



RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving
www.rigo.nl

EINDRAPPORT

Studie naar ervaringen met de Premiekoopregelingen

De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.



RIGO Research en Advies
Woon- werk- leefomgeving
www.rigo.nl

EINDRAPPORT

Studie naar ervaringen met de Premiekoopregelingen

Oprachtgever

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Contactpersoon

Projectnummer

P43670

Datum

22 november 2021

Auteurs

Kees Dol

Pieter Kranenburg

Inhoud

1	Inleiding	10
1.1	Aanleiding van het onderzoek	10
1.2	Onderzoeksverantwoording	10
2	De premiekoopregelingen	12
2.1	Inleiding	12
2.2	Bevordering van het eigen woningbezit tot 1979	12
2.3	De economische context tijdens de introductie van premiekoop in 1979	13
2.4	Premiekoop-A	14
2.5	Premiekoop-B	19
2.6	Premie-C	20
2.7	Premie-D	21
2.8	Conclusie	21
3	Effecten van de premiekoopregelingen	23
3.1	Inleiding	23
3.2	Effect van premiekoop op de kopers	23
3.3	Effect van premiekoop op de woningmarkt	26
3.4	Conclusie	30
4	Sturing door provincies en gemeenten	31
5	Het einde van de premiekoopregelingen	32
6	Conclusies	35
Bronnen	38	
Bijlage 1	Woningbouw naar financieringsklassen 1975-1995	41
Bijlage 2	Systematiek Premiekoop-A 1979-1983	42
Bijlage 3	Voorbeeld methodiek gewijzigde premiekoop-A-regeling 1984	43
Bijlage 4	Voorbeeldadvertentie Premiekoop-A en -C	45

Samenvatting

Aanleiding voor deze studie

De Tweede Kamerleden Terpstra (CDA) en Nijboer (PvdA) constateerden eind 2020 dat de toegankelijkheid van de koopwoningmarkt voor koopstarters in de afgelopen jaren steeds kleiner is geworden. Zij vroegen bij motie om de mogelijkheden te onderzoeken naar een vernieuwde vorm van de premiekoop-A-regeling uit de jaren '80 van de vorige eeuw (Tweede Kamer, 2020). Voor de volledigheid behandelt de voorliggende studie alle vier de premie(koop)regelingen uit de jaren '80, maar de focus ligt op de premiekoop-A.

Doel van de premiekoopregelingen

Er zijn in totaal vier premiereregelingen geweest voor nieuwbouwwoningen in de jaren '80, waarvan er twee uitsluitend op de koopsector waren gericht. De premiekoop-A en -B-regelingen van 1979 hadden als primair doel de bevordering van het eigen woningbezit. De premiekoop-A-regeling richtte zich daarbij op huishoudens met een inkomen tot modaal. De premiekoop-B-regeling was gericht op inkomens tot ruim anderhalf maal modaal. Door de regeling alleen beschikbaar te stellen voor de nieuwbouw, werd een *secundair* beleidsdoel nagestreefd, namelijk het inlopen van het toentertijd grote woningtekort. Een ander *secundair* beleidsdoel van de premiekoop-A-regeling was (anticyclische) ondersteuning van de woningbouwsector na de uitbraak van de tweede oliecrisis in 1979. Hiertoe werden de inkomensgrenzen en premies verhoogd om de vraag te ondersteunen en zo de bouw van koopwoningen nog enigszins op peil te houden.

De premie-C en -D-regelingen zijn van later datum (1984 en 1985) en hadden als primair doel de stimulering van de bouw van betaalbare huur- en koopwoningen in de vrijesector via éénmalige premies. Deze twee regelingen waren niet inkomensafhankelijk en konden door iedereen worden gebruikt. Dit waren dus geen regelingen die uitsluitend waren gericht op de bevordering van het eigen woningbezit en daarom zijn ze wat minder relevant voor deze studie.

Systematiek van de premiekoop-A en -B

De premiekoop-A-regeling verstreekte een inkomensafhankelijke premie bij de aankoop van een premiekoop-A-woning. Het ging hierbij om nieuwbouwwoningen die *specifiek werden gebouwd voor gebruik met de premiekoopregeling*. Men kon de premie dus niet inzetten voor een willekeurige (nieuwbouw)koopwoning.

Bij de maximale inkomensgrens (modaal inkomen) van de premiekoop-A bedroeg de premie in het eerste jaar f 3.000, terwijl de premie voor de laagste inkomens kon oplopen tot f 8.400. Ieder jaar werd f 500 minder premie verstrekt. Dit betekent dat de maximale subsidieduur uitkomt op 17 jaar: f 8.400 jaarlijks met f 500 verminderen komt na 17 jaar uit op f 0.

De maximale stichtingskosten (bouw- en grondkosten) voor een premiekoop-A-woning bedroegen bij de introductie in 1979 f 130.000. Voor de drie Randstedelijke provincies was dit bedrag f 10.000 hoger. Vuistregel was dat de koper de woning voor het bedrag van deze stichtingskosten kon kopen.

Jaarlijks werden er 20.000 premies aan huishoudens beschikbaar gesteld voor 20.000 nieuwe te bouwen premiekoop-A-woningen. Het 'contingent' van de 20.000 te bouwen premiekoop-A-woningen werd door het Rijk verdeeld over de gemeenten. Projectontwikkelaars konden bij een gemeente een verzoek indienen om premiekoop-A-woningen in ontwikkeling te nemen. Ook particuliere opdrachtgevers (zelfbouwers) kwamen in aanmerking voor de premiekoop-A-regeling.

De premiekoop-B-regeling was gericht op huishoudens met een jaarinkomen tot f 50.000, ruime anderhalf maal modaal. De jaarlijkse premie, tussen de f 600 en f 3.000, was gerelateerd aan de stichtingskosten, tussen de f 130.000 en de f 160.000. Ook in de B-regeling werd de premie ieder jaar verminderd met f 500.

In de *vernieuwde premiekoopregeling* (van 1984) werd het systeem van jaarlijkse afslagen op de premie geschrapt omdat het kabinet meer stabiliteit wenste in de woonlasten. Tijdens de tweede oliecrisis was er namelijk sprake van inkomensstagnatie waardoor de jaarlijkse afslag zou kunnen leiden tot betalingsproblemen bij de premiekoop-A-koper. In het vernieuwde premiekoop-A-systeem werd een deel van de benodigde financiering volledig betaald door het Rijk, ongeacht de hoogte van de geldende rente. Concreet betekende dit dat het Rijk een lening van f 50.000 financierde voor het laagste inkomenssegment binnen de premiekoop-A-doelgroep. Voor huishoudens met een inkomen tot de bovengrens van de doelgroep bedroeg deze lening f 30.000. In de premiekoop-B werd overgegaan tot jaarlijkse vaste premies van f 5.000 van maximaal 5 jaar en minimaal 2 jaar.

Na 1979 werden de inkomens- en stichtingskostengrenzen regelmatig aangepast. Zo werden in reactie op de ineenslopende vrijesectorbouw tijdens de tweede oliecrisis (1979-1980) deze grenzen verhoogd.

Kopers van premiekoopwoningen

Het grootste deel van de kopers van premiekoop-A-woningen was jong, tot circa 30 jaar, en vormde een tweepersoonshuishouden. De typische premiekoop-A-woning was een (kleine) eengezinswoning van niet meer dan 100 m², wat paste bij deze huishoudensfase.

Een meerderheid van de premiekoop-A-kopers meldde dat zij niet zouden hebben gekocht zonder de premie. Het is niet duidelijk of het hierbij *altijd* ging om niet *willen* of niet *kunnen* kopen. Voor de lagere inkomens binnen de doelgroep is het vrijwel zeker dat zij zonder de premie niet hadden kunnen kopen. Zo toont onderzoek dat bij een jaarinkomen van f 25.000 de netto woonquote voor de premiekoop-A-kopers uitkwam op circa 40 procent, terwijl financiers veelal niet meer toestonden dan 30 procent. Bij huishoudens met een inkomen tot aan de bovengrens van de doelgroep was de woonquote veel lager en zou een koopwoning waarschijnlijk ook zonder de premie binnen het financiële bereik liggen. Overigens toont onderzoek onder gebruikers van de premiekoop-A-regeling dat hun inkomen vaak snel groeide, wat de vraag oproept of deze huishoudens op termijn ook zonder de regeling een woning hadden gekocht.

Circa driekwart van de premiekoop-A-kopers verhuisde vanuit de (sociale) huursector, terwijl ongeveer 20 procent startte vanuit het ouderlijk huis of vanuit een onzelfstandige woonruimte. Er was geen verbod op het gebruik van de premiekoop-A door huishoudens die al een koopwoning hadden, maar het ging om een marginaal aandeel van circa 5 procent. Met de

doorstroming vanuit de (sociale) huursector werd ook voldaan aan het streven om de sociale huursector efficiënter te gebruiken.

Effecten op de woningmarkt

Al met al hebben de premiekoopregelingen bijgedragen aan de groei van de voorraad koopwoningen. De regelingen verleidden een groep hurende huishoudens tot de aankoop van een woning. Bovendien meldde een groot deel van de gebruikers van premiekoop-A en -B dat zij zonder de premie geen koopwoning hadden gekocht (zie ook vorige paragraaf).

Een belangrijk effect van de premiekoop-A en -B was dat de bouw van koopwoningen tijdens de crisis van de jaren '80 *niet volledig instortte*. Vooral de bouw van premiekoop-A-woningen ging onverminderd door, terwijl er in de vrijesectorbouw veel minder werd gebouwd vanwege vraaguitval. Daarmee vormden de premiekoopregelingen een belangrijk anticyclisch instrument om de bouwsector te ondersteunen.

De premiekoop was in feite een *vraagstimulerend* instrument. Vraagstimulering tijdens een krappe woningmarkt kan leiden tot verdringing en/of prijsopdrijving. *Verdringing* omdat een groep potentiële kopers in staat wordt gesteld de concurrentie aan te gaan met reguliere aspirant-kopers.¹ Dit kan zorgen voor *prijsopdrijving* omdat reguliere aspirant-kopers geneigd zullen zijn om extra financiële middelen in te zetten. Er zijn in de literatuur echter weinig concrete aanwijzingen of discussies gevonden over deze wijze van *marktverstoring* door het aanbod van premiekoop-A-woningen. De reden is dat er in de jaren '80 van de vorige eeuw juist sprake was van een zwakke koopwoningmarkt met veel vraaguitval. De premiekoop-A werd in deze periode juist ingezet om deze vraaguitval te bestrijden.

Bovendien was de premiekoop alleen beschikbaar voor hiertoe bestemde *nieuwbouwwoningen* (zogenaamde premiekoopwoningen). Er ontstond dus geen directe concurrentie tussen reguliere kopers en premiekoop-kopers. Wel zou een forse claim op een bouwlocatie voor premiekoop-A-woningen kunnen leiden tot minder mogelijkheden voor andere gegadigden voor nieuwe koopwoningen. Uiteraard geldt dit alleen in een context waarin de plancapaciteit beperkt is. Plancapaciteit was in de in de jaren '80 van de vorige eeuw echter ruim beschikbaar vanwege de bestrijding van het woningtekort.

De premiekoop-A-regeling was inkomensafhankelijk, waardoor de doelgroep de mogelijkheid kreeg om een woning tegen de maximale prijsgrens (stichtingskosten) te kopen. Veel premiekoopwoningen werden inderdaad aangeboden met een prijs tegen de stichtingskostengrens, wat suggereert dat de aanbieders de verkoopprijs afstemden op de financiële mogelijkheden van hun doelgroep. Of er dan sprake was van *prijsopdrijving* kan niet goed beantwoord worden. In ieder geval toonde onderzoek dat de prijs-kwaliteit van premiekoopwoningen in krappe woningmarktgebieden vergelijkbaar was met die in de ruimere woningmarktgebieden. In de krappere woningmarkten en in de groeikernen bleek overigens wel dat gemeenten actiever waren in de beoordeling van de prijs-kwaliteit van premiekoopwoningen en geen vergunning afgaven als zij de geboden kwaliteit als ondermaats beoordeelden.

¹ Zie bijvoorbeeld de huidige discussie rond de Starterslening.

Het thema *doorstroming* was al in de jaren 70 een beleidsdoel omdat beleidsmakers efficiënter gebruik van de (goedkoopste) sociale huursector wensten. Zoals hierboven al gemeld, was circa driekwart van de premiekoop-A-kopers afkomstig uit de (sociale) huursector. Daarmee droeg de premiekoop-A-regeling dus bij aan de doorstroming.

Sturing door gemeenten en provincies

Er kan niet worden gezegd dat de provincie en de gemeenten sturend optraden in deze regeling. De rol van de gemeente was vooral om aanvragen van projectontwikkelaars of zelfbouwers te beoordelen en toe te kennen. Een aantal gemeenten was strenger in de beoordeling en wees de aanvraag af als er naar hun mening te weinig kwaliteit werd geboden. De rol van de provincies was feitelijk alleen de monitoring van de benutting van de premiekoopregelingen.

Beëindiging van de premiekoopregeling

Er zijn tenminste vier factoren te noemen die hebben geleid tot de beëindiging van de premiekoopregeling:

1. De doelmatigheid van de regeling en alternatieve maatregelen voor de bevordering van het eigen woningbezit
2. De veronderstelling dat het woningtekort grotendeels was ingelopen
3. De veranderende rol van de (centrale) overheid
4. Een sterke economische ontwikkeling en herstel van de vrijesectorkoopwoningmarkt

In de loop van de jaren '80 werden er meer kritische kanttekeningen geplaatst bij de *doelmatigheid* van de regeling. De vraag was of de premie, die als substantieel werd beschouwd, wel in verhouding stond tot de effectiviteit. In de praktijk waren er steeds meer tweeverdieners die gebruikmaakten van de regeling, terwijl er getoetst werd op het hoofdinkomen. Toen er vanaf 1988 op beide inkomens werd getoetst, zorgde dat, in combinatie met een tijdelijke stijging van de hypotheekrente, meteen voor veel vraaguitval. Daarnaast was er sprake van een snelle inkomensstijging onder de ontvangers van de premie, wat de vraag oproept of de gebruikers op een later moment ook zonder de premie de toegang tot het eigen woningbezit hadden kunnen vinden.

Verder werd de noodzaak tot bezuinigen sterk gevoeld na de grote uitgaven aan crisismaatregelen in de woningbouw en in andere economische sectoren. Bovendien waren volgens de Nota Volkshuisvesting in de jaren '90 de grootste *woningtekorten* ingelopen en waren *object-subsidies* minder noodzakelijk om de woningbouw aan te jagen. Gedacht werd aan de bevordering van het eigenwoningbezit via andere instrumenten, zoals de vereenvoudiging van hypotheekverstrekking (o.a. verbetering gemeentelijke hypotheekgarantie), de verkoop van sociale huurwoningen en speciale instrumenten voor lagere inkomens zoals het Maatschappelijk Gebonden Eigendom (thans KoopGarant).

Binnen de overheid ontstond ook meer aandacht voor *decentralisatie*, vanuit het idee dat lokale overheden veel beter bekend zijn met lokale noden. Daarom werd via het Besluit Woninggebonden Subsidies 1992 de keuze aan gemeenten gelaten om een éénmalige bijdrage van f 5.000 per woning in te zetten voor renovatie, de bouw van huurwoningen of de bouw van koopwoningen. Hiermee kwam de premiekoop-A-regeling te vervallen.

Verder was er binnen de overheid een *herbezinning op de verzorgingsstaat*. Deze herbezinning werd gevoed door de noodzaak tot bezuinigingen en de wens tot meer marktwerking in het publieke domein.

Tot slot zat in de loop van de jaren '90 het economisch tij mee. De inkomens groeiden, de rentes daalden en hierdoor herstelde de ongesubsidieerde nieuwbouwkoopsector, waardoor er ook geen noodzaak meer bestond om een premiekoopregeling te handhaven als anticyclische vraagondersteuning.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding van het onderzoek

Het woningtekort en de (on)betaalbaarheid van koopwoningen voor koopstarters zijn in de afgelopen twee jaar bijna dagelijkse kost in de Nederlandse media. Het tekort is zo nijpend dat ondanks de coronacrisis de druk op de koopwoningmarkt steeds verder oploopt en de Nederlandse huizenprijzen blijven stijgen (MinBZK, 2021). De hypotheekrente (die inmiddels minder 1,5 procent is) en de ruimere financieringsmogelijkheden zijn volgens DNB andere belangrijke verklarende factoren voor de snel stijgende woningprijzen (zie DNB, 2021). Het is inmiddels gebruikelijk geworden dat kopers overbieden op de vraagprijs, een praktijk die voorheen alleen in de meest gespannen woningmarktregio's voorkwam (NVM, 2021). Dege-
nen die al woningeigenaar zijn en daarom bij de aankoop van een andere woning overwaarde kunnen inzetten (*insiders*) hebben een duidelijk voordeel ten opzichte van koopstarters (*outsiders*). Bovendien is er voor veel starters met een modaal inkomen veelal geen betaalbaar alternatief op de (particuliere) huurwoningmarkt (Van Middelkoop en Schilder, 2017).

De Tweede Kamerleden Terpstra (CDA) en Nijboer (PvdA) constateren dat als gevolg van de hierboven geschetste ontwikkelingen het aandeel koopstarters bij woningaankopen steeds verder terugloopt en dat het toetreden van starters tot de koopwoningmarkt nagenoeg onmogelijk is geworden. Bij motie vragen zij de mogelijkheden te onderzoeken om te komen tot een vernieuwde vorm van premiekoop-A-woningen. De premiekoopregelingen waren actief in de jaren '80 van de vorige eeuw.

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) wenst in dit kader een studie over de ervaringen met de premiekoopregelingen. De studie dient antwoord te geven op de volgende vragen:

1. Hoe waren de verschillende premiekoopregelingen vormgegeven en welke doelen dienden deze?
2. Welke effecten hadden premiekoopregelingen? Hierbij wordt aandacht besteed aan:
 - a. De koper van de premiekoopwoning zelf
 - b. De woningmarkt als geheel
3. Vond er sturing plaats door provincies en gemeenten op het instrument? Zo ja, hoe?
4. Welke overwegingen hebben er meegespeeld bij het besluit om de premiekoopregelingen af te schaffen?

1.2 Onderzoeksverantwoording

Nederland kent een rijke traditie van onderzoek en evaluatie van het volkshuisvestingsbeleid. De premiekoopregelingen stammen echter uit een periode waarin veel van dit werk op papier werd gepubliceerd, en er zijn nog maar weinig eindpublicaties in goed gestructureerde digitale archieven aanwezig. Belangrijke reeksen zoals de adviezen van de Raad voor de Volkshuisvesting zijn moeilijk meer boven tafel te halen. De Koninklijke Bibliotheek heeft een aantal relevante documenten alleen op papier ter inzage. De onderzoeksinstanties die zich veel bezighielden (houden) met volkshuisvestingsonderzoek, zoals het OTB en RIGO, hebben een deel van het relevante werk gedigitaliseerd in hun archieven, maar papieren bronnen zijn veelal niet meer beschikbaar. Onderzoekers die zich destijds bezighielden met het thema,

waaronder onze gesprekspartners prof. Van der Schaar en prof. Boelhouwer, hebben veel van hun eigen papieren documentatie opgeruimd (zoals ook de auteurs van dit onderzoek zelf).

We hebben enkele overzichtsstudies gebruikt, zoals de bekende dissertatie van Jan van der Schaar over dit onderwerp, maar de brondocumenten die in deze dissertatie worden genoemd, zijn niet altijd meer te achterhalen. Enkele lacunes werden gevuld via raadpleging van de websites “delpher” en “digibron” waarin oudere krantenartikelen van de grootste dagbladen zijn opgenomen. Dit leverde aanvullende inzichten op in de discussies die destijds speelden rond (aanpassingen van) de premiekoopregelingen.

Er zijn vier premie(koop)regelingen geweest: A, B, C en D. In deze studie ligt de nadruk op premiekoop-A, omdat deze, zoals we zullen zien, een inkomensafhankelijke regeling was die een opstap naar het eigen woningbezit mogelijk moest maken. De premiekoop-A-regeling van 1979 werd voorafgegaan door een andere regeling, maar hierover is veel minder onderzoeks- en evaluatiedocumentatie beschikbaar. Zowel de premiekoop-A- als de -B-regeling geven echter goed zicht op de wijze waarop de stimulering van het eigen woningbezit tot het einde van de jaren '80 plaatsvond. De premie-C en -D-regelingen worden in deze rapportage wel kort beschreven, maar zij waren meer gericht op de stimulering van zowel de koop- als de huursector. Daarmee zijn ze minder relevant voor deze studie.

2 De premiekoopregelingen

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk behandelt onderzoeksvraag 1: *Hoe waren de verschillende premiekoopregelingen vormgegeven en welke doelen dienden deze?*

Begonnen wordt met een kort overzicht van het beleid ten aanzien van de bevordering van het eigen woningbezit vóór 1979, het jaar van de introductie van de premiekoop-A- en -B-regelingen. Het is relevant om kort stil te staan bij de context waarin de regelingen werden geïntroduceerd, omdat er in 1978 nog sprake was van snelle prijsontwikkeling en hoge aantallen verkopen op de koopwoningmarkt, terwijl deze situatie in 1979 omsloeg als gevolg van de tweede oliecrisis. Vervolgens worden de premiekoop-A en -B-regelingen beschreven. Vervolgens worden ook kort de premie-C en -D-regelingen beschreven, die gericht waren op zowel de koop- als de huursector.

2.2 Bevordering van het eigen woningbezit tot 1979

De Nederlandse naoorlogse politiek had zeker belangstelling voor de bevordering van het eigen woningbezit, maar het heeft de beleidsagenda tot en met de jaren '60 nooit sterk overheerst. Het was voor meerdere politieke partijen een ideologisch doel, maar in de praktijk werd de naoorlogse woningbouw gedomineerd door de sociale huursector, omdat hiermee, zo was de gedachte, het tekort aan betaalbare woningen voortvarender kon worden aangepakt (Van der Schaar, 1987). In 1956 werd evenwel een Nota Eigen Woningbezit aangenomen. De wens om het eigen woningbezit te verhogen werd in de loop der tijd steeds groter. Zo uitte Minister Gruijters van Volkshuisvesting (D'66) in 1974 de wens om te komen tot een woningvoorraad met tweederde eigenwoningbezit en ook het eerste Kabinet van Agt (CDA en VVD, 1977) wenste een substantiële verhoging van het eigen woningbezit (Van der Schaar, 1987). In Nederland lag het aandeel eigen woningbezit aan het einde van de jaren '70 op een vergelijkbaar niveau met West-Duitsland, maar duidelijk onder dat van België, het Verenigd Koninkrijk en Frankrijk (zie tabel 2-1).

Voorafgaand aan de introductie van de premiekoop-A in 1979 waren er al premies beschikbaar voor de nieuwbouw van koopwoningen. Zo meldt Elsinga (1995) dat in 1953 voor het eerst een premieregeling werd geïntroduceerd voor de koopsector, gericht op arbeiders en kleine zelfstandigen die voor zichzelf een huis bouwden of lieten bouwen. In de jaren '60 werd de regeling gericht op lagere inkomens in het algemeen. De focus van de voorliggende rapportage ligt echter op de premiekoop-A en -B-regelingen.

tabel 2-1 Eigenwoningbezit in Nederland en omliggende landen, in procent van de woningvoorraad

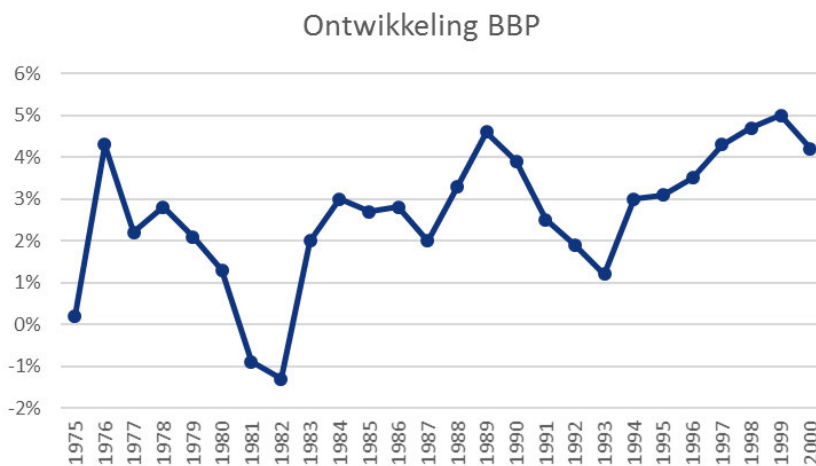
	1970	1980	1990	2000
Nederland	35	42	45	52
Duitsland (West)	36	38	39	43
België	55	61	64	69
Frankrijk	45	50	55	56
Verenigd Koninkrijk	51	56	66	69

Bronnen: zie Dol, 2020.

2.3 De economische context tijdens de introductie van premiekoop in 1979

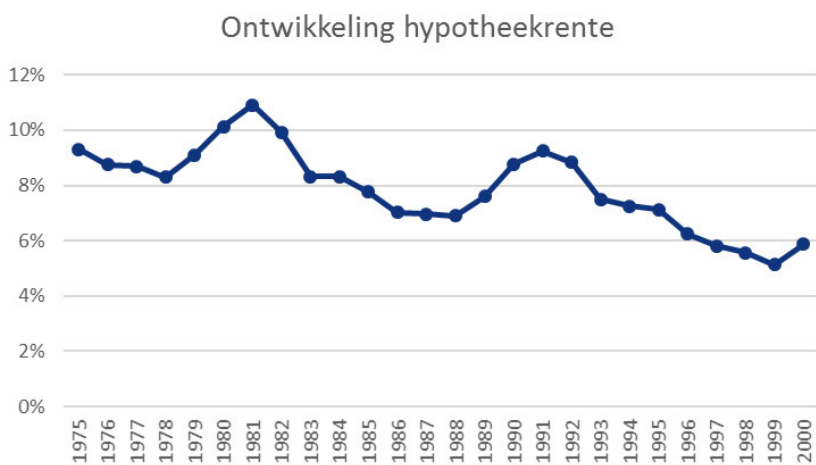
In de periode vanaf omstreeks 1970 tot en met 1978 groeide het eigen woningbezit snel door subsidiëring, gemeentegaranties, verkoop van woningwetwoningen, meer nadruk op koopwoningen in de nieuwbouw en een voorspoedige economische ontwikkeling (zie Van der Schaar, 1987; Elsinga, 1995; Heerma, 1993). Zo steeg het aandeel koopwoningen in de nieuwbouw van niet meer dan 40 procent in de eerste helft van de jaren '70, tot ruim boven de 60 procent in 1978. In deze periode stegen de prijzen van koopwoningen tot recordhoogte. In 1979 volgde onder invloed van de tweede oliecrisis een omslag (zie figuur 2-1). De hypotheekrente steeg snel (figuur 2-2) en de woningprijzen daalden onmiddellijk. Onzekerheid over de economische situatie en oplopende werkloosheid droegen bij aan vraaguitval. Tegen deze achtergrond greep de regering in. Het woningtekort was namelijk een prominent politiek thema en daarom werden de bouwprogramma's voor sociale huurwoningen verhoogd (zie Van der Schaar, 1987; Bijlage 1).

figuur 2-1 Ontwikkeling BBP, 1975-2000.



Bron: CBS.

figuur 2-2 Ontwikkeling hypotheekrente, 1975-2000.



Bron: DNB.

2.4 Premiekoop-A

De premiekoop-A-regeling werd in april 1979 geïntroduceerd en had als doel het eigen woningbezit mogelijk te maken voor huishoudens met een inkomen tot modaal (f 30.800 = ca € 14.000).² De regeling was volledig gericht op de nieuwbouw, wat paste bij het beleid om het woningtekort terug te dringen. De regeling van 1979 werd in 1983 qua subsidiesystematiek ingrijpend gewijzigd.

De regeling van 1979-1983 kende een **stichtingskostengrens**³ (zie tabel 2-2), die in de Randstedelijke provincies gedurende de hele werkingsduur van de regeling f 10.000 hoger lag dan in de rest van Nederland. In de toenmalige praktijk waren de stichtingskosten (grotendeels) gelijk aan de aankoop prijs van de woning. De premie was inkomensafhankelijk, huishoudens met een inkomen tot f 20.000 hadden in het eerste jaar recht op een subsidie van maximaal f 8.400 terwijl huishoudens met een jaarinkomen van f 30.800 (modaal) recht hadden op f 3.000 (zie tabel 2 2). Er was een jaarlijkse reductie van f 500 op de premie. Dit betekent dat de huishoudens met een jaarinkomen tot f 20.000 recht hadden op een subsidieduur van maximaal 17 jaar: f 8.400 jaarlijks met f 500 verminderen komt na 17 jaar uit op f 0. Huishoudens met een jaarinkomen tot f 30.800 hadden dus recht op maximaal 6 jaar subsidie. De totale subsidie voor de laagste inkomens kon uitkomen op maximaal f 74.800. De maximale totale premie van f 74.800 was een substantieel bedrag in vergelijking tot de maximale stichtingskosten van f 120.000, maar er moet wel rekening worden gehouden met de toenmalige rentevoet van ongeveer 9 procent. Daardoor kwam een dertigjarige annuïtaire financiering voor een woning van f 120.000 in totaal uit op f 350.400 aan rente en aflossing.

Tegen de achtergrond van de economische crisis en de afname van de bouw van vrijesectorkoopwoningen, verhoogde Minister Brokx (CDA) de maximale inkomensgrens voor de premiekoop-A (Van der Schaar, 1987). Hiermee kreeg de premiekoop-A-regeling een aanvullend, secundair beleidsdoel: ondersteuning van de nieuwbouwkopwoningmarkt.

Vanaf 1981 werd ook de jaarpremie verhoogd als compensatie voor de snel gestegen hypotheekrente, die uitkwam op bijna 11 procent. Tijdens de ontwerpfasen van de regeling in 1978 bedroeg de hypotheekrente nog circa 8 procent, wat voor die tijd een normaal renteniveau was.

Jaarlijks was een contingent van (circa) 20.000 premiekoop-A-woningen beschikbaar, onder de eerste én de tweede premiekoop-A-regeling. Dit contingent vormde zo een aanzienlijk deel van de totale jaarlijkse woningbouwproductie, die in deze periode meestal uitkwam op ruim 100.000 woningen (zie bijlage 1).

Met de Nota Eigen Woningbezit 1983 werd een andere subsidietechniek geïntroduceerd voor de premiekoop-A. De systematiek met een jaarlijks aflopende bijdrage werd vervangen door een systeem van een jaarlijkse vaste bijdrage van f 5.500. De totale bijdrage was per inkomensstaffel bepaald als een *contant* bedrag (tabel 2.3). Concreet betekent dit dat het Rijk de lasten op zich nam voor een deel van de totale benodigde financiering, ongeacht de hoogte van de rente (zie voorbeeld in figuur 2.3). Er was dus sprake van een samengestelde hypotheek, waarbij het Rijk voor de laagste inkomensstaffel de lasten op zich nam voor een lening van f 50.000 en voor de hoogste inkomensstaffel van f 30.000 (zie tabel 2.3). Bijlage 3 geeft

² De doelgroep voor de premiekoop-A wordt in de literatuur en beleidsdocumenten vaak omschreven als bestaande uit lagere inkomens, maar de maximale inkomensgrens bij de introductie 1979 ligt duidelijk op modaal. In de jaren daarna worden de grenzen opgehoogd tot bovenmodaal.

³ Stichtingskostengrens = de kosten om de woning te 'stichten' ofwel te realiseren.

een uitgebreider overzicht van de systematiek. De Nota Eigen Woningbezit 1983 ging nog uit van een maximale inkomensgrens van f 42.500, maar dit werd opgetrokken tot f 50.000.⁴

tabel 2-2 Eerste premiekoop-A-regeling 1979-1983 (alle bedragen in guldens).

		1979	1980	1981	1982	1983
Stichtingskosten	Maximum	120.000	130.000	135.000	142.000	142.000
Inkomensgrenzen	Grens voor maximale premie	20.000	24.500	26.000	27.500	27.500
	Grens voor minimale premie	30.800	35.300	37.000	39.500	39.500
Premie in jaar 1	Bij inkomen van 20K (1979)	8.400	8.400	10.900	10.900	8.400
	Bij inkomen van 30,8K (1979)	3.000	4.000	5.000	5.500	4.500
Relatie inkomen tot premie (zie noot)		200 = 100	200 = 100	200 = 100	200 = 90	300 = 100
Jaarlijkse afslag		500	500	500	500	300
Hypotheekrente (in %)		9,1	10,1	10,9	9,9	8,3

Noot: stichtingskosten in Randstedelijke provincies waren f 10.000 hoger

Noot: in 1979 gold per f 200 hoger inkomen f 100 minder premie.

Bron: Adriaansens, 1983; Van der Schaar, 1987; DNB (Hypotheekrente).

tabel 2-3 Premiekoop-A per 1984: Inkomensgrenzen en totale contante premie (in guldens)

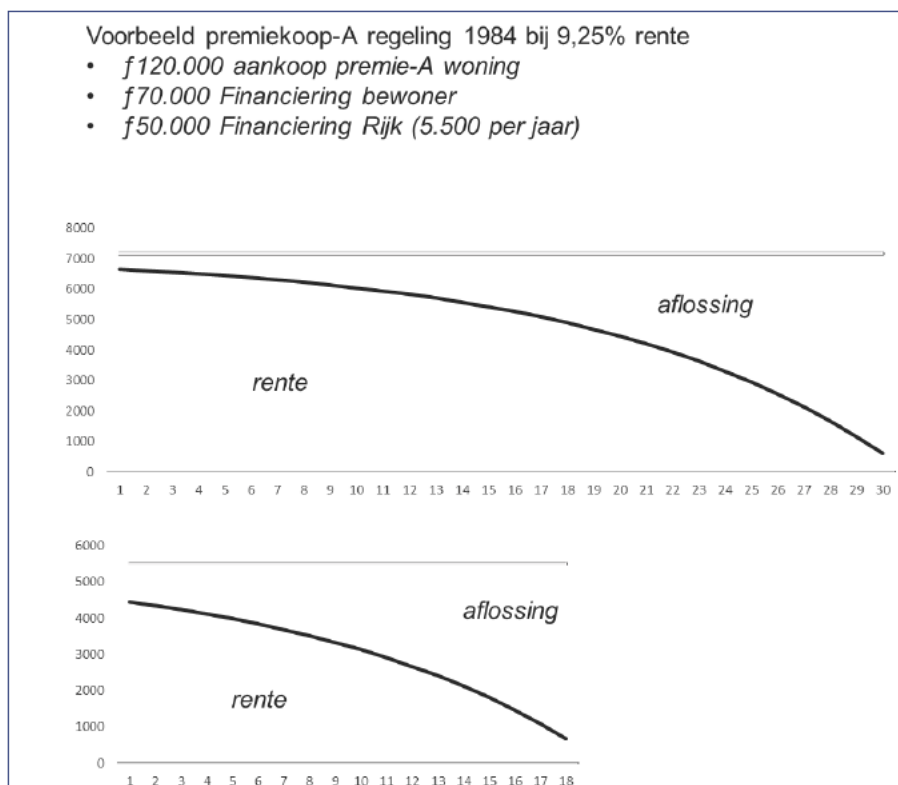
Inkomensklassen	Totale contante premie
=< 32.500	50.000
32.500 - 37.500	42.000
37.500 - 42.500	36.000
42.500 - 50.000	32.000

Bron: Van der Schaar, 1987

Na de introductie van de nieuwe premiekoop-A-regeling werden nog enkele wijzigingen doorgevoerd. Volgens Fortgens en Adriaansens (1990) was dit vooral onder druk van bezuinigingen. In 1987 werd de maximale (contante) bijdrage verlaagd naar f 44.000. Dit hing samen met een bredere bezuinigingsronde voor gesubsidieerde woningbouw (zie Telegraaf 01-07-1986). In deze periode daalde ook de hypotheekrente (zie figuur 2-2) waardoor een lagere bijdrage voor de hand lag.

⁴ De motivatie hiervoor kon niet achterhaald worden uit de beschikbare literatuur, maar het lijkt te zijn ingegeven door de wens om deze huishoudens over de streep te trekken in de nasleep van snel dalende huizenprijzen in de periode 1979-1982.

figuur 2-3 Voorbeeld van de premiekoop-A-regeling 1984



Het voorbeeld gaat uit van een premiekoop-A-woning van f 120.000 door een huishouden met een jaarkomen beneden de f 32.500. Het Rijk levert een contante bijdrage van in totaal f 50.000, wat betekent dat de koper f 70.000 zelf moet financieren. De bovenste figuur toont op de verticale as de jaarlijkse annuïteit die nodig is voor de koper zelf om een lening van f 70.000 van 30 jaar af te lossen. De onderste figuur toont op de verticale as de jaarlijkse vaste Rijksbijdrage van f 5.500 voor deze premiekoop-A-woning. Hiermee kan, bij een rente van 9,25%, een annuïtaire lening van f 50.000 in circa 18 jaar worden afgelost. Bij een lagere rente is de lening dus eerder afgelost, terwijl bij een hogere rente de looptijd langer dan 18 jaar zal zijn.

Bron: Bik et al, 1984

Vanaf 1989 werd een meer ingrijpende wijziging doorgevoerd. Het maximale inkomen werd verlaagd van f 51.000 naar f 43.500; ongeveer het maximum dat in 1983 gehanteerd werd. Bezuinigingsmotieven speelden wederom een rol. Daarnaast veranderde er wat aan de toetsing van de inkomens van aspirant-premiekopers. Voorheen werd het toetsingsinkomen altijd bepaald op basis van het inkomen van de hoofdkostwinner – ervan uitgaande dat het tweede inkomen bij deze kopers vaak (tijdelijk) zou wegvallen, bijvoorbeeld bij gezinsuitbreiding(en) – maar vanaf 1988 werd het tweede inkomen volledig meegeteld (Fortgens en Adriaansens, 1990).⁵ Hierdoor viel een grote groep huishoudens buiten het bereik van de regeling. Daarom bestreed onder anderen De Raad voor de Volkshuisvesting deze keuze (RAVO, 1988).⁶ Ook

⁵ In de regeling van 1983 werd de eerste toets gedaan op het hoofdinkomen. Mocht na enkele jaren blijken dat er in deze periode sprake was van een stabiel tweede inkomen, dan werd opnieuw getoetst op het volledige huishoudensinkomen (Adriaansens, 1983)

⁶ Voor het verkrijgen van de gemeentelijke hypotheekgarantie kon dit ook problematisch worden omdat niet alle gemeenten een garantie wensten af te geven voor twee inkomens. Vanaf 1992 werd de tweeverdieners hypotheek geïntroduceerd, die ook door de nieuwe Nationale Hypotheekgarantie (NHG) werd geborgd (Boumeester, 2004).

werden de jaarlijkse bijdragen geleidelijk aangepast tot f 4.400 en uiteindelijk f 3.600 in 1989 (zie Papa en Boelhouwer, 1989).

tabel 2-4 Nieuwe premiekoop-A-regeling 1984-1995 (alle bedragen in guldens).

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990
Stichtingskosten (max.)	132.000	132.000	132.000	132.000	138.000	132.000	132.000
Inkomensgrenzen							
Grens voor maximale premie	32.500	32.500	33.000	33.500	33.500	33.500	33.500
Grens voor minimale premie	50.000	50.000	50.500	51.000	51.000	43.500	43.500
Max. premie CONTANT	50.000	50.000	50.000	44.000	41.000	41.000	41.000

Noot: stichtingskosten in Randstedelijke provincies waren f 10.000 hoger

Bron: Tweede Kamer, 1983; Van der Schaar, 1987; De Wildt en Van Wijk, 1991.

Na 1989 steeg de hypotheekrente van circa 7 procent tot ruim 9 procent (figuur 2-2). Daardoor ontstond nog meer vraaguitval: vanwege de gestegen rente bleek dat de 'standaard' premiekoop-A-woning buiten het financiële bereik van de doelgroep viel (zie o.a. De Volkskrant, 31-03-1990; Het Vrije Volk, 19-07-1990). De maximale leencapaciteit daalde immers door de gestegen rente, waardoor veel van deze huishoudens een aanzienlijke som aan eigen geld mee zouden moeten nemen.

Verder ontstond er discussie over de omvang van de onderbenutting (niet gebruik) van de regeling. Staatssecretaris Heerma beweerde op basis van zijn informatie dat het meeviel, terwijl de bouwsector juist meldde dat er sprake was van een significante onderbenutting (Het Vrije Volk, 19-07-1990). Uit registratiesystemen blijkt echter duidelijk dat er veel minder premiekoopwoningen werden gebouwd dan de jaarlijkse contingenten toestonden (Van der Heijden en Kruythoff, 1993).

Vanaf 1992 konden huishoudens geen aanvraag meer indienen voor een premiekoop-A-woning. De redenen voor de beëindiging van de regeling worden uitgebreid omschreven in hoofdstuk 5. Huishoudens die al 'in de regeling zaten' behielden natuurlijk hun recht op de premie, waardoor het Rijk dus nog steeds een uitgavenpost had aan de regeling (figuur 2-4, volgende bladzijde). Het aantal bijdragen dat verstrekt werd liep echter snel af omdat veel ontvangers snel uit de regeling liepen vanwege inkomensstijging of door een verhuizing (Tweede Kamer, 1998).

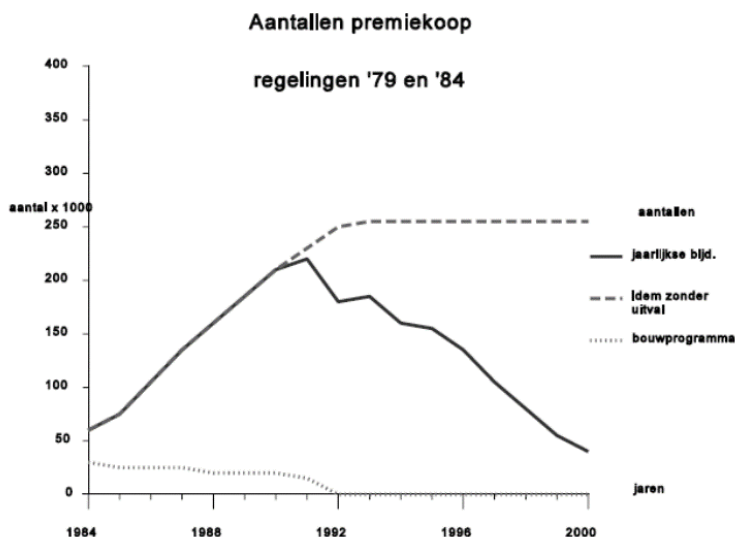
Het anti-speculatiebeding

De premiekoop-A kende een anti-speculatiebeding dat huishoudens moest weren die niet de intentie hadden om langdurig in de woning wonen.⁷ Bij een doorverkoop binnen tien jaar na de aankoop moest de bewoner een deel van de overwaarde afdragen: de volledige 100 procent in het eerste jaar en in elk opeenvolgend jaar 10 procent minder. Na tien jaar verviel het

⁷ Een gemeente kon dit anti-speculatiebeding opnemen bij de gronduitgifte. Bij de doorverkoop moest de Notaris vervolgens aan de gemeenten melden dat de woning werd verkocht. In de bestaande bouw was het vrijwel onmogelijk om een anti-speculatiebeding op te leggen tenzij de gemeente eigenaar was van de grond.

anti-speculatiebeding. Gemeenten waren verantwoordelijk voor de incassering van de afdrachten. Zij mochten de geïncasseerde afdrachten inzetten voor de bouw van betaalbare woningen (Boelhouwer en Dol, 1999; De Wildt en Van Wijk, 1991). Diverse bronnen melden dat lang niet alle gemeenten het anti-speculatiebeding actief handhaafden (Companen, 1991; Boelhouwer, 1995). Een rondgang van Boelhouwer (1995) bij een aantal grotere bouwgemeenten toont dat het anti-speculatiebeding door 15 van de 26 onderzochte gemeenten werd gehandhaafd. De andere 11 gemeenten gaven standaard een ontheffing van het beding omdat de administratieve kosten veelal niet opwogen tegen de opbrengsten. Administratieve lasten konden immers oplopen omdat er regelmatig discussie ontstond tussen de gemeente en de verkoper over de waardebeoordeling van verbouwingen-uitbreidingen aan de woning (Boelhouwer en Dol, 1999). Dit alles bracht extra taxatiekosten met zich mee en vroeg personele inzet van een gemeente. In 1989 werd het anti-speculatiebeding afgeschaft (Fortgens en Adriaansens, 1990). De studie van Companen (1991) concludeerde dat het 'al met al een beding [is] dat in de praktijk niet erg werkzaam en uitvoerbaar is gebleken'.

figuur 2-4 Overzicht van de verwachte uitgaven aan de premiekoop, 1984-2000.



Bron: Tweede Kamer, 1998.

Problemen rond de Stichtingskostengrens

Een rapport van de Algemene Rekenkamer uit 1987 concludeerde dat er meer controle nodig was op de premiekoop-A (zie Telegraaf, 06-05-1987; Limburgs Dagblad, 12-05-1987).⁸ Specifiek ging het om problemen rond de bepaling van de stichtingskostengrens. Overschrijding van de stichtingskostengrens betekende namelijk dat de kandidaat-koper geen recht had op de premie, waardoor het aantrekkelijk kon zijn om creatief om te gaan met de op te voeren bouwkosten. In 1985 kopte een artikel in het NRC (05-01-1985) met de titel 'Geknoei met premiewoningen gebruikelijk'. Volgens dit artikel was er voortdurend discussie tussen lokaal actieve partijen (gemeenten en ontwikkelaars) en het ministerie over welke kosten moesten worden opgevoerd als stichtingskosten. Als bijvoorbeeld plavuizen of dubbel glas niet hoefden te worden meegerekend, dan leverde dit een reductie op in de totale stichtingskosten. Middels steekproeven werden regelmatig malversaties opgespoord en werden de verstrekte

⁸ Het digitale archief van de Algemene Rekenkamer loopt terug tot 1995. Hier wordt gebruik gemaakt van citaties van het rapport uit de landelijke dagbladen.

premies teruggevorderd. In de praktijk was het voor gemeentelijke inspecties echter ondoenlijk om alles nauwgezet te controleren (zie NRC, 05-01-1985).

In deze discussie speelde ook de kwestie van het meerwerk. De aannemer en de koper van een woning konden afspreken om na de oplevering meerwerk te laten uitvoeren, zoals de bouw van een dakkapel of een uitbouw van de woonkamer. Dit werd dus niet meegerekend als deel van de stichtingskosten. Deze trucage kon ervoor zorgen dat de subsidie niet terecht kwam bij diegenen die een woning tot de stichtingskostengrens nog net konden betalen, maar juist bij degenen die daarbovenop nog een flink bedrag aan meerwerk konden uitgeven (Van der Heijden, 1993).

Om deze reden gold in de eerste premiekoop-A-regeling een tienjarig verbod op woningaanpassing. Later werd dit verbod versoepeld en uiteindelijk in 1989 geheel opgeheven (Van der Heijden, 1993). De opheffing van het verbod op meerwerk-woninguitbreiding leidde regelmatig tot koppelverkoop waarbij de ontwikkelaar de voorkeur gaf aan een koper die ook meerwerk wilde laten uitvoeren (Van der Heijden, 1993). Dergelijke praktijken leidden tot discussies over de doelmatigheid van de regeling, namelijk het bevorderen van het eigen woningbezit onder de lagere inkomens.

2.5 Premiekoop-B

De premiekoop-B-regeling kende bij de introductie een maximuminkomen van circa anderhalf maal modaal (f 50.000) voor de aanvrager en stichtingskostengrenzen tussen de f 130.000 en f 160.000 (zie tabel 2.5). De hoogte van de premie had geen relatie met het inkomen, maar het had juist een relatie met de stichtingskosten. Een koper die een premiekoop-B-woning kocht tot f 130.000 had in het eerste jaar recht op een premie van f 3.000. Bij een woning op de stichtingskostengrens van f 160.000 had men recht op een premie van f 600. Het was dus niet zo dat de koper van de duurste woning ook recht had op de hoogste premie. Ook bij de premiekoop-B was er een jaarlijkse afslag van de premie met f 500.

De stichtingskostengrenzen werden tot 1982 jaarlijks naar boven aangepast. In 1983 werden de maximale stichtingskostengrens en de maximale aanvangspremie naar beneden aangepast, terwijl de jaarlijkse afslag van de premie werd verlaagd naar f 300. Per saldo betekende dit voor de ontvanger niet veel anders dan dat de premie nu over een langere periode werd uitgespreid.

tabel 2-5 Eerste premiekoop-B-regeling 1979-1983 (alle bedragen in guldens).

		1979	1980	1981	1982	1983
Inkomensgrens	Max.	50.000	70.000	70.000	70.000	70.000
Stichtingskosten	Min.	130.000	140.000	145.000	152.000	152.000
	Max.	160.000	175.000	180.000	187.000	177.000
Subsidie Premie in jaar 1	Min. (bij 160K stichtingskosten)	600	1.200	2.200	1.700	1.700
	Max. (bij 130K stichtingskosten)	3.000	4.000	5.000	5.500	4.500
Jaarlijkse afslag		500	500	500	500	300

Noot: stichtingskosten in Randstedelijke provincies waren f 10.000 hoger.

Bron: Adriaansens 1983; Nota Eigen woningbezit 1983.

De Nota Eigen woningbezit 1983 introduceerde een ingrijpende wijziging in de premiekoop-B-regeling. Net als bij de premiekoop-A werden de jaarlijkse afslagen op de premie verlaten en werd een vaste bijdrage verstrekt. Het voorstel in de Nota was om het aantal jaarlijkse bijdragen af te laten hangen van de stichtingskostengrenzen.

tabel 2-6 Nieuwe premiekoop-B-regeling 1984.

Stichtingskostengrens	Aantal jaarbijdragen à f 5.000
< f 132.000	5
f 142.000	4
f 152.000	3
f 162.000	2

Bron: Nota Eigen woningbezit 1983.

Volgens Van der Schaar (1987) werden de beschikbare contingenten premiekoop-B na de eerste jaren al niet meer volledig gebruikt. In de *beschikbare* literatuur zijn er hiervoor geen duidelijke verklaringen gevonden. *Beredeneerd* kan worden dat huishoudens met een inkomen tussen de f 50.000 en f 70.000 (destijds ruim 1,5x modaal en 2x modaal), kiezen voor een wat ruimere woning tegen de maximale stichtingskostengrens. De totale premie bij de hoogste stichtingskostengrens was daarbij ook niet zo heel hoog, met name in de eerste regeling van 1979. Bovendien ging de aanvraag gepaard met de nodige administratie (inkomsttoetsen e.d.) waardoor de premiekoop-B mogelijk niet echt aantrekkelijk was. Zoals in de volgende paragraaf duidelijk zal worden, vormde ook de *nieuwe premie-C-regeling* (vanaf 1984) een alternatief voor deze doelgroep en daarom werd de premiekoop-B-regeling in 1988 beëindigd.

2.6 Premie-C

In de Nota Eigenwoningbezit van 1983 werd ook de premie-C-regeling geïntroduceerd, die een éénmalige bijdrage verstrekke van f 6.500 er stimulering van de bouw van betaalbare *huur- en koopwoningen* in de vrije sector. Daarmee verschilde de doelstelling van de C-regeling met die van de premiekoop-A en -B, die vooral gericht waren op de bevordering van het eigen woningbezit onder huishoudens met een inkomen tot ruim anderhalf maal modaal. Er golden bij de premie-C-regeling geen inkomenscriteria, maar wel een maximale stichtingskostengrens.

Met de premie-C wenste de regering een aanvullende stimulans te geven voor de langzaam herstellende vrijesectorwoningbouw (zie Nota EWB, 1983). Volgens Van der Schaar (1987) reageerden beleggers enthousiast op de C-regeling. In 1985 werd het aantal plannen dat aanspraak kon maken op de regeling verhoogd naar 19 duizend. Het aandeel woningen in de vrije sector gebouwd met deze éénmalige bijdrage groeide in korte tijd naar 20 procent van het nieuwbouwprogramma. De regeling droeg zo bij aan de opbloei van de vrijesectorwoningbouw.

De premie-C-regeling begon na verloop van tijd te concurreren met de premiekoop-B. Zo gold voor de C-regeling tot 1986 dezelfde stichtingskostengrens als voor premiekoop-A, maar de grens werd medio 1986 opgetrokken tot het niveau van premiekoop-B. Dankzij de eenmalige bijdrage (belastingvrij, in tegenstelling tot de premies bij B) en konden de netto woonlasten voor de bewoner in een C-woning al met al lager uitvallen dan in de premiekoop-B (Van der Schaar, 1987; Smid & De Wildt, 1987). Bovendien kostte de premiekoop-B-regeling het Rijk meer dan de C-regeling; opheffing van de B-regeling leverde een forse bezuiniging op. In 1988 is de premiekoop-B-regeling dan ook opgeheven, terwijl de premie-C werd gecontinueerd. Uiteindelijk bleek overigens ook dat de premiekoop-B-woningen en premie-C-woningen werden gekocht door hetzelfde publiek (Limburgs Dagblad, 19-07-1987). Het opheffen van de B-

regeling was bovendien pragmatisch van aard omdat de ingreep budget vrijspelde voor de hoger dan verwachte kosten voor de huursubsidie (Limburgs Dagblad, 18-07-1987).

Een thema in discussies was de doelmatigheid van de premie-C. Alle beschikbare premies werden gebruikt, dus wat dat betreft werd het doel bereikt: stimulering van nieuwbouw van vrije sector(koop)woningen. Staatssecretaris Heerma (CDA) beredeneerde daarnaast dat de premie-C zou kunnen hebben bijgedragen aan de doorstroming vanuit goedkope (sociale) huurwoningen (Limburgs Dagblad, 13-10-1990).

Toen in 1990 de vrije sector woningbouw alweer flink in de lift zat, waren er in de Tweede Kamer echter twijfels over de toegevoegde waarde van premie-C. In feite was een bijdrage van f 6.500 ook vrij beperkt als een percentage van de maximale stichtingskosten (f 172.000). In de media werd de premie-C omschreven als 'een aardig extraatje'. De C-regeling was wel populair, omdat iedereen er gebruik van kon maken (ook verhuurders) aangezien er geen inkomensgrens werd gesteld. In 1990 werd aangekondigd dat het contingent premie-C-woningen zou worden verminderd van 10.000 in 1991 tot 3.000 in 1995 (Limburgs Dagblad, 13-10-1990).

2.7 Premie-D

Premie-D werd in 1986 geïntroduceerd om de bouw van vrijesector(koop)woningen in de stadsvernieuwingsgebieden te stimuleren (Smid en De Wildt, 1987). De bouwkosten in de stadsvernieuwingsgebieden lagen aanzienlijk hoger dan op de uitleglocaties, waardoor de relatief kleine bijdrage van de premie-C-regeling weinig invloed had op de beslissing van ontwikkelaars om op deze locaties met een project te starten. Het aantal premie-C-woningen bleef zodoende gering in de stadsvernieuwingsgebieden. Daarom werd besloten tot een extra stimulering in de vorm van een eenmalige bijdrage van f 20.000. Het ging hier om een vrij kleine regeling die alleen werd ingezet in de stadsvernieuwing en die niet speciaal werd gericht op de bevordering van het eigen woningbezit onder huishoudens met een lager inkomen. Daarom is de premie-D-regeling weinig relevant voor deze studie.

2.8 Conclusie

Deze paragraaf geeft een antwoord op de vraag van "Hoe waren de verschillende premiekoopregelingen vormgegeven en welke doelen dienden deze?"

Er zijn twee premiekoopregelingen geweest, waarvan de premiekoop-A-regeling de belangrijkste was. De premiekoop-A van 1979 was inkomensafhankelijk en had als primaire doelstelling de bevordering van het eigen woningbezit onder huishoudens met een inkomen tot modaal. De regeling was volledig gericht op de nieuwbouw, wat niet los kan worden gezien van het overheidsstreven om het toen heersende woningtekort aan te pakken. De regeling werd enkele jaren na de introductie ook ingezet als instrument om de crisis op de markt voor nieuwbouwkopwoningen te bestrijden. Hiertoe werden de inkomensgrenzen gedurende enkele jaren verhoogd.

De premiekoop-B was gericht op huishoudens vanaf modaal tot circa anderhalf maal modaal. Deze regeling was niet inkomensafhankelijk, maar gerelateerd aan de zogenoemde stichtingskosten van de woning. De premiekoop-B werd minder gebruikt dan de premiekoop-A. Waar de jaarlijks beschikbare premies voor de premiekoop-A volledig werden gebruikt, was er bij de premiekoop-B na enkele jaren al sprake van onderbenutting. Dit had mede te maken met de hoogte van de premies en, na verloop van tijd, de introductie van de premie-C. De premie-C van 1984 was een eenmalige premie voor betaalbare huur- en koopwoningen zonder veel eisen aan het inkomen, waardoor het eenvoudig was in te zetten.

De premie-C is voor dit onderzoek echter minder relevant omdat het vooral was ontworpen als een stimulans voor de woningbouw en niet direct als een instrument om het eigen woningbezit onder huishoudens met een inkomen tot modaal (of iets daarboven) te bevorderen.

De premie-D van 1985 gaf een hogere bijdrage dan de premie-C en was speciaal beschikbaar voor nieuwbouw huur en koop in de stadsvernieuwingsgebieden. In deze gebieden waren de bouwkosten van woningen vaak aanzienlijk hoger waren dan in de uitleg. Ook deze regeling was niet speciaal gericht op bevordering van het eigen woningbezit onder huishoudens met een bescheiden inkomen.

De belangrijkste regelingen voor deze studie, de premiekoop-A en -B, kenden een jaarlijkse inkomensafhankelijke premie. Bij de premiekoop-A was dit maximaal f 8.400 en minimaal f 3.000, met elk jaar een vermindering van f 500. Uitgangspunt hierbij was dat inkomensstijgingen de jaarlijkse verlaging van de premie compenseerden. Toen tijdens de crisis van de jaren '80 de inkomens stagneerden, mede vanwege bewuste loonmatigingspolitiek, werd de premiekoop-A aangepast naar een systeem waarbij jaarlijks een vaste premie werd verstrekt.

3 Effecten van de premiekoopregelingen

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt stilgestaan bij de effecten van de premiekoopregelingen (onderzoeksvraag 2). Aan de orde komt allereerst het profiel van de kopers van premiekoopwoningen. Wat waren hun huishoudenskenmerken? Verder wordt ingegaan op de vraag hoe effectief de premie was. Was de premie altijd doorslaggevend bij de aankoop van de woning of had een deel van de kopers ook zonder de premie gekocht? Vervolgens wordt ingegaan op de effecten op de woningmarkt. Leverde de regeling een bijdrage aan de groei van het eigen woningbezit? Resulteerde de regeling tot doorstroming vanuit de huursector? Werkte de regeling wellicht marktverstrend?

3.2 Effect van premiekoop op de kopers

Profiel van de kopers van premiekoopwoningen

De Nameting Premiekoop 1983 (Companen, 1991) bracht de kopers van in 1983 opgeleverde **premiekoop-A-woningen** in beeld. De kopers van deze woningen waren volgens de Nameting voornamelijk gezinnen in de 'opbouwfase', met een gemiddelde leeftijd van 29 en een gemiddelde huishoudgrootte van 2,6 personen. Zestien procent van de eerste kopers was alleenstaand.⁹ Circa 40 procent van de gezinnen was volgens de Nameting tweeverdiener. Ruim twee derde van de kopers stroomde volgens de Nameting door vanuit een huurwoning en ongeveer een kwart was starter (vanuit een onzelfstandige woonsituatie, bij ouders of op kamers).

Hoofdkostwinners van meerpersoonshuishoudens hadden volgens de Nameting een gemiddeld netto-inkomen van f 25.000, en alleenstaanden f 22.000 (zie tabel 3-1). Volgens de Nameting had van de hoofdbewoners circa de helft een inkomen boven modaal (netto modaal in 1983 = f 24.000). Het totale huishoudensinkomen lag veelal hoger omdat veel huishoudens bestonden uit tweeverdieners. Ook de Nota Eigen Woningbezit 1983 citeert onderzoek naar de inkomensopbouw van kopers onder de eerste premiekoop-A-regeling van 1979-1983. Circa 55 procent had een jaarinkomen (hoofdkostwinner) tussen de 20 en 30 duizend gulden terwijl 25 procent een inkomen had tussen de 30 en 40 duizend gulden. De rest, circa 20 procent, kon met een jaarinkomen tot 20 duizend echt tot de lagere inkomensgroep worden gerekend.

De inkomens van huishoudens met een premiekoop-A-woning stegen relatief snel. Bij de Nameting bleek het gemiddelde inkomen van hoofdbewoners uit meerpersoonshuishoudens te zijn gestegen tot gemiddeld f 31.000. Bij alleenstaanden steeg het gemiddelde inkomen tot f 28.000. Daarmee had ruim 60 procent van de hoofdbewoners inmiddels een inkomen boven modaal. Gemeten op basis van het totale huishoudensinkomen ging het zelfs om 75 procent. De premiekoophuishoudens hadden daarmee een aanmerkelijk snellere inkomensstijging doorgemaakt dan gemiddeld in Nederland: van 24 procent, tegenover 15 procent modaal. Ook hadden ze in deze periode gemiddeld f 20.000 afgelost, het dubbele van de noodzakelijke aflossing op annuïteitenbasis (zie Companen, 1991).

⁹ Tegenwoordig rekruteert de nieuwbouwkop vooral doorstromers uit de koopsector, waaronder veel gezinnen met kinderen, waarvan de hoofdbewoner veelal ouder dan 30 is. Zie bijvoorbeeld de gegevens uit 'Staat van de Woningmarkt 2021' (MinBZK 2021), de toenmalige Kopersenquête Monitor Nieuwe Woningen of het periodieke onderzoek Bewoners Nieuwe Woningen.

tabel 3-1 Netto-inkomen bij aankoop premiekoop-A-woning naar huishoudenssamenstelling en lid huishouden, 1983.

netto jaar-inkomen (1983)	gehuwd/samenwonend				totaal		
	hoofdbewoner	partner	huishouden	alleenstaand	hoofdbewoner	partner	huishouden
< f 22.800	32%	91%	14%	72%	39%	91%	24%
- f 26.000	41%	7%	22%	16%	37%	7%	21%
- f 30.400	17%	2%	12%	7%	15%	2%	11%
- f 34.200	7%	-	9%	5%	6%	-	9%
- f 41.800	2%	-	16%	-	2%	-	14%
> f 41.800	1%	-	25%	-	1%	-	21%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
gemiddeld	f 25.000	f 17.000	f 33.000	f 22.000	f 25.000	f 17.000	f 32.000

Bron: Companen, 1991

Ondanks deze blijkbaar gunstige inkomenssituatie stelt de Nameting dat de regeling een belangrijke rol heeft gespeeld bij de stimulering van het eigen woningbezit, want huishoudens meldden zelf dat zij door de premie over de drempel werden gehaald om een woning te kopen; 80 procent van de eerste bewoners zou 'niet' of 'wellicht niet' de woning hebben gekocht zonder premie. Ook Van der Schaar (1987) meldt dat een meerderheid van de premiekoop kopers de woning zonder de premie niet had gekocht. De Nameting geeft geen uitsluitel over de vraag of deze huishoudens de premie echt nodig hadden om in staat te zijn te *kunnen* kopen, of dat de premie hen eerder het laatste zetje gaf om 'toch' te kopen. Duidelijk is wel dat de premie belangrijk was voor premiekoopers met de laagste inkomens (zie ook paragraaf betaalbaarheid hieronder).

De Nota Eigen Woningbezit 1983 stelde overigens dat vanuit het perspectief van de doelmatigheid moest worden nagedacht over de toetsing op basis van beide inkomens. Dit gebeurde pas in 1988 omdat daarvoor steeds het argument prevaleerde dat het tweede inkomen vaak (tijdelijk) wegviel door de komst van kinderen.

De kopers van **premiekoop-B-woningen** waren volgens Van der Schaar (1987) relatief ouder dan die van de premiekoop-A. Het waren overwegend tweepersonshuishoudens met een gemiddeld huishoudinkomen van f 37.200. Dit hogere inkomen ten opzichte van de premiekoop-A-huishoudens had natuurlijk te maken met de hogere inkomensgrens. De helft van hen had volgens eigen zeggen ook zonder subsidie een woning gekocht. Hier geldt dus zeker dat de doelmatigheid van de regeling ter discussie kan worden gesteld, mede omdat, evenals bij de premiekoop-A-regeling, het gezamenlijke inkomen ruim bovenmodaal was. De Nota Eigen Woningbezit meldt dat ongeveer 35 procent van de kopers van een premiekoop-B-woning een huishoudensinkomen hadden vanaf 40 duizend gulden.

De **premie-C-woningen** werden volgens Van der Schaar (1987) relatief vaak gekocht door jongeren, veelal tweepersonshuishoudens met twee inkomens, starters of doorstromers vanuit een (huur)flat. Het huishoudinkomen was betrekkelijk hoog. Bijna 90 procent zou ook zonder subsidie gekocht hebben. In de media werd de premie-C dan ook steeds meer beschouwd als een aardig extraatje, maar geen middel om het eigen woningbezit nu echt sterk te stimuleren (Limburgs Dagblad, 13-10-1990).

In 1993 meldde staatssecretaris Heerma in een brief aan de Tweede Kamer dat bij de entree-toets voor de 'sociale koop'¹⁰ in 1990, 60 procent van de kopers tot de doelgroep had behoord (Tweede Kamer, 1993). Twee jaar na de aankoop behoorde nog 18 procent van de kopers tot

¹⁰ De nieuwe benaming van de premiekoop-A onder het Besluit Woninggebonden Subsidies 1992.

de doelgroep. Het bevestigde het beeld uit de Nameting Premiekoop A 1983 dat deze generatie premiekopers dus een sterke inkomensontwikkeling doormaakte. Verder bleek dat een steeds groter deel van de kopers (40 procent) de woning ook zonder premie zou hebben gekocht. Ook staken ze gemiddeld f 15.000 tot f 20.000 aan spaargeld in de woning. In de brief van Heerma (CDA) werd naar aanleiding van deze en andere bevindingen vastgesteld dat de regeling steeds minder doelmatig en doeltreffend werd, waarover meer in hoofdstuk 5.

Betaalbaarheid en toegankelijkheid

Hierboven werd aangegeven dat veel de premiekoop-A-kopers zelf meldden dat zij de woning zonder premie niet hadden gekocht. De vraag is of het daarbij gaat om niet *willen* of niet *kunnen*. Een studie van Bik et al. (1984) geeft zicht op de woonlasten *met* en *zonder* de premiekoopregelingen. Er wordt hierbij natuurlijk uitgegaan van de toenmalige fiscale regels. De algemene vuistregel bij hypothecaire financiers is dat de woonlasten niet boven de 30 procent mogen uitkomen. Voor de lagere inkomens kan deze quote nog wat lager worden vastgesteld omdat er anders te weinig geld overblijft voor de andere vaste lasten en dagelijkse behoeften.

tabel 3-2 Netto koopquotes bij een lening zonder premie en met de premiekoop-A-regeling van 1979 en 1984 (woning f 130.000 en rente 8 procent).

	Geen beleid	Premiekoop-A 1979	Premiekoop-A 1984
Inkomen f 25.000			
1 ^e jaar	40,2	16,8	29,3
11 ^e jaar	35,8	23,3	28,8
21 ^e jaar	29,8	26,0	21,3
30 ^e jaar	27,5	27,5	19,7
Inkomen f 37.000			
1 ^e jaar	26,9	17,3	22,8
11 ^e jaar	24,5	20,6	23,0
21 ^e jaar	21,4	21,4	16,5
30 ^e jaar	20,2	20,2	15,6
Inkomen f 50.000			
1 ^e jaar	21,6	16,7	16,2
11 ^e jaar	19,9	18,6	19,9
21 ^e jaar	17,7	17,7	17,7
30 ^e jaar	17,2	17,2	17,2

Bron: Bik et al, 1984.

De gegevens in tabel 3-2 tonen dat de woonlast van een standaard premiekoop-A-woning voor een huishouden met een inkomen van f 25.000 ruim boven de grens van 30 procent lag. Met de premiekoop-A 1979 en 1984 komt deze quote onder de grens van 30%. Voor huishoudens met hogere inkomens ligt deze quote ook zonder de premie ruim beneden de grens van 30 procent. Indien de hogere inkomens zouden aangeven dat zij niet kochten zonder de premie, dan is het vooral een 'niet willen' kopen zonder premie in plaats van 'niet kunnen' kopen.

Risico's

Als onderdeel van het stimuleringsbeleid voor het eigenwoningbezit werd vanaf de jaren '60 steeds meer ruimte gegeven aan de gemeentelijke hypotheekgarantie voor nieuwbouwwoningen, tot deze in 1975 voor de hele woningvoorraad beschikbaar werd. Zoals beschreven in hoofdstuk 2 was er tot 1978 sprake van een *boom* op de woningmarkt, gevolgd door een neergang vanaf 1979. Elsinga en Dol (2003) beschrijven dat deze ontwikkeling ook zichtbaar is in het aantal maal dat eigenaar-bewoners met betalingsproblemen een beroep deden op de gemeentegarantie.¹¹ Tot 1979 bleef het aantal beroepen beperkt, maar in de periode 1980-1985 steeg het aantal huishoudens dat een beroep deed van 7 naar 1.772. Pas begin jaren 90 nam het beroep op de gemeentegarantie af.

In de literatuur is niet teruggevonden hoeveel premiekoop-A-eigenaren betalingsproblemen ondervonden en hun woning (gedwongen) moesten verkopen, maar het is wel een relevant thema. Onder benedenmodale inkomens is het risico op betalingsproblemen bij inkomensstegrelugval relatief hoog, omdat zij veelal over beperkte financiële reserves beschikken. Omdat er bij de eerste regeling van 1979 sprake was van een geleidelijke afbouw van de subsidie, was er bij onvoldoende inkomensgroei een verhoogd risico op betalingsproblemen. Bij de tweede regeling, vanaf 1983, ontving de koper een vaste premie van f 5.500 waarmee een deel van de totale financieringslasten werden afgedekt. Dit gaf een meer evenwichtig patroon van woonlasten door de tijd heen, waardoor het betalingsrisico ook geringer werd.

De premiekoop-A-woning en de huishoudenscarrière

Bovenstaand profiel van de premiekoop-A-huishoudens geeft aan dat het vooral ging om jonge huishoudens die een goede kans zagen om in deze woningen een gezin te stichten. 95 procent van de premiekoop-A-woningen was dan ook een eengezinswoning. De premiekoop-A-woning kan dus vooral beschouwd worden als een woning voor een langere bewoningsduur. Ten tijde van de Nameting werd 83 procent van de woningen nog bewoond door de eerste bewoners. In de tussentijd had 51 procent aanpassingen gemaakt aan de woning, vooral binnen (aan de keuken of badkamer, of voor een extra zolderkamer). Volgens de Nameting was de reden hiervoor niet onvrede met de woonkwaliteit, maar veranderingen in de huishoudenssamenstelling. Ook dit draagt bij aan de indruk dat de premiekoop-huishoudens van plan waren voor langere tijd in hun woning te blijven wonen.¹²

3.3 Effect van premiekoop op de woningmarkt

Typisch premiekoop-A: rijtjeswoningen op uitleglocaties en groeikernen

Onderzoek door De Wildt en Van Wijk (1991) toont dat de premiekoop-A-woning doorgaans een eengezinswoning was met vier kamers. Niet meer dan 5 procent van de totale premiekoop-A bestond uit appartementen (zie van o.a. Van der Heijden et al, 1993, p.12; Van der

¹¹ Gemeentegarantie is een voorloper van de landsdekkende Nationale Hypotheek Garantie: zie Elsinga & Dol (2003) *De geschiedenis van de hypotheekgarantie in Nederland*. Stichting WEW, Zoetermeer.

¹² Dit beeld contrasteert met de ervaringen van koopstarters sinds het einde van de jaren '90, toen kleine huishoudens veel vaker een (stedelijk) appartement kochten en pas doorstroomden naar een eengezinswoning zodra zij in de gezinsfase terechtkwamen. Deze tussenstap in de koopsector was ten tijde van de premiekoop regelingen nog vrij uitzonderlijk, omdat kopen destijds sterk werd geassocieerd met de stabielere levensfase (zie bijvoorbeeld Dol en van der Heijden, 2018).

Schaar, 1987). Het grootste gedeelte van de premiekoop-A-rijtjeswoningen had een Binnenwerks Kern Oppervlak tussen de 80 en 100 vierkante meter.¹³ Dit waren indertijd redelijke eengezinswoningen, maar in de reguliere koopsector werd veelal ruimer gebouwd, uiteraard vooral na afloop van de crisis aan het begin van de jaren '80 (Van der Heijden et al, 1993). Premiekoop-A-woningen werden vooral op de uitleglocaties gebouwd en naar verhouding ook veel in de groeikernen (De Wildt en Van Wijk, 1991). Al met al bevestigt dit het beeld uit paragraaf 3.2 dat met de premiekoop-A een nieuw segment van woningen voor jonge, nieuwe toetreders tot de woningmarkt werd gerealiseerd.

De typische premiekoop-A-woning past dus goed bij de uitleglocaties, waaronder natuurlijk de groeikernen. Met de premie-D-regeling voor de stadsvernieuwing werd wel wat aandacht verlegd naar het bestaand stedelijk gebied, maar de premie-D was geen inkomensafhankelijke regeling voor huishoudens met een bescheiden inkomen. De stimulering van het eigen woningbezit middels de premiekoop-A en -B kende daardoor een tweedeling tussen uitleglocaties en het bestaand stedelijk gebied. Overigens moet deze 'tweedeling' niet worden overdreven. In bijvoorbeeld de Amsterdamse transformatie van het Oostelijk Havengebied werden zowel premiekoop-A als -C ingezet om Amsterdammers 'warm te maken' voor het eigen woningbezit op deze binnenstedelijke locatie (Priemus en Smid, 1992).

Bijdrage aan de groei van de koopsector?

Een uitgebreide studie zou nodig zijn om exact te becijferen in welke mate de premiekoopregelingen hebben bijgedragen aan de groei van het aandeel eigen woningbezit in Nederland. Vast staat echter dat ook in de crisisperiode alle beschikbare contingenten voor premiekoop-A-woningen werden gebruikt. Zonder de regeling was de koopwoningvoorraad in deze periode nauwelijks gegroeid, omdat vanwege de crisis veel minder vrijesectorkoopwoningen werden gebouwd dan in de jaren '70. Het *aandeel* eigen woningen groeide daarom in de jaren '80 minder snel dan in de jaren '70 (zie tabel 3-3). Bovendien werd met name in de eerste helft van de jaren '80 de bouw van (sociale) huurwoningen geïntensiveerd om het woningtekort niet teveel op te laten lopen.

tabel 3-3 Eigen woningbezit in Nederland, 1947-1990.

Jaar	Aandeel eigen woningbezit
1947	27%
1967	32%
1971	35%
1980	42%
1990	45%

Bron: zie o.a. Van der Schaar, 1987; Dol, 2020

Doorstroming

Doorstroming op de woningmarkt was een belangrijke pijler van de Nota Volkshuisvesting in de jaren '90, maar ook in de Nota Huur en Subsidiebeleid van 1974 was doorstroming een belangrijk thema.

Zoals al in paragraaf 3.2 geschetst, verhuisde verreweg het grootste deel van de kopers van een premie-A-woning, circa 70 procent, uit een huurwoning. Bijna een kwart vertrok uit het ouderlijk huis of een studentenkamer, terwijl slechts een zeer beperkt deel een koopwoning

¹³ Tegenwoordig is Gebruiksoppervlak (GBO) de standaardterm, deze wijkt weinig af van BKO.

achterliet. De cijfers tonen dus aan dat er aanzienlijke doorstroom was vanuit de sociale huursector, maar dit werd niet door iedereen voldoende gevonden. Zo beweerde bijvoorbeeld in 1992 de voorzitter van de Nationale Woning Raad dat een te groot deel van de woningen naar “tweeverdienende nieuwkomers op de woningmarkt” ging. Meer toewijzen aan huishoudens die een goedkope (huur)woning achterlaten zou volgens hem te prefereren zijn (Trouw, 29-07-1992).

Doorstroming *vanuit* een premiekoop-A-woning werd minder relevant gevonden. De regeling was in feite ook gericht op *blijvend bezit* en niet op het bieden van eerste stap op de woningmarkt om van daaruit weer verder door te stromen (zie ook de discussie anti-speculatiebeding in paragraaf 3.2).¹⁴ Volgens de Nameting premiekoop-A was zeven jaar na de oplevering slechts 17 procent van de bewoners van een premiekoop-A-woning de tweede (of derde) bewoner (Companen, 1991). De lage mutatiegraad hangt mogelijk ook samen met het woningtype. Het ging vooral om eengezinswoningen die goed pasten bij de uitbreidingsfase van het huishouden, hoewel het niet de grootste eengezinswoningen waren.¹⁵

Marktverstoring?

Bij het thema rond de eventuele verstoring van de markt door gesubsidieerde woningbouw kunnen twee algemene vragen worden gesteld:

- Leidt gesubsidieerde nieuwbouw tot verdringing van de vrije sector op nieuwbouwalocaties? Gaat plancapaciteit voor premiekoopwoningen ten koste van de bouw voor de vrijesector?
- Leidt gesubsidieerde nieuwbouw tot afzetproblemen van de vrije sector in nieuwbouw of bestaande bouw?

De eerste vraag kan binnen de context waarin de premiekoop-A-regeling van start ging met zekerheid negatief worden beantwoord. In 1979 stortte de markt voor vrijesectorkoopwoningen in en kreeg de premiekoop-A, naast de bevordering van het eigen woningbezit, ook het karakter van een anticyclisch instrument dat de bouwsector ondersteunde. In een context van gunstige economische ontwikkeling geven projectontwikkelaars de voorkeur aan bouw in de vrijesector omdat daar de marges veelal groter zijn dan in de premiekoop of in andere gesubsidieerde woningbouw (mededeling Boelhouwer, interview, juni 2021). Onder gunstige economische omstandigheden kunnen projectontwikkelaars een ‘van boven opgelegde premiekoopregeling’ mogelijk als belemmerend ervaren voor hun mogelijkheden met vrijesectorwoningen. Tijdens de herstellende markt in de koop van de jaren '80 werden regelmatig deals gemaakt tussen gemeenten en projectontwikkelaars, waarbij projectontwikkelaars in ruil voor realisatie van premiekoop-A-woningen ook een aantal vrijesectorwoningen konden realiseren (zie ook De Volkskrant, 03-03-1990). Overigens zakte de *vraag* naar premiekoop-A in omdat de inkomenseisen veel strenger werden. Belangengroeperingen uit de bouw en ontwikkelingssector vroegen zelfs om een verhoging van de inkomensgrenzen omdat zij anders met teveel onverkoopbare woningen zouden blijven zitten. De slotsom is dat er in de context van de jaren '80 geen duidelijke aanwijzingen zijn voor grootschalige verdringing, maar dat de premiekoop-A in de crisisjaren juist een welkome stimulans was voor de bouwsector.

¹⁴ In de hedendaagse woningmarkt is de koopstarter, met name in de Randstad, veelal jong en koopt hij of zij een appartement om er relatief snel weer uit door te stromen.

¹⁵ In de huidige context worden woningen voor koopstarters vaak beschouwd als een opstapje naar een grotere koopwoning en niet als een woning voor een zeer lange bewoningsduur.

Voor wat betreft de tweede vraag kan gedacht worden aan een situatie waarin huishoudens de voorkeur geven aan premiekoopwoningen, terwijl zij eigenlijk ook in staat zouden zijn om een vrijesectorkoopwoning te verwerven. Een subsidieregeling kan zo dus leiden tot afzetproblemen in andere woningmarktsegmenten, waardoor gesproken kan worden over *marktbederf*. In de beschikbare bronnen zijn evenwel geen meldingen gevonden van een dergelijk marktbederf als gevolg van de premiekoop-A-regeling. Dit kan onderbouwd worden met het feit dat een groot deel van de gebruikers van de premiekoop-A zonder de premie *niet* had kunnen of willen kopen (zie paragraaf 3.3). Zoals hiervoor gemeld, werd de inkomensgrens voor de premiekoop-A tijdens de crisis verhoogd als vraagondersteunende maatregel. Het is niet ondenkbaar dat het aanhouden van de verhoogde inkomensgrens voor de premiekoop-A juist in de herstellende markt had kunnen leiden tot minder afzet van vrijesectorwoningen. De inkomensgrens werd in de loop van de jaren '80, tijdens het herstel echter verlaagd.

Tijdens de behandeling van de Nota Heerma (CDA) in de Tweede Kamer in 1990 werd gewezen op '*verdringing*' door premiekoop-A (Vaste Kamercommissie VRO, 1990). Het zou onaantrekkelijk zijn om in het segment *net boven* de stichtingskostengrens (f 142.000) van de premiekoop-A te bouwen omdat alle vraag zich richtte op de premiekoop. Opvallend is inderdaad dat bijna alle woningen onder de stichtingskostengrens premiekoopwoningen waren (Van der Heijden et al, 1993, p. 14).

Prijsopdrijving?

Tijdens de behandeling van het wetsvoorstel Individuele Koop Bijdrage (Tweede Kamer, 1998) werd kort gerefereerd aan een mogelijk prijsopdrijvend effect 'zoals bij de premiekoop-A', maar de indieners meldden dat zij onbekend waren met dit effect. Zij zagen vanuit hun eigen ervaring dat de aankoopprijs van premiekoopwoningen juist kunstmatig laag werd gehouden vanwege de strikte stichtingskostengrenzen. In de ons beschikbare bronnen zijn er ook geen aanwijzingen voor prijsopdrijving door de premiekoop-A gevonden.

In dit kader moet wel gemeld worden dat de economische context en de systematiek van de premiekoop-A-regeling een rol hebben gespeeld. Op zich kan prijsopdrijving plaatsvinden als een groep huishoudens die niet in staat is een woning te verwerven, de mogelijkheid krijgt om dit nu wel te doen via subsidies, aanvullende leningen en/of speciale fiscale maatregelen. Vooral op een *krappe* woningmarkt, waar al veel vraag is naar koopwoningen, ontstaat er dan concurrentie deze 'nieuwkomers' en de 'normale' kandidaat-kopers. Het gevolg kan zijn dat de 'normale' kandidaat-kopers hun financiële mogelijkheden verder uitputten voor een biedingsstrijd.

De premiekoop-A vormde echter een afgeschermd segment in de nieuwbouw, dat alleen beschikbaar was voor een afgebakende doelgroep (zie Hoofdstuk 2). De doelgroep van de premiekoop-A kon de premie dus niet inzetten voor andere (nieuwbouw)koopwoningen. Van een biedingsstrijd met andere kandidaat-kopers kon dus geen sprake zijn. Verder wordt er in de nieuwbouw tegen een vastgestelde vraagprijs verkocht en wordt er geloot (en niet opgeboden) als de vraag groot is. Tot slot was ook de economische context van belang want er was immers geen sprake van een krappe koopwoningmarkt tijdens de jaren '80 van de vorige eeuw. De premiekoop-A was eerder een welkome vraagstimulus voor de woningbouwsector. Deze conclusie geldt dus bij de toenmalige woningmarktomstandigheden en bij deze specifieke regeling.

Binnen het premiekoop-A-segment was er de kans aanwezig dat eventuele krapte (veel vraag) leidt tot een uitholling van de prijs-kwaliteitverhouding. Er was een maximale stichtingskostengrens, maar een bouwer-ontwikkelaar zou in deze situatie kunnen zoeken naar de minimumkwaliteit die de markt accepteert. Onderzoek van De Wildt en van Wijk (1990) toont dat

de meeste premiekoopwoningen (inderdaad) werden gerealiseerd tegen een prijs die vrij dicht tegen de maximale stichtingskostengrens aanlag. Dit geeft een indicatie dat ontwikkelaars rekening hielden met de bestedingsruimte van de doelgroep, want iedereen was op zich in staat om een woning tegen deze stichtingskostengrens te kopen. In een ruimere lokale woningmarkt bestaat evenwel de kans dat de ontwikkelaar zich genoodzaakt ziet om een gunstigere prijs-kwaliteit te bieden. Onderzoek toont evenwel niet duidelijk aan dat de stichtingskosten in krappere woningmarkten dicht tegen het maximum aanlagen dan in ruimere woningmarkten (De Wildt en van Wijk, 1990). Het onderzoek van De Wildt en van Wijk (1990) toont verder dat sommige gemeenten zich actief opstelden en *geen* bouwvergunning afgaven als zij vonden dat de prijs-kwaliteitverhouding te ongunstig was.

3.4 Conclusie

De premiekoop-A-regeling speelde een rol in de bevordering van het eigen woningbezit onder huishoudens met een inkomen tot modaal. Veel van de gebruikers van de regeling meldden dat zij zonder de premiekoop-A geen woning hadden gekocht. De meerderheid van de gebruikers van de premiekoop-A stroomde door vanuit de huursector, wat ook aansloot bij de doelstelling van het Rijk om de (sociale) huursector efficiënter te benutten.

De premiekoop-A-regeling vormde een vraagstimulerend instrument. Tijdens de woningmarktcrisis van de jaren '80 werd de inkomensgrens van de doelgroepen verhoogd om de vraag naar koopwoningen extra te stimuleren. Alle beschikbare premies, jaarlijks circa 20.000, werden gebruikt voor de bouw van premiekoop-A-woningen, terwijl de bouw van vrijesectorkoopwoningen instortte. De regeling heeft dus een bijdrage geleverd aan ondersteuning van de bouwsector tijdens de crisis van de jaren '80.

De inzet van een vraagstimulerend instrument werpt de vraag op of dit niet leidt tot prijsopdrijving. De kans hierop is groter op de huidige krappe koopwoningmarkt van 2021, dan op de zwakke koopwoningmarkt van de jaren '80 van de vorige eeuw. Bovendien was de premiekoop-A-regeling alleen beschikbaar voor speciaal daarvoor aangewezen nieuwbouwwoningen. Gebruikers van de regeling konden de premie niet gebruiken om de 'concurrentie' aan te gaan met andere kandidaat-kopers op de markt van bestaande woningen of in andere nieuwbouwsegmenten.

4 Sturing door provincies en gemeenten

Dit hoofdstuk geeft een antwoord op onderzoeksvraag 3: *“Vond er sturing plaats door provincies en gemeenten op het instrument? Zo ja, hoe?”*

Gemeenten

Vanwege de systematiek konden gemeenten de uitvoering van de premiekoop-A op een redelijke afstand volgen. Projectontwikkelaars, particuliere (zelf)bouwers of corporaties konden via de gemeente een aanvraag doen voor de bouw van premiekoop-A-woningen, waarbij rekening werd gehouden met het beschikbare contingent. De gemeente gaf dan een voorlopige subsidietoekenning. De gemeente gaf grond uit, de ontwikkelaar zocht kopers voor de woningen en startte met de bouw bij 70 procent verkoop. De subsidie zelf werd uitgekeerd aan de koper die hem aanvroeg (De Wildt en Van Wijk, 1990). Binnen deze modus operandi lag de enige rol van de gemeente in het vaststellen (beheersen) van de grondkosten (idem).

Diverse gemeenten, waaronder naar verhouding veel groeikernen, stelden aanvullende eisen ten aanzien van de kwaliteit en de stichtingskosten. Bovendien toetsten zij soms zelf de eerste ontwerpen, en indien deze niet aansloten bij de wensen van de gemeente werd een nieuwe kandidaat-ontwikkelaar gezocht voor de te bouwen premiekoop-A-woningen (zie De Wildt en Van Wijk, 1990). In de meer actieve gemeenten leidde dit doorgaans tot een betere prijs-kwaliteitverhouding (zie De Wildt en Van Wijk, 1990).

Vermeldenswaardig is ook dat niet alle premiekoop-A-contingenten door gemeenten werden gebruikt. Zo toont het signaleringssysteem sociale koop in de periode 1989-1991 een forse onderuitputting van de contingenten (Van der Heijden en Kruythoff, 1993). Dat er juist in deze periode onderuitputting plaatsvond had mogelijk te maken met de stijgende rentevoet. Opvallend is verder dat er regelmatig sprake was van onderuitputting in de grotere steden. Premiekoop-A, met een nadruk op lage stichtingskosten, verhield zich doorgaans slecht tot de hoge kosten in de stadsvernieuwing. De premiekoop-C bood met een eenmalige bijdrage van f 6.500 ook weinig soelaas. Het probleem werd onderkend met de introductie van de premiekoop-D, feitelijk een eenmalige bijdrage voor vrijesectorwoningen in de stadsvernieuwing zonder een inkomenseis. De D-sector ontving een stevige eenmalige bijdrage van f 20.000 (Smid en De Wildt, 1987).

Provincies

De rol van de provincies was relatief beperkt bij de premiekoopregelingen. Die bestond uit het verdelen van de woningbouwcontingenten over de gemeenten (Boelhouwer en Van der Heijden, 1989) en het monitoren van de benutting van de premiekoopregeling via signaleringssystemen (Van der Heijden en Kruythoff, 1993). Van inhoudelijke sturing vanuit de provincies was geen sprake. De uitvoering lag dus hoofdzakelijk bij gemeenten.

Conclusie

Er kan niet worden gezegd dat de provincie en de gemeenten sturend optraden in deze regeling. De rol van de gemeente was vooral om aanvragen van projectontwikkelaars of zelfbouwers te beoordelen en toe te kennen. Een aantal gemeenten was strenger in de beoordeling en wees de aanvraag af als er naar hun mening te weinig kwaliteit werd geboden. De rol van de provincies was feitelijk alleen de monitoring van de benutting van de premiekoopregelingen.

5 Het einde van de premiekoopregelingen

Dit hoofdstuk geeft een antwoord op de vraag: “Welke overwegingen hebben er meegespeeld bij het besluit om de premiekoopregelingen af te schaffen?”

Gesprekken met experts en bestudering van de literatuur wijzen uit dat meerdere zaken een rol hebben gespeeld en dat er geen sprake was van één enkele, overkoepelende reden om de **premiekoop-A-regeling** te beëindigen.

Een **eerste** verklaring concentreert zich op de *doelmatigheid* van de premiekoop-A-regeling. Uitgaande van het inkomen van de hoofdkostwinner – het criterium voor subsidieverstrekking – bleek dat de meeste huishoudens tot de beoogde doelgroep behoorden. In toenemende mate was er echter sprake van een tweede inkomen, waardoor veel van de gebruikers van de premiekoop feitelijk boven de maximale inkomensgrens van de premiekoop uitkwamen. Men ging er echter vanuit dat het tweede inkomen vaak tijdelijk wegviel door gezinsuitbreidingen. Dit was ook de reden waarom adviseurs waarschuwden voor een (tijdelijk) wegvallend tweede inkomen en de voorkeur gaven aan een toets op het inkomen van de hoofdkostwinner (zie RAVO, 1988). Vanaf 1988 werd het tweede inkomen uiteindelijk toch volledig meegerekend in de toetsing (Fortgens en Adriaansens, 1990).

Een citaat uit de brief van Heerma (CDA) aan de Tweede Kamer in 1993 illustreert dat er steeds kritischer werd gedacht over de bevordering van het eigen woningbezit:

“...in de loop der jaren [is] de regeling steeds ondoelmatiger en ondoeltreffender geworden, waarbij de belangrijkste conclusie is dat bij het huidige subsidieniveau de nieuwbouw koopwoning niet bereikbaar is voor de huishoudens met de laagste inkomens. Voor deze huishoudens zou de nieuwbouw koopwoning alleen met een gerichte nog hogere bijdrage bereikbaar kunnen worden. Het belang van de haalbaarheid van een koopwoning voor eenieder betekent echter niet dat tegen elke prijs de nieuwbouw koopwoning bereikbaar moet worden gemaakt. De inkomensgroep voor wie een koopwoning in de nieuwbouw niet haalbaar is, blijft derhalve aangewezen op de betaalbare voorraad, in de koopsector, dan wel in de huursector.” (Tweede Kamer, 1993).

In combinatie met bezuinigingsdoelstellingen (zie ook hieronder) was dit een motivatie om de regeling te beëindigen.

Een ander kritiekpunt vanuit het doelmatigheidsoogpunt was dat veel gebruikers van de regeling een aanzienlijke inkomensgroei doormaakten, waardoor ze al snel uit de regeling liepen (Companen, 1991). Dit suggereert dat de regeling veelvuldig werd gebruikt door jonge huishoudens met een behoorlijk inkomensperspectief, waaronder veel academici. Verondersteld kan worden dat zij met enige jaren wachten ook wel aan een koopwoning waren toegekomen, maar dan zonder gebruik te hoeven maken van de premiekoopregeling. De gesproken experts (Boelhouwer en Buys, 2021) laten weten dat regelmatig rondging in de discussies, dat de regeling naar verhouding veel werd gebruikt door jonge academici. In het ons bekende onderzoek onder kopers van premiekoop-A-woningen werd echter niet gevraagd naar het opleidingsniveau. Veelzeggend is dat de vastgoedsector ageerde tegen de verlaging van de inkomensgrenzen omdat daarmee volgens hun inzichten veel ambtenaren en jonge academici buiten de boot zouden vallen (De Volkskrant, 03-03-1990).

Een **tweede** verklaring voor de beëindiging van de premiekoop-A komt voort uit *een verandering van strategie ten opzichte van de bevordering van het eigen woningbezit*. Zo kondigde de Nota Volkshuisvesting in de jaren '90 (nog) meer ruimte aan voor de verkoop van corporatiewoningen. Daarnaast werd ingezet op de ontwikkeling van speciale koopvarianten ter bevoor-

dering van het eigen woningbezit onder lagere inkomens, zoals het Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE), waarbij een corporatiewoning onder de marktprijs werd verkocht aan huishoudens met een 'bescheiden inkomen' (Elsinga, 2004). De grote sociale huurwoningvoorraad in Nederland stond deze strategie toe.¹⁶ Naast verkoop van corporatiewoningen werden ook maatregelen genomen met betrekking tot de voorwaarden rond de financiering van het eigen woningbezit. Na veel discussie over de mogelijkheid van bouwsparen, werd gekozen om de bestaande gemeentelijke hypotheekgarantie verder te ontwikkelen tot een Nationale Hypotheek Garantie (o.a. Elsinga en Dol, 2004). Met de NHG kon men de woning en de verwervingskosten (kosten koper) financieren, terwijl ook tweeverdieners meer mogelijkheden kregen dan voorheen. Bovendien maakte een nationaal systeem van hypotheeknormen onder de NHG de hypotheekverstrekking voor de financiers veel eenvoudiger (zie Elsinga en Dol, 2003; Boumeester, 2004). Ook werd er meer ruimte gegeven aan nieuwe financieringsvormen zoals de spaarhypotheek, aflossingsvrije hypotheek en beleggingshypotheek, waarmee de maandlasten doorgaans lager uitkomen dan bij de traditionele annuïteitenhypotheek.

Een **derde** verklaring is te vinden in de terugtrekkende beweging van de overheid vanaf de jaren '90, wat onder andere leidde tot een sterk verminderde focus op grootschalige objectsubsidies en een veranderende rol van de centrale overheid in het volkshuisvestingsbeleid. Allereerst was er de wens om de grootschalige objectsubsidies in de volkshuisvesting te beëindigen. De Nota Volkshuisvesting in de jaren '90 (Tweede Kamer, 1989) ging uit van een beperkt woningtekort, waardoor er geen urgente noodzaak meer was om de woningbouw op grote schaal te ondersteunen. De subtitel "Van Bouwen naar Wonen" uit de Nota Volkshuisvesting in de jaren '90 getuigt van de omslag in het denken. Hoewel in de Nota Volkshuisvesting in de jaren '90 geen expliciete keuze werd gemaakt voor de afschaffing van de premiekoop, wordt hierin wel het einde aangekondigd van de grootschalige objectsubsidies voor de corporatiesector (Tweede Kamer, 1989).

Bovendien werden bezuinigingen en beheersbaarheid van overheidsfinanciën een thema in de discussies rond de gehele verzorgingsstaat in binnen- en buitenland (zie o.a. Hemerijck, 2013). Ook wenste de Rijksoverheid met *decentralisatie* een beleid dat meer aansloot bij lokale vraagstukken. De introductie van het Besluit Woninggebonden Subsidies 1992 (BWS 1992) gaf de mogelijkheid aan gemeenten om subsidies zelf te verdelen over sociale huur of sociale koop, en zodoende kwam de premiekoop-A te vervallen.

Tot besluit zijn er ook **externe factoren** die een rol hebben gespeeld in de afschaffing van de premiekoop-A. Zo ontstond er rond 1989-1990 veel aandacht voor de onderbenutting van de premiekoop-A-contingenten omdat de *hypotheekrente* weer wat steeg. De zorg was dat de premiekoopwoningen zonder subsidieverhogingen onbereikbaar werden, maar staatssecretaris Heerma had weinig oren naar verhoging van de bijdragen en zag meer in gunstigere hypotheekvoorwaarden (De Volkskrant, 31-03-1990). Ook dit is een teken aan de wand dat de beleidsmakers minder genegen waren de nadruk te leggen op de ondersteuning van nieuwbouw in de koopsector. In dezelfde periode was er ondanks de rentestijging een toename van de bouw van vrijesectorkoopwoningen, wat een duidelijke indicatie was van het herstel van de vrijesector koopwoningmarkt. De dalende rente na 1991 vertaalde zich in nog grotere aantallen opgeleverde vrijesectorkoopwoningen (zie bijlage 1).¹⁷

¹⁶ Hoewel uitbreiding van het eigen woningbezit gesteund werd door de Rijksoverheid, werden tijdens de crisis van de vroege jaren '80 grote aantallen corporatiewoningen gebouwd. Het woningtekort stond immers hoog op de politieke agenda.

¹⁷ Van der Schaar wees hier ook op tijdens gesprek.

Waar de premiekoop-A in 1992 formeel ten einde kwam, was de **premiekoop-B** in 1988 al opgeheven omdat de vraag naar deze regeling beperkt bleek. Dit had te maken met de overlap van de B-regeling met de A- en C-regelingen. De overheid zette sterker in op de 'populaire' C-regeling als alternatief voor de B-regeling. Bovendien was de premiekoop-B-regeling voor de overheid kostbaarder dan de C-regeling, en werd de afschaffing bespoedigd door (nieuwe) bezuinigingsdoelstellingen (Limburgs Dagblad, 18-07-1987).

Conclusie

Meerdere redenen speelden een rol bij de afschaffing van de premiekoopregelingen. In volgorde van belang was dit allereerst de doelmatigheid van de regeling omdat tweede inkomens een veel grotere rol begonnen te spelen en het huishoudensinkomen daarom veelal toereikend was om ook zonder premie te kopen. Bovendien bleek dat veel premiekopers een snelle inkomensontwikkeling doormaakten en zij de woning waarschijnlijk ook met enkele jaren wachten hadden kunnen kopen. Tegelijkertijd waren er ook andere mogelijkheden om het eigen woningbezit te stimuleren, zoals verbetering van het stelsel van hypotheekgaranties, het aanbod van speciale koopvarianten (met korting) en de verkoop van huurwoningen. Daarnaast werd de noodzaak om de koopsector te stimuleren via (omvangrijke) nieuwbouwsubsidies minder gevoeld omdat het woningtekort volgens de toenmalige inzichten grotendeels was ingelopen. Verder was er een herbezinning op de verzorgingsstaat, wat zich uitte in meer nadruk op marktwerking en een terugtrekkende overheid.

6 Conclusies

We geven in dit concluderende hoofdstuk een antwoord op de onderzoeksvragen.

Hoe waren de verschillende premiekoopregelingen vormgegeven en welke doelen dienden deze?

Er zijn twee premiekoopregelingen geweest, de premiekoop-A en -B. Hoofddoel van de premiekoop-A-regeling van 1979 was om het eigen woningbezit mogelijk te maken onder huishoudens met een inkomen tot modaal (f 30.800). De premiekoop-B-regeling had hetzelfde doel, maar was gericht op huishoudens met een jaarinkomen tussen éénmaal modaal en ruim anderhalf modaal (f 50.000). De premie-C en -D-regelingen zijn van later datum (1984 en 1985) en waren alleen gericht op de stimulering van de bouw van goedkope vrijesector huur- en koopwoningen. Deze twee regelingen hadden dus geen expliciete hoofddoelstelling om het eigen woningbezit te stimuleren onder huishoudens met een 'bescheiden' inkomen.

De twee premiekoopregelingen waren alleen beschikbaar voor nieuwbouwwoningen. Jaarlijks werd er per premiekoopregeling een maximaal aantal premies beschikbaar gesteld en deze werden via een verdeelsleutel over de gemeenten verdeeld. De focus op de nieuwbouw hing samen met het overheidsdoel om het toenmalige woningtekort te bestrijden. De premiekoop werd enkele jaren na de introductie ook ingezet als instrument om de crisis op de markt voor nieuwbouwkopwoningen te bestrijden. Hiertoe werden de inkomensgrenzen van de A- en B-regeling gedurende enkele jaren verhoogd.

De systematiek verschilde sterk per regeling en werd in de tijd ook ingrijpend gewijzigd. Bij de premiekoop-A-regeling ontvingen huishoudens met een modaal inkomen in het eerste jaar na toekenning een premie van f 3.000, terwijl het maximum was vastgelegd op f 8.400 bij een jaarinkomen van f 20.000. Elk jaar werd de premie verminderd met f 500. Er gold een maximale *stichtingskostengrens* (bouw- en grondkosten) van f 130.000. Stichtingskosten stonden in de toenmalige praktijk (vrijwel) gelijk aan de aankoopkosten van de woning. Voor de Randstedelijke provincies was de stichtingskostengrens f 10.000 hoger.

De gedachte was dat de jaarlijkse verlaging van de premie van f 500 gecompenseerd werd door inkomensgroei. Omdat de inkomensgroei stagneerde vanaf de tweede oliecrisis (1979-1982) werd er in 1984 een nieuwe premiekoop-A-regeling geïntroduceerd, waarbij een deel van de benodigde financiering volledig werd betaald door het Rijk. Concreet betekende dit voor de laagste inkomens binnen de premiekoop-A-doelgroep dat er een financieringsdeel ter waarde van f 50.000 werd afgedekt door het Rijk, ongeacht de geldende rente. Voor de hoogste inkomens binnen de doelgroep lag dit bedrag op f 30.000.

De kopers: effect van de regeling op de groei van het eigen woningbezit?

Een ruime meerderheid van de premiekoop-A-kopers meldde dat zij de woning zonder de premie niet hadden gekocht. Bij de premiekoop-B meldde ongeveer de helft van de kopers dat zij niet hadden gekocht zonder de premie. Vooral de premiekoop-A-regeling heeft dus een bijdrage geleverd aan de groei van het eigen woningbezit. Een nuance hierbij is dat de enquêtes waarop deze antwoorden gebaseerd zijn, niet doorvroegen of het ging om niet *wil-* *len* of niet *kunnen* kopen zonder de premie. Uit de beschikbare bronnen ontstaat de indruk dat de laagste inkomens de premie zeker nodig hadden, maar dat inkomens net boven modaal waarschijnlijk ook op eigen kracht een woning hadden kunnen kopen. Hoe dan ook lijkt de premiekoop-A-regeling ook veel van deze huishoudens over de streep te hebben getrokken.

Overigens werd getoetst op het inkomen van de hoofdkostwinner, terwijl er steeds vaker sprake was van een tweede inkomen; de argumentatie om vast te houden aan toetsing op het hoofdkomen was dat het tweede inkomen vaak tijdelijk of helemaal wegviel bij gezinsuitbreiding(en). Daarnaast bleek dat veel gebruikers van de premiekoop-A een snelle inkomensontwikkeling doormaakten, waardoor zij al snel uit de regeling liepen. Deze thema's speelden een rol bij de beëindiging van de premiekoopregelingen (zie ook paragraaf beëindiging van de regeling).

Welke effecten hadden de premiekoopregelingen op de woningmarkt als geheel?

Jaarlijks werden er circa 20.000 premiekoop-A- en circa 10.000 premiekoop-B-woningen gebouwd. Vanuit dit perspectief resulteerde de premiekoopregeling in een groei van de koopwoningvoorraad. Of de premiekoopregeling daarmee ook heeft bijgedragen aan de groei van het *aandeel* eigen woningbezit is niet eenduidig te beantwoorden. Tijdens de crisis van de jaren '80 werd namelijk de bouw van (sociale) huurwoningen geïntensiveerd, waardoor in deze jaren meer huurwoningen aan de woningvoorraad werden toegevoegd.

Voor de premiekoop-A-regeling heeft tijdens de crisis op de koopwoningmarkt van de jaren '80 een belangrijke bijdrage geleverd aan het op peil houden van de bouw van koopwoningen. Tijdens deze crisis stortte de vraag naar vrijesectorkoopwoningen in, maar alle beschikbare premiekoop-A-woningen werden verkocht. De premiekoop-B liep tijdens deze crisisperiode wat minder goed, mogelijk vooral vanwege de kleinere premies.

Gezocht is ook naar eventuele ongewenste marktversturende effecten van de premiekoopregeling, zoals prijsopdrijving, maar hiervan is in de beschikbare bronnen geen melding gemaakt. Deze conclusie kan evenwel niet los worden gezien van de toenmalige economische context waar er veel vraaguitval was en een subsidie, premie, of fiscale maatregel voor eigen woningbezitters eerder een welkome ondersteuning was voor de nieuwbouw koopwoningmarkt dan een ongewenste extra aanjager voor prijsstijgingen.

Verder zijn er in de literatuur zijn geen (duidelijke) aanwijzingen gevonden dat projectontwikkelaars de verruimde financiële mogelijkheden van de doelgroep voor de premiekoop-A gebruikten om een ongunstige prijs-kwaliteitverhouding te realiseren. Wel bleek dat juist in de krappere woningmarkten en in de groeikernen een aantal gemeenten de prijs-kwaliteit van te bouwen premiekoopwoningen kritisch beoordeelden en geen vergunning afgaven als deze in hun ogen te ongunstig was.

Welke factoren leidden tot de beëindiging van de premiekoopregeling?

De verklaring voor de beëindiging van de premiekoopregeling hangt samen met (tenminste) vier factoren die elkaar versterkten. Ten eerste werd de *doelmatigheid* ter discussie gesteld omdat steeds meer tweeverdieners de regeling gebruikten, terwijl de inkomensstoets plaatsvond op het inkomen van de hoofdkostwinner. Om aan de kritiek hierop tegemoet te komen werd vanaf 1988 het tweede inkomen meegerekend. Deze aanpassing resulteerde, in combinatie met een tijdelijke rentestijging, in *onderbenutting* (vraaguitval) van de premiekoop-A-contingenten. Staatssecretaris Heerma (CDA) ging niet overstag om de roep om verhoging van de inkomensgrenzen. Bovendien vroeg hij zich af of de regeling niet te kostbaar was om het eigen woningbezit onder de *laagste* inkomens te stimuleren.

Ten tweede was volgens de “Nota Volkshuisvesting in de jaren ‘90” het grootste *woningtekort ingelopen*, waardoor de noodzaak voor de inzet van grootschalige objectsubsidies wegviel. De gedachte was dat de stimulering van het eigen woningbezit onder huishoudens met een modaal inkomen nu meer kon plaatsvinden via bijvoorbeeld de verkoop van sociale huurwoningen of speciale koopconstructies zoals het Maatschappelijk Gebonden Eigendom.

Een derde verklaring is dat er in de loop van de jaren ‘80, mede vanwege de grote overheidsuitgaven ter bestrijding van de gevolgen van de tweede oliecrisis, een *heroverweging was van de verzorgingsstaat en de rol van de overheid*. Er ontstond meer aandacht voor betuiging van de overheidsuitgaven en grotere efficiency via meer marktwerking in het publieke domein. Ook was er toenemende interesse in *decentralisatie* vanuit de veronderstelling dat lokale overheden beter bekend zijn met lokale noden. Zo liet het nieuwe Besluit Woninggebonden Subsidies 1992 de keuze aan gemeenten om (veel kleinere) subsidies in te zetten voor renovatie, bouw van huurwoningen of bouw van koopwoningen. Hiermee kwam de premiekoop-A-regeling te vervallen.

Tot slot was een belangrijke factor *het herstel van de ongesubsidieerde nieuwbouwkopsector*, als gevolg van de voorspoedige economische ontwikkeling vanaf het einde van de jaren ‘80. Hierdoor verviel ook de noodzaak voor (anticyclische) vraagondersteuning van de bouwsector.

Rol van gemeenten en provincies

Tot besluit kan gemeld worden dat de rol van de provincies zeer beperkt was. De rol van gemeenten was iets groter. Zij beoordeelden de aanvragen van projectontwikkelaars voor de bouw van premiekoop-A-woningen. Sommige gemeenten stelden hogere eisen aan de kwaliteit van de woningen, met name in de groeikernen, en wezen de aanvraag af als zij oordeelden dat de geboden kwaliteit te gering was.

Bronnen

Gesproken deskundigen

Prof. Dr. J. van der Schaar, Emeritus Hoogleraar Volkshuisvesting, UvA (juli 2021)

Prof. Dr. P. Boelhouwer, Hoogleraar Housing Systems, TU Delft (juli, 2021)

Drs. A. Buys, Partner RIGO Research & Advies, Woningmarktdeskundige (juli, 2021)

Beleidsdocumenten

Tweede kamer der Staten Generaal (2020) *Vaststelling van de begrotingsstaten van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (VII) voor het jaar 2021. Motie van de leden Terpstra en Nijboer*. Tweede Kamer, vergaderjaar 2020-2021. 35570, nr. 51.

Tweede kamer der Staten Generaal (1998) *Voorstel van wet van de leden Duivesteijn, Van der Ploeg, Biesheuvel en Terpstra houdende nieuwe regels over het verstrekken van bijdragen aan lagere inkomensgroepen ten behoeve van het verkrijgen van een eigen woning (Wet individuele koopbijdrage)*. Tweede Kamer, vergaderjaar 1997-1998, 25309, nr. 3 en nr. 10.

Tweede kamer der Staten Generaal (1993) *Eigen woningbezit* (brief Heerma). Tweede Kamer vergaderjaar 1993-1994, 23449, nr.1.

Tweede kamer der Staten Generaal (1989). *Volkshuisvesting in de jaren negentig. Van bouwen naar wonen*. Tweede Kamer vergaderjaar 1988-1989, 20691, nr.2.

Tweede kamer der Staten Generaal (1984) *Nota Eigen woningbezit*. Tweede Kamer zitting 1983-1984, 18053, nr.2.

Tweede kamer der Staten Generaal (1974) *Nota huur- en subsidiebeleid*. Tweede Kamer zitting 1973-1974, 13025, nr.2.

Vaste Kamercommissie Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (1990) *Behandeling Nota Volkshuisvesting in de jaren '90* (20691). 18 juni 1990.

Onderzoek en evaluaties

Adriaansens, C. (1983) *De begrippen inkomen en woonlasten in de regelgeving*. Working Paper 4, Mei 1983, Delftse Universitaire Pers.

Boelhouwer, P. & K. Schiffer (2019) *De meerwaarde van de eigen woning: geef starters een kans!* Delft University of Technology.

Boelhouwer, P. & K. Dol (1999) *Evaluatie anti-speculatiebeding gemeente Woerden*. Onderzoeksinstituut OTB, TU Delft.

Boelhouwer, P. (1995) *Evaluatie anti-speculatieregelgeving koopwoningen in Zoetermeer*. OTB Werkdocument 95-06, Delftse Universitaire Pers, Delft.

Boelhouwer, P. & H. Van der Heijden (1989) *Vrije sector woningbouw: consequenties voor de ruimtelijke ordening, de volkshuisvesting en de bouwnijverheid*. Delftse Universitaire Pers.

Boumeester, H. (2004) *Duurdere koopwoning en wooncarrière. Een modelmatige analyse van de vraagontwikkeling aan de bovenkant van de Nederlandse koopwoningmarkt*. DUP Science, Delft.

- Bik, O. et al. (1984) *Subsidiëring en financiering van het eigen woningbezit*. Stichting Economisch Instituut, Tilburg.
- Buys, A. (1991) *Twintig jaar Bewoners Nieuwe Woningen*. RIGO Research & Advies, Amsterdam.
- Centraal Planbureau (1998) *Wonen en ruimte in drie scenario's tot 2020*, Werkdocument no 101 CPB, Den Haag.
- Companen (1991) *Nameting premiekoop-A 1983*. Companen, Arnhem.
- De Wildt, R. & F. Van Wijk (1990) *Kosten en kwaliteit premiekoop-A*. RIGO Research & Advies, Amsterdam.
- Dol, K. & H. van der Heijden (2018) The dynamisation and subsequent vulnerability of the Dutch owner-occupied sector. An analysis of 1986-2012. *Economie et Statistique special issue on housing markets*, No500-502, p.139-156.
- DNB (2020) *Huizenprijs hangt meer samen met financieringsruimte koper dan met woningtekort*. DNB Nieuws, 16 juli 2020, De Nederlandse Bank, Amsterdam.
- Elsinga, M. & J. Hoekstra (2004) *De betekenis van het eigen woningbezit*. Achtergrondstudie bij het advies "Op eigen kracht: eigen woningbezit in Nederland". Vromraad, Den Haag.
- Elsinga, M. (2004) *Betaalbare en risico arme koopwoningen. Ontwikkelingen in Nederland en enkele buitenlandse ervaringen*. DGW/NETHUR partnership no. 26, Utrecht.
- Elsinga, M. & K. Dol (2003) *De geschiedenis van de hypotheekgarantie in Nederland*. Stichting WEW, Zoetermeer.
- Elsinga, M. (1995) *Een eigen huis voor een smalle beurs. Ideaal voor bewoner en overheid?* Delftse Universitaire Pers.
- Fortgens, A. & C. Adriaansens (1990) *Volkshuisvestingsrecht: Een studie naar de juridische grondslagen van de overheidsinterventie, alsmede een analyse van de wet- en regelgeving op het gebied van de volkshuisvesting*. Kluwer, Deventer.
- Hemerijck, A. (2013) *Changing welfare states*. Oxford University Press.
- MinBZK (2021) *Staat van de woningmarkt 2021*. Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Den Haag.
- NVM (2021) *Woningaanbod neemt verder af*. Persbericht 8 juli 2021, Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen, Nieuwegein.
- Papa, O. & P. Boelhouwer (1989) *Voorgestane groei van het eigen-woningbezit tot boven de 50 procent in de jaren '90 niet haalbaar*. B&G, juli/augustus 1989.
- Priemus, H. & I. Smid (red.) (1992) *Marktsector-Woningbouw in de stad*. OTB-Werkdocument 92-11, Delftse Universitaire Pers, Delft.
- Priemus, H. (1989) The owner-occupied market in the Netherlands. *Housing Finance International*, May, 1989, p.4-12.
- RAVO (1988) *Advies inzake wijziging Beschikking geldelijke steun eigen woning 1984*. Raad voor de Volkshuisvesting Advies no. 152.
- Smid, R. & R. De Wildt (1987) *Evaluatie vrije sector 'D' plannen*. Ministerie van VROM, Den Haag.

Van der Heijden, H., Haffner, M. & A. Reitsma (2002) *Ontwikkeling van de woonuitgaven in zes West Europese landen*. DUP Science, Delft.

Van der Heijden, H. & H. Kruythoff (1993) *Signaleringsstelsel sociale koopsector*. OTB Werkdocument 93-06, Delftse Universitaire Pers.

Van der Heijden, H. (1993) *Meerwerk bij de bouw van premiekoop-A-woningen*. OTB Werkdocument 93-02, Delftse Universitaire Pers.

Van der Schaar, J. (1987) *De Groei en bloei van het Nederlandse volkshuisvestingsbeleid*. Delftse Universitaire Pers, Delft.

Van Middelkoop, M. & F. Schilder (2017) *Middeninkomens op de woningmarkt. Ruimte op een krap speelveld*. Planbureau voor de Leefomgeving, Den Haag.

Krantenartikelen

De Volkskrant, 31-03-1990 *Kamer wil hogere subsidie op premie-A-woningen*.

De Volkskrant, 03-03-1990 *Betere afstemming inkomens op premiekoopwoning gewenst*.

Het Vrije Volk, 19-07-1990 *Premie-A-woningen verkopen bijna niet meer*.

Limburgs Dagblad, 13-10-1990 *De lotgevallen van de premie-C. Bouw vrije-sectorwoningen verdrievoudigd*.

Limburgs Dagblad, 18-07-1987 *Premie-B-regeling gaat verdwijnen*.

Limburgs Dagblad, 12-05-1987 *Premiekoop-A*.

NRC, 05-01-1985 *Geknoei met premiewoningen gebruikelijk*.

Reformatorisch Dagblad, 07-02-1990 *Subsidie op premiekoop afhankelijk van rente:*

Wens van Kamer bij Heerma op het bord.

Telegraaf, 06-05-1987 *Meer controle op subsidie koopwoning*

Telegraaf, 01-07-1987 *Minder woningsubsidie levert f 1,5 mld. op*.

Trouw, 21-07-1992 *Woningraad wil beperking premies op koopwoningen*.

Bijlage 1 Woningbouw naar financieringsklassen 1975-1995

Toelichting op de tabel:

'Koopsectorwoningen met subsidie' vanaf 1979 heeft betrekking op premiekoop-A en -B. De contingenten van premiekoop-A bedroegen vanaf 1979 jaarlijks circa 20.000 woningen en deze werden tot het einde van de jaren '80 volledig gebruikt. Premiekoop-B werd in 1988 opgeheven. 'Koopsectorwoningen met eenmalige bijdrage' vanaf 1984 heeft betrekking op premiekoop-C en -D. Het contingent C-woningen was groter.

In deze cijfers is te zien dat de koopwoningproductie zonder subsidie pas echt instortte vanaf 1981, terwijl de oliecrisis zich al liet voelen in 1979. Dit heeft te maken met een vertraagd effect van de crisis op de nieuwbouw.

Tabel 2.2 Nieuwbouwproductie in Nederland per sector voor de periode 1975-1995¹⁾

Jaar	Sociale huurwoningen	Particuliere huurwoningen			Koopsectorwoningen			Totaal
		met subsidie	eenmalige bijdrage	zonder subsidie	met subsidie	eenmalige bijdrage	zonder subsidie	
1975	40.130	23.454	-	777	31.013	-	25.400	120.774
1976	36.240	17.415	-	569	32.080	-	20.329	106.813
1977	35.315	15.122	-	734	33.362	-	26.514	111.047
1978	29.230	11.806	-	1.036	34.233	-	29.520	105.825
1979	23.569	7.208	-	940	27.812	-	27.966	87.522
1980	38.881	9.820	-	1.267	36.049	-	27.739	113.756
1981	54.979	14.538	-	1.274	30.124	-	16.844	117.759
1982	65.589	22.568	-	1.052	26.020	-	8.081	123.328
1983	52.611	21.735	-	633	30.230	-	5.918	111.127
1984	49.233	18.051	2.853		27.969	14.626		112.721
1985	34.596	16.201	4.009		25.502	17.823		98.131
1986	35.770	13.929	4.963		25.587	23.081		103.330
1987	35.851	11.443	4.418		26.297	32.082		110.091
1988	40.197	8.794	1.507	1.018	23.493	18.757	24.680	118.446
1989	35.976	6.146	2.107	1.488	20.749	15.936	28.831	111.233
1990	28.449	5.950	1.393	1.606	18.374	10.259	31.353	97.384
1991	22.514	3.985	916	1.625	15.676	8.357	29.815	82.888
1992	25.064	3.818	858	1.850	13.313	7.025	34.236	86.164
1993	22.360	3.219	482	2.220	9.995	5.359	40.054	83.689
1994	22.431	2.949	405	2.489	8.646	3.618	46.831	87.369
1995	23.758	2.768	216	2.348	8.689	4.998	51.059	93.836

1) Het is niet mogelijk om voor de jaren 1984-1987 de gereedgekomen woningen onder te verdelen in niet-gesubsidieerde woningen en woningen die zijn gebouwd met een eenmalige bijdrage. Het in de tabel gemaakte onderscheid tussen de sociale-huurwoningen en de particuliere huurwoningen hangt samen met de wijze van financiering en subsidiëring van de woningen.

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek, 1995

Bron: Van der Heijden et al, 2002.

Bijlage 2 Systematiek Premiekoop-A 1979-1983

tabel 1 Jaarlijkse premies voor laagste en hoogste inkomensgrens premiekoop-A (f 20.000 en f 30.800; bedragen in guldens).

Jaar	Premie naar inkomen	
	20.000	30.800
1	8.400	3.000
2	7.900	2.500
3	7.400	2.000
4	6.900	1.500
5	6.400	1.000
6	5.900	500
7	5.400	
8	4.900	
9	4.400	
10	3.900	
11	3.400	
12	2.900	
13	2.400	
14	1.900	
15	1.400	
16	900	
17	400	
Max. premie totaal	74.800	10.500

Bron: doorrekening auteurs

Bijlage 3 Voorbeeld methodiek gewijzigde premiekoop-A-regeling 1984

De premiekoop-A van 1984 regeling werkte met een zogenaamde samengestelde hypotheek. Het Rijk nam hierbij een deel van de benodigde financiering voor haar rekening. De praktische uitwerking was als volgt voor een huishouden met een inkomen tot f 32.500 (zie tabel).

Het Rijk betaalde jaarlijks een bijdrage van nominaal f 5.500 om een hypotheek van f 50.000 te financieren, ongeacht de geldende rente. Bij de toenmalige rente van 9,25 procent betekende dit dat het Rijk gedurende bijna 21 jaar deze jaarlijkse bijdrage verstrekke. Bij de hoogste inkomensgroep werd het bedrag van f 30.000 in het zevende jaar bereikt. Zie hiervoor de vet gemarkeerde getallen in tabel 6.3, de kolom cumulatief en 9,25%.

tabel 1 Premiekoop-A per 1984: Inkomensgrenzen en totale contante premie (in guldens).

Inkomensklassen	Totale contante premie
=< 32.500	50.000
32.500 - 37.500	42.000
37.500 - 42.500	36.000
42.500 - 50.000	30.000

NB: concreet betekent dit dat de financieringslasten voor het bovengenoemde bedrag worden betaald, ongeacht de rente.

Bron: Van der Schaar, 1987

tabel 2 Overzicht van looptijd bijdragen (in guldens).

Jaar	Jaarbijdrage contant			Cumulatief		
	6%	9,25%	10%	6%	9,25%	10%
1	5.189	5.034	5.000	5.189	5.034	5.000
2	4.895	4.608	4.545	10.084	9.642	9.546
3	4.618	4.218	4.132	14.702	13.860	13.678
4	4.357	3.861	3.757	19.058	17.721	17.434
5	4.110	3.534	3.415	23.168	21.255	20.849
6	3.877	3.235	3.105	27.045	24.490	23.954
7	3.658	2.961	2.822	30.703	27.451	26.776
8	3.451	2.710	2.566	34.154	30.161	29.342
9	3.255	2.481	2.333	37.409	32.641	31.675
10	3.071	2.271	2.120	40.481	34.912	33.795
11	2.897	2.078	1.928	43.378	36.990	35.723
12	2.733	1.902	1.752	46.111	38.893	37.475
13	2.579	1.741	1.593	48.690	40.634	39.069
14	2.433	1.594	1.448	51.122	42.228	40.517
15	2.295	1.459	1.317	53.417	43.687	41.834
16	2.165	1.335	1.197	55.582	45.023	43.030
17	2.043	1.222	1.088	57.625	46.245	44.119
18	1.927	1.119	989	59.552	47.364	45.108
19	1.818	1.024	899	61.370	48.388	46.007

20	1.715	937	818	63.085	49.325	46.825
21	1.618	858	743	64.702	50.183	47.568
22	1.526	785	676	66.229	50.969	48.244
23	1.440	719	614	67.669	51.688	48.858
24	1.358	658	558	69.027	52.346	49.416
25	1.281	602	508	70.309	52.948	49.924
26	1.209	551	461	71.517	53.499	50.385
27	1.141	505	420	72.658	54.004	50.805
28	1.076	462	381	73.734	54.466	51.186
29	1.015	423	347	74.749	54.889	51.533
30	958	387	315	75.707	55.276	51.848

Bron: doorrekening auteurs

Bijlage 4 Voorbeeldadvertentie Premiekoop-A en -C

Amsterdam-West breidt uit met 1250 Nieuwe Woningen

Januari 1990 start de bouw van premiekoopwoningen, vrije sector-woningen met eenmalige bijdrage (VSEB) en vrije sector-woningen in **Geuzenveld-West** en **Park Haagseweg**.
In Geuzenveld-West komen bovendien zo'n 400 sociale huurwoningen.
De woningen in deze nieuwe woonbuurten zijn merendeels eengezinswoningen, afgewisseld met gestapelde bouw, in een groene omgeving.

Geuzenveld-West

Deze nieuwe wijk met 875 woningen zal gebouwd worden direct grenzend aan het huidige Geuzenveld op het oostelijk deel van het sportpark De Eendracht.
In de koopsector zullen gebouwd worden:

- 207 premiekoop (kooprijzen tot f 142.000 vrij op naam)
- 200 VSEB-koop (kooprijzen tot f 172.000 vrij op naam)
- 64 vrije sector

Deze woningen worden gerealiseerd door:
Smit's Bouwbedrijf B.V.,
UBA Woning- en Utiliteitsbouw B.V.,
Proper-Peter Stok Groep B.V.

Park Haagseweg

Deze nieuwe woonbuurt met 375 woningen zal gebouwd worden op het voormalige sportpark Haagseweg (A.P.G.S.-terrein), nabij de aansluiting van de landelijke Sloterweg op de Johan Huizingalaan.

Gebouwd zullen worden:

- 70 premiekoop (kooprijzen tot f 142.000 vrij op naam)
- 141 VSEB-koop (kooprijzen tot f 172.000 vrij op naam)
- 164 vrije sector

Deze woningen worden gerealiseerd door Bohemen Vastgoed B.V.



Tentoonstelling in het Gemeentelijk Informatiecentrum voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting in de Zuiderkerk vanaf 5 september t/m 22 september

Openingstijden: dinsdag t/m vrijdag 12.30 - 16.30 uur, donderdag 18.00 - 21.00 uur.
Een uitvoerige brochure is in de Zuiderkerk tegen contante betaling (f 5,-) verkrijgbaar.
Inschrijving voor de huurwoningen is niet mogelijk.
Woningbouwvereniging Rochdale zal eind dit jaar beginnen met het werven van kandidaten.

Inschrijving voor Premiekoop en VSEB-Koop

De selectie van de kandidaten voor deze woningen zal plaatsvinden door de Gemeentelijke Dienst Herhuisvesting volgens de nieuwbouwwet-regeling-B. Hierbij wordt voorrang gegeven aan stadsvernieuwings-urgenten en aan kandidaten die een goedkope huurwoning in Amsterdam achterlaten. Inschrijving voor premiekoop en VSEB-koop uitsluitend bij Herhuisvesting d.m.v. het speciale inschrijfformulier. Dit formulier is verkrijgbaar tijdens de tentoonstelling in de Zuiderkerk of telefonisch opvraagbaar bij Herhuisvesting 's ochtends van 9.00 - 12.00 uur. Telefoon (020) 5814.515 of 5814.516.
Inschrijving is mogelijk tot 1 oktober.
De volgorde van inschrijving is niet bepalend voor de toewijzing.

Informatie over de vrije sector-koopwoningen Geuzenveld-West:
Smit Beheer B.V., tel. (02510) 29088
Proper B.V., tel. (010) 4135125
Bouwfonds Informatiecentrum, tel. (020) 267232

Hier kunt u informatie inwinnen over de eengezinswoningen met garage (vanaf ca. f 250.000).
Bij het Bouwfonds Informatiecentrum kunt u tevens informatie verkrijgen over luxe appartementen (vanaf ca. f 190.000).

Informatie over de vrije sector-woningen Park Haagseweg (patio-woningen en exclusieve appartementen met prijzen boven f 275.000) is schriftelijk aan te vragen bij Bohemen Vastgoed B.V., Postbus 95375, 2509 CJ Den Haag, tel. (070) 472721.

Wonen tussen water en groen in Geuzenveld-West en Park Haagseweg

Infodag - Amsterdam

Premiekoop A-woningen

Hoorn

Aantrekkelijke ééngezinswoningen:
eigen grond, station op circa 250 m, tuinen minimaal ca. 12 m diep enz.

Gunstige prijzen v.a.

f123.950.-- v.o.n.

Aantrekkelijke hypotheekrente mogelijk, v.a. 9,6%,
wat kan resulteren in lage maandlasten b.v. 1ste jaar

f110.--

Kom langs voor uitgebreide informatie:
Zaterdag 3 juli van 10.00-15.00 uur
Hoofdkantoor Centrubank
Ingang: Reguliersdwaarsstraat 75