

Draagvlak voor energiebesparing

Belemmert de 70%-regel verduurzaming in de huursector?

Februari 2018
Gerard Jager

uitgever

Woonbond Kennis- en Adviescentrum

Postbus 3389

1001 AD Amsterdam

020-551 77 00

info@wka-centrum.nl

www.wka-centrum.nl

auteursrechten

Alle rechten voorbehouden

Draagvlak voor energiebesparing

Belemmert de 70%-regel verduurzaming in de huursector?

Februari 2018

Gerard Jager

Inhoud

1. Inleiding	5
2. Resultaten	7
Projecten en draagvlak	7
3. Conclusies en aanbevelingen	9
Conclusies	9
Aanbevelingen	9
Bijlagen	11
Strategieën voor draagvlak	11
Projecten	14

1. Inleiding

Instemmingsrecht huurders

Het huurrecht is gebaseerd op individuele rechten. Wijziging van het gehuurde en de huurprijs vereist dus instemming van iedere huurder. Maar als minstens 70% van de huurders van een complex instemmen wordt het voorstel tot wijziging redelijk geacht en kan een renovatie worden uitgevoerd. In het Burgerlijk Wetboek (art. 220, lid 3) is vastgelegd dat bij complexgewijze renovatie van minstens tien huurwoningen huurders instemmingsrecht hebben. Concreet betekent het dat tenminste 70% van de huurders akkoord moet gaan met het door de verhuurder voorgelegde renovatieplan. Het instemmingsrecht van huurders is een groot goed. Het maakt dat verhuurders draagvlak onder huurders voor hun plannen moeten zoeken en bestendigt de relatie tussen verhuurder en huurder.

Groot onderhoud

Belangrijk is te beseffen dat de instemming alleen nodig is bij renovatie. Voor (groot-)onderhoud door de verhuurder is instemming niet nodig. Daar moet de huurder altijd gelegenheid toe geven. Renovatie onderscheidt zich van (groot-)onderhoud, doordat er sprake is van een verandering van het gehuurde en in dat geval ook de overeengekomen huur kan worden herzien.

Verduurzaming

Huurders en huurdersorganisaties hebben een grote betrokkenheid bij het verduurzamen van de sociale woningvoorraad. Niet alleen omdat zij zich er over het algemeen erg bewust van zijn dat verduurzaming noodzakelijk is. Energiebesparende maatregelen kunnen leiden tot meer woongenot en lagere woonlasten. Het is dus in het belang van de huurder. Het aanbrengen van energiebesparende maatregelen of andere vormen van verduurzaming van sociale huurwoningen heeft meestal het karakter van een complexgewijze renovatie. Dus ook voor deze maatregelen geldt het instemmingsrecht.

Instemmingsrecht geen probleem

De koepel van woningbouwcorporaties Aedes stelt dat de verduurzaming van de sociale woningvoorraad wordt geremd door dit instemmingsrecht van huurders. Het instemmingsrecht zou verregaande verduurzaming vertragen waardoor duurzaamheidsdoelen niet worden behaald en daarom moeten worden afgeschaft. Deze lobby is niet nieuw. Al in 2009 wilde de koepel van corporaties de 70%-voorwaarde tijdelijk afschaffen. Het zou te lang duren en te ingewikkeld zijn om 70% instemming van huurders te halen.

Uit onderzoek in opdracht van het ministerie uit 2008 (Cebeon, 2008) blijkt dat de 70%-regel geen grote belemmering is voor het uitvoeren van complexmatige woningverbetering. Op enkele gevallen na is de benodigde instemming van de huurders direct in de eerste ronde verkregen. Bij een beperkt deel (in totaal 2% van de onderzochte complexen) is het plan niet doorgegaan.

Uit een onderzoek in opdracht van de minister in 2014 (Companen, 2014) blijkt dat huurders over het algemeen mee willen werken aan renovaties, omdat de woning er beter van wordt. Het behalen van draagvlak wordt door ongeveer 20% van de ondervraagde corporaties

als belemmering gevoeld, maar dan vooral om wat het vraagt van de corporaties aan energie en inzet om huurders mee te krijgen.

De Woonbond vindt draagvlak onder huurders belangrijk om te komen tot renovaties die leiden tot lagere woonlasten, meer woongenot en energiezuinigere woningen. Woningverbetering en energiebesparing zijn in de praktijk onlosmakelijk met elkaar verbonden. De Woonbond wil weten of in de huidige praktijk het behalen van voldoende draagvlak complexmatige verbetering ter verduurzaming van woningen belemmert.

Doel

De onderzoeksvraag is:

In hoeverre belemmert de 70%-regel in de praktijk het uitvoeren van complexmatige woningverbetering waar maatregelen ter verduurzaming een belangrijk onderdeel van zijn?

Aanpak

De Woonbond heeft projecten onderzocht waar draagvlakmetingen zijn verricht. Het gaat om controleerbare renovatieprojecten met de volgende kenmerken:

1. Het gaat om een voorstel voor collectieve woningverbetering waaronder verbetering naar Nul Op de Meter of verduurzaming vanaf 2014
2. Er is door een interne of externe partij een draagvlakmeting gehouden waarvan de uitslag bekend is of de verhuurder is er vanuit gegaan dat er draagvlak is zonder dat er een draagvlakmeting is geweest
3. Het draagvlak is in één of twee ronden behaald of niet.

Een redelijk voorstel

Artikel 220 BW stelt dat de verhuurder die een renovatie wil uitvoeren, een schriftelijk voorstel moet doen aan de bewoners. Om te beoordelen of het voorstel redelijk is, wordt gekeken naar de belangen van de verhuur en de huurder. In het artikel staat niet waaraan het voorstel moet voldoen.

Om de redelijkheid van het voorstel te kunnen beoordelen, is het aan te bevelen* om de volgende aspecten op te nemen:

- de aard van de werkzaamheden (bijvoorbeeld gevel-/dakisolatie, zonnepanelen, of andere innovatieve technieken om te komen tot een NOM-woning);
- de noodzaak van de medewerking van de huurder;
- de financiële consequenties voor de verhuurder als de huurder niet meewerkt;
- de financiële consequenties voor de huurder als hij meewerkt (bijvoorbeeld een hogere huurprijs en de hoogte van de EPV);
- de mogelijkheid van -indien nodig- tijdelijke huisvesting elders;
- de overige omstandigheden van het geval

* <http://www.vbtm.nl/weblog/renovatie-tot-nom-woning-en-de-rol-van-de-huurder-sorganisatie>

2. Resultaten

Projecten en draagvlak

De Woonbond is op verschillende manieren betrokken bij woningverbetering en draagvlakmetingen. Consulents van de Vereniging de Woonbond krijgen via de Huurderslijn vragen over renovatie. Via contacten met lokale huurdersorganisaties worden ze geïnformeerd over de voortgang van renovatietrajecten. Adviseurs van het Woonbond Kennis- en Adviescentrum (WKA) adviseren bewonerscommissies bij renovatie, bijvoorbeeld door procesbegeleiding of technisch advies. Het Woonbond Kennis- en Adviescentrum voert zelf draagvlakmetingen uit. Het WKA onderzoekt dan in opdracht van de verhuurder en/of de bewonerscommissie of 70 procent van de bewoners instemt met een plan voor woningverbetering.

Tabel 1

Draagvlak	Aantal	Procent
70% draagvlak behaald	71	87
Draagvlak niet behaald	10	12
Wel woningverbetering, geen meting	1	1
Aantal projecten met woningverbetering	82	100%

82 projecten die sinds 2014 te maken hebben gehad met collectieve woningverbetering zijn onderzocht. In 81 van de gevallen is er een draagvlakmeting gehouden. In één geval is woningverbetering als noodzakelijk onderhoud aangeboden aan de bewoners en is er geen draagvlakmeting gehouden. **In 71 van de 82 gevallen is het draagvlak behaald. Dat is in 87% van de projecten.**

In een aantal gevallen is het draagvlak niet behaald:

- In twee gevallen had de verhuurder signalen dat het draagvlak niet behaald zou worden, maar heeft hij er voor gekozen om de draagvlakmeting toch doorgang te laten vinden
- In één geval lukte het de partijen ondanks langdurig overleg niet te komen tot een plan waar 70 procent achter kon staan (zie kader, project Amersfoort).
- In één geval was er bij een deel van het complex wel draagvlak en bij een deel niet. Daardoor was er over het hele project geen draagvlak. De verhuurder heeft toen de blokken waar wel draagvlak was gerenoveerd en de planvorming over de andere blokken verder voortgezet.
- Bij twee andere projecten werd aan bewoners een keuze voorgelegd over het verwarmingssysteem. De verhuurder wilde individuele verketeling. Daar kwam geen draagvlak voor. In één geval heeft de verhuurder zich daarbij neergelegd. In het andere geval is de verhuurder naar de rechter gegaan om de redelijkheid van het voorstel te laten toetsen. Er is nog geen uitspraak.
- Het laatste geval gaat over sloop. De verhuurder had een voorstel voor sloop voorgelegd aan de bewoners. Er kwam een zeer lage respons op, waarschijnlijk omdat de bewoners niet goed geïnformeerd waren. In reactie daarop heeft de verhuurder bijgedragen aan het oprichten van een bewonerscommissie om de planvorming verder ter hand te nemen.

Projectvoorbeeld Den Bosch

Portieketageflats. Vervanging badkamer, keuken, WC, verduurzaming. De corporatie had de afspraak gemaakt met een bouwbedrijf om ook te zorgen voor draagvlak bij de bewoners. De bouwer wilde na de zomervakantie meteen kunnen beginnen en had er alle belang bij dat vóór de vakantie de 70% was gehaald. De bouwer bezocht de bewoners persoonlijk en haalde de handtekeningen op. Vlak voor de zomer werd de bewoners meegedeeld dat de 70% was gehaald. Maar de bewonerscommissie vertrouwde dat niet. Volgens hun eigen informatie kon dat niet. Vanwege de privacy van bewoners was het niet mogelijk dat de bewonerscommissie inzage zou krijgen wie een handtekening had gezet. De Woonbond heeft toen, samen met iemand van de corporatie inzage gehad in de getekende formulieren in het bestand van de aannemer. Er is toen vastgesteld dat de 70% net niet was gehaald. De corporatie is in gesprek gegaan met de boze bewonerscommissie. De plannen zijn uitgesteld. Tenslotte is er wel 70% instemming gehaald en is met vertraging van ongeveer een half jaar de renovatie alsnog uitgevoerd. Draagvlakmeting in 2016, uitvoering in 2017.

Projectvoorbeeld Amstelveen

Portieketageflats. Verduurzaming naar label B, renovatie binnen- en buitenzijde. Draagvlakmeting 2015 niet behaald, planvorming in voortgang. De verhuurder was in overleg met de bewonerscommissie over woningverbetering. De bewonerscommissie gaf aan dat het plan volgens hen niet op steun kon rekenen van de achterban. Uit een enquête onder de achterban bleek dat bewoners de huur al hoog vonden in vergelijking tot de kwaliteit van de woning. Veel bewoners zijn met dubbel glas en Cv-ketel al tevreden over de isolatie en het woongenot van de woning. De geluidshinder wordt niet aangepakt terwijl dat juist een groot probleem is voor een aantal bewoners. Bewoners zouden gezien het jarenlange slechte onderhoud een beperktere huurverhoging dan wat maximaal toegestaan is meer gepast vinden. De draagvlakmeting wees uit dat er inderdaad geen draagvlak was voor het plan.

Projectvoorbeeld Amersfoort

Galerijflat, zes woonlagen Energiesprong naar label B. Herhaalde draagvlakmetingen tussen 2012 en 2017. Ook in de vierde meting is er geen draagvlak behaald. De inzet van het geschil tussen de bewonerscommissie en de verhuurder is uiteindelijk de wijze van verwarming.

3. Conclusies en aanbevelingen

Conclusies

Een voorstel tot verduurzaming in de vorm van een renovatie van huurwoningen wordt geacht redelijk te zijn wanneer 70% of meer van de huurders van een complex daarmee heeft ingestemd. De koepel van woningbouwcorporaties Aedes stelt dat dit instemmingsrecht van huurders renovaties (en dus verduurzaming) van de sociale woningbouwsector vertraagt en moet worden afgeschaft.

Onderzoek van de Woonbond laat het volgende zien:

- **Instemming huurders zelden een probleem**
De Woonbond heeft onderzoek gedaan naar projecten waar sprake is van complexgewijze renovatie waar verduurzaming een groot onderdeel van is. **In 87% van de door ons onderzochte plannen werd het benodigde minimum van 70% gehaald.** Deze conclusie staat lijnrecht tegenover de stelling van Aedes dat de verduurzaming van sociale huurwoningen door het instemmingsrecht wordt geremd.
- **Redenen niet halen draagvlak zeer divers**
Er is geen eenduidige verklaring voor het niet behalen van het draagvlak. Uit de beschikbare voorbeelden rijst het beeld dat het niet behalen wordt bevorderd door gebrekkige communicatie en haast van de verhuurder.

- **Collectief overleg moet versterkt worden**
Hoewel er een inspanningsverplichting ligt om een huurdersvertegenwoordiging op te richten, kiezen verhuurders er vaak voor om alleen met individuele huurders over draagvlak te overleggen.

De Woonbond acht het instemmingsrecht een groot goed. Het bestaan van deze voorwaarde dwingt verhuurders draagvlak onder huurders te zoeken en te bestendigen. Juist bij het doorvoeren van energiebesparende maatregelen is het draagvlak onder huurders cruciaal omdat de noodzakelijke verduurzaming van de sociale woningbouwsector door verhuurders en huurders zal moeten worden ondersteund om succesvol te zijn. Daarnaast worden plannen beter als huurders betrokken zijn. De ervaring van huurders heeft een meerwaarde die nu vaak onvoldoende wordt ingezet.

De Woonbond meent ook dat het zoeken van draagvlak op projectniveau wezenlijk is voor behoud en groei van het draagvlak voor energiemaatregelen op landelijk niveau. Geen slechtere reclame voor energiebesparing dan huurders die de ervaring hebben dat zij het door hun strot geduwd krijgen. Het zal bij een zeer beperkt aantal projecten effect hebben, maar zal grote schade berokkenen aan het vertrouwen van huurders in de inzet tot verduurzaming.

Aanbevelingen

De Woonbond ziet dat verhuurders in de huidige praktijk bijna altijd draagvlak voor woningverbetering behalen. Verhuurders hebben in de huidige regelgeving voldoende strategieën om het draagvlak binnen te halen.

Verhuurders kiezen nog steeds te weinig voor collectief overleg ook al zouden ze dat wel behoren te doen. Individuele huurders kennen vaak hun wettelijke positie onvoldoende om effectief te kunnen onderhandelen. De huurders zitten nu vaak in een afhankelijke positie; als ze niet instemmen stelt de verhuurder al het andere dan het meest noodzakelijke onderhoud weer uit voor onbepaalde tijd.

De Woonbond ziet vier verbeterpunten:

1. In de Woningwet staat al dat corporaties een reglement moeten opstellen over hoe bewoners betrokken worden bij sloop en renovatie. **Een dergelijk 'sociaal plan' dient echter samen met de huurdersorganisatie(s) te worden op- en vastgesteld.** Hierbij is het noodzakelijk om naast aandacht voor de individuele rechten en plichten ook aandacht te besteden aan de procesbeschrijving rond de besluitvorming bij renovatie en sloop/nieuwbouw en de beschikbaarheid van externe deskundigen voor bewoners- of projectcommissies. Plannen worden beter als bewoners betrokken worden. Een goed én breed gedragen sociaal plan kan heel behulpzaam zijn als er voorstellen op complexniveau worden gedaan.
2. Aedes en Woonbond zijn eerder al de woonlastenwaarborg overeengekomen, maar op corporatieniveau wordt daar nog amper gebruik van gemaakt. Ondertussen is de betaalbaarheid van de huur ernstig aangetast door huurverhogingen en dalende inkomens. Voor voldoende draagvlak in het licht van de grote toekomstige opgave moet het gebruik van de woonlastenwaarborg verplicht worden gesteld. Hierbij kan als alternatief gewerkt worden met de SAVE-methode voor woningen met een laag label.
3. Omschrijf beter waaraan een voorstel voor renovatie moet voldoen. Daarmee worden bewoners beschermd tegen onvolledige of onduidelijke voorstellen.

4. Een eventuele huurverhoging hangt alleen samen met de elementen die tot woningverbetering leiden. Hiervan moeten eventuele subsidies worden afgetrokken. Met name dat laatste is voor huurders amper te controleren. Wij bevelen daarom aan dat bij subsidieverstrekking een afschrift wordt gestuurd aan de bewoners van het adres waarop de subsidie betrekking heeft.

Bijlagen

Strategieën voor draagvlak

Uit literatuur (Companen, 2014, Cebeon 2008) en de interviews met de adviseurs van het Woonbond Kennis- en Adviescentrum blijkt dat de verhuurders over een aantal mogelijkheden beschikken om het 70%-draagvlak te behalen.

Bereikbaarheid van bewoners

Voor een geslaagde draagvlakmeting is voldoende respons van belang. Het is aan de professionaliteit van de corporatie om via een wijkteam of contactpersonen met alle bewoners in contact te komen. Heb je oren en ogen in de wijk? Of de bereikbaarheid een probleem is, hangt er van af hoe de verhuurder zijn netwerk in de wijk en zijn contacten onderhoudt. Als bewoners niet worden bereikt betekent het dus dat de corporatie zijn netwerk niet op orde heeft.

Vertrouwen

Naast goede communicatie is vertrouwen de sleutel tot succes. Een gebrek aan vertrouwen van de bewoners in de verhuurder bemoeilijkt het behalen van draagvlak. Een voorbeeld: De verhuurder heeft al lang niets gedaan aan onderhoud terwijl er wel klachten waren. Dat bevordert de verstandhouding tussen huurders en verhuurder niet.

Goede informatie

Een reden om tegen een voorstel voor verbetering te zijn is de bekendheid met een plan. Het is de verantwoordelijkheid van de verhuurder om huurders goed te informeren. De vereisten voor een renovatievoorstel zijn nu minimaal. Maar wat zouden de huurders nu

moeten weten voor ze in kunnen stemmen met een voorstel voor renovatie? Nu is het mogelijk dat bewoners op onvolledige informatie een besluit nemen. In de Overlegwet staat wel waaraan een adviesvraag moet voldoen. De wetgever zou veel meer kunnen sturen op de kwaliteit van de voorstellen.

Procesbeschrijvingen

In de Woningwet is opgenomen dat de toegelaten instelling reglementen opstelt inzake slopen en het treffen van ingrijpende voorzieningen aan haar woongelegenheden en de betrokkenheid van de bewoners van die woongelegenheden daarbij.

De VNG concludeert dat er hiermee een sociaal plan wordt bedoeld, waarin onder meer wordt vastgelegd hoe de communicatie met huurders verloopt, hoe er met herhuisvesting wordt omgegaan en wat de financiële consequenties voor de huurder zijn.

De wet spreekt echter niet van communicatie maar van betrokkenheid. Een aantal gemeenten kent procesbeschrijvingen over hoe een plan voor renovatie of sloop/nieuwbouw opgesteld en beoordeeld dient te worden. Bijvoorbeeld de Amsterdamse Kaderafspraken of het Algemeen Sociaal Plan van de gemeente Utrecht.

Het kan ook voor het vertrouwen van bewoners in een redelijk voorstel helpen om in de procesbeschrijving van de planvorming op te nemen dat bewoners gebruik kunnen maken van een ondersteuner. Die kan uitleggen wat de regels zijn, expertise inbrengen en een voorstel doen om het overleg te voeren.

Looptijd van een draagvlakmeting

Het is niet eenduidig hoe lang de looptijd van een draagvlakmeting is. Een verhuurder kan daarom bij bijvoorbeeld 60 procent draagvlak wachten tot er bij mutatie 70 procent draagvlak ontstaat. Bij nieuwe verhuringen kan instemming met een aanstaande renovatie dan een voorwaarde zijn voor het tekenen van het huurcontract.

Complexgrootte

Er is niet eenduidig vastgelegd welke woningen tot een complex (tien of meer woningen of bedrijfsruimten die een bouwkundige eenheid vormen) behoren¹, ook al is er wel jurisprudentie over. De verhuurder kan de woningen in een gebied zo opdelen in complexen dat er in sommige complexen - alsnog na de draagvlakmeting - wel 70%-instemming behaald wordt.

Voor de start van een draagvlakmeting hoort aangegeven te worden op welke schaal er instemming nodig is. De verhuurder heeft ruimte om de grenzen strategisch te kiezen om de kans op het behalen van draagvlak te vergroten.

Alleen bij verwachte instemming draagvlakmeting houden

Het is de verwachting dat als een verhuurder het draagvlak niet denkt te behalen, hij in de meeste gevallen afziet van een draagvlakmeting. Hij zal eerst het plan aanpassen of de aanpak van de woningen voor onbepaalde tijd uitstellen. Een draagvlakmeting zou de bekroning moeten zijn van een goed plan. In de praktijk blijkt dat verhuurders een draagvlakmeting houden terwijl het de verwachting is dat het

¹ 'De wet spreekt van een complexgewijze renovatie wanneer het om een renovatie gaat van tien of meer woningen die een bouwkundige eenheid vormen. Wat onder een bouwkundige eenheid moet worden verstaan, vermeldt de wet niet.' *Huurrecht woonruimte*, Breevoort, J.van, (2009) SDU Uitgevers

draagvlak niet behaald wordt. Mogelijk heeft de verhuurder de uitslag dan nodig om intern aan te tonen dat er inderdaad geen draagvlak is.

Welke huurders tellen mee voor het te berekenen draagvlak

In het verleden, bijvoorbeeld tot 2012 in Utrecht, was er discussie over welke huurders of woningen er nu meetellen voor het draagvlak. Hierover lijkt nu consensus te bestaan: het gaat om alle huurders in een complex met een huurcontract voor onbepaalde tijd. De adviseurs zien op dit punt geen probleem.

De wijze van het ophalen van instemming varieert. Er is in wezen alleen een formulier nodig voor instemming, niet voor *niet*-instemming. De instemming is ook wel eens bij acclamatie gedaan. De instemming bleek dan uit een foto van de zaal met bewoners. Dat kan als de relaties tussen bewoners en verhuurder er naar zijn.

Afzien van een huurverhoging

De verhuurder kan afzien van een huurverhoging om gemakkelijker te komen tot instemming. Het voorstel voor renovatie zal daarmee eerder als redelijk beoordeeld worden door een rechter. Soms kiest de verhuurder er voor om het collectieve deel zonder huurverhoging aan te bieden en het individuele deel met huurverhoging.

Als er een kleine besparing is en weinig huurverhoging dan zal er niet snel een probleem zijn. Grotere huurverhogingen kunnen er alleen komen als dan ook de grotere problemen van de bewoners worden opgelost. De wijze van berekening van huurverhoging kan daarmee doorslaggevend zijn.

Een methode om de huurverhoging in te kaderen is de woonlastenwaarborg van de Woonbond en Aedes. Die dwingt de verhuurder en huurdersorganisatie om na te denken en te evalueren of de ingreep het verwachte effect heeft opgeleverd. En dat helpt voor

het draagvlak voor energiebesparing. Huurders weten dat energiebesparing elders al gewerkt heeft.

Een andere methode om de huurverhoging te beperken is de SAVE-methode van Eigen Haard bij woningen met de E, F of G-label. De huurverhoging voor een verduurzaamd huis is maximaal 50 procent van het bedrag dat de huurder bespaart op de energierekening.

Soms komt een verhuurder in aanmerking voor subsidie bij renovatie. De regels die de Huurcommissie hanteert bij huurverhoging na renovatie, schrijven voor dat de binnengekomen subsidie in mindering wordt gebracht op de gemaakte kosten voor renovatie en daarmee op de huurverhoging. De toekenning van de subsidie kan plaatsvinden nadat de huurverhoging is vastgelegd. Het is voor de huurder dan niet te controleren of de subsidie is binnengekomen.

De adviseurs van het WKA zien in de particuliere verhuur dat woningverbetering soms ingezet wordt als een middel om huren boven de liberalisatiegrens te krijgen.

Renovatie of niets doen

De verhuurder kan de keuze bieden om of akkoord te gaan met het voorstel of bij gebrek aan draagvlak niets meer te doen dan het meest noodzakelijke onderhoud. Daarmee is er een effectief drukmiddel beschikbaar om akkoord te gaan.

In het aardbevingsgebied stellen verhuurders dat versterking en herstel dringend onderhoud is. Daarnaast is er een afspraak met de NAM dat werkzaamheden alleen gebeuren als de woningen ook verduurzaamd worden naar bijvoorbeeld Nul-Op-de-Meterwoningen. Bewoners zien dan wel de noodzaak om de woningen te versterken en herstellen. Maar er zijn vragen over het verduurzamen van de woningen. Als er dan maar één voorstel ligt, dan leidt dat tot weerstand bij de bewoners.

Projecten

Jaar	Plaats	Naam complex	Draagvlak behaald
2014	Eindhoven	Tivoli	Ja
2014	Den Bosch	Voltastraat, Boschveld	Ja
2014	Utrecht Oog in Al	Halve Maan Plein	Ja
2014	Amsterdam	Goudsbloemstraat	Ja
2014	Amsterdam	Mosveld	Ja
2014	Amersfoort	Valkenhorst oneven	Ja
2014	Amersfoort	Valkenhorst even	Ja
2014	Amersfoort	Havikshorst oneven	Ja
2015	Eindhoven	Philipsdorp	Ja
2015	Utrecht Oog in Al	Halve Maan Kanaal	Ja
2015	Amstelveen	Lindenlaan 1-60	Nee
2015	Rotterdam	Twee Blokken Stad	Ja
2015	Amsterdam	BC Meander	Ja
2015	Amstelveen	Lindenlaan 190-332	nee
2015	Amsterdam	Het Breed	ja
2015	Den Dolder	Pleineslaan	ja
2015	Eefde	Beelweide	ja
2015	Etten-Leur	Tubahof	ja
2015	Nunspeet	Duinweg	ja
2015	Spijkenisse	Akkervoorde	ja
		Lodewijk	
2015	Utrecht	Napoleonplantsoen	ja
2015	Vlaardingen	Holy zuid	ja
2015	Warnsveld		nee
2015	Woerden	van Boeijenlanen	ja
2015	Utrecht	Ankaradreef	ja

Jaar	Plaats	Naam complex	Draagvlak behaald
2016	Amsterdam	Jeruzalem - JKL	Ja
2016	Hilversum		Ja
2016	Utrecht Oog in Al	Halve Maan Sportveld	Ja
2016	Vlaardingen	Hoofdstedebuurt	Ja
2016	Vlaardingen	Hoofdstedebuurt	Ja
2016	Amsterdam	Lopikhof	Ja
2016	Amsterdam	De Bezaan	Ja
2016	Amsterdam	Postjesweg	Ja
		Lodewijk	
2016	Utrecht	Napoleonplantsoen	Nee
2016	Nieuwegein	Daalderburg	Ja
2016	Amsterdam	Jeruzalem Rochdale JKL	ja
2016	Badhoevedorp	WVEM	ja
2016	Boskoop	Klaverblad	ja
2016	Ede	Kolkakkerbuurt	ja
2016	Etten-Leur	Pianohof	ja
2016	Groningen	West Indischekade	ja
2016	Hilversum	Bonifacius	ja
2016	IJmuiden	Maasstraat e.o.	ja
2016	Oudewater	Lange Burchwal	ja
2016	Rotterdam	Sinclair Lewis	ja
2016	Utrecht	Vechtplantsoen	ja
2016	Zaandam	Ringweg Westzanerdijk	ja
2016	Wassenaar	Hof van Eden	ja
2016	Velsen	Waal / Dolfijn	ja
2016	Badhoevendorp		GEEN
2016	Haarlemmermeer	Sont grote belt	ja

Jaar	Plaats	Naam complex	Draagvlak behaald
2016	Haarlem	Sibeliusplein	ja
2016	Haarlem	Bavo	ja
2016	Utrecht	Maartendreef	ja
2017	Amsterdam	Jeruzalem - CF	Ja
2017	Uithoorn	Thamerdal	Ja
2017	Hoofddorp		Ja
2017	Haarlem		Nee
2017	Breda	Deelplan 5/ Geeren-zuid	Ja
2017	Vlaardingen	Hoofdstedebuurt	Nee
2017	Maassluis	Beethovenlaan	Nee
2017	Amsterdam	Jeruzalem C, F	Ja
2017	Amstelveen	Neptunusflat	Ja
2017	Amersfoort	Arendshorst even	Nee
2017	Amstelveen	van Heuvengoedhart	ja
2017	Zwijndrecht	Vinkplein	ja
2017	Bergen Kogendijk	Jaap Weijandweg	ja
2017	Emmen	Het Meerveld	ja
2017	Etten-Leur	Paukeslag	Ja
2017	Etten-Leur	Pianohof	Ja
2017	Etten-Leur	Orgelhof	Nee
2017	Hoofddorp	Sont-Grote Belt	Ja
2017	Huizen	Lieven de Keystraat	ja
2017	Nieuw Vennepe	Helsinkilaan	ja
2017	Purmerend	Mercuriusflats	ja
2017	Rotterdam	de Kreek	ja
2017	Utrecht	Lamerislaan	ja
2017	Wormer	Plantsoenen	ja

Jaar	Plaats	Naam complex	Draagvlak behaald
2017	Zaandam	Kleurenbuurt	Ja
2017	Haarlem	Bellamystraat	Nee
2017	Utrecht	Hoograven Zuid	ja
2017	Goes	Goes-west (wijk)	nee