

Schematisch overzicht ambtelijke werkgroep Woningmarkt

| | Huurmarkt | Koopmarkt | Corporaties | Gemeenten | Besparing | Subsidie-percentages | Koopkracht-effect | Huizenprijzen | Welvaartswinst |
|-----------|--|--|---|--|----------------------------------|---|---|---------------------------------|--|
| Variant A | -Huur huishoudens > 33.000 groeit sneller naar maximale huur (tot 6% boven inflatie) -Huur gaat in meest aantrekkelijke regio's maximaal 25 punten omhoog. | -Hypotheekrente aftrekbaar bij annuïtaire aflossing. -Maximum aftrekpercentage van 42% -Aftrek tot eigenwoningschuld tot 500.000 | -Prestaties over investeringen -Verevening ten gunste van arme corporaties met grote maatschappelijke opgaven. Omvorming van overdrachtsbelasting naar bezitsbelasting. | -Oprichten investeringsbudget van 0,8 mld per jaar voor financieel zwakke gemeenten met bedreigde wijken, krimpsituaties of nieuwbouwopgaven | 3 mld in 2015 en 6,5 mld in 2020 | Dalen voor de huur van 49% naar 40% (2020). Dalen voor koop van 25% naar 19% (2020) | Koopkracht-effect voor huurders is -3,5% en voor kopers -2,75% (2020) | Huizenprijzen dalen met ca. 9% | Welvaartswinst door beter functionerende woningmarkt is ca. 4 mld. in 2020 |
| Variant B | -Huur correspondeert met schaarste v/d woning. -Uitbreiding huurtoeslag -Maximale huur op 4,5% WOZ -Verlenging huurtoeslagtabel + aanscherping eigen bijdrage boven kwaliteitskorting | Dezelfde aanpak als A, echter zonder de aanvullende beperking voor hoge inkomens en dure huizen. | -Rol corporaties als inkomensondersteuner door gematigde huren overgenomen door overheid. -Huurtoeslag neemt toe van 9% naar 25% -Bezitsbelasting voor corporaties | | 3 mld in 2015 en 7 mld in 2020 | Dalen voor de huur van 49% naar 41% (2020). Dalen voor koop van 25% naar 21% (2020) | Koopkracht-effect voor huurders is -4,75% en voor kopers -2% (2020) | Huizenprijzen dalen met ca. 8% | Welvaartswinst ca. 3 mld. in 2020 |
| Variant C | Gelijk aan A (met aanvulling aanscherping eigen bijdrage bij huren boven kwaliteitskorting) | -Eigen woning en eigenwoningschuld verhuizen van box 1 naar box 3. Eigen woning wordt als vermogen beschouwd (met drempel / vrijstelling in box 3: eerste 150.000 en 50% van het meerdere, transitietraject van 10 jaar) | | | 5 mld in 2015 en 11 mld in 2020 | Dalen voor de huur van 49% naar 40% (2020). Dalen voor koop van 25% naar 12% (2020) | Koopkracht-effect voor huurders is -4% en voor kopers -6% (2020) | Huizenprijzen dalen met ca. 12% | Welvaartswinst ca. 8 mld. in 2020 |

| | | | | | | | | | |
|-----------|-------------------|---|--|--|---------------------------------|---|---|---------------------------------|-----------------------------------|
| Variant D | Conform variant B | Conform variant C (met transitietraject van 20 jaar) | | | 4 mld in 2015 en 8 mld in 2020 | Dalen voor de huur van 49% naar 41% (2020). Dalen voor koop van 25% naar 19% (2020) | Koopkrach-effect voor huurders is -4,75% en voor kopers -3% (2020) | Huizenprijzen dalen met ca. 10% | Welvaartswinst ca. 4 mld. in 2020 |
| | | Conform variant C (met transitietraject van 10 jaar) | | | 6 mld in 2015 en 13 mld in 2020 | | Voor kopers -6% (2020) | Huizenprijzen dalen met ca. 12% | Welvaartswinst ca. 8 mld. in 2020 |
| Variant E | Conform variant B | Dezelfde grondgedachte als variant D. Koopwoning wordt gedefiscaliseerd (in 30 jaar). Eigen woning en eigenwoningsschuld verdwijnen volledig uit inkomstenbelasting. Hypotheekrente niet meer aftrekbaar, maar ook niet belast in inkomensbelasting | | | 4 mld in 2015 en 8 mld in 2020 | Dalen voor de huur van 49% naar 41% (2020). Dalen voor koop van 25% naar 19% (2020) | Koopkrach-effect voor huurders is -4,75% en voor kopers -2,75% (2020) | Huizenprijzen dalen met ca. 13% | Welvaartswinst ca. 4 mld. in 2020 |