegevens heel handig. In deze kolom kun je noteren wanneer de planning en knelpunten zijn afgestemd tussen partijen onderling. Dit is dan altijd terug te halen.

Kolommen verbergen

Laat je niet verleiden om te veel interessante informatie over te nemen uit de datasets van provincie of LMVW. Probeer focus te houden en in de PPM te blijven werken met een minimaal aantal indicatoren. Door kolommen te verbergen is het niet nodig om informatie weg te gooien en kun je snel een overzichtelijk beeld bouwen.

Definities

Naam project (niet in lijn met de LMVW)

De naam zoals deze bij de gemeente in de boeken staat.

Aantal woningen (in lijn met de LMVW)

Het gaat hier om het aantal zelfstandige woningen. Een zelfstandige woning is een woning met een eigen toegang, eigen keuken, eigen toilet en eigen douche of bad. Het aantal betreft het aantal woningen exclusief eventueel te slopen woningen. Het is daarmee dus een bruto aantal. Hiermee wordt aangesloten bij de nationale woningbouwdoelstelling die alle nieuwbouwwoningen omvat en het saldo van de overige toevoegingen minus de overige onttrekkingen. Daarmee tellen bijvoorbeeld ook de transformaties, splitsingen minus samenvoegingen en optopwoningen mee voor de bouwdoelstelling.

Geplande oplevering in jaarschijven (in lijn met de LMVW)

Het totaal aantal geplande woningen wordt verdeeld over de jaren waarin deze volgens planning worden opgeleverd.

Prijssegment & eigendom (koop, particuliere huur of corporaties) (in lijn met de LMVW)

Aangegeven dient te worden in absolute aantallen hoeveel woningen vallen in de hieronder genoemde categorieën:

- a. aantal sociale huurwoningen door woningcorporaties
- b. aantal sociale huurwoningen door de markt⁴
- c. aantal middenhuurwoningen door woningcorporaties
- d. aantal middenhuurwoningen door de markt⁵
- e. aantal woningen huurwoningen in het vrije segment
- f. aantal koopwoningen binnen de rijksgrens betaalbare koop
- g. aantal koopwoningen in het vrije segment
- h. aantal woningen met onbekend prijssegment of eigendom

Voor een PPM is het onderscheid tussen a en b en tussen c en d mogelijk minder relevant, maar omdat de LMVW deze uitsplitsing al biedt, kan hier gewoon bij worden aangesloten. De versnellingstafel kan besluiten a & b en c & d op te tellen.

Rijksgrens betaalbare koop (in lijn met de LMVW)

De betaalbaarheidsgrens is voor 2025 vastgesteld op € 405.000. Deze wordt geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI).

Sociale huurwoning (in lijn met de LMVW)

Dit gaat om huurwoningen met een huurprijs tot en met 879,66 euro. Deze grens betreft de grens voor 2024. Deze grens wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd met de inflatie (tot 900,07 euro).

Middenhuurwoning (niet in lijn met de LMVW)

Middenhuurwoningen zijn woningen waarvan de huurprijs hoger is dan 900,07 euro maar lager of gelijk aan 1.184,82 euro. Deze huurgrenzen betreffen de grenzen voor 2025. Deze grenzen worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd met de inflatie. Voor woningen waarvan de bouw start voor 1 januari 2028, geldt dat de woning als middenhuurwoning mag worden meegerekend als de huurprijs niet meer is dan de genoemde bovengrens plus een opslag van 10%, ongeacht het aantal WWS-punten van de woning.

Locatie (polygoon) (in lijn met de LMVW)

Van ieder woningbouwplan dient de locatie met een polygoon (met geometrie) zo nauwkeurig mogelijk aangegeven te worden. Indien het woningbouwplan in de loop van de tijd nauwkeuriger contouren krijgt, dan dient de polygoon overeenkomstig aangepast te worden. De polygoon kan zowel via tekst als via een apart bestand worden aangeleverd aan de LMVW. Als voor het laatste wordt gekozen dient bij dat bestand duidelijk te worden aangegeven op welk woningbouwplan dit betrekking heeft door vermelding van de naam van het project en de gemeente waarbinnen dit project valt.

⁴ Sociale huur gerealiseerd door marktpartijen telt in de landelijke doelstelling enkel mee in het aandeel sociale huur indien er een instandhoudingsplicht van tenminste 25 jaar geldt en wanneer de woningen worden verhuurd en beschikbaar zijn voor de DAEB doelgroep. Daarom moet hier in de LMVW zowel aangegeven worden hoeveel huurwoningen onder de genoemde huurgrens door de markt gepland zijn in het woningbouwplan, als ook hoeveel woningen daarvan aan deze extra eisen voldoen. In de LMVW wordt daarom hierover tevens uitgevraagd: "Waarvan met instandhoudingsplicht van tenminste 25 jaar en verhuurd aan de DAEB-doelgroep." Voor de PPM is het echter niet nodig om deze extra informatie uit te vragen.

⁵ Een middenhuurwoning telt voor de landelijke doelstelling enkel mee wanneer er een instandhoudingsplicht van tenminste 10 jaar geldt. In de LMVW wordt hierover ook uitgevraagd: "Waarvan met een instandhoudingsplicht van tenminste 10 jaar". Voor de PPM is het niet nodig deze informatie uit te vragen.

Ontwikkelaar (niet in lijn met de LMVW)

In de PPM dient de naam van de betrokken ontwikkelaar(s) aangegeven te worden. Als er meerdere ontwikkelaars betrokken zijn, dient in ieder geval de partij met het hoogste aandeel woningen in het woningbouwplan gerapporteerd te worden.⁶

Corporatie (niet in lijn met de LMVW)

Indien een woningbouwcorporatie betrokken is bij het project dient de naam van deze woningbouwcorporatie aangegeven te worden. Als er meerdere woningbouwcorporaties betrokken zijn, dient in ieder geval de partij met het hoogste aandeel woningen in het woningbouwplan gerapporteerd te worden.⁷

Gemeente (niet in lijn met de LMVW)

De gemeente(n) waarin het project ligt.

Datum eerste woning startbouw (niet in lijn met de LMVW)

De datum waarop de bouw van de eerste woning van het project gestart is. Dit is in de 'catalogus van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen' als volgt nader gespecificeerd: "Een vergund pand waarvan de aanvrager van de omgevingsvergunning heeft gemeld dat de bouw is gestart of waarvan in een ambtelijke verklaring van een daartoe bevoegd ambtenaar is vastgesteld dat de feitelijke bouw is aangevangen door minimaal de aanleg van de fundering (waartoe niet het bouwrijp maken van een terrein wordt gerekend)."

Voor transformatiepanden of splitsingen geldt dat als startbouw-moment geldt het moment waarop de vergunningaanvrager de melding maakt dat met de werkzaamheden gestart is.

Datum eerste woning opgeleverd (niet in lijn met de LMVW)

De datum waarop de eerste woning van het project opgeleverd is. Dit is in de 'catalogus van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen' als volgt nader gespecificeerd: het moment waarop "de aanvrager van de omgevingsvergunning heeft gemeld dat de bouw is voltooid of waarvan in een ambtelijke verklaring van een daartoe bevoegd ambtenaar is vastgesteld dat het verblijfsobject feitelijk in gebruik is genomen of dat het weliswaar (nog) niet in gebruik is genomen maar naar het oordeel van de gemeente wel gebruiksgereed is."

Datum laatste woning opgeleverd (niet in lijn met de LMVW)

De datum waarop de laatste woning van het project is opgeleverd.

⁶ Indien meerdere partijen worden vermeld, dan dient gebruik te worden gemaakt van een komma of een ander scheidingsteken (zodat eenvoudig in de database gezocht kan worden).

⁷ Indien meerdere partijen worden vermeld, dan dient gebruik te worden gemaakt van een komma of een ander scheidingsteken (zodat eenvoudig in de database gezocht kan worden).