

Van: [redacted] <[redacted]@arthurarmstrong.nl>
Verzonden: 21-07-2026 15:30
Aan: [redacted] <[redacted]@bronckhorst.nl>
Onderwerp: FW: Woonprogramma in het plan Wissinkerf [N100339-22588516]

Dag [redacted], zie bijgaand. Kan jij/kunnen jullie daarmee uit de voeten? Mocht er naar aanleiding hiervan nog behoefte zijn aan nadere toelichting dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,
Mit Freundlichen Grüßen,
Kind Regards,

[redacted]
[redacted] BV



Duurzame Waardeontwikkeling

[redacted]
[redacted] [redacted]

1^e Stationsstraat 185 unit 2.10
Zoetermeer
T +31 (0)26 355 0321

www.arthurarmstrong.nl

KvK 0916 7208

De informatie verzonden met dit emailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Afzender staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden email, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Afzender attendeert erop dat de vertrouwelijkheid van informatie verzonden per email niet gewaarborgd is.

The information contained in this communication is confidential and may be legally privileged. It is intended solely for the use of the individual or entity to whom it is addressed and others authorised to receive it. If you are not the intended recipient you are hereby notified that any disclosure, copying, distribution or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful. Sender is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt. Please note that the confidentiality of e-mail communication is not warranted.

P *Denk aan het milieu voordat u deze e-mail uitprint*

Van: [redacted] | Thoma Post Makelaars <[redacted]@thomapost.nl>
Verzonden: dinsdag 21 juli 2026 12:03
Aan: [redacted] <[redacted]@arthurarmstrong.nl>
Onderwerp: Woonprogramma in het plan Wissinkerf [N100339-22588516]

Goedemorgen [redacted],

Onderstaand ons marktadvies ten aanzien van de beoogde BeBo's binnen Wissinkerf te Vorden.

Vanuit onze dagelijkse praktijk als makelaar zien wij een duidelijke en aanhoudende vraag naar compacte, betaalbare appartementen voor starters en alleenstaanden. Juist deze doelgroep heeft momenteel grote moeite om een passende woning te vinden en daadwerkelijk toe te treden tot de koopwoningmarkt.

In de bestaande woningvoorraad wordt slechts beperkt aanbod aangemeld binnen de voor starters bereikbare prijsklassen. Zodra er een geschikte woning beschikbaar komt, ontstaat doorgaans veel concurrentie. Dit leidt regelmatig tot overbiedingen, waardoor woningen alsnog buiten het financiële bereik van veel starters komen te liggen. Daarbij speelt mee dat een groot deel van deze doelgroep weinig of geen eigen middelen heeft en daardoor beperkt kan meebewegen in een competitieve markt.

Voorals binnen de nieuwbouw is het aanbod voor starters vaak onvoldoende betaalbaar. Dit geldt in het bijzonder voor éénverdieners. Er worden relatief veel grotere appartementen en gezinswoningen ontwikkeld, terwijl deze producten financieel niet bereikbaar zijn voor een belangrijk deel van de woningzoekenden. De markt vraagt daarom nadrukkelijk om een gevarieerd woningaanbod, waarin ook ruimte wordt gemaakt voor compacte en betaalbare nieuwbouw.

De binnen het plan Wissinkerf ingetekende beneden-/bovenwoningen, de zogenoemde BeBo's, sluiten naar onze mening goed aan op deze behoefte. Met een woonoppervlakte van circa 50 m² en beoogde verkoopprijzen tussen € 285.000 en € 325.000 wordt een product toegevoegd dat voor starters en alleenstaanden aanzienlijk beter bereikbaar is dan veel reguliere nieuwbouw.

Onze ervaringen bij vergelijkbare projecten bevestigen deze marktvraag. In Zutphen hebben wij reeds het appartementencomplex NH1918 aangemeld, waarin eveneens vergelijkbare compacte appartementen worden aangeboden. Voor deze woningen zien wij een zeer grote belangstelling.

Ook bij een appartementencomplex dat wij momenteel verkopen in de wijk Steenbrugge in Deventer zien wij een duidelijk verschil tussen de verschillende woningtypen. De appartementen van circa 50 m², met verkoopprijzen tussen € 300.000 en € 325.000, zijn zeer gewild. De belangstelling komt met name van starters en alleenstaanden.

De appartementen van circa 70 m² binnen hetzelfde project, met prijzen tussen € 415.000 en € 450.000, verkopen daarentegen aanzienlijk minder goed. Dit product valt qua doelgroep tussen wal en schip. Voor starters zijn deze woningen te duur, terwijl ze voor veel senioren juist te klein zijn of onvoldoende aansluiten op hun woonwensen. Dit onderstreept het belang om niet uitsluitend vanuit oppervlakte of woningtype te ontwikkelen, maar vooral vanuit de combinatie van locatie, doelgroep en betaalbaarheid.

Voor Vorden achten wij de BeBo-woningen binnen Wissinkerf een passende en kansrijke toevoeging. De woningen bieden een compact, zelfstandig en nieuwbouwwaardig woonproduct binnen een prijsklasse waarin het aanbod zeer beperkt is. Daarmee wordt ingespeeld op een concrete en aantoonbare behoefte onder starters en alleenstaanden.

Ons advies is dan ook om de BeBo's in de huidige opzet binnen het plan te behouden en verder uit te werken. Wij verwachten dat deze woningen goed aansluiten bij zowel de locatie als de beoogde doelgroep en dat hiervoor bij verkoop een ruime belangstelling zal bestaan.

Met vriendelijke groet,



Vestigingsmanager, NVM Makelaar

Klik [hier](#) voor onze privacy policy

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen