



Gemeente Brummen

Wonen in de gemeente Brummen



Afwegingskader woningbouw





Inhoud

1.	Afwegingskader woningbouwprogrammering	1
1.1	Ambities een plek geven in een afwegingskader	1
1.2	Vertrekpunten en afbakening	1
1.3	Basisprincipe en opzet	1
2	Rijksbeleid- regionaal beleid	2
2.1	Ladder voor duurzame verstedelijking	2
2.2	Regionale Woonagenda 'Compleet wonen in de Stedendriehoek'	2
2.3	Regionaal Afsprakenkader kwantitatieve woningbouwprogrammering Stedendriehoek 2015 - 2024	2
3	Ruimtelijke- maatschappelijke belangen	3
4	Instrumenten programmering	5
4.1	Kwantitatieve woningbouwprogrammering	5
4.2	Kwalitatieve woningbouwprogrammering	5
4.3	Adaptief programmeren	6
5	Afwegingskader	7
5.1	Werkwijze	9

1. Afwegingskader woningbouwprogrammering

1.1 Ambities een plek geven in een afwegingskader

Op 26 mei 2016 is onze Woonvisie “Wonen in de gemeente Brummen” vastgesteld. In de Woonvisie hebben we onze visie op het wonen in de gemeente Brummen geformuleerd.

Belangrijk uitgangspunt voor de gemeente is dat iedereen die in Brummen woont of wil wonen een passende woning kan vinden. Om de toenemende vergrijzing het hoofd te bieden zetten we daarom mede in op voldoende woningen voor ouderen. Maar ook onze starters en jonge gezinnen vergeten we niet. Zoals we in onze Woonvisie beschrijven moet Brummen in 2025 een aantrekkelijk woonmilieu bieden voor bewoners van alle leeftijden.

Als gemeente willen we daarbij inspelen op de kansen en behoeften die zich voordoen op de lokale woningmarkt. Omdat op een wijze te doen die zowel kwantitatief als kwalitatief goed onderbouwd is, willen wij werken met een afwegingskader. Daarbij is het belangrijk zowel beleid als markt te betrekken bij de afwegingen voor woningbouwprogrammering. ‘Wat zijn de juiste plannen?’, dat is de centrale vraag waar het afwegingskader antwoord op geeft. Op basis van dit afwegingskader, verleent de gemeente haar medewerking aan de plannen die het beste bijdragen aan de ambities.

1.2 Vertrekpunten en afbakening

Voor de gemeente is het van belang om in de woningbouwprogrammering naast kwantitatief vooral ook kwalitatief te sturen. Om kwalitatief te kunnen programmeren moet inzicht bestaan in de kwalitatieve kenmerken van de omgeving in het algemeen en van het wonen specifiek. Samenvattend zijn bij kwalitatief programmeren drie uitgangspunten van belang, namelijk: ruimtelijke kwaliteit, volkshuisvestelijke kwaliteit en de identiteit van de locatie.

Bedoeling is dat de gemeente op een werkbare en eenduidige manier nieuwe woningbouwinitiatieven kan afwegen, in goede dialoog met marktpartijen en andere betrokkenen. Het afwegingskader:

- sluit aan bij de eigen raadskaders zoals de strategische doelen van Brummen. Hierbij valt te denken aan onze ambities op het gebied van duurzaamheid;
- is gebaseerd op actuele marktinformatie op basis van woningbehoefteonderzoeken;
- is bruikbaar om te komen tot eenduidige, uitvoerbare (college- en raads)besluiten;
- draagt bij aan de betrouwbaarheid van de gemeente bij initiatiefnemers, samenwerkingspartners, betrokken overheden en andere belanghebbenden;
- verschaft juridisch gezien houvast bij genomen afwegingsbesluiten.

Dit afwegingskader heeft betrekking op de grote kernen van Brummen, maar ook de dorpen zijn uiteraard belangrijke woonplekken in onze gemeente (met unieke dorpse woonmilieus).

1.3 Basisprincipe en opzet

Het opstellen van een afwegingskader heeft de neiging snel te verzanden in lange groslijsten van doelen en verschillende type criteria. We geven het afwegingskader daarom een duidelijke basis, heldere criteria en een stapsgewijs afwegingsmodel.

Om structuur aan te brengen gaan we uit van weging langs enkele hoofdlijnen als basisprincipe, te weten:

- a) Rijks- en regionaal beleid (hoofdstuk 2);
- b) Ruimtelijke- en maatschappelijke belangen, veelal opgenomen in raadskaders (hoofdstuk 3)

- 
- c) Kwantitatief, kwalitatief en adaptief programmeren (instrumenten, hoofdstuk 4).

Om daadwerkelijk te kunnen wegen is daarbij een vertaling in concrete criteria nodig.

Ten slotte is een afwegingsmodel opgesteld die laat zien hoe stapsgewijs een weging mogelijk is. (hoofdstuk 5)

2 Rijksbeleid- regionaal beleid

2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op Rijksniveau is de ladder voor duurzame verstedelijking van invloed op de woningbouwprogrammering. De ladder is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en beoogt zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. Kort samengevat stelt de ladder dat voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals woningbouw, drie stappen moeten worden doorlopen:

1. De stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. Indien uit stap 1 blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, dient te worden onderzocht in hoeverre die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen;
3. Indien uit stap 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd, dient dit te gebeuren op een multimodaal ontsloten locatie.

2.2 Regionale Woonagenda 'Compleet wonen in de Stedendriehoek'

Op 11 augustus 2015 heeft het college van Brummen ingestemd met de regionale woonagenda. Deze agenda is opgesteld omdat de provincies Gelderland en Overijssel het wenselijk achten, dat regionale afstemming plaats vindt van het Woonbeleid met daarbij een herijking van de kwantitatieve woningbouwopgave (nu KWP3) tot 2025.


In de Regionale Woonagenda is de gezamenlijke algemene visie op het wonen in de Stedendriehoek vertaald en gefocust op vier agendapunten voor de komende jaren:

1. Definiëring en benutting van de woonkwaliteiten in de regio;
2. Komen tot een voorraadstrategie ten behoeve van regionale afstemming;
3. Gezamenlijk inzicht vergroten in de ontwikkelingen binnen de sociale sector;
4. Gezamenlijk inzicht vergroten in de effecten van het scheiden van wonen en zorg.

Ten tijde van de opstelling van de regionale woonagenda ontbrak op dat moment een actueel regionaal overzicht in vraag en aanbod en een strategie hoe tot afstemming te komen. Om deze reden is in de Woonagenda opgenomen om te komen tot een regionale voorraadstrategie, vanuit inzichten in de totale woningmarkt van de bestaande woningvoorraad én nieuwbouwplanning. De woonagenda levert de voorraadstrategie zelf niet, maar bepaalt de contouren en zet de lijnen uit om tot resultaat te komen.

2.3 Regionaal Afsprakenkader kwantitatieve woningbouwprogrammering Stedendriehoek 2015 - 2024

Binnen de Stedendriehoek stemmen wij onze woningbouwprogrammering regionaal af met de andere gemeenten in de regio. Dit vormt voor ons het beoogde afstemmingsniveau vanuit de ladder (stap 1). Het kwalitatief afstemmen van woningbouwplannen in de regio is vastgelegd in de Regionale Woonagenda (2015). Het woningbouwprogramma (8.500 woningen netto toe te voegen) in de periode 2010-2019 is tot stand gekomen op basis van de Primos-prognose uit 2007. Omdat deze prognoses inmiddels achterhaald zijn, is in 2015 door de Provincie een nieuw behoefteonderzoek uitgevoerd. Dit behoefte onderzoek heeft geleid tot een nieuw af-



sprakenkader voor de regio Stedendriehoek en is vastgesteld als Regionaal Afsprakenkader kwantitatieve woningbouwprogrammering Stedendriehoek 2015 – 2024. Voor de gemeente Brummen betekent dit een maximum toevoeging van 560 woningen in de periode tot en met 2024. Actuele (markt-) ontwikkelingen kunnen reden zijn om het programma tussentijds te herijken. Het woningbouwprogramma is om die reden een dynamisch instrument.

3 Ruimtelijke- maatschappelijke belangen

De gemeente Brummen heeft in de Toekomstvisie en in het Bestuursakkoord beleid geformuleerd omtrent de toetsing van nieuwe woningbouwinitiatieven. In de Toekomstvisie is vastgelegd dat we inzetten op de grote kernen en nieuwe ontwikkelingen bij voorkeur realiseren rond de centra. We kiezen bij voorkeur voor inbreiding op locaties die al bebouwd zijn, in plaats van uitbreiding of bouwen op onbebouwde locaties, ook vanuit de ladder.

In haar Bestuursprogramma (november 2014) bekrachtigt het college dat de gemeente meewerkt aan een beperkt aantal nieuwe woningen in Eerbeek en Brummen. Onze energie richt zich primair op het aanpassen of vervangen van bestaande woningen. Aan nieuwbouwprojecten wordt alleen nog meegewerkt indien de herontwikkeling van de locaties leidt tot een ruimtelijke, economische of maatschappelijke meerwaarde. Dit uitgangspunt komt ook voort vanuit de ladder. In de praktijk komt het er op neer dat de binnenstedelijke locaties en transformatie van bestaand vastgoed voorkeur krijgen boven uitleglocaties. Indien binnenstedelijke locaties geen alternatief tot ontwikkeling bieden, wordt naar buiten toe gewerkt.

Onze meest recente visie op gewenste nieuwbouwontwikkelingen hebben we vastgelegd in de woonvisie. De woonvisie geeft richting aan de kwalitatieve invulling van de woningbouwprogrammering. Het gaat om vraaggericht ontwikkelen, inspeland op de wensen van verschillende doelgroepen in onze gemeente.

Tegelijk spelen in Brummen in de praktijk verschillende actuele ontwikkelingen die de leefomgeving en woonkwaliteit raken, zoals de opleving in de woningmarkt en de onder druk staande detailhandel met leegstand als gevolg. Deze problematiek speelt ook bij kantoorpanden en maatschappelijke voorzieningen zoals kerken en scholen.


Ambities

Vanuit de kaders en actuele ontwikkelingen zien we voor de afweging van nieuwe woningbouwinitiatieven de volgende ruimtelijk-maatschappelijke ambities:

De centra van de grote kernen is prioriteit één.

Eerbeek:

In de Structuurvisie Ligt op Groen en meer specifiek de structuurvisie centrumgebied Eerbeek uit 2009 zijn de hoofdambitie voor Eerbeek geformuleerd. Deze ambities worden uitgewerkt via het totaalprogramma Ruimte voor Eerbeek. Dit is een programma voor de ontwikkeling van Eerbeek tot een economisch gezond en vitaal dorp. We willen de gevestigde (papier)industrie behouden en tegelijk werken aan een prettig woon- en leefklimaat. Vanuit het concept ontwerp planMER is door het college alternatief 3C van de planMER Eerbeek als voorkeursalternatief gekozen. Dit alternatief voldoet het meeste aan de gewenste balans tussen wonen en werken in Eerbeek en is milieutechnisch haalbaar. In dit alternatief kan mee gewerkt worden aan de wens van de industrie om een logistiek centrum te ontwikkelen op het Burgersterrein. Bovendien kan een groot deel van de ambities op het gebied van wonen gehonoreerd worden. Dit alternatief scoort goed op de bijdrage die het levert aan de doelen voor Vitaal Eerbeek. Het speelt in op



het beter faciliteren van de maak(industrie) op Eerbeek Zuid. Daarnaast biedt dit alternatief kansen om de identiteit van Eerbeek als papierdorp te versterken en de stationsomgeving recreatief/cultureel te ontwikkelen, onder voorwaarde dat de opgave op een goede manier wordt verwerkt richting een ontwerpbestemmingsplan. Met name ruimtelijke kwaliteit en cultuurhistorie zijn hierbij gelet op de uitkomsten van het concept ontwerp planMER aandachtspunten. Dit betreft een ontwerp-opgave voor de overgang naar het centrum en een prettige entree van het stationsgebied.

Op grond van het uitgevoerde woningbehoefteonderzoek is voor Eerbeek de ideale verdeling 175 woningen in 'centrumgebied' en 180 woningen in de 'rest van het dorp' (tot 2025). In geen enkel alternatief wordt deze verdeling bereikt. In alternatief 3C wordt uitgegaan van een logistiek centrum op het Burgersterrein en geen woningbouw. Hierdoor zullen er in het centrum geen 175 woningen worden toegevoegd, maar zo'n 115 woningen. Als alternatief voor het Burgersterrein is gekozen voor de Lombok. Nadere invulling van locaties zal onderzocht moeten worden na een verdere uitwerking van het voorkeursalternatief. Hierbij blijven onze grootste prioriteiten, het bebouwen van reeds bestaande gronden zoals transformaties van bestaand vastgoed, overeind.

Brummen:

Voor het centrum van Brummen is in 2010 het centrumplan vastgesteld. Er is toen besloten om de uitvoering aan de marktwerking over te laten. Met de gevolgen van de grote brand aan de Ambachtstraat neemt de urgentie toe. We faciliteren initiatieven van inwoners en ondernemers en zorgen voor meer dynamiek in het centrum van Brummen. De focus ligt daarbij primair op een goede oplossing voor de brandlocatie aan de Ambachtstraat. Vervolgens komen de mogelijkheden voor een herontwikkeling van het braakliggende terrein aan het Graaf van Limburg Stirumplein in beeld. Daarnaast faciliteren wij transformaties van leegstaand vastgoed, passend binnen het centrumplan. Ook bij herontwikkelingen buiten het centrum wordt ingestoken op transformeren, inbreiden boven uitbreiden. De Elzenbos wordt op kleine schaal afgerond.

Leefbare wijken, dorpen en buurschappen (de Kleinen Kernen)

Naast prioriteit op het centrum zetten we blijvend in op de leefbaarheid van de wijken buiten het centrum, de dorpen en woongemeenschappen. Woningbouwinvesteringen kunnen daarbij een welkome bijdrage leveren, zeker als dit gebeurd in gebieden waar herstructurering nodig is of er kansen liggen op beeldbepalende plekken. Dorpsinitiatieven met beperkte nieuwbouw worden bij aangetoonde behoefte gefaciliteerd.

4 Instrumenten programmering

4.1 Kwantitatieve woningbouwprogrammering

In het regionale afsprakenkader van de Stedendriehoek is vastgelegd dat de gemeente Brummen maximaal 560 woningen mag toevoegen in de periode 2015-2025. Dit sluit aan op de prognosticeerde huishoudensontwikkeling in dezelfde periode. Indien we dit programma realiseren, wordt enkel gebouwd voor de lokale behoefte. Vanuit het uitgevoerde woningbehoefteonderzoek is naar voren gekomen dat er nog een behoefte is aan de volgende toe te voegen woningen (zie onderstaande tabel). Omdat dit een momentopname betreft, zien wij dit als richtinggevend instrument en niet als vast gegeven.

Nieuwbouw 2015-2024, op basis van combinatie Primos2014-scenario en Socrates2014, Brummen

	Totaal	Eerbeek			Brummen			Overige wijken
		Centrum	Dorp	Landelijke gebieden	Centrum	Dorp	Landelijke gebieden	Landelijke gebieden
Totaal	550	175	180	0	40	120	10	25
Huur-eengezins	0	0	0	0	0	0	0	0
Huur-meergezins	285	90	90	0	20	70	5	10
Koop-eengezins	235	75	80	0	20	45	5	10
Koop-meergezins	30	10	10	0	0	5	0	0
Huur tot 450	85	25	25	0	5	20	0	5
Huur 460-652	55	20	25	0	5	5	0	5
Huur vanaf 652	140	40	40	0	10	40	5	0
Koop tot 200.000	25	20	0	0	0	0	0	0
Koop 200.000-320.000	125	40	50	0	10	15	0	10
Koop vanaf 320.000	115	35	35	0	10	35	0	0

N.B.: Door afronden kan de som niet gelijk zijn aan de gepresenteerde totalen.

4.2 Kwalitatieve woningbouwprogrammering

De kwalitatieve toetsing van onze nieuwbouwplannen doen we volgens de methode van adaptief programmeren. Het afsprakenkader van de Stedendriehoek schetst hiervoor de uitgangspunten. Op gemeentelijk niveau verfijnen we dit met een afwegingskader dat is gebaseerd op de beleidsuitgangspunten uit de woonvisie.

In de Woonvisie zijn verschillende uitspraken gedaan, op basis van marktinzichten zoals vergrijzing, ontgroening, gezinsverdunding en veranderende wetgeving, over de woningvoorraad / doelgroepen en welke nieuwbouwwensen er spelen:

- De sociale huurvoorraad moet op peil blijven en indien de beschikbaarheid, bijvoorbeeld door een toename van doelgroepen, achteruit gaat, wordt ingezet op nieuwbouw;
- Door een hogere taakstelling voor het huisvesten van nieuwkomers en de gevolgen van de extramuralisering, krijgen initiatieven die hiervoor (eventueel tijdelijk) woningen realiseren prioriteit;
- De middeninkomens > 39.875 komen lastig op de woningmarkt terecht. Zij moeten huren in de vrije sector of een goedkope koopwoning aankopen. Er wordt ingezet op goedkope koopwoningen (tussen 120.000 en 180.000) en huurwoningen > 711,-;
- Bewoners vinden gevarieerde nieuwbouw belangrijk, geen rij met 20 dezelfde woningen, maar diversiteit in grootte en indeling, liefst ook CPO toestaan;
- Nieuwbouw realiseren welke complementair is aan de bestaande voorraad en die de huidige woonmilieus versterkt;
- Bouwen voor doorstroming (tussen de 120.000 en 250.000) zodat goedkope huurwoningen vrij komen;

- Bij leegstand wordt ingezet op de transformatie naar wonen, eventueel naar betaalbare woonvormen voor specifieke doelgroepen;
- In gesprek treden met corporaties, ontwikkelaars en vastgoedeigenaren om de behoefte naar seniorenappartementen (bijv in de centra) boven tafel te krijgen;
- Initiatieven die voorzien in een flexibel woningaanbod en woonconcepten die passend zijn aan de behoefte worden gefaciliteerd;
- Bij ver- nieuwbouw wordt rekening gehouden met de toenemende vergrijzing en voor ouderen geschikte woningen / levensloopbestendige woningen worden gefaciliteerd;
- Door de extramuralisering in de zorg moeten de doelgroepen met een verstandelijke beperking (VG) en met psychiatrische problematiek (GGZ) vaker zelfstandig wonen. De vraag naar geclusterd begeleide woonplekken zal in de komende jaren toenemen;
- Samen met zorginstellingen en woningcorporaties zal worden bepaald hoe groot de vraag naar deze geclusterde woonplekken daadwerkelijk is en hoe deze gefaciliteerd gaat worden;

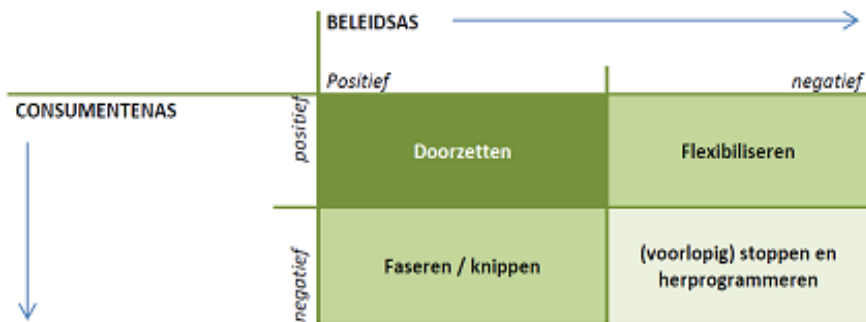
Gemeente Brummen. Ontwikkeling vraag intra-/extramuraal per locatie. 2015 - 2025

		Totaal		Intramuraal		Extramuraal		Waarvan met beperking	
		2015	2025	2015	2025	2015	2025	2015	2025
Eerbeek	Centrum	1.090	1.260(+170)	80	100 (+20)	1000	1.150 (+150)	360	430(+70)
	Dorps	540	660 (+120)	30	40 (+10)	510	620 (+110)	190	240 (+50)
	Landelijk	120	140 (+20)	0	0	120	140 (+20)	40	50 (+10)
Brummen	Centrum	480	490 (+10)	60	50 (-10)	420	430 (+10)	140	150 (+10)
	Dorps	790	910 (+120)	50	70 (+20)	740	840 (+100)	250	300 (+50)
	Landelijk	160	200 (+40)	10	0	150	180 (+30)	50	60 (+10)
Overig	Landelijk	390	460 (+70)	20	30 (+10)	370	440 (+70)	100	130 (+30)
Totaal		3.550	4.090 (+540)	260	320 (+60)	3.300	3.780(+480)	1.120	1.340(+220)

Bron: ABF Research, september 2015

4.3 Adaptief programmeren

In het regionaal afsprakenkader van de regio Stedendriehoek is vastgelegd hoe de gemeenten omgaan met de invulling van hun woningbouwprogramma. Om kwantitatief te kunnen programmeren moet inzicht bestaan in de kwalitatieve aspecten van een omgeving en van het wonen specifiek. In feite gaat het dan om de ruimtelijke- en volkshuisvestelijke kwaliteit en identiteit van een plek. Om daarop grip te krijgen en binnen de regio tot afstemming te komen, wordt gebruik gemaakt van een gezamenlijk kader voor de analyse van projecten of locaties. De projecten of locaties worden geanalyseerd op hun kwaliteiten. Dit loopt via een beleidsas en een consumenten/marktas, die elk hun eigen criteria hebben.



De beleidsas bestaat uit criteria om de afweging te kunnen maken hoe een plan kwalitatief scoort op basis van een mix aan criteria. Deze criteria komen voort uit ruimtelijke- en volkshuisvestelijke kwalificaties en zijn gebaseerd op de huidige inzichten daarover, zoals deze op Rijks-, provinciaal, regionaal en lokaal niveau vastliggen. Vervolgens kan aan die criteria een waardeoordeel gegeven worden. Door beide assen te vullen ontstaat inzicht in de kwalitatieve woningbouwprogrammering en lichten de prioritaire projecten op. Dit gebeurt lokaal. Gemeenten maken daarin hun eigen keuzes. Vervolgens vindt regionale afstemming plaats, mede op basis van het kwantitatieve kader. Daarnaast is de woningbouwprogrammering weerbarstig en kan de vraag in de markt in verloop van tijd veranderen. Dit vraagt om heldere flexibiliteitsbepalingen en mogelijkheden om tussentijds te herijken. Dit meebewegen met de markt, omgaan met kansen en inschatten van onzekerheden wordt adaptief programmeren genoemd. Deze ingezette sturingsfilosofie van adaptief programmeren is in de regio dan ook doorgezet en op basis van bovenstaand schema verder concreet gemaakt.

5 Afwegingskader

De lokale verfijning van het adaptief programmeren geeft de gemeente Brummen vorm in een afwegingskader. Hiermee kan zij kwalitatief sturen op nieuwbouwplannen. De gemeente wil plannen die zo maximaal mogelijk bijdragen aan de gemeentelijke ambities, prioriteit geven bij de ontwikkeling. Aan de hand van beleidsuitgangspunten uit de woonvisie kan worden beoordeeld in hoeverre een nieuwbouwplan bijdraagt aan de gemeentelijke ambities.

Hoe nieuwe planinitiatieven een afweging krijgen beschrijft dit hoofdstuk. Stapsgewijs doorloopt het initiatief in een stroomdiagram de criteria uit eerdere hoofdstukken.

1. Is er kwantitatief ruimte?

Is er een behoefte voor het gebied waar het plan onderdeel van uitmaakt?

2. Is er een kwalitatieve woonbehoefte?

Woonmilieu

- Sluit het plan aan bij het type woonmilieu (complementair) aan de bestaande voorraad en versterking van het huidige woonmilieu?
- Sluit het plan aan bij markt doelgroep?
 - o Sluit de prijssegmentering aan op de (middel)lange termijn woonbehoefte?
 - o Voorziet het plan in een tekort aan huisvesting voor (kwetsbare) doelgroepen?

3. Is er ruimtelijk gezien prioriteit?

Ligt het plan in prioritair gebied?

Centrum Eerbeek
Centrum Brummen

Overige inbreidingslocaties Eerbeek
Overige inbreidingslocaties Brummen
Transformaties / herstructurering KK
Bijdrage leefbaarheid KK

4. Is er een maatschappelijke meerwaarde?

Naast de ruimtelijke kwaliteit wordt op locatieniveau beoordeeld of het plan voorziet in een maatschappelijke meerwaarde:

- Cultuurhistorie;
- Leefbaarheid / ondersteuning groene kwaliteiten;
- Transformatie;
- Beeldbepalend plek;
- Innovatie / duurzaamheid.

5. Is er een alternatief?

- Minder woningen;
- Andere fasering;
- Andere functie;
- Tijdelijk beheer.

6. Herprogrammeren bij niet realiseren

- Juridisch via overeenkomsten en wijzigingsmogelijkheden in bestemmingsplannen



5.1 Werkwijze

Aanvragen die binnen komen worden op basis van voorstaand stappenschema getoetst. Dit betekent dat de aanvragen gemotiveerd ingediend moeten worden:

1. Behoeftedient aangetoond te worden;
2. Voor welke doelgroep wordt er gebouwd;
3. Ligt de locatie in prioritair gebied, vraagt de locatie om een herontwikkeling, is er een ruimtelijke meerwaarde;
4. Is er op de locatie een maatschappelijke meerwaarde.

De gemeente monitort het aantal woningen welke opgeleverd worden per jaar. Ook is de woningmarkt onderhevig aan veranderingen en invloeden van buiten af. Te denken aan bijvoorbeeld:

- Demografische ontwikkelingen
- Economische ontwikkelingen
- Doelgroepen ontwikkelingen

Deze variabelen kunnen van invloed zijn op de programmering. Om hier op in te kunnen spelen wordt adaptief geprogrammeerd. Ook kan het nodig zijn om het programma te herijken door alternatieven zoals faseren of invulling via een andere functie te onderzoeken. Om flexibel op veranderingen in te kunnen spelen zijn de bouwmogelijkheden die via bestemmingsplannen worden vastgelegd niet meer oneindig houdbaar, maar worden er wijzigingsmogelijkheden opgenomen om bouwtitels die niet gerealiseerd worden via wijzigingsbevoegdheden weer weg te bestemmen.