



Rijksdienst voor Ondernemend
Nederland

VERSHELLINGSTAFELS VOOR DE PROVINCIE LIMBURG

Een spannende reis tussen werelden



Colofon

Projectnaam	Versnellingstafels voor de Provincie Limburg
Kwartiermakers	Jop Fackeldey, Jan Jaap Kolkman, Lex Brans
Contactpersonen RVO	Fieke Smeets, Ronnie Takens, Ruud Kruip
	Rijksdienst voor Ondernemend Nederland Postbus 93144 2509 AC Den Haag
Auteurs	Jop Fackeldey, Jan Jaap Kolkman, Lex Brans
Datum	22 september 2025
Versie	definitief
Bijlagen	2

Inhoudsopgave

SAMENVATTING	4
1. DOEL EN AANLEIDING	4
2. OBSERVATIES UIT DE REGIO	4
3. AANBEVELINGEN	4
4. VOORWAARDEN VOOR SUCCES	5
5. SLOTOPMERKING	5
AANLEIDING	6
OPDRACHT	6
GESPREKSONDERWERPEN STAKEHOLDERS: UITVOERING VOOROP	6
GESPREKSRONDEN	8
GEMEENTEN	8
NUT EN NOODZAAK VAN DE TAFELS: PRAATCIRCUIT?	9
GEBREK AAN UITVOERINGSAPACITEIT EN KUNDE	9
GEZAMENLIJKE GESPREKKEN VOORAL OP BELEIDSTHEMA'S: VERSTIKKEN EN VERSTRIKKEN	9
PROVINCIE	10
DE POVI	11
MARKTPARTIJEN EN WONINGCORPORATIES	11
HET ADVIES	13
INLEIDING	13
UITGANGSPUNTEN VOOR HET ONTWERPEN VAN DE VERSNELLINGSTAFELS	13
1. <i>Versnellen is maatwerk: uitgaan van bestaande structuren, behoefte aan één loket</i>	13
2. <i>Bestuurlijke slagkracht en doortastende ondersteuning: Provinciale versneller en versnellingsteam</i>	14
3. <i>De regionale opgaven uitvoeren; verschijningsvorm verschilt, uitvoering is veelvormig</i>	15
4. <i>Niet overal versnellingstafels, wel regionale versnellers woningbouw met mandaat en escalatiemogelijkheid</i>	16
5. <i>Publiek/ private monitor: maakt gebruik van de beleidsmonitor maar gericht op bewaken productie</i>	17
6. <i>De relevante agenda op tafel</i>	18
7. <i>Passend voor nu. Eindigheid van deze werkwijze?</i>	20
8. <i>Uitvoeringskracht</i>	20
REGIONALE UITWERKING	21
NOORD-LIMBURG	21
MIDDEN-LIMBURG	22
ZUID-LIMBURG	23
IMPLEMENTATIE EN ORGANISATIE	24
VERSNELLINGSTAFELS	24
AGENDA	26
BIJLAGE 1; GEVOERDE GESPREKKEN	27
BIJLAGE 2 ZUID-LIMBURG	29

Samenvatting

1. Doel en aanleiding

Versnellingstafels zijn een bestuurlijk en uitvoerend instrument uit de Woondeal, bedoeld om knelpunten in woningbouwprojecten snel bespreekbaar te maken en op te lossen. In Limburg is verkend of één provinciale en drie regionale tafels wenselijk zijn. De Provincie schakelde het Expertteam Woningbouw in om dit te onderzoeken.

2. Observaties uit de regio

Uitvoeringsgerichtheid ontbreekt vaak. De meeste gemeenten halen hun woningbouwplanning, maar structurele samenwerking ontbreekt. Vooral in kleinere gemeenten is er een tekort aan uitvoeringscapaciteit.

Beleid verstikt uitvoering. Complexe regels (zoals stikstof, netcongestie, spuitzones, et cetera) zorgen voor vertraging. Veel regels zijn op nationaal of provinciaal niveau bedacht, maar belemmeren de uitvoering lokaal.

Behoeft aan samenwerking. Marktpartijen en woningcorporaties zijn positief over regionale versnellingstafels, mits deze gericht zijn op actie, niet overleg. Men pleit voor platforms met mandaat¹ en slagkracht, geen 'praattafels'.

Gebrek aan escalatiemogelijkheid. Bij vastlopende projecten ontbreekt een duidelijke bestuurlijke route voor besluitvorming en doorbraken.

3. Aanbevelingen

a. Sturingsfilosofie en organisatie

- Maak onderscheid tussen beleidsvorming en uitvoering op alle niveaus. Versnellingstafels zijn werktafels en geen beleidstafels.
- Het is mogelijk en gewenst regionale en provinciale versnellingstafels in te richten, maar niet overal. Maatwerk is leidend.
- Zorg voor vertegenwoordiging van alle partijen (gemeenten, markt, corporaties) en zorg dat iedere deelnemer met mandaat aan tafel zit.
- In de uitvoering zijn partijen gelijk.
- Je doet mee als je wat komt brengen. Meedoen is vrijblijvend, als je meedoet is dat verplichtend.

b. Woningbouwversnellers en structuur

- Benoem een onafhankelijke provinciale versneller als spilfiguur met directe toegang tot bestuurders. De provinciale versneller heeft gezag, heeft doorzettingsmacht en is bij uitstek een verbinder.
- Stel per regio een regionale versneller aan met escalatie- en agenderingsbevoegdheid. Zorg voor brede kennis bij de versnellers, dus zowel van de markt, de corporaties als de overheid. Zorg dat de versnellers ook uit die werelden komen.
- Samen vormen ze het versnellingsteam. Het team heeft de mogelijkheid expertise in te huren.
- Zorg voor deskundige ondersteuning voor met name de kleine gemeenten in de regio's en ter ondersteuning van de versnellers
- Organiseer waar nodig thema- of casustafels, en vermijd onnodige overlegstructuren.

c. Publiek-private monitoring

¹ Met mandaat bedoelen we hiermee overigens niet de formele bevoegdheid om een besluit te nemen maar de erkenning van de bevoegdheid om namens het bestuur te opereren en te beschikken over doorzettingsmacht.

- Gebruik de bestaande software (Juno) voor beleidsmonitoring.
 - Voeg daar de Publiek-Private Monitor (PPM) aan toe voor uitvoering: een compact dashboard met maximaal 30 indicatoren gericht op voortgang van de woningbouwproductie.
 - PPM is verplicht volgens de Woontopafspraken sinds 1 juli 2025.
- d. Regio-specifieke aanpak
- *Noord-Limburg*: benut bestaande overleggen, stel thematafels in; regionale versneller aanstellen. Benoem de bestaande tafels van Venray en Venlo als twee lokale versnellingstafels (sticker erop).
 - *Midden-Limburg*: voeg publiek-private component toe aan bestaand overleg; regionale versneller wordt toegevoegd als secretaris. Wel regionale tafel en regionale versneller als verbinder en secretaris.
 - *Zuid-Limburg*: subregionale tafels per gebied (Heuvelland/lijn 50, Maastricht, Westelijke Mijnstreek en Parkstad); de provinciale versneller helpt met de ontwikkeling. Geen regionale tafel.

4. Voorwaarden voor succes

- Escalatielijnen moeten helder en direct zijn.
- Beleids capaciteit mag niet de boventoon voeren; focus op mensen die kunnen uitvoeren (projectleiders, planeconomen, juristen, et cetera).
- Monitor alleen wat *nodig* is om te sturen, niet alles wat mogelijk is.
- De versnellingstafels zijn tijdelijk: tussenevaluatie na 2-3 jaar, herijking na 5 jaar.
- Organiseer indien nodig en mogelijk gezamenlijke projectteams en bundeling van kleinere projecten ("mandjes") voor schaalvoordeel.

5. Slotopmerking

Om de vraag te kunnen beantwoorden is het van belang om een helder onderscheid te maken tussen beleid en uitvoering. Versnelling van de woningbouw is niet gebaat bij meer of ander beleid. Versnelling ontstaat door de uitvoering te faciliteren, te stroomlijnen en waar nodig in te grijpen. Op lokaal en vaak zelfs op projectniveau. Dit advies gaat primair over het versterken van de uitvoering, niet om het aanpassen van beleid. Met één uitzondering: beleid dat vertraagt in plaats van dat het versnelt mag en moet ter discussie gesteld worden. Woningbouw is derhalve geen beleidsvraagstuk, maar een uitvoeringsvraagstuk. Iedere betrokken partij moet verantwoordelijkheid nemen, met respect voor elkaars rol en kennis.

Waar houdt beleid op en begint de uitvoering. Daar zijn boeken over vol geschreven, maar uitvoering gaat altijd over het wat en het hoe, beleid gaat over het waarom, de doelstellingen, richtlijnen en regels. Uitvoering is planrealisatie. En dit advies richt zich op de uitvoering.

Alleen bij versterking van de uitvoering is versnelling haalbaar. Of zoals het rapport het verwoordt: "*Beleid is geduldig. De woningzoekende niet.*"

Aanleiding

In de Woondeals die overal in Nederland zijn gesloten tussen het Rijk en de regio's is vastgelegd dat er provinciale, regionale en soms lokale versnellingstafels worden georganiseerd. Aan die tafels wordt samengewerkt tussen gemeenten, corporaties, ontwikkelaars en bouwers om concrete doorbraken in casussen te bereiken en daarmee de woningbouw te versnellen. De versnellingstafels bieden een route om concrete problemen op een heel snelle manier tot op het hoogste niveau bespreekbaar te maken. In veel delen van Nederland zijn versnellingstafels gaande. Tijdens de provinciale versnellingstafel Limburg, op 18 februari 2025, is afgesproken te onderzoeken of het mogelijk c.q. wenselijk is om één provinciale en drie regionale tafels te organiseren.

De Provincie Limburg heeft RVO Expertteam Woningbouw gevraagd om te helpen met het opzetten van regionale versnellingstafels woningbouw. In gezamenlijk overleg zijn drie kwartiermakers voor de regio's Noord-, Midden- en Zuid-Limburg aangesteld om de mogelijkheden te onderzoeken. In de rol van kwartiermaker zijn wij – ieder in één van de regio's – in gesprek gegaan met sleutelfiguren om te kijken óf en in hoeverre het mogelijk is om versnellingstafels te organiseren. Jop Fackeldey is kwartiermaker voor de regio Noord-Limburg, Jan Jaap Kolkman voor de regio Midden-Limburg en Lex Brans voor de regio Zuid-Limburg. Zij worden vanuit het RVO ondersteund door Fieke Smeets, Ronnie Takens en Ruud Kruip en vanuit de Provincie door Michelle Janssens en Rudolph Klarenaar.

Opdracht

De opdracht is om op basis van de gevoerde gesprekken, voorstellen te doen of versnellingstafels meerwaarde hebben en hoe deze in dat geval ingericht kunnen worden. Nadrukkelijk wordt ook gekeken of er aangesloten kan worden bij bestaande structuren. Daarin is aandacht nodig voor een logische geografische schaal, de bestaande samenwerkingen, de beoogde deelnemers, de frequentie van bijeenkomen en werkwijze van de tafels.

Opdrachtgevers zijn het ministerie van VRO en de Provincie Limburg. De kwartiermakers gaan onafhankelijk te werk. En dat is belangrijk. Immers alleen vanuit die rol kan een advies voor alle partijen gegeven worden. De kwartiermakers stemmen tijdens het proces regelmatig af met de opdrachtgevers, maar blijven onafhankelijk in hun advies.

Gespreksonderwerpen stakeholders: uitvoering voorop

De gesprekspartners waren in elke regio bestuurders en ambtenaren van gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen. In de gesprekken die gevoerd zijn hebben de kwartiermakers gepoogd een onderscheid te maken tussen beleid en uitvoering. De kwartiermakers hebben eenzelfde invalshoek voor ogen: versnellingstafels zijn werktafels. Het gaat minder om beleid, en meer om focus en versnelling aan te brengen op de uitvoering van concrete projecten. Het is dus echt maatwerk. Het gaat er feitelijk om hoe je beleid in de praktijk uitvoering geeft, gericht op voorspelbare realisatie (planrealisme) en het voorkomen of mitigeren van vertragingen. En dat bepaalt ook het belangrijkste toelatingscriterium voor partijen aan een versnellingstafel bij het oplossen van een probleem in de woningproductie. Iedere partij heeft zijn eigen rol, maar men trekt allemaal aan dezelfde kant van het touw, met als gezamenlijk doel: het realiseren van meer woningen in minder tijd. Daarom is het belangrijk om een beeld te hebben van de concrete voortgang in de projecten tot 2035, zowel per project als alle projecten in portefeuille samen. Daarvoor is zowel publieke als private kennis nodig. Dat geeft ook de noodzaak van een Publiek Private Monitor (PPM) aan. Dat is dus echt iets anders dan een beleidsverantwoording binnen de Woondeal. De PPM is een hulpmiddel om de

uitvoering in het oog te houden en daarop samen bij te sturen. Goed is het ook om te beseffen dat beleidsdoelen juist minder worden gehaald als beleid zich tot in detail bezig houdt met uitvoering, met alle vertragingen van dien. Focus op uitvoering is daarom óók in het belang van beleid.

Kort gezegd: het voorgestelde systeem voor publieke monitoring gaat over beleid en de publiek-private monitoring over de uitvoering. Nadrukkelijk gaat het niet over Juno WBM, een beleidsmonitor met meer dan 64 variabelen, die vanwege omvang en complexiteit niet geschikt is om voortgang in woningbouwprojecten te monitoren.

Daarnaast is het van belang om onderscheid te maken tussen de schaalniveaus waarop versnelling van de uitvoering bereikt kan worden:

- a. het niveau van individuele projecten waarbij een specifieke interventie kan helpen om eventuele blokkades of vertragers te elimineren;
- b. herkende gemeenschappelijke belemmeringen waarbij regio's/partijen onderzoeken hoe de belemmering weggenomen kan worden (thema's);
- c. belemmeringen die spelen tussen overheidslagen waarbij het wegnemen van de belemmering bespreking tussen provincie/gemeente vraagt c.q. waarbij het gesprek over die belemmering doorgeleid moet worden naar de provinciale versnellingstafel en mogelijk de landelijke versnellingstafel.
- d. belemmeringen die rechtstreeks voortkomen uit landelijk beleid waarover gezamenlijk afspraken moeten worden gemaakt over een te nemen actie op nationaal niveau en waarover het gesprek aan de landelijke versnellingstafel gevoerd wordt.

Om de gesprekken met de stakeholders gestructureerd te kunnen voeren is in overleg met de Provincie Limburg een aantal gespreksvragen geïnterpreteerd. De vragen zijn voorafgaand aan de gesprekken naar de gesprekspartners gestuurd.

Het ging om de volgende vragen:

1. Wat is er al: *wat gaat goed en wat kan beter*?
2. Is er sprake van een *gedeelde opgave*: waar staan we samen voor aan de lat?
3. Wat is het *concrete doel* van de versnellingstafel: wat willen we met de versnellingstafel en hoe gaan we het bereiken? (woningbouwrealisatie en woningbouwversnelling)
4. Bepalen van de wijze van *samenwerken en organisatie*: hoe gaan we dat samen bereiken?
5. Wie neemt deel aan de tafel en met welk *mandaat*?
6. Bepalen van een *voorzitter* of profiel: wat vragen we van een voorzitter?
7. Bepalen *welke plannen* besproken gaan worden. Wordt dit bepaald naar het aantal woningen of de locatie. Hoe wordt dit bepaald?
8. Advies over de *schaal/ regio* die het beste bijdraagt aan het doel van de regionale versnellingstafel
9. Advies over de *organisatie* van de regionale versnellingstafels: wie bepaalt de agenda en de overlegmomenten?
10. Advies over *escalatie*: wanneer gaan onderwerpen naar de provinciale versnellingstafel

In deze notitie geven we een beeld van de gevoerde gesprekken en onze conclusies daaruit. Vervolgens geven we een generiek advies, waarbij we ons mede baseren op de in 2024 en 2025 verschenen publicaties over versnellingstafels, de agenda's daarvan en ervaringen elders. Vervolgens spitst dit advies zich toe op hetgeen per regio een haalbare en schaalbare gewenste vorm van een versnellingstafel zou kunnen zijn, inclusief beoogde deelnemers, frequentie en werkwijze.

Gespreksronden

Er zijn individuele gesprekken gevoerd met een brede vertegenwoordiging van marktpartijen, woningcorporaties, gemeenten en de Provincie (zie bijlage 1). Deze gesprekken zijn afgerond begin september met een terugkoppeling aan de opdrachtgever (Provincie Limburg) en aan "de bestuurlijke kopgroep"² dat het proces van kritisch commentaar begeleid. Op 9 september is een terugkoppeling gegeven aan alle respondenten tegelijk. Op basis van alle gesprekken hebben wij ons definitieve rapport opgesteld.

Gemeenten

Het grootste deel van de woningproductie vindt plaats in de zes grootste gemeenten van Limburg met name rond de stations (Maastricht, Heerlen, Venlo, Sittard, Roermond en Weert). Hiervoor is ook het provinciale programma Limburg Centraal vastgesteld. Limburg Centraal biedt ook kansen voor de woningproductie buiten de genoemde stationsgebieden van deze zes steden. In de gesprekken met de gemeenten, altijd de wethouders, soms aangevuld met beleidsambtenaren, soms aangevuld met de projectleiders, kwam een divers geluid naar voren. Veel gesprekken werden vooral beleidsmatig en bestuurlijk ingestoken door de respondenten.

Van concreet gestructureerde en geformaliseerde samenwerking tussen gemeenten, corporaties en markt is zelden sprake. Een opvallende uitzondering is Parkstad Limburg waar heel systematisch aan de woningbouwopgave wordt samengewerkt.

Vaak is er sprake van uitnodigingsplanologie, soms bewust gekozen, soms uit gebrek aan capaciteit. In veel gevallen komt een marktpartij met het idee om een locatie te ontwikkelen, waarna een gemeente kijkt wat de mogelijkheden zijn. Dit geldt overigens voornamelijk voor de kleinere steden en kerkdorpen. Bij alle gesprekken werden een aantal landelijke onderwerpen regelmatig benoemd:

- huurbevriezing (inmiddels van tafel);
- netcongestie in relatie tot huisaansluitingen en de moeite om procesafspraken daarover te maken met bijv. Enexis en de Provincie;
- thema's zoals stikstof, Raad van State, water- en bodemsturend en de rol van de waterschappen;
- spuitcirkels en Natura 2000;
- betaalbaarheid van de woningbouw in relatie tot draagkracht en grondprijzen, die afwijkt van randstedelijke woningprijzen en inkomens;
- omslag van demografische krimp naar groei. Gemeentelijke organisaties zijn daar maar ten dele op ingericht en het is van recente datum dat er meer woningen bijgebouwd mogen worden dan er worden gesloopt. Vooral ontwikkelaars en woningcorporaties zijn kritisch op deze omslag (die mentaal nog steeds niet overal geland lijkt te zijn);
- gebrek aan grote ontwikkelende partijen en investeerders.
Met de krimpgedachte gedurende tien/vijftien jaar hebben de grote ontwikkelende partijen, op enkele na (zoals JPO, Van Wijnen en 3W) zich teruggetrokken uit Limburg. Deze komen nu langzaam maar wel weer terug, maar worden nog niet gemist als aanjager voor grote bouwlocaties. Daarnaast is woningbouw vaak ook een zaak van kleine projecten (< 20 woningen) met lokale (kleine) bouwpartijen.

² Het gezelschap dat de titel kreeg van "bestuurlijke kopgroep" bestaat uit drie bestuurlijke vertegenwoordigers van de regio's, drie corporatievertegenwoordigers van de regio's en marktpartijen die de regio's vertegenwoordigen. Deze kopgroep is voor het eerst in december 2024 bij elkaar geweest om na te denken over de mogelijkheden van versnelling van de woningbouw in Limburg. Gesprekken aan die tafel hebben onder andere geleid tot deze uitvraag over de versnellingsstafels.

Nut en noodzaak van de tafels: praatcircuit?

Bij met name de kleinere gemeenten wordt er getwijfeld aan nut en noodzaak van versnellingstafels. Veel gemeenten halen op dit moment de woningbouwplanning. De projecten worden lokaal besproken en geregeld met lokale bouwpartijen. Er is daarnaast zorg over het capaciteitsbeslag op de organisatie die een versnellingstafel gaat kosten. Opmerkelijk is dat de capaciteit die genoemd wordt met name de *beleidscapaciteit* betreft en minder de uitvoeringscapaciteit (projectleiders/ projectgroepen). Uiteraard zijn hier uitzonderingen op. Deze zorg wordt vaak gekoppeld aan het gevoel dat er teveel overleggen zijn, met de daarbij behorende veelheid aan ambtelijke oplopen en bestuurlijke drukte. Draagvlak wordt vooral afhankelijk gesteld van het beperken van overleg. Vergroot een versnellingstafel juist niet het praatcircuit? Als risico wordt ook genoemd dat de versnellingstafel zich zou kunnen ontwikkelen tot een plek waar in informele sfeer (bestuurlijk) afspraken worden gemaakt over projecten. Dit is uiteraard niet de bedoeling. In de gesprekken met de gemeenten is nergens aan de orde gekomen dat voor verschillende subsidies door het Rijk voorwaarden stelt zoals het hebben van een versnellingstafel, het gebruiken van een Publiek Private Monitor (PPM) of het werken met parallel plannen.

Gebrek aan uitvoeringscapaciteit en kunde

Bij doorvragen ten aanzien van de capaciteit blijkt dat er, met name bij de kleine dorpen en steden, gebrek is aan uitvoeringscapaciteit. Regionaal wordt dit in een enkel geval (Parkstad) opgelost door vanuit het regiobureau praktische hulp te bieden. Wat vaak bij de kleine dorpen en steden ontbreekt zijn middelen en menskracht (vakbekwame ervaren professionals). Kleine gemeenten laten daarom soms publieke rollen deels door marktpartijen invullen. Dit leidt tot een sterke uitnodigingsplanologie. Maar ook in dat geval blijft er gebrek aan kennis om de producten van de marktpartijen deskundig te beoordelen.

Gezamenlijke gesprekken vooral op beleidsthema's: verstikken en verstrikken

Vaak zijn kansen genoemd om op inhoudelijke thema's samen met de andere partners de verdieping op te zoeken. Dit zijn echter veel meer beleidsthema's dan dat het bijdraagt aan daadwerkelijke realisatie van woningen. Enkele voorbeelden zijn:

- Sociaal-economische impuls, branding als woon- en werkregio,
- Gezamenlijke inkoop en realisatie via een bouwstroom,
- Diverse vormen van toekomstbestendig wonen,
- Limburgs specifieke doelgroepenbeleid en nieuwe doelgroepen
- De combinatie van de woonopgave met de ruimtelijk economische ontwikkelingen in en direct naast de regio.

Ook is vaak het onderwerp "faire share" van 30% sociale woningbouw aan de orde gesteld in het kader van de programmering. Een enkele gemeente geeft bijvoorbeeld aan dat 10% sociale nieuwbouw voor hun kernen meer dan voldoende de lokale behoefte vervult. Een aantal specifieke knelpunten en thema's die uit de gesprekken naar voren kwamen, naast de eerder genoemde algemene thema's zijn:

- Verdragende capaciteitsproblemen bij de Omgevingsdienst t.b.v. Flora & Fauna-ontheffing,
- Overstromingsgevaar. Bodem- en watersturend programma in laaggelegen kernen. Dat is begrijpelijk vanuit overstromingsgevaar, zoals enkele jaren

geleden het Geuldal werd verrast. Daardoor lijkt provinciaal ook steeds meer weerstand tegen woningbouw in laaggelegen buurten.

- Provincie werkt te benauwend buiten de kernen en contourlijnen. Sommige wethouders vragen een meer decentrale houding: heb vertrouwen in de lokale bestuurder.
- Vergrijzing leidt tot een tekort aan voorzieningen en matige bereikbaarheid daarvan in kerkdorpen, waardoor het ontwikkelpotentieel vermindert om voldoende woningen bij te bouwen. Hier ligt een sterk verband met het Nationaal Programma Vitale Regio's waar alle drie de regio's van Limburg aan meedoen.

Het lijkt er in hoge mate op dat algemene beleidsonderwerpen de uitvoering verstikken en verstrikken. Kritiek van met name kleinere gemeenten, maar ook een enkele grotere gemeente, spitst zich toe op de gevoelde kwalitatief verwoorde blokkades bij sommige (grootschalige) woningbouw en ook bij 'een straatje erbij'. Daarnaast wordt gewezen op de discussies die zijn ontstaan om de bouw van elke woning te onderbouwen vanuit Primos en WBO cijfers, terwijl de Woondeal door elke partij is ondertekend en daarmee gelegitimeerd. Zo kwam een woningbouwproject voorbij waarbij de mening van één ambtenaar over het onderwerp recht of schuin parkeren, het project maanden heeft doen vertragen. Een laatste tekenend voorbeeld was een project waarbij aan de buitenkant van woningen 14 centimeter dik werd geïsoleerd, de gehele kavelindeling van de wijk opnieuw moest worden vastgesteld wat een half jaar vertraging in de gunning opleverde. Tot hoever moet de gemeentelijke ambtelijke verantwoordelijkheid reiken. In welke mate draagt die bij aan het versnellen van de woningbouwopgave? Daarmee dreigt het beleid de uitvoering te verstikken. Maar er is ook sprake van verstrikken. Nieuw beleid wordt toegepast op lopende projecten waar juist eerder vastgesteld beleid is verwerkt in het product. Doordat onze woningbouwcyclus zo lang duurt, vaak jaren, raken partijen verstrikt in welke regel nu wel of niet moet worden toegepast. Nieuwe beleidsregels invoegen tijdens het ontwikkelproces leidt ertoe dat partijen weer opnieuw moeten "tekenen en rekenen" wat tot aanzienlijke vertragingen kan leiden. Een final judgement ontbreekt en escaleren wordt door de betrokkenen nogal eens als een "verlies" gevoeld. Het gevolg wordt dan "doormodderen tot we eruit zijn" en dat helpt geen van de betrokkenen.

Provincie

Wat de provinciale versnellingstafel precies voorstelt, is bij de geïnterviewden een onvoldoende bekend fenomeen. Evenals de resultaten van zijn handelen. Voor zover bekend voert de Provincie Limburg geen gestructureerd uitvoeringsoverleg over de woningproductie met én corporaties én markt én gemeenten erbij. Juist op het gebied van wonen lijkt de Provincie een terugtrekkende beweging te maken. Zo is het portefeuillehoudersoverleg Wonen afgeschaft en ondergebracht in het bredere ruimtelijke overleg. Het BOFL³ wordt over het algemeen gewaardeerd, maar hoe belangrijk integraliteit ook is, het gaat voor wat betreft de woningbouw ten koste van focus. Bovendien lijkt de woningbouw in het BOFL geen belangrijk punt op de agenda te zijn.

Feitelijk kan ook de vraag gesteld worden of de provinciale versnellingstafel – als vervanging van het BOFL? – wel van de grond is gekomen. Door gemeenten wordt druk ervaren om een regionale versnellingstafel op te zetten, terwijl het versnellingshuis provinciaal nog niet op orde is. Ook speelt dat de (afgesproken) *beleidsmonitoring* op de voortgang van de woningbouwproductie met meer dan 64 variabelen de focus op beleid

³ Bestuurlijk Overleg Fysieke Leefomgeving

versterkt maar geen hulp biedt voor de uitvoering. Die data invullen levert veel werk op voor gemeenten en draagt niet bij aan de versnelling van de uitvoering. Teveel wordt door de Provincie beleidsmatig getoetst, terwijl de urgentie van realisatie provinciaal minder dan op lokaal en regionaal niveau wordt gevoeld. In de [handreiking PPM](#) is een selectie van 30 variabelen gemaakt ten behoeve van de Publiek Private monitor. Daar moet voor de productie dan ook de focus op liggen.

De POVI

Over de POVI⁴ is vrijwel niemand te spreken. Er zijn in de ogen van met name de gemeenten veel feitelijke onjuistheden, zo is er regelmatig verkeerd kaartmateriaal gebruikt. Dat heeft geleid tot een groot aantal zienswijzen. Het levert ook vraagtekens op over de bestuurlijke samenwerking. Weet de Provincie wel wat er lokaal speelt? “Hoe kan een Provincie die wil versnellen met een dergelijke POVI komen” is een regelmatig gehoord geluid. De POVI lijkt naar het oordeel van veel gemeenten tot belemmeringen voor de woningbouwversnelling te leiden. En drietal voorbeelden:

1. Er wordt te strak omgegaan met kern- en randzones wat belemmeringen oplevert die lokaal niet logisch zijn en kansrijke woningbouwlocaties blokkeren en op gespannen voet staan met het “straatje erbij” principe.
2. Door de logiesfunctie voor arbeidsmigranten onmogelijk te maken wordt de woningbouwopgave ineens heel veel groter. Voor arbeidsmigranten die lang zullen blijven wordt de logica onderkend, maar voor meer seizoensgebonden arbeidsmigranten zouden short-stay faciliteiten mogelijk moeten zijn.
3. Er is meer oog nodig voor regionale verschillen en het niet rigide toepassen van het deel sociale woningbouw op project- en wijkniveau. Kijk naar de stad als geheel en bijvoorbeeld de SES-scores als indicator. Dat doet de POVI nu niet.

Marktpartijen en woningcorporaties

Marktpartijen en woningcorporaties vinden in veel gevallen de oprichting van een regionale versnellingstafel belangrijk. Het biedt hen een onafhankelijk platform om samen te sturen op de woningbouwopgave in een vorm van gedeeld eigenaarschap over programma, planning, kansen en knelpunten. Een natuurlijke vertrouwde basis om periodiek met elkaar het goede gesprek aan te gaan. Hierover zijn zowel partijen gehoord die ervaring met versnellingstafels hebben als partijen voor wie de tafels een (relatief) nieuw begrip vormen. De markt lijkt niet automatisch aan tafel te *kunnen* komen. Er zijn veel traditionele ontwikkelprocessen van individuele spelers die individueel met ambtenaren bellen om hun ene project door de organisatie en in ontwikkeling te krijgen. Er (b)lijkt een tekort te zijn aan grote landelijk opererende ontwikkel- en bouwbedrijven die ook willen investeren in Limburgse grondposities.

Zowel aan de kant van de ontwikkelaars als ook bij de woningcorporaties valt op dat er slechts enkele grote partijen zijn en veel kleine, zoals eerder vermeld. De corporaties werken soms samen, juist om ook op regionaal niveau de aanwezigheid te bevestigen. Een goed voorbeeld daarvan is de samenwerking tussen de vier corporaties Krijtland Wonen, Vanhier Wonen, Vincio Wonen en Wonen Meerssen, alle vier actief in Zuid-Limburg, werkend onder de naam Vierkracht Alliantie. Met deze samenwerking willen zij hun slagkracht vergroten om gezamenlijk de uitdagingen van de woningmarkt beter aan te pakken.

Duidelijk is dat alle partijen gezamenlijk oplossings- en uitvoeringsgericht willen nadenken over de verschillende thema's die spelen:

⁴ Provinciale omgevingsvisie

- spoorzones;
- straatje erbij;
- buiten stedelijk bouwen;
- grootschalige uitbreiding, conceptueel bouwen;
- huisvesten van doelgroepen;
- waarderen lokaal en regionaal DNA;
- vitale en compacte binnensteden;

Door marktpartijen en corporaties wordt onder andere opgemerkt dat de coördinatie (met mandaat) voor de woningbouw, zowel op gemeentelijk als provinciaal niveau, beter kan en moet. Er is niet één persoon (bestuurder, manager of projectleider) die namens de gemeente of de Provincie het groene licht wil of kan geven om een project een duw te geven door een besluit te nemen dat de voortgang bevordert. Het is een algemeen onderkend probleem dat ook buiten deze Provincie veel gehoord wordt. “Het hangt er vanaf wie je spreekt, wat je voor elkaar krijgt” hebben we regelmatig gehoord.

Marktpartijen suggereren ook om sterke coalities te maken van overheden, corporaties en markt, conform de doelstellingen van versnellingstafels. Meer bestuurlijke en financiële slagkracht organiseren kan het tempo in de productie verhogen. “We willen geen praattafel, wel een uitvoeringsteam: praktisch en pragmatisch.” Veelal opmerkingen die duiden op de behoefte aan volume, slagkracht en mandaat. Door marktpartijen en corporaties wordt ook opgemerkt dat in de doorloop van strategisch, via tactisch, naar uitvoering, de vertraging vaak in de tactische laag ontstaat. Sommigen pleiten ervoor de tactische laag daarom minder prominent in de woningproductie aanwezig te laten zijn.

Het is zeker geen usance dat er sprake is van een volwaardig publiek-private samenwerking in Limburg. Zo zijn op provinciaal niveau alleen de Woonkeuken bijeenkomsten toegankelijk voor marktpartijen. Op regionaal niveau zien we dat nog nergens en lokaal incidenteel. Dit is een belemmering om voortgang in aantallen, nu de krimpgedachte verlaten is, ook op middellange termijn te organiseren en met elkaar zicht te krijgen op planrealisme en voorspelbare woningbouwproductie. Uit de gesprekken concluderen wij dat er, in ieder geval vanuit ontwikkelaars, bouwers, woningcorporaties, bereidheid is om met elkaar aan tafel knopen door te hakken. Wij stellen voor dat dan ook te doen. Nu al hebben zowel ontwikkelaars als gemeenten grote behoefte aan meer betrokken marktpartijen om de woningbouwopgaven ook daadwerkelijk te kunnen realiseren. Zonder de relevante partijen aan tafel wordt het meer “praten over” dan “praten met” en dat bevordert het tempo en resultaat niet.

In de samenwerking lijkt voor marktpartijen en corporaties een adequate escalatieladder te ontbreken. Als men in ambtelijk overleg over een woningbouwlocatie vastloopt, bijvoorbeeld in het RO-domein, dan is het ingewikkeld om integraal bestuurlijk over concrete vraagstukken op te schalen naar het bestuurlijk niveau. Partijen ervaren, uitzonderingen daar gelaten, dat discussies op ambtelijk niveau blijven hangen en naarmate de tijd verstrijkt ook steeds ingewikkelder worden gemaakt. Steeds meer beleidsafdelingen wordt dan om advies gevraagd. Daardoor neemt de beleidstoetsing, in een poging om volledig en solide te zijn, alleen maar toe. Zie de eerder geschetste voorbeelden en wat wij omschrijven als “verstikken en verstrikken”. Het resultaat is vertraging, kostenstijging en een toenemende druk op de businesscases. “pennywise, pound foolish” zo wordt gezegd. Kortom: de indruk bestaat ook dat de betrokkenen “stiekem wel weten dat die samenwerking moet”, maar dat daarvoor best wel wat koudwatervrees is om ook daadwerkelijk het dan over de uitvoering van de woningbouw te hebben. Daarom is een praktisch en werkbaar advies het beste.

HET ADVIES

Inleiding

We hebben ons voor ons advies laten leiden door de bijna afwezige structurele samenwerking provinciaal, regionaal en vaak ook op lokaal niveau tussen marktpartijen, gemeenten en woningcorporaties. Ook de afwezigheid van goede data borging over de woningbouwuitvoering speelt een rol. Dat biedt veel mogelijkheden. Daarom bevelen wij de Provincie aan om van incident naar sturing te gaan voor de woningproductie in Limburg. Van krimp naar groei. Van ad hoc en hier en nu, naar kansen signaleren op middellange termijn en die bewust gebruiken. Van incidentele korte termijn successen in het halen van woningbouwtaakstelling en beleid, naar inzicht in succes op uitvoering en zicht op de langere termijn. Waarbij het uitgangspunt is: iedereen draagt een steentje bij vanuit eigen kunnen en ambitie.

Dit vraagt om een sturingsfilosofie die zich richt op uitvoering van beleidsdoelen, meer dan op de formulering van beleid zelf. Daarmee adviseren wij een duidelijke scheiding te maken tussen woonbeleid en uitvoering en dat zowel op strategisch, tactisch als operationeel niveau binnen de gemeente - inclusief bijbehorende mandaten om besluiten te nemen - te borgen.

Uitgangspunten voor het ontwerpen van de versnellingstafels

Voor het inrichten van versnellingstafels zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

1. Een versnellingstafel is maatwerk en kent niet overal dezelfde vorm;
2. Centraal moet de vraag staan "hoe kan het wel";
3. Keep it simple. Versterk wat werkt, geen overbodige overleggen;
4. Zorg dat de afstemming lokaal – regionaal – provinciaal goed georganiseerd en op orde is (escalatie regelen);
5. Wijze van samenwerken: richt je op uitvoeringskracht waarbij de private kennis van marktpartijen gelijkwaardig (ontwikkelplanning) is aan publieke kennis over RO-procedures (procedureplanning);
6. Bepalen van een voorzitter of profiel van de voorzitter. Wat vragen we van een voorzitter?;
7. Zorg dat (vertegenwoordiging van) de relevante partijen met mandaat vanuit de markt, de corporaties en de overheid met een relevante uitvoeringsagenda aan tafel zitten;
8. Introduceer een termijn van eindigheid aan het gecreëerde construct;
9. Zorg voor uitvoeringskracht. De tafel kan pas goed bediend worden als de juiste *uitvoeringszaken* op tafel komen, inclusief betrokkenen met mandaat. Beleid is geduldig. De woningzoekende niet. Organiseer minder beleids capaciteit, of ten minste meer uitvoeringsmensen.

Onderstaand werken wij deze punten nader uit.

1. Versnellen is maatwerk: uitgaan van bestaande structuren, behoefte aan één loket

Limburg is net echt. Uit bijna alle gesprekken blijkt, dat iedere regio op geheel eigen wijze vorm en invulling wil geven aan de tafel. Hierin is geen goed of fout. Wat van belang is om de versnellingstafel aan te laten sluiten op het DNA van de regio en de mate waarin de samenwerking tussen partijen nu al in praktijk vorm en inhoud krijgt.

Bestaande structuren zoveel mogelijk hun werk te laten doen sluit heel goed aan bij de opvattingen over netwerksturing die binnen de Provincie en het Rijk leven. Ook wordt, door samen over concrete opgaven te overleggen, een positieve bijdrage geleverd aan het woningbouwperspectief. Concreet overleg vermindert karikatuurbeelden tussen marktpartijen, woningcorporaties en de ambtelijke en bestuurlijke organisatie. De versnellingstafels werken het best als ze aansluiten op de doelstellingen van de gemeenten over de ruimtelijke en volkshuisvestelijke ontwikkeling. Voorwaarde daarvoor is om een open sfeer te creëren waardoor iedereen welkom is met vrije toe- en uittreding. Bijdrage leveren is wel verplichtend (geen praatclub!) anders kom je niet tot resultaat. Samen een oplossing bedenken is niet zeggen wat de ander moet doen, maar naar eigen vermogen bijdragen aan een oplossing. De versnellingstafel heeft daarom een vrijwillig karakter, maar is niet vrijblijvend.

Op provinciaal niveau is het BOFL een (relatief jonge) bestaande structuur van de Provincie. Door het thema Wonen alleen op de provinciale tafel in een gebiedsgerichte structuur te bespreken, krijgt dit landelijke zo belangrijke thema te weinig behandelingstijd en aandacht. Zonder de werkstructuur van de gedeputeerde ter discussie te willen stellen, blijkt er duidelijk behoefte bij partijen aan een aanspreekbaar loket Wonen op provinciaal niveau. Het BOFL is voor gerichte uitvoeringssturing op woningbouw te beleidsmatig en daarmee te algemeen. Het BOFL kan heel goed de zogeheten "planlijsten" vaststellen: de projecten die in de Woondeal zijn vastgesteld. De prioritering van de projecten is een bestuurlijke keuze. Is die vastgesteld, dan is er sprake van "werklijsten". Reeksen projecten die gerealiseerd moeten worden voor een bepaalde datum. Dat wordt door de versnellers en de lokale en provinciale tafels gedaan.

De Provincie heeft in de concepten van de nieuwe omgevingsvisie en de -verordening aangegeven meer uitvoeringskracht willen faciliteren op lokaal niveau. De noodzaak voor ondersteuning wordt onderkend. Het lijkt ons een goede zaak dat de Provincie heeft aangegeven veel middelen te willen investeren, om de uitvoeringskracht van gemeenten te versterken. Dat is nodig en de ruimte lijkt er te zijn.

2. Bestuurlijke slagkracht en doortastende ondersteuning: Provinciale versneller en versnellingsteam

Geconstateerd is dat de provinciale versnellingstafel (nog) niet naar behoren functioneert. We stellen voor om de provinciale tafel opnieuw vorm te geven. Uitvoering en slagkracht staan daarbij centraal. En op zo'n manier dat de bestuurlijke verantwoordelijkheid ook genomen kan worden. Door het aanstellen van een onafhankelijke provinciale versneller, als spilfiguur ondersteund door een compact team met ervaren uitvoeringsprofessionals wordt een effectieve escalatielijm opgezet die uitgaat van de uitvoering. Iemand die aanspreekbaar is, verbinder en netwerker, namens de Provincie en met mandaat. Mandaat om te escaleren tot het hoogste bestuurlijke niveau om daar oplossingen voor te stellen die projecten weer lostrekken. De provinciale versneller heeft gezag, heeft doorzettingsmacht en is bij uitstek een verbinder.

De provinciale versneller opereert namens de gedeputeerde, zowel tijdens als buiten kantoortijden. Daarmee wordt de gedeputeerde ontlast voor het uitvoeren van de escalatieladder. Hij blijft daarvoor wel verantwoordelijk.

Bestuurders dragen de eindverantwoordelijkheid voor de woningproductie. Daarom hebben zij ook de Woondeal getekend. Het is daarom ook logisch om op provinciaal niveau de gedeputeerde de versnellingstafel voor te laten zitten. De onafhankelijke

versneller is daarom de secretaris van de provinciale versnellingstafel en zorgt met de voorzitter voor de agendering op basis van de signalen van de regionale versnellers voor de agendering. De provinciale versneller voert ook regelmatig overleg met de Opgavemanager Woningbouw van Provincie over de afstemming van beleid en uitvoering en de voortgang van de versnellingstafel(s).

De provinciale versnellingstafel bestaat verder uit betrokken leden van gemeenten, corporaties en marktpartijen. Sinds 2024 voert de Provincie gesprekken met de bestuurlijke kopgroep. Ons voorstel is om deze kopgroep te vragen de provinciale versnellingstafel te vormen. Het betreft betrokken en verbindende bestuurders met kennis van zaken (strategisch en tactisch) en met het oog op de bal. Als er onderwerpen worden geagendeerd, waarover later meer, dan schuiven de betrokkenen (gemeente, corporatie en marktpartij) uit de regio aan om met de leden van de versnellingstafels het gesprek te voeren. Aan de versnellingstafel worden ook vertegenwoordigers van Enexis en de Waterschappen genodigd, tenminste als agendalid. En uiteraard is het lid van de landelijke versnellingstafel uit onze regio een vaste deelnemer. Deze werkwijze heeft als voordeel dat de groep niet te groot wordt en er slagvaardige besluiten kunnen worden genomen. Tegelijkertijd worden de regio's bediend. Zij hoeven niet bij gesprekken te zitten waar zij niet bij betrokken zijn (andere regio's), maar hebben wel eenvoudig toegang tot de provinciale tafel via de ingebrachte casussen en thema's.

Om ook regionaal praktisch te kunnen werken en tempo te maken worden er ook drie regionale versnellers aangesteld, die op (sub)regionaal niveau dezelfde rol vervullen als de provinciale versneller dat doet op provinciaal niveau. De regionale versnellers fungeren – waar dat relevant is - tevens als secretaris van de regionale versnellingstafel of vergelijkbaar bestuurlijk woonoverleg.

Taak van de versneller is om, daar waar op basis van de lokale en regionale situatie blijkt dat er knelpunten en barrières zijn, deze te bespreken en zo nodig inzet en besluitvorming te leveren. Dan spreken we over inzet van projectleiders, planeconomen, planners, projectsecretarissen, omgevingsjuristen, kostendeskundigen enzovoort en besluitvorming van bestuurders, zowel lokaal, zonodig regionaal, als provinciaal. De provinciale versneller heeft een budget nodig om deze capaciteit direct in te kunnen zetten. Hij/zij legt lijnen met o.a. het Expertteam Woningbouw van RVO waar deze capaciteit veelal voorhanden is.

De provinciale versneller en regionale versnellers vormen een hecht team: kennis wordt uitgewisseld, capaciteitsvraag wordt beoordeeld en concrete casussen komen voorbij. Dat vraagt om brede kennis bij de versnellers, dus zowel van de markt, de corporaties als de overheid. Het zou de opgave goed helpen als de versnellers ook vanuit die achtergronden komen.

De provinciale versneller biedt hulp aan regionale versnellers/voorzitters en kan ingeroepen worden om lokale belemmeringen te helpen oplossen. Daarnaast kan het nuttig zijn te verkennen wat het effect van de STOER-maatregelen⁵ op provinciaal en lokaal niveau kan zijn en hoe die kunnen helpen belemmeringen weg te nemen.

3. De regionale opgaven uitvoeren; verschijningsvorm verschilt, uitvoering is veelvormig

De vraag is opportuun: wat is eigenlijk een regionale versnellingstafel? Een regionale versnellingstafel woningbouw is een samenwerkingsplatform waar gemeenten, provincie, marktpartijen en woningcorporaties afspraken maken om de woningbouwproductie in een regio te versnellen. Aan tafel worden knelpunten

⁵ Eindrapport van de adviesgroep STOER (Schrappen Tegenstrijdige en Overbodige Eisen en Regelgeving) d.d. 10.07.2025

besproken, plannen afgestemd en concrete acties afgesproken om sneller woningen te realiseren. Het doel is om gezamenlijk belemmeringen weg te nemen en de woningnood regionaal effectief aan te pakken. Maar wat ons betreft heeft die niet één verschijningsvorm. Dat kan ook niet, want deze versnellingstafels gaan over uitvoering, niet over beleid. De uitvoering van dat beleid is veelvormig en daar past een veelvormige aanpak bij. De regionale versneller heeft “namens de tafel” het mandaat om concrete oplossingen op casus-niveau te verkennen en zo mogelijk op te lossen. Als daar meerdere partijen voor nodig zijn kan hij/zij een dergelijke casus in brengen aan de tafel.

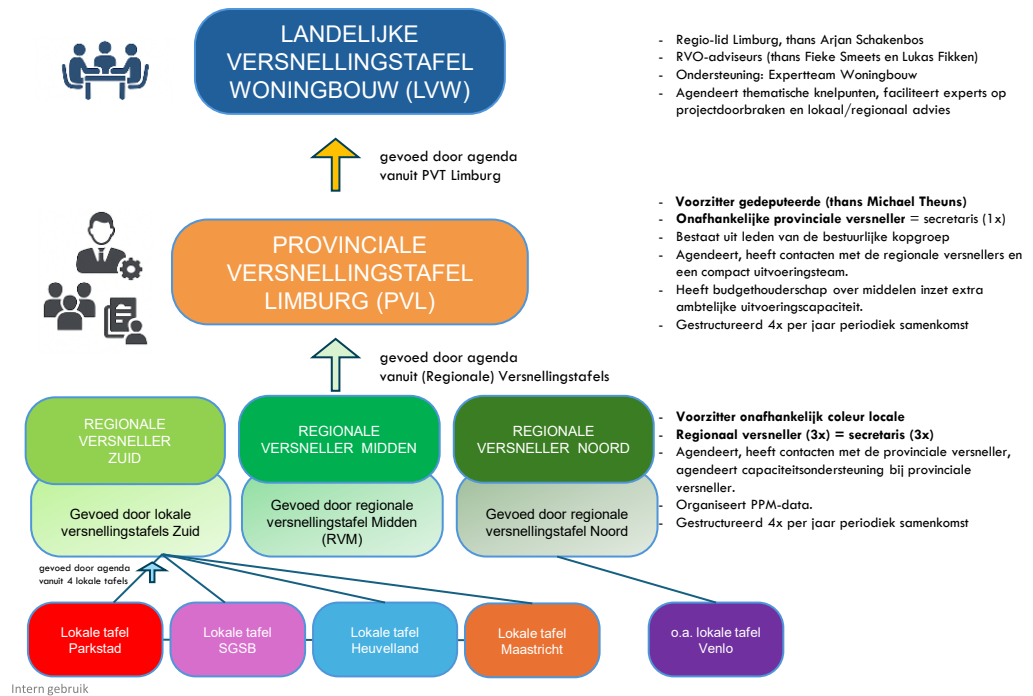
De regionale versnellingstafels zijn opgebouwd rond de persoon van de versneller, met rugdekking van de tafel en met name de voorzitter van de tafel. Die tafel komt zo vaak bijeen als voorzitter en versneller dat nodig vinden. Zo kan in Midden-Limburg conform in aanvulling op de huidige werkwijze de regionale versnellingstafel in beginsel drie tot vier keer per jaar bijeen komen. In Noord-Limburg, komt de tafel minder frequent bijeen – eigenlijk op afroep – maar worden er wel thema- en informatiebijeenkomsten gehouden zoals de Woonkeuken. Een plaats waar overheid en markt elkaar ontmoeten. In Zuid-Limburg ligt een meer klassieke opbouw vanuit *lokale* versnellingstafels meer voor de hand. De regionale versneller haalt op, bespreekt met de betrokken partijen de opgave en de barrières. Zuid-Limburg kent geen regionale tafel, maar wel een drietal lokale tafels. Deze tafels worden ondersteund door de regionale versneller. Hij zal voorstellen doen voor de concrete inrichting en werkwijze. Ook hier geldt pariteit tussen marktpartijen, corporaties en publieke partijen. Wij adviseren om in ieder geval de energiepartijen en het Waterschap tenminste agendalid te laten zijn.

4. Niet overal versnellingstafels, wel regionale versnellers woningbouw met mandaat en escalatiemogelijkheid

Zoals gezegd er zijn niet overal tafels nodig of gewenst. Het is wel nodig om overal de escalatielijnen helder te regelen. De provinciale secretaris is verantwoordelijk voor de agenda van de provinciale versnellingstafel en haalt deze agenda onder andere op bij de regionale versneller en -tafels. Zij spannen zich in om de lokale opgaven te helpen met eenzelfde soort mandaat als de provinciale versneller. De regionale versnellers zijn de regionale spil en 100% gericht op stroomlijnen van de uitvoering. Door de relatie tussen woningbouwversneller met de lokale/regionale versnellingstafels wordt een bottom-up benadering gestimuleerd, die bijdraagt aan een gedragen uitvoeringsturing. De versnellers richten zich op het opruimen van barrières en het agenderen van knelpunten die niet direct oplosbaar zijn. Zij helpen opgaven door het inzetten van ontbrekende kennis en kunde, samen met de provinciale versneller. Snelle en directe toegang *tot* en het mandaat *van* regionale bestuurders is daarbij een voorwaarde. Deze versnellers zijn, analoog aan het provinciale model, ook secretaris van de regionale versnellingstafel. Hij/zij stelt de regionale agenda op, in samenspraak met de voorzitter van de regionale tafel, als deze laatste er is. Daartoe wordt hij/zij ook gevoed door corporaties en marktpartijen. En niet te vergeten: ook voor de marktpartijen geldt dat de private gesprekspartners met voldoende mandaat aan tafel zitten. Zonder dat mandaat blijven de overleggen immers een “hink-stap-sprong” karakter houden.

Als gezegd en heel belangrijk is dat zowel de provinciale- als de regionale woningbouwversneller er zijn voor alle partijen: voor gemeenten én markt én corporaties én derden zoals makelaars, waterschappen, netbeheerders en drinkwaterbedrijven. Wij stellen voor dat de bestuurders de komende tijd in elke regio afspraken maken over het mandaat en de afstemming met de regionale versneller. Ook marktpartijen en corporaties wordt gevraagd hun akkoord te geven. Alle partijen zijn,

ieder met eigen verantwoordelijkheid, immers gelijkwaardig in deze uitvoeringsopgave. Tenslotte is het van belang een regionale “werkplek” te regelen voor de regionale woningbouwversneller.



De regionale versnellers staan centraal in deze plaat. Letterlijk achter hen staan de lokale en/of regionale versnellingstafels. De regionale versnellers kunnen terugvallen op de lokale en/of regionale tafels bij de uitvoering van hun werk. Zij opereren tevens als secretaris van de regionale tafels waar die ook zijn, ook voor die momenten waarin een bestaande tafel fungeert als regionale versnellingstafel. De voorzitter van een regionale of lokale tafel is bij voorkeur onafhankelijk dan wel een bestuurder met draagvlak en gezag in de regio. Ook dit is maatwerk.

5. Publiek/ private monitor: maakt gebruik van de beleidsmonitor maar gericht op bewaken productie

Provincie Limburg heeft geïnvesteerd in professionele software “Juno” (modules WBM, API en OWK) voor publieke beleidsmonitoring. Juno helpt bij het plannen, monitoren en verantwoorden van woningbouwprojecten — van lokaal tot provinciaal niveau. Gemeenten kunnen hiermee voor de gemeentelijke woningbouwprojecten (planlijsten) een gedeeld inzicht en overzicht krijgen, en daarmee de beleidsverantwoording binnen de Woondeal borgen, naar Provincie en daarmee naar het Rijk. Zoals we al eerder aangaven: Juno is een beleidsmonitor met een vulling met 130% van de benodigde programmering.

Naast zicht op het gemeentelijk woonbeleid, vraagt de woningbouwopgave vooral om uitvoering. Sturing, inzicht en samenwerking tussen overheden, corporaties én marktpartijen is daarvoor nodig. Daartoe dient de Publiek-Private Monitor (PPM) die ook als Juno-module beschikbaar is. Voordeel van één systeem Juno met verschillende modules is dat zowel het beleid als de uitvoering in dezelfde databron geborgd kunnen

worden. Daardoor hebben gemeenten minder(invoer-) werk. Voor corporaties en marktpartijen geeft dit aanvankelijk wel meer werk (want zij moeten de data van het ontwikkelproces als input leveren). Dat is zinvol, want dat leidt ten eerste tot een gedeeld over- en inzicht in welke woningbouwprojecten waar en wanneer gerealiseerd worden. Ten tweede levert het gedeeld eigenaarschap op. Net als de bouwopgave is dan de monitor een instrument dat de daadwerkelijke voorspelbare realistische woningbouwproductie per kalenderjaar zichtbaar maakt voor alle stakeholders in de opgave. De PPM is daarmee het hulpmiddel voor het goede gesprek aan de versnellingstafels en andere woningbouw overleggen en staat het ten dienste van alle betrokkenen.

Samen de voortgang bewaken

Een publiek-private monitor (PPM) moet sinds 1 juli 2025 volgens de Woontopafspraken door alle versnellingstafels gebruikt worden. Deze PPM moet uit een beperkt aantal indicatoren bestaan, afgeleid uit de door de provincie gevraagde planlijsten in Juno WBM. Shintō Labs, het softwarebedrijf achter Juno, levert een bijpassende PPM-module: Juno PPM.

Als uitgangspunt voor de minimale en ook maximaal aantal indicatoren is gekozen voor een bundeling van knelpunten in vijf categorieën (financiële haalbaarheid, beschikbaarheid van grond, planologische procedures, afhankelijkheid van derden en overige als zodanig geformuleerde knelpunten). Meer data leiden niet tot betere sturing. In totaal gaat het in de PPM om circa 24 indicatoren voor de uitvoering. De handreiking '[Samen aan het Stuur](#)' stelt:

- Projectinformatie: de leden van de versnellingstafel maken zelf afspraken over welke projecten ze in de PPM opnemen vanaf een bepaalde omvang (in Limburg bijvoorbeeld vanaf 5 of 10 woningen),
- Planning en mijlpalen: een PPM biedt inzicht in de planning, voortgang, geplande mijlpalen en al gerealiseerde mijlpalen van zowel dat ene project als van de hele portefeuille;
- Kansen en knelpunten: bespreek vanuit het inzicht uit de PPM de knelpunten in stagnatie van de voortgang én ook kansen die zich voordoen.

Het is aan de versnellingstafels om de variabelen te kiezen. Het bijhouden van mijlpalen op datum biedt inzicht in doorlooptijden. Daarmee kan men zien waar de voortgang begint achter te lopen en waarom.

Prioritering van woningbouwprogramma's is een politieke opgave. Daar gaat dit advies niet over. Maar op basis van de gegevens uit de monitor kan wel een uitvoeringsprioritering ontstaan, welke projecten gaan het snelst en zijn het meeste gebaat bij een hoge prioritering als het bijvoorbeeld gaat om het beschikbaar stellen van capaciteit. Dat is het type gesprek dat aan tafel gevoerd wordt. Zo vormt de monitor een goede basis voor het gesprek.

6. De relevante agenda op tafel

De werking van de versnellingstafels in Nederland dient verschillende doelen:

- *Bestuurlijke afspraken realiseren*
De landelijke versnellingstafel jaagt de voortgang aan van de bestuurlijke woningbouwafspraken die zijn gemaakt tussen het Rijk en regionale en lokale overheden. De provinciale versnellingstafel houdt de voortgang van de afspraken uit de Woondeal in de gaten en rapporteert daarover aan de landelijke versnellingstafel

- *Knelpunten doorbreken*
De tafels helpen bij het doorbreken van impasses in de woningbouw door knelpunten te identificeren en oplossingen te vinden. De landelijke versnellingstafel doet dit vooral wanneer deze landelijk of in meerdere regio's spelen. De provinciale versnellingstafel doet dit ook op provinciale schaal en leidt knelpunten door waarvoor landelijk beslissingen moeten worden genomen of regelgeving aangepast. De regionale/lokale tafels helpen bij het nadenken voor oplossingen in concrete gevallen.
- *Samenwerking versterken*
De landelijke versnellingstafel stimuleert en adviseert over gezamenlijke aanpakken en vergroot zo het begrip en vertrouwen tussen de verschillende partijen in de woningmarkt. Dat is heel breed bedoeld en dat geldt ook voor de provinciale en de (sub)regionale tafel. Zoals wij dat elders in dit rapport noemen: praten mét partijen in plaats van over partijen.
- *Versnellingsmogelijkheden delen*
Er wordt veel kennis opgedaan in de talloze woningbouwprojecten die we onder handen hebben. Veel creatieve oplossingen worden lokaal bedacht, waar anders. Die kennis over de aanpak van knelpunten die voor meerdere projecten relevant is, wordt gedeeld om de versnelling op grote schaal te stimuleren.

Vanuit deze algemene werking komen we op de vraag over de werking van de regionale en lokale tafels.

De agenda van de regionale versnellingstafel verschilt per "type" tafel maar overal gaat het toch over hetzelfde: de uitvoering van de woningproductie. En steeds is van belang: het is een werktafel. "In der Beschränkung zeigt sich erst der Meister" moet het uitgangspunt zijn. De bespreekagenda bestaat uit korte heldere notities, heldere vragen en heldere besluiten. En bij de besluitvorming is "agree to disagree" natuurlijk mogelijk. In dat geval zijn er twee mogelijkheden: project afvoeren en een nieuw project vinden en starten, of escaleren naar de provinciale versnellingstafel met een heldere notitie en de vraag om een doorbraak mogelijk te maken. Op deze manier is het zelfs mogelijk om in korte tijd een probleem bij de Minister op tafel te krijgen. En, de beperkte capaciteit van alle partijen wordt effectief ingezet. Dode paarden worden begraven, nieuwe paarden geboren.

De agenda van de regionale versnellingstafel zou er dan als volgt uit kunnen zien: In de RVO [handreiking](#) over versnellingstafels (deel 2 "Vooruit!", juli 2024) wordt de volgende basisagenda genoteerd:

- a. Woondeal projecten/casussen én een "reservelijst" van mogelijk kansrijke projecten die, bij uitval van andere projecten, daarvoor in de plaats kunnen komen;
- b. Monitoring/voortgang van de regionale woonopgave PPM: voorspelbare realistische realisatie per kalenderjaar, planning en voortgang op basis van gedeeld eigenaarschap;
- c. Signaleren regionale knelpunten en kansen, onder andere o.b.v. bijvoorbeeld Juno-PPM, die de versnellingstafel zelf kan (helpen) oplossen;
- d. Agendapunten provinciale- en landelijke versnellingstafel (bovenregionale thema's).

Aan tafel lopen partijen samen door de projecten die gerealiseerd moeten worden. Alle partijen kunnen projecten voor bespreking aanreiken. De regionale versneller speelt hierbij een belangrijke rol. Een goed voorgesprek met de betrokkenen in de casus levert bijvoorbeeld één A4 op met het knelpunt, de doorbraakmogelijkheid, of de vraag om hier thematisch over door te denken. Vaak blijkt dat bij meerdere projecten dezelfde soort knelpunten om oplossingen vragen. Het blijkt ook regelmatig systemisch te zijn. Als er veel thema's naar boven komen die ook nog in meerdere regio's spelen dan kan

daar een thematafel van gemaakt worden. Maar pas op: voor je het weet zit de uitvoering beleidswerk te doen.....Elkaar helpen op basis van gedeeld eigenaarschap en gedeelde kennis & belangen, is het uitgangspunt. Dergelijke punten kunnen dan door naar een volgende tafel of andere gremia om te helpen een oplossing te vinden. Het principe van de versnelling is echter helder: "oplossing zoekt de kortste weg". Net als water in een systeem.

Voor een goed begrip: het is *niet* de bedoeling om aan de versnellingstafel eindeloze stukken te produceren. Er zijn genoeg voorbeelden die praktisch van aard zijn, maar op een Kafkaëske wijze niet makkelijk zijn op te lossen. Niet voor niets is er een commissie STOER in het leven geroepen. Voorbeelden zijn:

- a. Stikstof
- b. Vleermuizen c.q. soortenmanagement
- c. Spuitzones
- d. Herstructurering
- e. Netcongestie

Thematafels zijn ook bedoeld om van elkaar te leren en elkaars oplossingen waar mogelijk te kopiëren. Concrete oplossingsrichtingen en beleidsvragen die er uit voortkomen worden doorgeleid naar de provinciale tafel en daar geagendeerd. Deelnemers vormen een "coalition of the willing", de uitkomsten van een dergelijke tafel worden via de regionale tafels met alle deelnemers gedeeld.

7. Passend voor nu. Eindigheid van deze werkwijze?

Omdat een versnellingstafel geen doel op zich is, adviseren wij om werkwijze en doelen te herijken na een termijn van vijf jaar met een tussenevaluatie ongeveer halverwege. Tussentijds evalueren en de (ook kleine!) stapjes in successen vieren, maakt ook onderdeel uit van de reis aan een versnellingstafel. De reis is vaak belangrijker dan de bestemming. De deelnemers zijn reisgenoten die samen optrekken. Daarbij hoort ook de keuze van vervoermiddel en óf en op welke de ingezette koers wordt voortgezet. Daarmee ontstaat een herijking die aansluit op de behoefte van de situatie van dat moment. Versnellingstafels zijn immers niet statisch.

8. Uitvoeringskracht

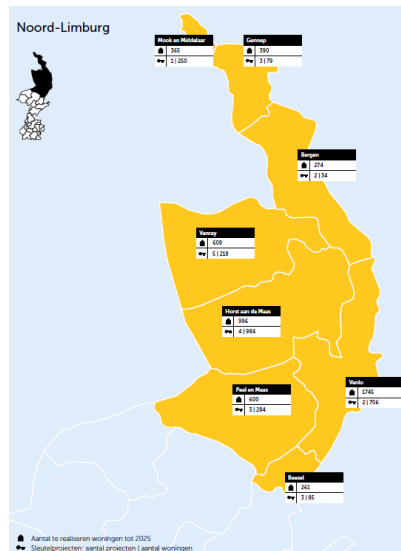
Met name de kleine gemeenten zitten te springen om uitvoeringsondersteuning, vooral planjuristen, planeconomen, stedenbouwkundigen, project- en RO-procesmanagers. De wil om te bouwen is er zeker, maar de capaciteit ontbreekt vaak. Een belangrijke taak van de onafhankelijke provinciale versneller is dat deze ziet waar de gaten vallen opdat tijdig kan worden geholpen. Als meest vergaande vorm van provinciale steun in regionale en lokale opgaven is het inrichten van een projectmanagement bureau. Een onafhankelijke club/pool van specialisten in gebiedsontwikkeling en projectontwikkeling. Dat heeft als voordeel dat publiek noodzakelijke kennis ook bij de publieke partijen blijft, kennis wordt ontwikkeld en dat er slagkracht is in de uitvoering. We kiezen er nu voor om te beginnen met een onafhankelijke provinciale versneller die samen met de regionale versnellers een klein versnellingsteam vormt en vakkennis, onder andere via RVO, voor partijen inhuurt. Werkendeweg kan blijken of er toch meer nodig is om de opgave te volbrengen.

Door marktpartijen is, nog verdergaand, gesuggereerd om gezamenlijke projectteams te maken. Daarmee wordt het tempo verhoogd. Om dat te doen is een heldere rolopvatting en -uitvoering van de deelnemers een absolute en vaak niet vanzelfsprekende randvoorwaarde. Marktpartijen en corporaties willen en kunnen veel betekenen voor de lokale opgaven. Dat is een mooi voorstel wat vraagt om voldoende menskracht, kennis,

kunde en heldere checks and balances. Dat vraagt een flinke voorbereiding. Partijen zijn op dit moment echter nog niet zover om de diverse rollen samen goed te kunnen spelen. We suggereren daarom ook om na het goede gesprek aan de versnellingstafel, te kijken of er afspraken kunnen worden gemaakt om eventueel tot “mandjes” te komen van een aantal kleinere projecten bij elkaar, teneinde de uitvoeringskracht te bundelen en te versterken.

Regionale uitwerking

Noord-Limburg



Noord-Limburg kent grote verschillen, niet alleen qua omvang en woningbouwprogrammering maar ook qua samenwerkingsverbanden met omliggende regio's zoals Nijmegen of Eindhoven.

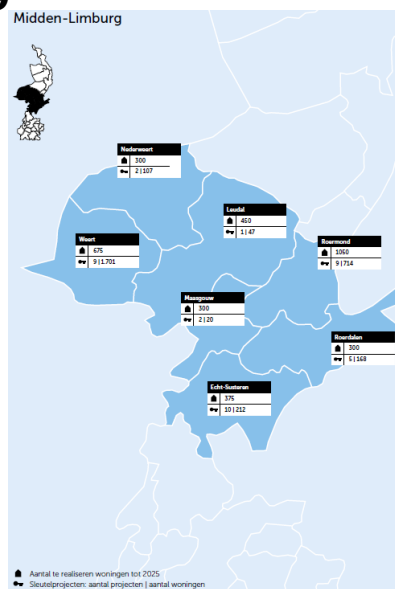
Op dit moment zijn er binnen de gemeenten verschillende soorten overleggen over woningbouw. In twee gemeenten, Venlo en Venray, zijn woontafels ingericht. Andere gemeenten hebben kwartaaloverleggen met relevante marktpartijen en corporaties en daarnaast zijn er, vooral in de kleinere gemeenten, hele concrete afstemmingsoverleggen vooral over concrete projecten. Er is dus relatief veel overleg tussen de betrokken partijen. Een nieuwe regionale versnellingstafel oprichten lijkt op weinig draagvlak te kunnen rekenen. Wat kan werken is een de bestaande woontafels en kwartaaloverleggen, bijvoorbeeld twee keer per jaar, te gebruiken als regionale versnellingstafel. Te denken valt aan de lokale woontafels van Venray en Venlo. Door daar de sticker versnellingstafel op te plakken wordt het makkelijker te escaleren, en kennis, middelen en hulp van anderen binnen te halen. De komende periode kan benut worden om te bekijken of de bestaande kwartaaloverleggen van de andere gemeenten ook kunnen fungeren als versnellingstafel. Daarvoor is het verstandig om eerst een overzicht te maken welke overleggen er allemaal al zijn – ambtelijk en bestuurlijk – en welke van die gremia bij het versnellen een rol in kunnen spelen. Noord-Limburg kent dan geen regionale tafel, maar een aantal lokale versnellingstafels en een regionaal opererende versneller die de “regionale bundeling” op zich kan nemen. Dat doet de versneller in overleg met de betrokken partijen en gemeenten in de regio.

Om daadwerkelijk te kunnen versnellen is het belangrijk concrete knelpunten op te pakken. Stel daarvoor, naast de provinciale versneller, onafhankelijke regionale versnellers aan, met mandaat van gemeenten en Provincie. Die versneller kan schakelen tussen de schalen, kan opschalen en daadwerkelijk versnellen. Deze stemt af met de provinciale versneller en in lijn met de provinciale tafel, optreden als secretaris van de versnellingstafels. NB dat kan dus ook een bestaand overleg zijn dat een paar keer per jaar fungeert als een versnellingstafel. Hij kan ook escaleren en agenderen op provinciaal niveau. Deze versneller draagt casussen en onderwerpen voor en bereid deze ook voor. Die haalt hij/zij op uit de overleggen met de gemeenten, marktpartijen en corporaties in de regio. Hij moet in staat zijn over concrete projecten oplossingsgericht te overleggen met alle betrokkenen met mandaat Hij/zij moet escalatiemacht in kunnen zetten op het moment dat men er ambtelijk of bilateraal niet uitkomt. Voor die rol zou men op zoek moeten gaan naar iemand die met gezag bestuurlijk kan opereren, beschikt over gebiedskennis en uiteraard thuis is in het veld van gebieds- en meer in het bijzonder woningbouwontwikkeling.

Naast deze versneller heeft het de voorkeur om vooral ook thematische tafels te organiseren zoals eerder benoemd. En ook een informeel ontmoetings- en uitwisselingsmoment op regionaal niveau kan helpen om gezamenlijk problemen op te lossen. Misschien wel een regionale woonkeuken? In ieder geval zal hier ook ruimte moeten zijn voor het publiek-privaat overleg.

Zowel aan de thematafels als aan de casus-overleggen nemen partijen deel die direct betrokken zijn, zowel overheid, corporatie en marktpartijen. De uitkomsten worden geagendeerd aan de regionale versnellingstafel en gedeeld met de provinciale versnellingstafel. Als het goed is informierend (er is versneld) maar soms ook opiniërend (hoe kunnen we versnellen) of interveniërend. (voor de versnelling is een bovenlokale interventie nodig).

Midden-Limburg



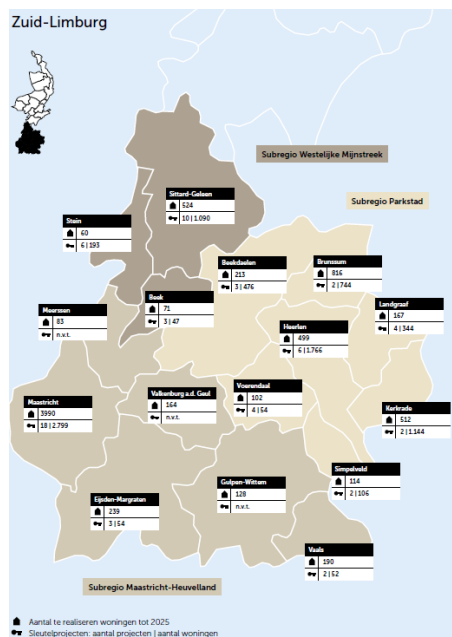
Op dit moment zijn er geen lokale versnellings tafels in Midden-Limburg waar systematisch en structureel aan de versnellingsopgave wordt gewerkt. Er is een zeker

draagvlak voor een regionale versnellingstafel, mits er geen extra structuur in het leven wordt geroepen.

Om aan te sluiten op de praktijk lijkt het daarom logisch geen nieuwe samenwerkingsverbanden te genereren. In Midden-Limburg is namelijk al een bestaand woningbouwafstemming tussen gemeenten op regionaal niveau actief. Deze komt ambtelijk één keer per twee weken en bestuurlijk één keer per zes weken bij elkaar. Soms wordt er een woningcorporatie uitgenodigd. De laatste maanden zijn vooral de ambtelijke overleggen aan het drooglopen met agenderen van een aantal niet beïnvloedbare onderwerpen (verhouding tot de Provincie, procedures bij Enexis, stikstof, et cetera).

Vanwege de eenvoud is het logisch deze bestaande regionale bestuurlijke afstemming één keer per kwartaal te verrijken als een publiek-privaat overleg. Ook hier wordt een regionale versneller actief. Aan de bestuurlijk voorzitter en vicevoorzitter van de regio wordt een onafhankelijke regionale versneller als secretaris toegevoegd. Deze werkt hetzelfde als in Noord- en Zuid-Limburg. Met de bevoegdheid te agenderen en escaleren in overleg met de voorzitters van de bestaande overleggen. De regionale versneller van Midden-Limburg stemt af met de provinciale versneller en de provinciale versnellingstafel. Uitgenodigd worden alle in Midden-Limburg aanwezige marktpartijen (ontwikkelaars met een potentie van meer dan 50 woningen per jaar), woningcorporaties en gemeenten. Kortom, in Midden-Limburg wordt de bestaande woningbouwafstemming verrijkt met de werkwijze en dus de sticker “versnellingstafel”.

Zuid-Limburg



In Zuid-Limburg zijn vier subregio's te onderscheiden (zie bijlage 2). Uit de gesprekken blijkt dat de subregio's niet zonder reden zo zijn benoemd. Het zijn samenhangende gebieden, waar men elkaar kent, soms met elkaar optrekt en vaak snapt wat een partij bedoelt en wil. Dat geldt vooral in het publieke domein. Dat overleg is niet structureel en ook niet systematisch, ook niet voor de versnelling van de woningbouw. Behalve in Parkstad.

Zo is er geen Publiek Private Monitor en wordt er niet geëscaleerd naar hogere niveaus als er vastlopers zijn, maar er is wel wil en er zijn kansen. Vooral de marktpartijen en de (samenwerkende) corporaties zijn positief over de mogelijkheden voor (structurele)

samenwerking. Kunst is nu om de volgende stap te nemen en markt en corporaties structureel te betrekken. Kort gezegd is het beeld dan als volgt:

Er is een viertal bestuurlijke regio's in Zuid-Limburg met elk een eigen sociaaleconomische focus en daarmee onderscheid. Binnen elke subregio spelen gelijksoortige thema's:

- Oostelijke Mijnstreek (Parkstad Limburg): leefbaarheid | heeft een volwassen woontafel: sticker Versnellingstafel erop plakken.
- Westelijke Mijnstreek: industrie & economie | heeft potentieel een start-up versnellingstafel met een regionale coördinator. Ondersteunen om uit te bouwen naar Versnellingstafel. (Sittard, Geleen, Beek en Stein: SGBS).
- Zuid-Limburg-Zuid lijn 50/Heuvelland: vergrijzing & voorzieningen | heeft een versnellingstafel potentieel. Ondersteuning is gewenst op kennis, kunde en coördinatie. Hulp bij het verder inrichten van het overleg als versnellingstafel en inrichten PPM.
- Maastricht: economie & science | heeft geen versnellingstafel. Het lijkt gewenst om aparte afspraken maken m.b.t. uitvoering van de het afgesproken woningbouwprogramma, het structureel aansluiten van de markt en corporaties, het uiteen halen van beleid en uitvoering en het opzetten van een Publiek Private Monitor. Maastricht heeft daarmee een potentiële versnellingstafel. Een stevige regionale versnelling kan hier zeer behulpzaam zijn, zeker in samenwerking met de provinciale versneller.

Uit de gesprekken blijkt over het algemeen dat de behoefte bestaat aan onafhankelijk voorzitterschap en procesbegeleiding. Ook hier zou een regionale versneller een vitale rol kunnen spelen om de deelnemers te helpen te komen tot subregionale/ lokale tafels. De regionale versneller Zuid-Limburg werkt globaal op dezelfde wijze als de regionale versnellers van Noord- en Midden-Limburg, met dezelfde tools en hetzelfde mandaat.

Implementatie en organisatie

Versnellingstafels

De kernvraag die gesteld werd, was of en hoe regionale breed samengestelde versnellingstafels in Limburg op korte termijn conform de afspraken te organiseren zijn. Zoals hiervoor beschreven, is het antwoord daarop genuanceerd.

We hebben eerder gesteld dat een effectief functionerende provinciale tafel daarvoor voorwaardenscheppend is. Daarom wordt een doorstart georganiseerd voor de provinciale versnellingstafel, onder voorzitterschap van de gedeputeerde en met ondersteuning van de provinciale versneller(s). De provinciale tafel wordt bemenst door de eerder beschreven bestuurlijke kopgroep waarmee de Provincie al in gesprek is. Afhankelijk van het onderwerp wordt deelgenomen door verantwoordelijken voor vastzittende projecten en/of partijen die een thema willen inbrengen. De versnellers zitten als spin in het web eveneens bij de tafels.

In Noord-Limburg wordt gevraagd af te zien van regionale versnellingstafels en de huidige twee lokale tafels te labelen als versnellingstafels, aangezien deze het gros van de Noord Limburgse woningproductie afdekken. Niet is uit te sluiten dat andere gemeenten zich al dan niet incidenteel willen aansluiten. Bijvoorbeeld als er gezamenlijke thema's te verkennen zijn. Oplossingen die geboden worden bij de thema's kunnen namelijk heel goed een versnellend effect hebben op de lokale productie.

In Midden-Limburg wordt gebruik gemaakt van de bestaande regionale woningbouwafstemming tussen de gemeenten. Deze komen ambtelijk tweewekelijks en bestuurlijk zeswekelijks bij elkaar. Het is logisch om alle in het betreffende gebied werkzame en bij de woningbouw betrokken partijen (publiek en privaat) één keer in de twaalf weken te verbinden aan het reeds bestaande bestuurlijke overleg. Dat wordt dan de regionale afstemmingstafel Midden-Limburg.

In Zuid-Limburg onderscheiden we meerdere subregio's: Parkstad met een reeds bestaande overlegstructuur, Heuvelland (gemeenten langs buslijn 50), de Westelijke Mijnstreek en de stad Maastricht. Het is logisch om in deze subregio's te starten met een drie/vier keer per jaar bij elkaar komende subregionale versnellingstafel, bestaande uit alle in het betreffende gebied werkzame en bij de woningbouw betrokken partijen (publiek en privaat). In Maastricht gaat het dan de facto om één lokale tafel.

Een belangrijke rol voor de versnellingstafels is te komen tot een realistische planning van de woningproductie. Te vaak zien we wensdenken waarbij weinig of onvoldoende rekening wordt gehouden met beren op de weg, als termijnen bij noodzakelijke vergunningen, bezwarenprocedures, energiecongestie, etc. Zoals we eerder stelden is de versnellingstafel een uitvoeringstafel. In de Woondeal zijn de lijsten met projecten opgenomen die de komende jaren gerealiseerd worden. Vaak kennen die projecten al een behoorlijke geschiedenis. Prioritering van kansrijke projecten vindt plaats op basis van een reële uitvoeringsplanning. Blijkt het onmogelijk een project te realiseren, of treedt er aanzienlijke vertraging op, dan is "automatisch" het volgende project uit de planlijst aan de beurt. Tegelijkertijd worden nieuwe projecten toegevoegd, waardoor er een werkwijze met een vaste bouwstroom kan ontstaan. Achtergrond van deze werkwijze is dat het zonde van de tijd en energie van alle partijen is om "dode paarden" te blijven trekken. Vaststellen dat een project niet door kan gaan werkt verlichtend op de workload. Daarmee leidt discussie over prioritering niet tot een politieke, maar een afweging ten aanzien van uitvoerbaarheid. Dit sluit aan bij hetgeen eerder is opgemerkt over de vulling van de PPM monitor.

Versnellingsteam

Kernpunt in ons advies is de komst van de woningbouwversnellers. De functionele achtergrond van de woningbouwversneller bestaat uit ervaring opgedaan bij de meest betrokken samenwerkingspartijen (provincie, gemeenten, woningcorporaties, ontwikkelaars en bouwers). Daarnaast wordt per regio een versneller ingezet. In totaal bestaat het team uit vier personen. Idealiter zien we de verscheidenheid van partijen terug in de bemensing van het team, waarbij één versneller afkomstig is uit de corporatie-wereld, één uit de markt en één specifiek ervaring heeft bij de (gemeentelijke) overheid.

De provinciale versneller coördineert de activiteiten van het versnellingsteam, is secretaris van de provinciale versnellingstafel, agendeert daarmee en heeft direct toegang tot de gedeputeerde. De provinciale versneller overlegt regelmatig met de Opgavemanager Woningbouw van de Provincie. Resultaten worden terug gekoppeld in het team. De versneller doet op verzoek van de provinciale versnellingstafel voorstellen naar de landelijke versnellingstafel. De provinciale versneller heeft binnen de organisatie een staffunctie en informeert, agendeert en arresteert eventuele problemen en mogelijke oplossingen, juist richting de gemeentelijke organisaties. De provinciale versneller rapporteert rechtstreeks aan het bestuur. De provinciale versneller kan ook knopen doorhakken om te escaleren en legt daarover verantwoording af aan de gedeputeerde. De regionale versneller signaleert uitvoeringsproblemen en doet i.s.m. de voorzitter van de versnellingstafel bestedingsvoorstellen. De provinciale versneller is

tevens budgethouder van de middelen voor het inzetten van benodigde menskracht ter versterking van de uitvoeringskracht van gemeenten⁶.

De regionale versnellers zijn tevens secretaris van de lokale (in Noord), regionale (in Midden) en subregionale (in Zuid) versnellingstafels, agenderen daar, hebben direct toegang tot de voorzitter (meestentijds acterend wethouder) en koppelt resultaten terug naar de provinciale versneller en doet op verzoek van de (sub-)regionale versnellingstafel voorstellen naar de regionale tafel. Daarmee is de voorzitter van de (sub-)regionale versnellingstafel een belangrijke taakopdrachtgever en verantwoordingskader.

Agenda

Voorgesteld wordt om het huidige momentum te gebruiken en zo snel mogelijk komen tot de inrichting van hetgeen is voorgesteld.

- a. Kennisgeven aan en draagvlak werven onder alle partijen – overleg 9 september 2025 en vervolg Woonkeuken 22 oktober 2025
- b. Formuleren functie en formuleren van de relaties met de aangesloten partijen aan de tafels. Werving versneller – start oktober 2025, in dienst januari 2026
- c. Inrichten, cq. herinrichten organisatie versnellingstafels – start oktober 2025, gereed januari 2026
- d. Eerste versnellingstafels – uiterlijk februari 2026

⁶ Het hier bedoelde budget bestaat uit de SPUK Flexpoolmiddelen, alsmede de subsidie regionale afspraken

BIJLAGE 1; gevoerde gesprekken

Er zijn gesprekken gevoerd met:

Provincie:

14 april: Opgavemanager woningbouw, Rudolph Klarenaar
3 juli: Rayonplanoloog, Astrid Stemkens en de wooncoördinator, Yvonne van de Berg
25 augustus: Gedeputeerde Ruimte, Wonen, Bodem, Water en Leefbaarheid, Michael Theuns
9 september: Senior beleidsmedewerkers wonen, Monique Steijvers- van Veer en Kristel Zafarin- van der Valk

Gemeenten:

15 mei: Nederweert, wethouder Boris Meessen
21 mei: Simpelveld, wethouder Peter Spirk
26 mei: Eijsden Margraten, wethouder Jos Custers, 2 ambtenaren
26 mei: Roerdalen, wethouder Ronald Slangen
26 mei: Echt-Susteren, wethouder Pustjens en Emmy Heijthuisen
26 mei: Maasgouw, wethouder Tim Snijckers
28 mei: Heerlen, wethouder Casper Gelderblom
5 juni: Roermond, wethouder Aijithan Loganathan
5 juni: Weert, wethouder Thomas van Gemert, Jeroen Veraar, Peter Lanting
5 juni: Mook & Middelaar, wethouder Ton Herings
5 juni: Leudal, wethouder Michel Graef
5 juni: Gennep, Rob Peperzak, wethouder
10 juni: Gulpen Wittem, wethouder Piet Franssen, Ali Shan en Ralf Defaux
10 juni: Vaals, wethouder Alain Hamakers
10 juni: Brunssum, wethouder Jaimy van Dijk
10 juni: Beekdaelen, wethouder Henk Reijnders
11 juni: Meerssen, wethouder Bjorn Molling
11 juni: Maastricht, wethouder Johan Pas & Suzanne Mestrom
11 juni: Kerkrade, wethouder Alexander Geers
19 juni: Venlo, wethouder Tom Verhaegh
23 juni: Beesel, wethouder Anouk Huijs
23 juni: Venray, wethouder Erik van Daal
2 juli: Sittard-Geleen, wethouder Leon Geilen
3 juli: Stein, wethouder Danny Hendrix & Miranda Rompen
3 juli: Peel en Maas, wethouder Rob Wanten
4 juli: Parkstad Limburg, Suzanne Lipsch & Jan Rademakers
8 juli: Beek, wethouder Raymond Dirx
14 juli: Horst aan de Maas, wethouder Roy Bouten
8 september: Bergen, Teamleider Ruimtelijk beleid Robert Keulards

Woningcorporaties:

15 mei: Woonik, Paul Sebrechts, directeur-bestuurder
17 mei: Antares, Roel Versleijen, directeur-bestuurder
19 mei: Wonen Limburg, Ger Peeters, directeur-bestuurder
19 mei: Nester, Harrie Oostwerweel, directeur-bestuurder
26 mei: Wonen Zuid, Ramon Testroote, directeur-bestuurder
27 mei: Vanhier Wonen, Marcel Meulen, Directeur bestuurder
4 juni: Wonen Limburg Accent, René Clement, directeur
5 juni: Destion, Gemma Knuver, directeur-bestuurder
5 juni: Woonwenz, Frank van Engelen, directeur-bestuurder
11 juni en 16 juli: ZOWonen Janine Godderij, Directeur Bestuurder

4 juli: HEEMwonen, Nenad Bogdanovic, directeur bestuurder
10 juli: Weller, Barry Braeken, directeur bestuurder

Private marktpartijen:

15 mei: Smollenaersgroep, Raymond Smollenaers, directeur-eigenaar
15 mei: Venterra, Sander van Lier, directeur-eigenaar
17 mei: BPD, Stijn Clerkx, ontwikkelingsmanager
21 mei: Van Wijnen, Patrick Ubags, directeur
21 mei: Laudy Groep, Raymond Vleugels, directeur
26 mei: Swentibold, Roger van Eijs, directeur
3 juni: VDL/ De Meeuw, Bram van Rijt, directeur
5 juni: JPO, Nadja van Es en Gard Stals, directie
10 juni: 3W Real Estate, Jaco Meuwissen, directeur
10 juni: RO groep, Piet Joosten, directeur
19 juni: Bouwmij Janssen (onderdeel Aan de Stegge), Geert Martens, commercieel directeur

BIJLAGE 2 Zuid-Limburg

In Zuid-Limburg zijn vier verschillende subregio's te onderscheiden^{7*}

Heuvelland/ Lijn 50	Maastricht	Westelijke Mijnstreek	Parkstad Limburg
Eijsden-Margraten	Maastricht	Beek	Beekdaelen
Gulpen-Wittem		Sittard-Geleen	Brunssum
Maastricht		Stein	Heerlen
Meerssen			Kerkrade
Vaals			Landgraaf
Valkenburg a/d Geul			Simpelveld
			Voerendaal

Maastricht en Heuvelland (Mergelland)

In de gesprekken met de dorpen en de gemeente Maastricht (b)lijkt geen stevige samenwerking tussen Maastricht en haar ommeland op volkshuisvestelijk gebied. Maastricht geeft aan sterk het gevoel te hebben de problemen zelf te (moeten) oplossen. Er is een vorm van strategische samenwerking op beleidsniveau tussen gemeente Maastricht en Eijsden-Margraten. Maastricht kent geen structureel en systematisch overleg met marktpartijen en corporaties en heeft wel intern tweewekelijks overleg in het management team over ingediende projecten en lopende programma's. De beleidsafdelingen lijken hier vooral het stuur in handen te hebben en tempo en richting te bepalen. Er is geen Publiek Private Monitor voorhanden om het gesprek met markt en corporaties te voeren. Hier zijn nog veel kansen om samen een vorm van structurele samenwerking te organiseren, gericht op uitvoering van de woondealafspraken. Een regionale versneller met doorzettingsmacht kan hier veel betekenen. Het moet hier dan gaan over een eigen versnellingstafel voor Maastricht.

Een natuurlijk samenwerkingsverband wordt gevormd door de gemeenten langs buslijn 50. De samenwerking heet dan ook "lijn 50". De samenwerking gaat tussen Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem en Vaals. Met de toevoeging van Meerssen en Valkenburg a/d Geul ontstaat voor de versnelling een logisch samenwerkingsverband. In het overleg van lijn 50 worden praktische afspraken gemaakt over het delen van (maatschappelijke) voorzieningen en gemeentelijke menskracht. Lijn 50 lijkt een verborgen parel met potentieel. Hier kan de regionale versneller goed hulp bieden, zowel in de agendavoering, de PPM als de verbinding met de Provincie.

Aparte aandacht wordt gevraagd door gemeente Vaals die aangeeft veel meer georiënteerd te zijn op Aken dan op Maastricht, óók voor de woningbouwopgave als gevolg van de vele Duitsers die in Vaals woonachtig zijn (circa 30% is van Duitse origine).

Westelijke Mijnstreek

In subregio de Westelijke Mijnstreek kan je spreken van een potentiële startup versnellingstafel. Er is een gezamenlijke stichting in het leven geroepen om daarin samen te werken. Stakeholders geven aan dat de intaketafel redelijk loopt, maar de invloed van beleid, en vooral de interpretatie daarvan, kan nogal eens vertragend werken. Voor deze subregio is een gemeenschappelijke wooncoördinator aangesteld. Het is logisch deze startup te laten groeien tot een regionale versnellingstafel, waarin marktpartijen, corporaties, gemeenten elkaar ontmoeten. Gemeenten geven aan dat de gemiddeld lagere inkomens en grondprijzen het moeilijk maken de businesscases rond te krijgen. Er wordt voor gepleit hierover in ieder geval hierover in gesprek te gaan.

⁷ Voor wat betreft de uitvoering van de woningbouw wordt Maastricht gezien als afzonderlijke subregio

Parkstad Limburg

In de subregio Parkstad is zowel de woningbouwopgave, alsook het strategisch portefeuillebeheer in relatie met de politiek bestuurlijke mogelijkheden georganiseerd. In Parkstad wordt gewerkt met een pragmatisch oplossingsgericht team en een zakelijke bediening van de bestuurders, goede afstemming met de Provincie en het Haagse. Ons advies is dat het logisch is dat Parkstad als subregio met een gegroeide samenwerking ("je kan elkaar begrijpen") de basis vormt voor een regionale versnellingstafel, waar marktpartijen gemeenten en woningcorporaties elkaar ontmoeten. Het bestaande woonoverleg verrijken met de sticker van versnellingstafel is voldoende. Er wordt immers al zo gewerkt.