

## RAADSINFORMATIEDOCUMENT GEMEENTE WATERLAND

<b>Raadsnummer</b>	: 253-468
<b>Zaaknummer</b>	: 119043
<b>Onderwerp</b>	: Wijziging bedragen Nota Grondbeleid bijlage 6 (Beleidsstuk 30-30-40)
<b>Portefeuillehouder</b>	: Ton van Nieuwkerk
<b>Contact via</b>	: Juridische Zaken & Inkoop
<b>Datum</b>	: 27 januari 2026

---

### Kennisnemen van

het collegebesluit waarin bijlage 6 van de Nota Grondbeleid gemeente Waterland 2022 (Beleidsstuk 30-30-40) op de volgende punten wordt aangepast:

1. De maximale huurprijs en het daaraan gekoppelde maximum bruto jaarinkomen voor sociale en middeldure huurwoningen aan te passen naar de landelijke regels voor 2026;
2. De maximale (ver)koopprijs voor betaalbare koopwoningen te verhogen naar € 420.000,- en daarmee aan te sluiten bij de door het Rijk vastgestelde grens;
3. De doelgroep voor betaalbare woningen (zowel middeldure huurwoningen als betaalbare koopwoningen) aan te passen naar € 70.149,- voor eenpersoonshuishoudens en € 93.531,- voor meerpersoonshuishoudens en daarmee aan te sluiten bij de landelijke regels van 2026.

### Inleiding

Vanwege de marktontwikkeling dienen ieder jaar de bedragen genoemd in bijlage 6 van de Nota Grondbeleid gemeente Waterland 2022 (Beleidsstuk 30-30-40) aan te worden gepast. In dit voorstel worden de genoemde bedragen gewijzigd.

### Samenvatting

*1.1. De bedragen die nu in het Beleidsstuk 30-30-40 zijn opgenomen worden aangepast naar recente marktontwikkelingen.*

Door het aanpassen van de bedragen aan recente landelijke regels is het beleidsstuk weer up-to-date.

*2.1. Het verhogen van de maximale (ver)koopprijs van betaalbare woningen draagt bij aan de financiële haalbaarheid van een project.*

Het huidige maximale bedrag van € 405.000,- is vanwege de marktontwikkeling niet meer actueel en/of financieel haalbaar voor projectontwikkelaars.

*2.2. Het hanteren van de door het Rijk vastgestelde grens voor betaalbare woningen is efficiënt en zorgt voor eenduidigheid en uniformiteit.*

Landelijk gezien is het realiseren van meer betaalbare woningen een veelbesproken wens. Het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening stelt ieder jaar de grenzen voor onder meer betaalbare woningen vast in een Kamerbrief. De Kamerbrief over Aanpassingen NHG per 2026 is als **Bijlage 1** aan dit voorstel toegevoegd. Door zoveel mogelijk aan te sluiten bij deze regels, komen projectontwikkelaars niet voor verrassingen te staan. Het aansluiten bij de regels van het Rijk heeft tevens de voorkeur van onze eigen projectleiders, omdat dit vanwege de herkenbaarheid zelden tot discussies leidt en de snelheid bevordert.

*2.3. Verschillende (rijks)subsidies zijn gekoppeld aan de betaalbaarheidsgrens van € 420.000,-.*

De betaalbaarheidsgrens van het Rijk wordt doorvertaald naar verschillende wetgevingskaders, zoals de Huisvestingswet, en financiële regelingen. Dit bedrag zien we ook vaak terug bij subsidie-regelingen.

*3.1. Als de grens voor betaalbare woningen wordt opgehoogd, moet ook het maximale bruto jaarinkomen meestijgen.*

Het maximale bruto jaarinkomen van de doelgroep voor betaalbare woningen sluit op dit moment nog aan bij de regels uit 2025. Net als de huizenprijzen, zijn ook de lonen gestegen, dus moet dit gewijzigd worden.

*3.2. Door de doelgroep voor betaalbare woningen aan te laten sluiten bij de landelijke regels komt ook op dit punt meer eenduidigheid en uniformiteit*

Tot en met 2025 hebben wij vastgehouden aan een eigen lijn, namelijk 1,75x modaal inkomen als maximum jaarinkomen voor betaalbare woningen. Echter, met 1,75x modaal inkomen van 2026 kan geen hypotheeklening van maximaal € 420.000,- worden afgesloten. Het is daarom beter om bij de landelijke regels aan te sluiten. Bovendien geeft dit duidelijkheid aan inwoners en ontwikkelaars.

*3.3. Door aan te sluiten bij de landelijke regels weten we zeker dat de doelgroep een middeldure huurwoning kan huren of een hypotheeklening kan afsluiten waarmee (eventueel in combinatie met de starterslening) een betaalbare woning kan worden aangekocht.*

Het is belangrijk dat de betaalbare woningen bij de doelgroep terecht komt die vrijesectorwoningen niet kan betalen. Het moet echter wel mogelijk zijn voor de doelgroep om de maximale koopprijs te kunnen lenen dan wel de middeldure huur te betalen.

De wijziging van de bedragen in bijlage 6 van de Nota Grondbeleid (Beleidsstuk 30-30-40) ziet er als volgt uit:

	<b>2025 WAS:</b>	<b>2026 WORDT:</b>
Maximum huurprijs sociale huur	€ 900,07	€ 932,93
Maximum bruto jaarinkomen eenpersoonshuishoudens (sociale huur)	€ 49.669,-	€ 51.537,-
Maximum bruto jaarinkomen meerpersoonshuishoudens (sociale huur)	€ 54.847,-	€ 56.910,-
Minimale huurprijs middeldure huur (maximum sociale huur + € 0,01)	€ 900,08	€ 932,94
Maximum huurprijs middeldure huur + daaraan gekoppeld aantal WWS-punten	€ 1.184,82 / 186 punten	€ 1.228,07 / 186 punten
Maximale koopprijs betaalbare koopwoningen	€ 405.000,-	€ 420.000,-
Maximum bruto jaarinkomen eenpersoonshuishoudens (middeldure huur + betaalbare koop)	€ 81.375,- (1,75x modaal in 2025 (€ 46.500,-))	€ 70.149,-
Maximum bruto jaarinkomen meerpersoonshuishoudens (middeldure huur + betaalbare koop)	€ 81.375,- (1,75x modaal in 2025 (€ 46.500,-))	€ 93.531,-

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders,

drs. E.G.H. Dijk MPM  
gemeentesecretaris/algemeen directeur

drs. M.C. van der Weele  
burgemeester

Bijlagen:

1. Kamerbrief over Aanpassingen NHG per 2025
2. Collegebesluit