

Companen

Aedes

Krimp.... een groeiende opgave

position paper

Juni 2008

Krimp? De corporaties maken zich sterk!

1. Onze definitie van de opgave

- Inzetten op transformatie en kwaliteit in brede zin: wonen, sociale samenhang en leefbaarheid.
- Nieuwbouw en transformatie nadrukkelijk aan elkaar koppelen.
- Benutten van regionale kwaliteiten: rust, ruimte en landschap.
- Waar nodig aanpak sanering verloederende particuliere sector.

2. Wat wij verlangen van de Rijksoverheid en de landelijke politiek

Realisering van toegesneden regelgeving en financiële instrumenten, zowel voor de sector als voor de lokale en regionale overheden.

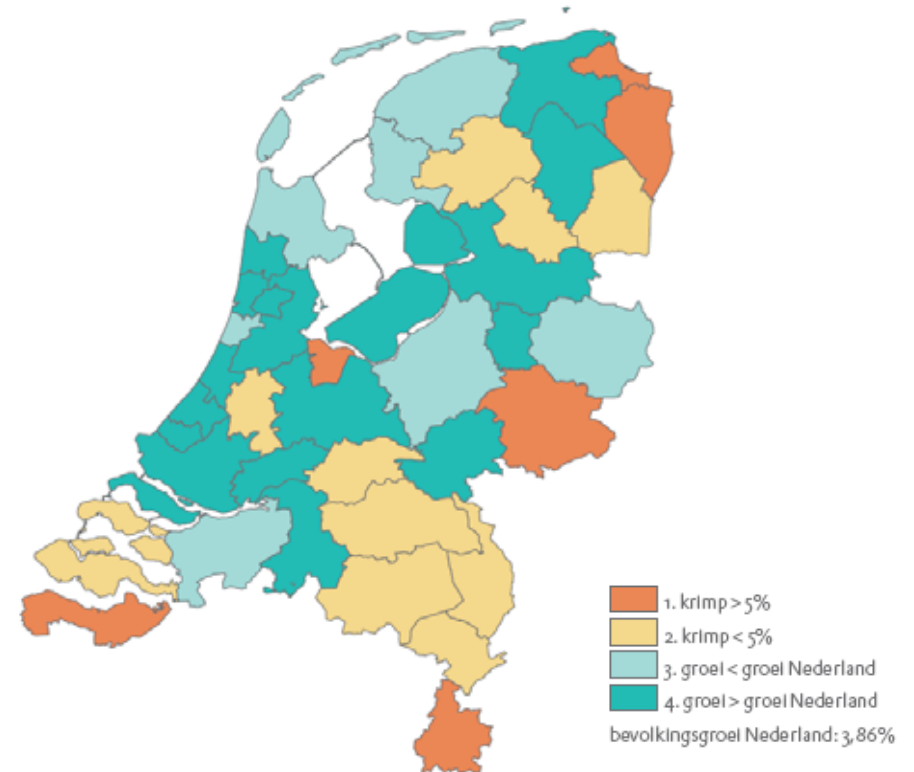
3. Welke strategie wij onze leden aanbevelen

- Regionale onderkenning en samen ontwikkelen toereikende investeringscapaciteit.
- Coalities sluiten met lokale, regionale en provinciale overheden en eventuele zorginstellingen en bedrijfsleven. Sterk inzetten op regionale overheidsregie.
- Huurders tijdig voorlichten over potentiële consequenties van krimp en nadrukkelijk betrekken bij transformatie (geen Ganzedijken meer).

“In de 80-er en 90-er jaren hadden we in het Noorden al een ontspannen woningmarkt. In Emmen is toen de sociale huurvoorraad sterk ingekrompen. Dat probleem doet zich nu in het kwadraat voor”.

“Krimp is een breed maatschappelijk probleem. Wij zien al een grote teruggang in het basisonderwijs, terwijl de huiseigenaren hun woning steeds moeilijker kwijt kunnen”.

Prognose bevolkingsontwikkeling in Nederland 2005-2025, naar COROP-regio
(Bron: RPB/CBS/PEARL)



“Krimp is een geweldige kans om slechte kwaliteit op te ruimen, zelfs al moet je daarna gras zaaien”.

Krimp: een uitdaging, en zeker niet stilzitten!

Grote delen van Nederland hebben te maken met bevolkingskrimp. In sommige regio's neemt het bevolkingsaantal al geruime tijd af; andere zien de krimp op zich afkomen. In gebieden als De Achterhoek, Drenthe, Friesland, Oost-Groningen, Twente, Zeeuws-Vlaanderen en Zuid-Limburg, vormt bevolkingsdaling, nu of op afzienbare termijn, het toekomstperspectief. Een vooruitzicht dat grote maatschappelijke effecten heeft

- **op de woningbehoefte:** wat later dan de bevolking daalt ook het aantal huishoudens en dus de woningbehoefte. Gevolgen bij ongewijzigd beleid: leegstand, prijsdaling. Daar komt nog eens de vergrijzing bij. Die speelt sterk in de perifere regio's en vraagt *herstructurering van het woningaanbod*: meer levensloopbestendige woningen en combinaties van wonen en zorg. Dus een kwalitatieve *PRODUCTIE-opgave* naast een kwantitatieve *REDUCTIE-opgave*.
- **op de sociale samenhang in kernen en buurten:** krimp ondergraaft de mogelijkheden tot behoud van een vitale bevolkingsopbouw. Bovendien kan vraaguitval nieuwe marginale groepen aantrekken met de sociale problematiek van dien (bijvoorbeeld door arbeidsmigranten).
- **op het voorzieningendraagvlak:** krimp versterkt de effecten van de maatschappelijke en economische schaalvergroting aanzienlijk; scholen en winkels ondervinden als eerste de gevolgen van de krimp. Vooral in dorpen betekent dit aantasting van leefbaarheid.
- **op de arbeidsvoorziening en de economische ontwikkeling:** de beroepsbevolking krimpt veel sneller dan de totale bevolking. Mogelijk gevolg: vertrek van bedrijven uit regio's die sociaal-economisch toch al niet zo sterk zijn.

Ruimtelijke gevolgen van krimp

"(De ruimtelijke gevolgen van krimp) manifesteren zich bij uitstek op het lage ruimtelijke schaalniveau van wijken, buurten en dorpen, en betreffen vooral de woningmarkt en de leefomgeving (de leefbaarheid)."

Ruimtelijk Planbureau, Krimp en Ruimte, 2006.

Kansen door krimp

"Demografische krimp biedt ook positieve aangrijpingspunten voor nieuwe ruimtelijke perspectieven, mogelijkheden en ontwikkelingen. Zo kan krimp leiden tot meer ontspannen woningmarkten waarin woonconsumenten gemakkelijker hun woonvoorkeuren kunnen realiseren. Zeker waar leegstand ontstaat en herstructurering van de woningvoorraad en woonbuurten geboden is, biedt krimp aanknopingspunten voor een verbetering van de woonkwaliteit van buurten en wijken. Verdunning en vergroening behoren hierbij tot de mogelijkheden. In extreme gevallen van krimp mag zelfs 'ontstedelijking' niet worden uitgesloten."

Ruimtelijk Planbureau, Krimp en Ruimte, 2006.

Kortom: krimp leidt tot een gecompliceerde maatschappelijke opgave waarbij wonen, werken, voorzieningen en leefbaarheid in onderlinge samenhang betrokken zijn. Een opgave, die niet alleen bedreigingen, maar ook kansen inhoudt, als je er maar op tijd bij bent en de juiste instrumenten inzet.

"Ik heb geen overheidsbestuurder ontmoet die het gemakkelijk vindt om over krimp te praten. Het verschijnsel staat haaks op het geloof in groei, het verhogen van de bouwproductie en het terugdringen van de wachtlijsten voor een betaalbare huurwoning." "Er is een andere mindset nodig. En dat kost tijd." Het is tijd dat het Rijk en de betreffende provincies geheel nieuwe ruimtelijke keuzen maken:

"Op regionaal niveau moeten gemeentebesturen onder strakke leiding van de provincie tot keuzen komen. Dat betekent over de gemeentegrenzen heen kijken, stoppen met concurreren en bestuurlijk lef hebben. De tweede opgave (....) is de durf om een beleid te voeren waarbij de bouw van een woning alleen toegestaan wordt als gemeente en ontwikkelaar een bijdrage leveren in de kosten van sloop van andere woningen, een provinciaal 'sloopfonds'. Eigenaren worden gecompenseerd en huurders worden met een goed sociaal plan ergens anders in de regio gehuisvest. Op rijksniveau zou het kabinet kunnen bewijzen dat het niet alleen een Randstadkabinet is door de krimp nadrukkelijk op de beleidsagenda te zetten en is er na het platlopen van de 40 wijken nog tijd voor een werkbezoek aan de krimpregio's."

Willem van Leeuwen, Aedes.

Veel corporaties zetten de agenda

Veel corporaties in (toekomstige) krimpregio's zetten zich in voor het managen van het krimpvraagstuk. Hierbij fungeren zij nogal eens als 'klokkenluider' die overheden en andere betrokkenen bewust maakt.

"De krimpregio's moeten erkenning krijgen als de 41^e Vogelaarwijk"

Ondanks allerlei krimpprognoses zijn de groeiambities van gemeenten vaak nog dominant. Vanuit de emotie dat je als krimpende regio een 'loser' bent, niet sexy. En ...omdat belangrijke traditionele beleidsinstrumenten groei belonen en krimp bestraffen.

Dat corporaties voorop lopen is logisch. Krimp betekent voor hen een drievoudige taak en daarmee een aanzienlijke investeringsopgave die overigens gepaard gaat met een afnemende verdien capaciteit:

- **reductie van het bezit;**
- **transformatie naar veel meer levensloopbestendige woningen;**
- **een extra bijdrage aan de instandhouding van de leefbaarheid.**

Transformatiekosten in Limburg

De corporaties komen voor een dure transformatieopgave te staan. Het uit de markt nemen van lege woningen zonder dat iets wordt teruggebouwd kost -afhankelijk van de boekwaarde en herinrichting van het terrein - al gauw € 50.000 per woning. Afgezien van deze sloopkosten en inkomstenderving voor de corporatie, zet leegstand ook de leefbaarheid in een wijk onder druk. Dichtgespijkerde ramen, veel verhuizingen en een beperkte sociale controle kunnen leiden tot verpaupering. Daarnaast ondermijnt een afnemende bevolking het draagvlak voor voorzieningen. Om deze problemen het hoofd te bieden is versnelling van de herstructureringsopgave van groot belang, waarbij sloop onvermijdelijk is. De sloopopgave is momenteel 750 woningen per jaar, maar wordt opgeschroefd naar 1.500 (volgens de corporaties) of zelfs 3.000 woningen per jaar (provincie). In totaal wordt voor minstens 60 Limburgse wijken in de komende 10 jaar herstructurering voorzien, met een gemiddelde investering tussen de € 100 en € 200 miljoen per wijk.

Om de totale Limburgse woningvoorraad weer op maat te krijgen, is veel geld nodig. De benodigde investeringen zijn in het rapport *Limburg Transformeert* (2007) geraamd op 25 miljard voor 10 jaar in heel Limburg.

De opgave beperkt zich voor de corporaties niet tot louter hun eigen bezit. Zij kunnen en willen ook een rol spelen bij de sanering van de slechtste particuliere woningen (mits daarvoor voorwaarden worden gecreëerd).

"De verdien capaciteit van corporaties in krimpgebieden is marginaal, zeker als ze ook nog bij moeten dragen aan de stedelijke vernieuwing. En de vpb-heffing scheelt ons 25 miljoen euro investeringsvermogen per jaar."

Diversiteit aan strategieën

Afhankelijk van de woningmarktsituatie in het werkgebied ontwikkelen corporaties verschillende strategieën, veelal in combinatie uitgevoerd. Daarbij zijn 3 hoofdaccenten zichtbaar:

1. *Regio beter op de kaart zetten*

- Samen met overheid en bedrijfsleven in de regio plannen ontwikkelen om de regio beter te 'verkopen' door bijvoorbeeld de aanwezigheid van rust en ruimte en de aantrekkelijkheid van het dorpsse wonen te benadrukken. Door deze positieve benadering voorkómt men negatieve spiraalwerking, het in gang zetten van een zichzelf versterkend proces (een 'opeenstapeling van kommer en kwel'). Hiermee hopen regio's tevens woningzoekenden en/of bedrijven van elders aan te trekken. Dit laatste speelt waar 'unique selling points' voorhanden zijn (kuststreek, Randstad op steenworp afstand, overdruk uit Randstad opvangen, de grote ruimtelijke kwaliteiten van de krimpregio's).
- Deze strategie wordt ten onrechte in minder kansrijke regio's nogal eens gepropageerd in de 'ontkenningfase' om het onafwendbare krimpperspectief niet onder ogen te hoeven zien.

2. *Selectief investeren*

- Expliciete koppeling van nieuwbouw aan ingrepen in de bestaande woningvoorraad (1 erbij=1 eraf of zelfs 1 erbij= 2 eraf). In Limburg ook wel omschreven als 'slimpen' (=slim krimpen).

- Een rechtvaardige verdeling lusten en lasten: dus niet de kosten voor de corporaties en de revenuen voor de commerciële ontwikkelaars.
- Alleen investeren in kernen met toekomstwaarde, en niet alleen in woningen maar ook in maatschappelijk vastgoed en sociaal cement.

“In sommige kernen moet je gewoon durven niet meer te investeren”

3. *Kwaliteit wint altijd:*

- Doorgaan met de toevoeging van kwalitatief hoogwaardige nieuwe woningen, die beter voldoen aan de toekomstige vraag.
- Zorgdragen voor een ‘zachte landing’ van de woningen die kwalitatief ‘uit de markt vallen’.

“De inzet van corporaties in krimpgebieden moet gekenmerkt worden door een kleinschalige benadering met een chirurgische aanpak, waarbij bewoners goed in het proces worden betrokken en het belang van de leefbaarheid op het platteland voorop staat.”

Speerpunten voor succesvolle aanpak

Corporaties hebben andere partijen hard nodig om de krimpogave aan te kunnen:

- (h)erkenning van de opgaven bij de lokale en regionale overheid;

“Ik mis een eenduidig leiderschap vanuit de politiek, waar het om de aanpak van krimp gaat”.

- actieve inzet van gemeenten en regio om planning en programmering op de krimp af te stemmen en om ‘snelle’ ingrepen op ‘rotte plekken’ uit de kunnen voeren om verloedering voor te zijn; bereidheid van gemeenten tot allianties met corporaties en andere partijen.
- facilitaire steun van de provinciale overheid;
- toegesneden regelgeving op rijksniveau, bijvoorbeeld:

- ◆ de uitkering uit het Gemeentefonds beloont bevolkingsgroei en straft de krimp. Aanpassing van dit soort regels is nodig om gemeenten voldoende in staat te stellen samen met de corporaties in de transformatie te investeren.
- ◆ subsidieregelingen beter toesnijden op krimpregio's.

De investeringscapaciteit van corporaties in de krimpregio's is beperkt: door het bescheiden prijsniveau levert de verkoop van huurwoningen slechts beperkte boekwinsten. Verkoop van bezit kan zelfs contraproductief werken, omdat daarmee koopwoningen van slechte kwaliteit helemaal onverkoopbaar worden en als incurant staan te verloederen. Verder zijn er (nog afgezien van de wettelijke onmogelijkheden) geen hoge huuropbrengsten te behalen. En ‘last but not least’ romen de vpb-verplichting en de Vogelaarheffing de investeringscapaciteit aanzienlijk af. De ‘41^e Vogelaarwijk’ ondersteunt daarmee de 40 andere.

“Jezelf als krimpregio benoemen kan een zichzelf versterkend proces in werking stellen. Benader de mogelijkheden van je regio vooral positief in termen van kansen”

Krimp en gemeentefinanciën

- “Krimpgemeenten kunnen tijdelijk hogere uitgaven hebben dan andere, vergelijkbare gemeenten (...).”
- “De algemene uitkering uit het gemeentefonds is gevoelig voor demografische ontwikkelingen (...).”
- “Er zijn aanwijzingen dat niet alle specifieke uitkeringen volledig aansluiten op de kostenontwikkeling bij bevolkingsdaling.”
- “De eigen inkomsten van gemeenten zijn op een aantal onderdelen gevoelig voor bevolkingsdaling”
- “Krimpgemeenten kunnen voor herstructureringsopgaven komen te staan die hun financiële en organisatorische draagkracht te boven gaan.”

Raad voor de financiële verhoudingen, Bevolkingsdaling, 2008.

Uit de praktijk

Hoe moet Zeeuws Vlaanderen inspelen op de toekomstige ontwikkelingen van de bevolkingsafname en de wijzigende samenstelling en vergrijzing ervan?

Het krimpscenario kan ook als een kans worden aangegrepen om de kwaliteit van de woningvoorraad en de samenstelling ervan te verbeteren.

Corporaties selecteren kernen waar leegstand dreigt of al aanwezig is en waar aanwijsbaar geen animo is om te komen wonen. In die kernen of wijken worden geen nieuwbouw of herstructureringsplannen meer ontwikkeld. Dat zal resulteren in kernen die wegwijnen maar daar valt niet aan te ontkomen. Blijven investeren in kernen waar de klanten niet voor kiezen om te wonen is economisch niet verantwoord.

Het percentage gezinswoningen is nog vrij hoog in Zeeuws Vlaanderen.

De voorraad is niet passend voor de toekomstige bevolkingsontwikkeling, met name vergrijzing en meer alleenstaanden.

Waar de kwaliteit van de gezinswoningen slecht is zullen deze gesloopt worden en vervangen door een kleiner aantal levensloopbestendige woningen. Het levensloopbestendige woning type verdient de voorkeur met het oog op wijzigende bevolkingsontwikkelingen na 2025.

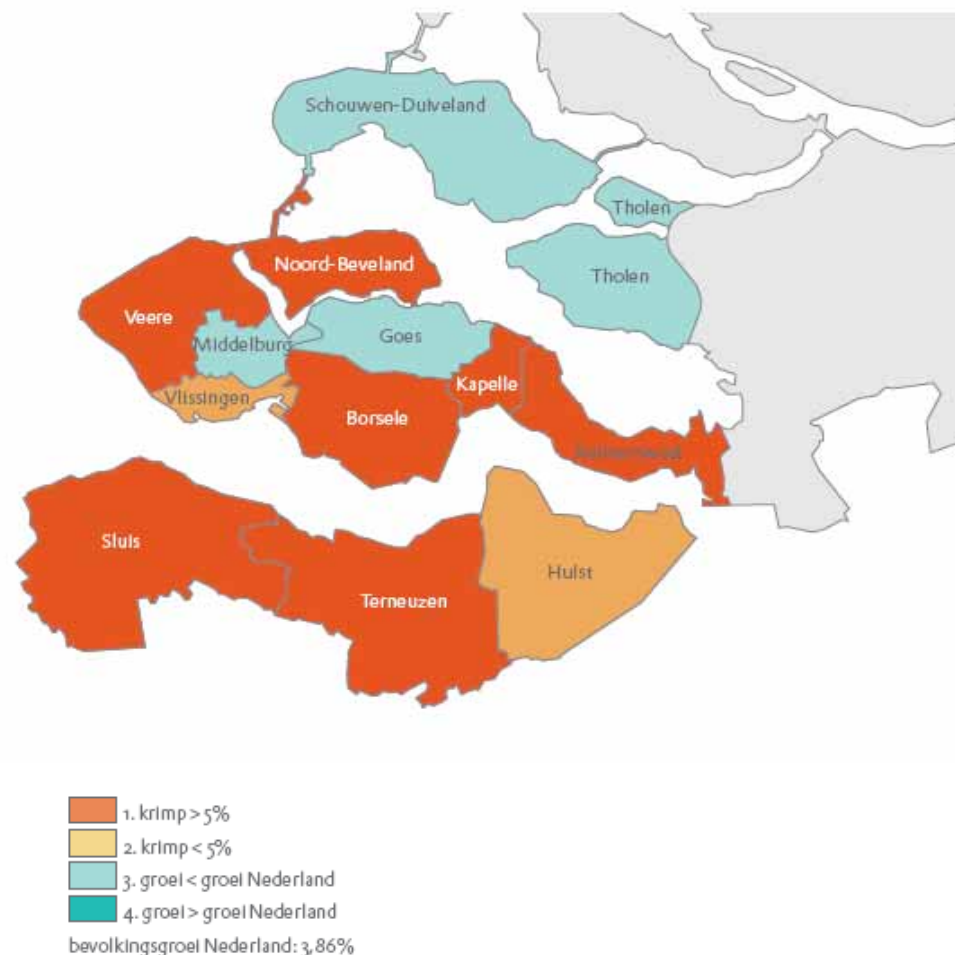
Gezinswoningen die in een goede conditie zijn worden te koop – te huur aangeboden.

Op regionaal niveau wordt in de diverse prestatieafspraken tussen corporaties en gemeentes wel over herstructureringsfondsen gesproken.

Stichting Clavis, Woonged Zeeuws Vlaanderen, Woonstichting Hulst.

“De aanpak van krimp betekent naast volkshuisvesting ook inzet in leefbaarheid, voorzieningen en maatschappelijke cohesie”

Prognose bevolkingsontwikkeling in Zeeland 2005-2025, naar gemeente (Bron: PRB/CBS/PEARL)



Wijze lessen uit de ervaring van het Noorden

Roelof Kuik van *Thús Wonen in Kollum* pleitte voor acceptatie. 'Ga geen rare dingen uithalen om het tegen te gaan. Dus geen kerncentrale neer zetten in Delfzijl, of KPN naar Groningen halen.' Die opvatting onderschreef *Beno Munneke van woningcorporatie Talma uit Hoogezand-Sappemeer* niet. Munneke heeft al twintig jaar ervaring met leegstand in zijn regio.

'Het sociale leven staat onder druk, zonder economische activiteiten ben je ten dode opgeschreven. Dus die moet je zien binnen te halen. Pieterburen was ook niks als Lenie 't Hart er niet was neergestreken met de zeehondencreche.' Door in te zetten op diversiteit, verkoop, sloop en het ombouwen van woningen trad er uiteindelijk een kentering in. 'Maar dan moeten bestuurders er niet mee aankomen dat ze er 5.000 woningen of 30 scholen bij willen!'

Uitspraken Aedesbijeenkomst 24-10-2007.

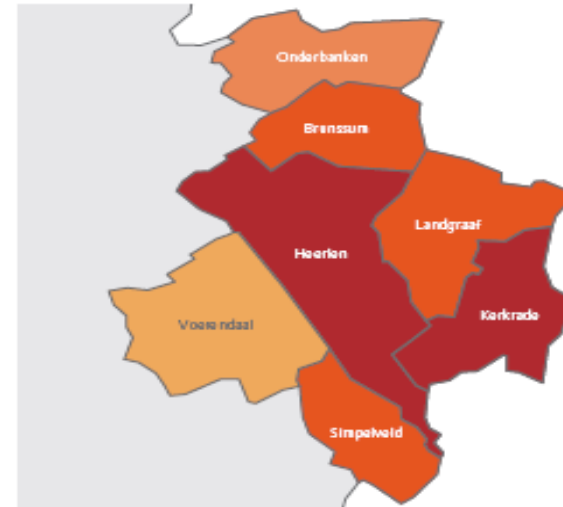
Krimp in de Achterhoek

"De corporaties pleiten voor een regionale visie, waarin gemeenten, provincie en de corporaties gezamenlijk optrekken. Beleid en (groei)ambities moet worden afgestemd. Gezamenlijk optrekken op het gebied van wonen voorkomt toekomstige leegstand en verschraving van de leefbaarheid (en voorzieningen) in de Achterhoek.

De corporaties hebben hun visie gepresenteerd tijdens het symposium 'Krimpen biedt kansen'. De Achterhoekse corporaties zien elkaar als collegiale partners met een gemeenschappelijk belang. Zij hebben te kennen gegeven met de politiek en het maatschappelijk middenveld de handen ineen te willen slaan en een gezamenlijk antwoord te formuleren op de demografische ontwikkelingen."

"De instelling van een sloopfonds werkt in onze regio contraproductief. De prijzen staan daarvoor te zeer onder druk".

Prognose bevolkingsontwikkeling Parkstad Limburg 2005-2025, naar gemeente (Bron: RPB/CBS/PEARL)

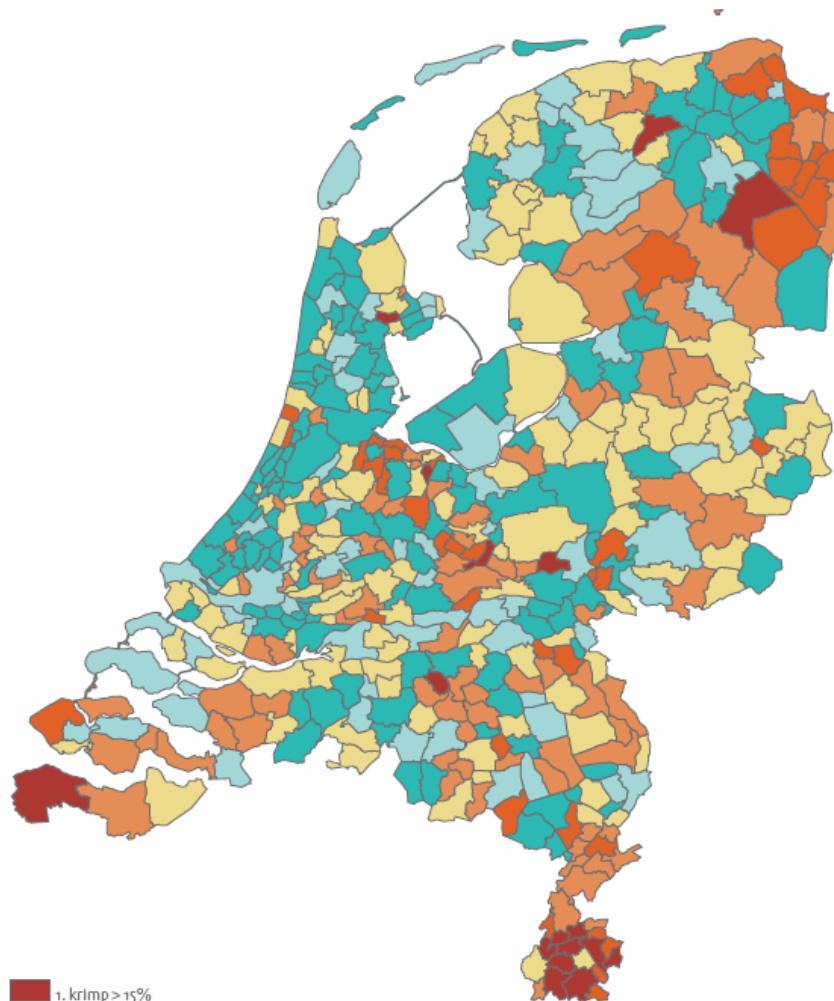


Limburg leert van zuid naar noord

Parkstad Limburg kreeg als eerste regio in Limburg te maken met krimp en de aanzienlijke consequenties daarvan. Met aanzienlijke inspanning is besloten de geplande productie terug te brengen van 11.000 naar 2.000 woningen. De Westelijke Mijnstreek (Sittard-Geleen e.o.) zag ook in haar regio de bui al hangen en is aan de hand van een begin 2008 vastgestelde woonmilieuvisie een traject gestart om planvoorraad en behoefte beter op elkaar af te stemmen. Gemeenten, corporaties, provincie en ook commerciële ontwikkelaars werken daarin eendrachtig samen. Wie volgt in het Limburgse land?

Enkele nadere feiten en cijfers over krimp

Prognose bevolkingsontwikkeling 2005-2025 naar gemeente; bron RPB/CBS/PEARL)



1. krimp > 15%
 2. krimp 10-15%
 3. krimp 5-10%
 4. krimp < 5%
 5. groei < groei Nederland
 6. groei > groei Nederland
 bevolkingsgroei Nederland: 3,86%

De top-10 krimpregio's met grootste absolute en relatieve bevolkingsafname (Bron: RPB/CBS/PEARL)

COROP-regio	2005	2025	Absolute afname	COROP-regio	2005	2025	Relatieve afname (%)
Zuid-Limburg	623.900	550.100	-73.800	Zuid-Limburg	623.900	550.100	-11,8
Achterhoek	402.800	378.200	-24.600	Oost-Groningen	153.900	137.200	-10,8
Oost-Groningen	153.900	137.200	-16.700	Zeeuws-Vlaanderen	107.800	98.300	-8,8
Gooi- en Vechtstreek	242.400	230.300	-12.100	Delfzijl e.o.	55.200	54.200	-8,6
zo-Noord-Brabant	726.600	715.000	-11.600	Achterhoek	402.800	378.200	-6,1
no-Noord-Brabant	627.400	617.100	-10.300	Gooi- en Vechtstreek	242.400	230.300	-5,0
Zeeuws-Vlaanderen	107.800	98.300	-9.500	Midden-Limburg	234.200	225.600	-3,7
Midden-Limburg	234.200	225.600	-8.600	Oost-Zuid-Holland	322.300	315.600	-2,1
Oost-Zuid-Holland	322.300	315.600	-6.700	Zuidwest-Gelderland	232.400	227.600	-2,0
Overig Zeeland	272.100	266.800	-5.300	Overig Zeeland	272.100	266.800	-1,9

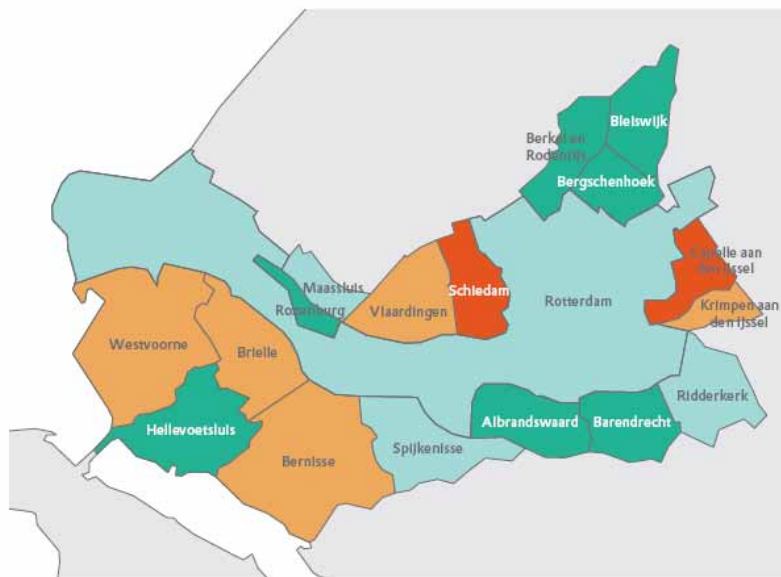
De top-10 krimpgemeenten met grootste absolute en relatieve bevolkingsafname (Bron: CBS/RPB/PEARL)

Gemeente	2005	2025	Absolute afname	Gemeente	2005	2025	Relatieve afname (%)
Heerlen	92.500	76.600	-15.900	Wognum	8.100	6.000	-26,1
Kerkrade	49.600	40.900	-8.600	Nuth	16.000	12.600	-21,2
Sittard-Geleen	97.100	90.000	-7.100	Amerongen	7.300	5.800	-20,5
Rheden	44.800	39.300	-5.500	Beek	17.000	13.600	-20,2
Roermond	45.300	39.900	-5.400	Valkenburg/Geul	17.600	14.100	-19,7
Terneuzen	55.400	49.900	-5.400	Laren	11.500	9.400	-18,5
Renkum	31.900	26.500	-5.400	Gulpen-Wittem	15.000	12.300	-18,3
Landgraaf	39.500	34.400	-5.100	Kerkrade	52.700	40.900	-17,4
De Bilt	42.200	37.700	-4.500	Heerlen	91.400	76.600	-17,3
Brunssum	29.800	25.400	-4.400	Aa en Hunze	25.300	21.000	-17,1

Noot: absolute aantallen afgerond op honderd inwoners.

De krimpcijfers per COROP-regio verhullen de soms grote verschillen per gemeente binnen eenzelfde regio. Zo geeft bijvoorbeeld de prognose voor het COROP-gebied Kop van Noord-Holland tot het jaar 2025 nog een lichte groei aan, terwijl voor de gemeenten Den Helder en Wieringermeer juist een bevolkingskrimp wordt voorzien. Ook binnen een niet perifeer gelegen gebied als de Stadsregio Rotterdam zijn gemeenten met een krimpperspectief aan te wijzen. Naast kleinere gemeenten op Voorne-Putten geldt dat ook voor steden als Schiedam en Vlaardingen en enkele suburbane gemeenten.

Prognose bevolkingsontwikkeling 2005-2025 Stadsregio Rotterdam
(Bron:RPB/CBS/PEARL) Niet alleen perifeer. Het Krimpt zelfs aan den IJssel

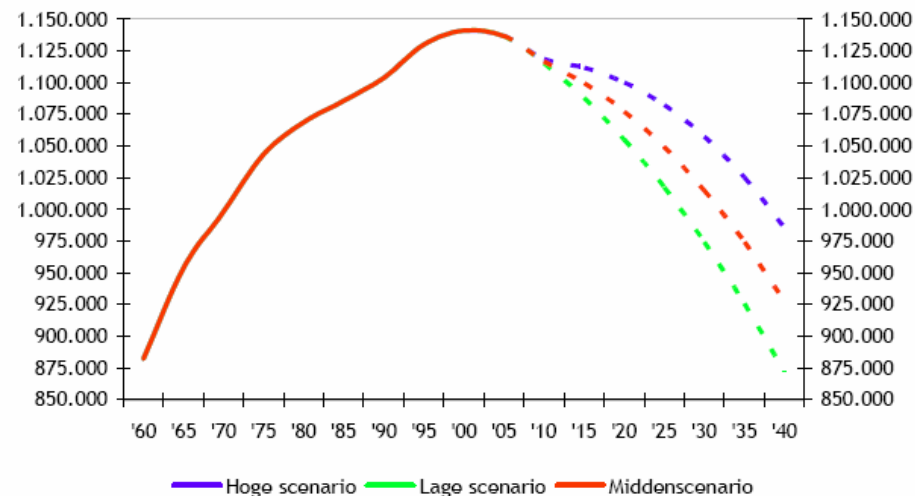


- 1. krimp > 5%
 - 2. krimp < 5%
 - 3. groei < groei Nederland
 - 4. groei > groei Nederland
- bevolkingsgroei Nederland: 3,86%

Recente gegevens over Limburg geven aan dat die Provincie in de periode 2008-2040 mogelijk 275.000 inwoners zal verliezen oftewel 24%. Bij de beroepsbevolking ligt dat percentage zelfs op 33%.

De krimp komt nu al tot uitdrukking in de gemiddelde woningprijzen.

Niveau bevolking Limburg, 1960-2040 volgens 3 varianten (Bron: CBS, Etil)

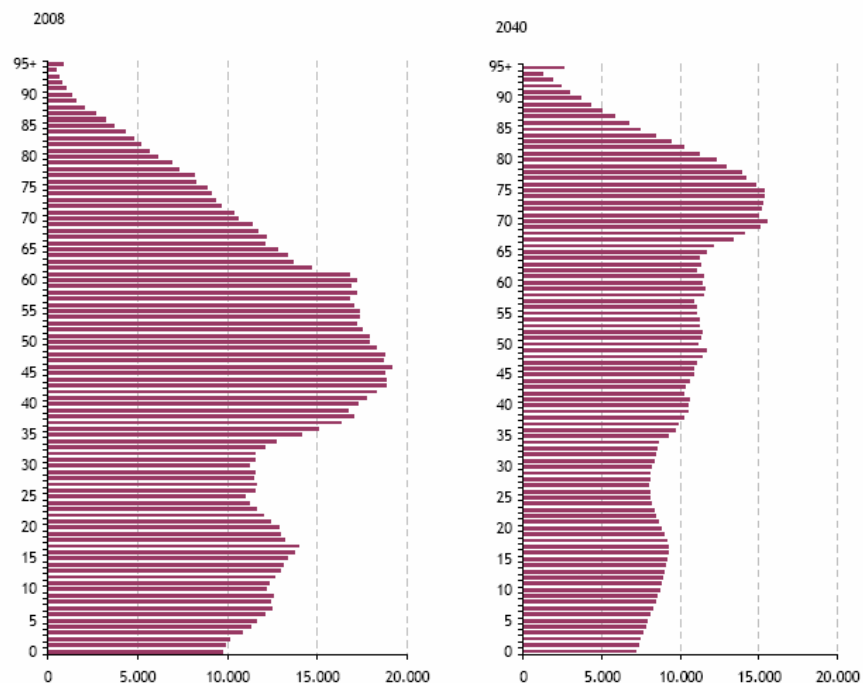


Gemiddelde woningprijzen (€) in Nederland en Zuid-Limburg
(Bron: NVM, 1^e kwartaal 2008)

Type woning	Zuid-Limburg	Nederland
Tussenwoning	163.000	215.000
Hoekwoning	169.000	238.000
2-onder-1-kap	198.000	294.000
Vrijstaand	331.000	427.000
Appartement	128.000	176.000
Alle woningen	195.000	244.000

De kwantitatieve ontwikkeling gaat gepaard met een substantiele wijziging in de samenstelling van de bevolking. In 2040 is het aantal jongeren ten opzichte van 1970 gehalveerd en het aantal ouderen bijna verviervoudigd. De potentiële beroepsbevolking (de bevolking van 15-64 jaar) daalt al met ingang van 1995 en zal in 2040 ruim één derde kleiner zijn dan nu.

Leeftijdsopbouw Limburg, per 1 januari 2008 en 2040 (Bron: CBS, Etil)



Info

<http://www.aedesnet.nl/aedes-magazine.2007/10/Regionale-samenwerking-wonen-zorg-welzijn.html>

<http://www.aedesnet.nl/aedes-magazine.2007/02/Minder-huizen--mooier-bouwen.html>

<http://www.aedesnet.nl/aedes-magazine.2007/01/Bevolgingskrimp-Parkstad-Limburg-vereist-omslag.html>

http://www.kei-centrum.nl/view.cfm?page_id=3875

http://www.bevolkingsdaling.nl/site/index.php?option=com_frontpage&Itemid=1

Colofon:

Uitgave van Aedes, vereniging van woningcorporaties

Samenstelling: Companen, Arnhem

Geïnterviewde medewerkers:

- Ton Selten, Stichting Wooncom, Emmen
- Rein Hagenaars, Wonen Noordwest Friesland, Sint Annaparochie
- Robert de Ridder, Clavis, Terneuzen
- Eric de Ceuster, Stichting Woongoed Middelburg
- Jack Gorgels, Weller, Heerlen
- John Hendriks, Wooncompagnie, Hoorn
- Ab van Dalen, Stichting Acantus Groep, Veendam