

ENERGIEK VERDUURZAMEN

Bachelor of Science
Geografie, Planologie & Milieu

Door

Sander Borgers

Student nummer 1062517

Sander.borgers@ru.nl

Academisch jaar 2022/2023

Augustus 2023

Begeleider: S. Veenman (Sietske)



Radboud Universiteit

Beste lezer,

Voor u ligt de bachelor scriptie *Energiek verduurzamen*. Voor deze scriptie heb ik interviews en literatuuronderzoek uitgevoerd over het onderwerp ‘energietransitie in bestaand vastgoed van corporaties in de gemeente Nijmegen’. Hierbij wordt zowel de invalshoek van de corporaties, de gemeente, als de huurders bekeken.

Deze scriptie geldt als afronding voor de bachelor Geografie, Planologie & Milieu aan de Radboud Universiteit in Nijmegen. In de scriptie kwamen verschillende aspecten van de bachelor aan bod, zoals van het vak Qualitative Methods. Ook kwamen er aspecten aan bod die buiten mijn comfortzone liggen, zoals het gebruik van kwalitatief onderzoek en daarmee het afnemen van interviews.

Het onderwerp rondom de energietransitie kwam naar voren vanuit gesprekken met mijn begeleider en mijn vader, ook werkzaam in deze sector. Ik heb hierbij twee onderwerpen samengevoegd die ik had bedacht met mijn vader en had opgegeven; nieuwbouw van corporaties en de energietransitie van woningen. Binnen de bachelor Geografie, Planologie & Milieu ben ik het meest geïnteresseerd in het gedeelte omtrent planologie. In dit onderzoek komt uiteraard ook het milieuaspect naar voren.

In deze scriptie komen drie ‘hoofdactoren’ aan bod:; corporaties, de gemeente Nijmegen en de huurders. Deze actoren kunnen op deze manier een inkijk krijgen in hoe deze kwestie wordt aangevlogen door de andere actoren. Hierbij kunnen de actoren, via de aanbevelingen die gedaan worden, een betere energietransitie realiseren. Ook is deze scriptie bedoeld voor buitenstaanders die interesse hebben in dit vakgebied en door het lezen van deze scriptie hun kennis kunnen verbreden.

Ook wil ik mijn dank uitspreken aan alle mensen die hebben meegewerkt aan de interviews. Dit geldt voor zowel de corporaties, als de gemeente, als de huurders. Hiernaast wil ik de docenten en professoren binnen de bachelor Geografie, Planologie & Milieu bedanken. Dankzij hen heb ik de nodige kennis opgedaan om dit onderzoek in goede banen te leiden. Hiernaast wil ik mijn vader bedanken. Hij heeft mij geholpen in de keuze van het onderwerp en daarbij ook in het proces geholpen. Tot slot wil ik mijn begeleider, dr. Sietske Veenman, bedanken. Dankzij haar ben ik tot de uiteindelijke keuze van mijn onderwerp gekomen. Ook heeft ze waar nodig bijgestuurd en mij verder van de nodige feedback voorzien op het proces en over de inhoud van het onderzoek.

Ik wens u veel leesplezier toe.

Sander Borgers

Nijmegen, 10 Juni 2023

Samenvatting

In deze scriptie is onderzocht welke barrières omtrent de energietransitie er voor corporaties te identificeren zijn en welke rol de gemeente Nijmegen en de huurders hierin spelen. Om deze vraag te beantwoorden is er gebruik gemaakt van de beleidsarrangementenbenadering, die structuur heeft geboden aan het onderzoek. De resultaten zijn verkregen door middel van literatuuronderzoek en inzicht in beleidsstukken. Ook zijn de resultaten verkregen door middel van het uitvoeren van interviews met de vier corporaties werkzaam in de gemeente Nijmegen, de huurders van deze corporaties, en ook de gemeente Nijmegen. Een van de belangrijkste barrières waar corporaties tegenaan lopen is de wet- en regelgeving die achterloopt op de huidige maatschappelijke situatie. Als gevolg hiervan kunnen corporaties niet direct aanpakken wat zij wensen aan te pakken en moeten vaak lang wachten op nieuwe wet- en/of regelgeving. Dit is hiermee de leidende factor voor het langdurige implementatieproces. Er is nog een andere belangrijke barrière te identificeren; de participatie van huurders. Zo is het behalen van voldoende draagvlak onder de huurders een aandachtspunt. Bij geen reactie van huurders of onvoldoende informatie loopt het soms uit op een te laag draagvlak waardoor corporaties niet door kunnen met hun plannen voor de transitie in een bepaald(e) wijk/complex. Hiernaast kunnen corporaties kijken op welke manieren zij de transitie in kunnen zetten zonder daar nieuwe wet- en regelgeving voor nodig te hebben. Aanbevelingen hiervoor zullen dan ook uitkomen op een verkleinde tijd van besluitvorming rond beleid en wet- en regelgeving. Het probleem van te weinig draagvlak kan weggenomen worden door huurders beter te informeren en te stimuleren om te antwoorden met de letterlijke achterliggende gedachte 'nee heb je, ja kun je krijgen'. Mogelijke manieren om deze barrières weg te nemen zijn hiermee dan ook de voornaamste vormen van eventuele vervolgonderzoeken. Hiernaast kan eenzelfde onderzoek licht aangepast worden door een andere regio of andere verhuurder door bijvoorbeeld vrije sector huur te onderzoeken. Ook kan er onderzocht worden welke vormen van energietransitie er door de corporaties op dit moment al ingezet kunnen worden zonder beperkingen rond de wet- en regelgeving.

Inhoudsopgave

Voorwoord	2
Samenvatting	3
Leeswijzer.....	6
H1 Onderzoeksopzet	7
1.1 Inleiding.....	7
1.2 Aanleiding	8
1.3 Doelstelling	9
1.4 Relevantie	10
1.4.1 Maatschappelijke relevantie.....	10
1.4.2 Wetenschappelijke relevantie	12
1.5 Onderzoeksvragen	13
H2 Theoretisch Kader	14
2.1 Beleidsarrangementenbenadering (BAB)	14
2.1.1 Actoren.....	15
2.1.2 Hulpbronnen	16
2.1.3 Spelregels.....	17
2.1.4 Discoursen.....	18
2.1.5 Indicatoren overzicht	19
2.2 Transities.....	20
H3 Methodologie.....	21
3.1 Strategie	21
3.2 Dataverzameling	22
3.2.1 Woningbouwcorporaties	23
3.2.2 De gemeente Nijmegen	24
3.2.3 Huurders	25
3.2.4 Externe partijen	25
3.2.5 Overzicht beleidsplannen	26
3.3 Data-analyse	27
3.4 Fasering van het onderzoek.....	28
H4 Onderzoeksresultaten.....	29
4.1 Regelgeving.....	29

4.1.1	Formele spelregels; Wet- en regelgeving	29
4.1.2	Formele spelregels; Procedures.....	30
4.1.3	Informele spelregels; Informele afspraken.....	30
4.1.4	Informele spelregels; Omgangs- en vertrouwensnormen.....	31
4.2	Hulpbronnen	32
4.2.1	Financiële hulpbronnen	32
4.2.2	Juridische hulpbronnen.....	34
4.2.3	Sociale hulpbronnen	35
4.3	Actoren.....	36
4.3.1	Corporatie-gemeente interactie	36
4.3.2	Corporatie-huurder interactie	38
4.3.3	Gemeente-huurder interactie.....	40
4.3.4	Interacties met externe partijen	41
4.4	Discoursen.....	42
4.4.1	Visie huidige situatie	42
4.4.2	Visie gewenste situatie	43
H5	Conclusie.....	44
5.1	Omgang transitie en rol actoren.....	44
5.1.1	Omgang energietransitie corporaties.....	44
5.1.2	Rol gemeente Nijmegen.....	44
5.1.3	Rol huurders.....	44
5.2	Geïdentificeerde barrières.....	45
H6	Discussie.....	46
6.1	Aanbevelingen	46
6.2	Vervolgonderzoek	47
H7	Reflectie	48
H8	Literatuurlijst.....	50

Deze scriptie is als volgt opgebouwd: In het eerste hoofdstuk wordt het onderwerp ingeleid met een algemene en ruime inkadering van het onderwerp. Hierna volgen de aanleiding en doelstelling van het onderzoek die uiteen worden gezet. In dit hoofdstuk zullen ook de maatschappelijke en wetenschappelijke relevantie behandeld worden, alsmede de onderzoeksvragen die in het uiteindelijke onderzoek beantwoord getracht te worden. In het tweede hoofdstuk komt het theoretisch kader aan bod. Er wordt een theorie besproken en er zal uit worden gelegd op welke manier deze theorie de basis vormt in het onderzoek. Binnen deze theorie worden de vier dimensies uiteengezet en geoperationaliseerd. In het derde hoofdstuk zal de methodologie uitgelegd worden, op welke manier het onderzoek gedaan zal worden, en op welke manier en met welke middelen het onderzoek verricht wordt. Dit wordt gevolgd door de manier van analyse van de resultaten en de fasering van het onderzoek. In het vierde hoofdstuk worden de deelvragen stuk voor stuk beantwoord aan de hand van de verkregen resultaten uit het onderzoek. Hierop volgt het vijfde hoofdstuk, waarin aan de hand van de beantwoorde deelvragen de uiteindelijke onderzoeksvraag beantwoord zal worden. Vervolgens worden in het zesde hoofdstuk aanbevelingen gedaan en mogelijke vervolgonderzoeken gesuggereerd. In het zevende hoofdstuk komt de reflectie aan bod en tot slot dient het achtste hoofdstuk als literatuurlijst met alle bronnen die gebruikt zijn in dit onderzoek.

1.1 Inleiding

In de huidige woningmarkt is het niet makkelijk voor een aanzienlijk deel van de samenleving om aan een geschikte woning te komen. Ieder individu heeft echter het recht op wonen, zoals opgenomen in artikel 22 van de Nederlandse Grondwet (Nederland Rechtsstaat, z.d.). Dit vertaalt zich niet terug naar de woningmarkt, waar woningen over het algemeen te duur zijn om te kopen voor mensen uit de lagere en de middelste inkomensklassen (Kraniotis, 2021). Nederland is vergeleken met andere West-Europese landen een voorloper als het gaat om de omvang van de sociale huursector. Het aantal woningen en het aandeel in de woningvoorraad neemt echter af (Ouwehand & Van Deurzen, 2019).

Er vallen voor dit onderzoek twee typen huurwoningen te onderscheiden. Allereerst nieuwbouwwoningen, die duurzaam worden gebouwd (PH-bouwadvies, 2019). Nieuwbouwwoningen worden gerealiseerd door verschillende partijen, waaronder corporaties. Deze woningen helpen in de woningvoorraad en zijn hierbij ook duurzaam. Hiernaast zijn er ook bestaande huurwoningen, die niet altijd even duurzaam zijn. Deze woningen dienen verbouwingen te ondergaan in de vorm van bijvoorbeeld het elimineren van de gasaansluiting en het aansluiten op groene energie (Centraal Bureau voor de Statistiek, z.d.).

Voor het verduurzamen van deze woningen zijn er drie “hoofdactoren” (corporaties, gemeente, huurders) te identificeren. Zo hebben corporaties het doel om naast nieuwbouw hun portefeuilles te verduurzamen. Hoe dit proces verloopt, blijft de komende jaren een actueel onderwerp voor corporaties in Nederland en zo ook in Nijmegen. Zo geeft de gemeente Nijmegen aan om de doelen van het Nederlands klimaatakkoord aan te scherpen en in 2045 (in plaats van 2050 respectievelijk) klimaatneutraal te willen zijn (Gemeente Nijmegen, 2011). Dit uit zich bijvoorbeeld in de doelstelling van de gemeente Nijmegen om warmte uit regionale warmtebronnen te halen (Gemeente Nijmegen, 2021). Het feit dat de gemeente Nijmegen de deadline naar voren haalt, brengt echter meer druk met zich mee voor de corporaties. Zij dienen uiteindelijk de transitie in de woningen in te vullen en uit te voeren. Het blijft een dilemma voor corporaties wanneer en hoeveel er geïnvesteerd moet worden in deze transitie.

Er zijn verschillende mogelijkheden hoe deze transitie ingevuld wordt en wie er hierbij betrokken worden. Denk hierbij aan huurders, aan de gemeente, maar ook aan andere externe partijen. De huurders zijn uiteindelijk de mensen die in de woningen wonen, welke de corporaties wensen te verduurzamen. Ook moeten huurders mogelijk tijdelijk plaats maken voor de partij die de renovatie uitvoert. De verduurzaming van woningen is hierbij geen gebeurtenis die van dag op dag zal gebeuren, maar het is een proces waar maanden of zelfs jaren overheen gaan. In dit proces zijn er verschillende interacties te zien tussen actoren over bijvoorbeeld beleidsvormen van de overheid, over welke vorm van duurzame energie er gebruikt wordt, maar ook over hoe de woningen op het gebied van uiterlijk en inrichting veranderd gaan worden. Deze interacties vinden plaats tussen de drie belangrijkste actoren in deze kwestie. Deze interacties verlopen niet altijd even vloeiend als gewenst, wat geregeld tot problemen leidt. Dit scriptieonderzoek zal deze problemen en barrières tussen actoren behandelen en daarnaast trachten met verbeteringen te komen ten aanzien van het verhelpen en/of mitigeren van deze problemen (Duurzaam Gebouwd, 2022).

1.2 Aanleiding

De uitbreiding van sociale woningbouw komt bijna overal in Nederland moeilijk van de grond, zo ook in de gemeente Nijmegen (Van Den Bossche, 2022). Corporaties dienen allereerst een businesscase te hebben om hun corporatie draaiende te houden. Hier zullen de inkomsten en uitgaven in balans moeten zijn, of positief uitvallen aan de inkomstenkant. Sociale woningbouw draagt op eerste gezicht niet direct bij aan dit doel, aangezien het niet winstgevend is zoals de verkoop van 'normale' woningen (Lente Akkoord 2.0, z.d.). Gemeenten dienen op basis van afspraken met de Rijksoverheid te waarborgen dat tenminste 30% van alle woningen die nieuw gebouwd worden, sociale huurwoningen zijn. Gemeenten zijn afhankelijk van investeringen van corporaties. Dit zijn de zogenaamde "toegelaten instellingen". Deze instellingen zijn de enige partijen in Nederland die sociale huurwoningen mogen realiseren (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2023; Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, 2022). Aangezien er ook projecten zijn die meer kosten dan dat ze opleveren, zijn corporaties in sommige gevallen bereid een zogenaamde 'onrendabele top' te accepteren om het project alsnog te kunnen realiseren. Vaak zijn dit projecten op lastige locaties. Een voorbeeld van een dergelijk project is een project met vervuilde grond. Een ander voorbeeld is waar er veel geld in architectuur moet worden geïnvesteerd (Gebiedseconomie.nl, 2011).

Hoewel huurders recht op huursubsidie hebben wanneer zij een eigen voordeur hebben en onder een gemaximaliseerde inkomensgrens blijven, hebben de huurders ook vaste lasten door de kosten voor energie, water en licht. Deze prijs verschilt echter per woning door de periode waarin de woning gebouwd is. Oudere woningen zijn vaak aangesloten op het gasnet, wat een andere 'all-in huur' geeft dan nieuwbouwwoningen (Veul, 2023). Voor huurders is het aantrekkelijker om in een woning te wonen met een lage energierekening. Een lage energierekening is niet altijd het geval bij huurwoningen. De energietransitie moet worden ingezet door de betreffende corporatie en dient door overleg met andere partijen in goede banen geleid te worden. Zo is er sprake van een nauwe samenwerking tussen corporaties en de gemeente Nijmegen. Deze nauwe samenwerking uit zich in richtlijnen, die er voor zorgendat beide partijen weten waar ze aan toe zijn en samen naar een eindpunt kunnen streven (K. Kerckhoffs, persoonlijke communicatie, 15 mei 2023). Dit onderzoek focust zich daarmee op hoe de samenwerking verloopt tussen corporatie en gemeente, maar ook met huurders en andere betrokken partijen omtrent de energietransitie van bestaand vastgoed.

1.3 Doelstelling

In dit onderzoek wordt er gekeken naar de energietransitie van bestaande sociale huurwoningen in de gemeente Nijmegen. Dit omvat alle bestaande huurwoningen die de betreffende corporaties in dit onderzoek in bezit en verhuur hebben. Voor elke huurwoning geldt er een huurprijs, welke zowel afhankelijk van het inkomen van de huurder, als de grootte en de afwerking van de woning is. Boven deze huurprijs komt nog een prijs voor energie, water en licht. Deze bijkomende prijs verschilt tussen enerzijds nieuwbouwwoningen, die bijvoorbeeld op stadsverwarming aangesloten zitten en zonnepanelen op het dak hebben, en anderzijds bestaande woningen die verwarmd worden door gas (Veul, 2023). Dit onderzoek zal kijken naar hoe corporaties omgaan met deze verschillen tussen nieuwbouw en bestaand vastgoed en daarnaast welke barrières er te identificeren vallen voor corporaties omtrent de energietransitie van bestaande woningen.

Vanuit de gemeente hebben corporaties een verplichting om een woning minimaal 20 jaar te verhuren met in deze periode een verbod op uitpanden (verkoop aan zittende huurders). Na deze periode kan de corporatie ervoor kiezen om de woning te verkopen om zo eventueel geld vrij te maken voor de energietransitie (H. Borgers, persoonlijke communicatie, 15 maart 2023). Ook zijn er wellicht andere partijen die de corporaties zullen stimuleren met betrekking tot het inzetten van de energietransitie. Hiernaast kunnen corporaties het een probleem voor later vinden en dit niet bovenaan hun 'to do'-lijst hebben staan. In dit onderzoek wordt er bekeken hoe de energietransitie op gang komt, welke actoren er betrokken zijn naast de corporaties, gemeente en de huurders en hoe deze interacties verlopen. Hieruit kunnen problemen en barrières naar voren komen waardoor er aanbevelingen gedaan kunnen worden. Het doel van dit onderzoek is hierbij om een inkijk te geven in dit proces en of er op bepaalde vlakken winst te behalen valt, als het gaat om de energietransitie van bestaand vastgoed. Dit wordt bekeken vanuit de hoek van de corporaties (1), de gemeente Nijmegen (2) en vanuit de hoek van de huurders (3) om zo een volledig beeld te krijgen van het proces. Hierdoor valt deze kwestie vanuit verschillende hoeken te interpreteren. Hierbij wordt er ook bekeken welke andere actoren er in dit onderzoek een rol spelen.

1.4.1 Maatschappelijke relevantie

Nederland is een van de koplopers in woonvermogensongelijkheid. Het woonvermogen dreigt hierbij een van de scheidslijnen in de Nederlandse samenleving te worden (Wind, 2017). Sociale woningbouw is hierdoor een gewenste oplossing. Corporaties bieden verschillende woningen aan, maar deze hebben grote verschillen in duurzaamheid en daarmee de maandelijkse energielasten (Dienst Bouwen en Wonen, 1995). Deze kwestie is door de Oekraïne-oorlog en de torenhoge energieprijzen actueler dan ooit. Hierdoor is er op dit vlak weinig onderzoek gedaan, als er gekeken wordt naar corporaties en het al dan niet in gang zetten van de energietransities van hun bestaande woningen. Er is door vluchtelingenstromen ook baat bij betaalbare woningen voor de vluchtelingen. Als vluchtelingen het asielzoekerscentrum verlaten moeten zij een baan zoeken en komen zij vaak terecht bij een sociale huurwoning. In sommige gevallen krijgen de vluchtelingen zelfs voorrang op deze huurwoningen (Vluchtelingenwerk Nederland, z.d.). Het belang voor dit onderzoek wordt voor de actoren *corporaties*, *overheid* en *huurders* hieronder uitgelegd.

Corporaties zitten voor een dilemma als het gaat om de energietransitie. Zo heeft de overheid de doelstelling gezet dat er richting 2030 maar liefst 900 000 nieuwe woningen gerealiseerd moeten worden in Nederland (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2023b). Met het bouwen van nieuwe woningen, faciliteren de corporaties voor dit te realiseren aanbod. Aan de andere kant hebben corporaties de keuze om woningen duurzamer te maken. Hierdoor leven de huurders duurzamer en op een betere manier, met minder maandelijkse vaste lasten (Veul, 2023). Bij beide keuzes is er maatschappelijk belang, het is aan de corporaties waar de prioriteit ligt. Door dit dilemma is er interesse vanuit de corporaties voor dit onderzoek. Hiermee worden corporaties voorzien van een inkijk in dit dilemma en daarbij de mogelijkheid om deze kwestie vanuit verschillende perspectieven te zien. Hierdoor kan er gekeken worden of het proces anders aangevlogen kan worden.

De overheid stelt plannen op om zowel de woningvoorraad uit te breiden, als de woningen duurzamer te maken (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2023b; Gemeente Nijmegen, 2018). De gemeente werkt hierbij samen met de corporaties om dit proces goed te laten verlopen. De invalshoek vanuit de drie hoofdactoren (corporaties, gemeente, huurders) is voor zowel de gemeente als voor andere overheidstakken van belang om zo in beeld te krijgen hoe dit proces verloopt en op welke vlakken het verbeterd kan worden. Er zijn wellicht aanpakken die binnen de gemeente Nijmegen goed verlopen, waar andere gemeentes baat bij hebben. Andere gemeentes in Nederland hebben zo ook een inkijk in het proces binnen Nijmegen en hieruit kunnen wellicht dingen worden meegenomen voor de eigen aanpak van de betreffende gemeente.

Voor huurders is het door lagere energiekosten aantrekkelijker om een woning te huren die niet op het gas aangesloten zit. Het is aantrekkelijker om bijvoorbeeld op stadsverwarming (restwarmte) aangesloten te zitten of nog beter: met een warmtepomp zelfvoorzienend te zijn (Van Dijk & De Koning, z.d.). De verduurzaming van woningen is een proces en duurt langer dan enkel de verbouwing van de woning. Huurders zijn de mensen die in de woning leven en die tijdelijk plaats moeten maken voor de verbouwers. Hierdoor hebben zittende huurders direct belang bij dit onderzoek. In dit onderzoek komt naar voren hoe dit proces verloopt en welke invloed verduurzaming heeft op de gasprijs (de Sain-Vallen, 2022). Hiernaast wordt weergegeven hoe de huurders bij welke corporatie worden meegenomen in dit proces. Naast zittende huurders hebben potentiële huurders ook belang bij dit onderzoek. Mensen die van plan zijn een (nog niet verduurzaamde) woning te huren bij een corporatie die behandeld wordt in dit onderzoek kunnen zo een inkijk krijgen in hoe dit proces verloopt en of ze inspraak hebben in het verloop van dit proces. Denk hierbij aan de invloed op de keuze van de vervanging van de gasverwarming of de vorm van groene energie (Gemeente Nijmegen, 2019).

Naast de relevantie in Nederland, leeft er bij onze zuiderburen eenzelfde probleem. In Vlaanderen wachten 170 000 mensen op een sociale woning. Zo zijn private huurders ook een derde van hun loon kwijt aan de huur van de woning, aldus Beersmans (2022). Ook heeft de sociale huisvestingssector in Vlaanderen een grote stap gezet naar een duurzamere toekomst. Zo worden er bijna 400 000 zonnepanelen geïnstalleerd op 50 000 sociale huurwoningen, wat het grootste zonnepanelenproject ooit in België wordt (Consultancy.nl, 2022). België is dus stappen aan het zetten naar een duurzame toekomst en er is ook een grote vraag naar sociale huurwoningen. Hoe deze afweging wordt gemaakt om huurwoningen te bouwen of bestaand vastgoed duurzamer te maken, blijft ook hier het dilemma. Actoren werkzaam in België, zoals corporaties, kunnen zo dus ook profijt hebben van dit onderzoek door de vergelijkbare situatie in Nederland te bekijken.

1.4.2 Wetenschappelijke relevantie

Over de energietransitie in bestaand vastgoed zijn al verschillende onderzoeken uitgevoerd (Wieringen et al., 2020; Van Berkel & Rutten, 2021). Zo is vanuit het perspectief van de overheid onderzoek gedaan waaruit bleek dat naast de (toenmalige) huidige beleidsinstrumenten er meer instrumenten dienen te komen om de energietransitie te stimuleren ,dit bijvoorbeeld in de vorm van een beloningstelsel (Tambach, Hasselaar & Itard, 2010). Om de energietransitie in perspectief te zetten; het kabinet wil vanaf 2021 30 000 – 50 000 woningen van het gas afhaken, wat uiteindelijk op zal lopen tot 200 000 woningen (Ligterink, Kleijwegt & Van De Rijt, 2019; Stutvoet, 2018). Nijmegen zal hier, net als andere gemeenten, aan bij moeten dragen. Hoe de gemeente Nijmegen dit voor ogen heeft en hoe de corporaties er op dit gebied voor staan is echter geen duidelijk en uniform oordeel over gegeven. Dit onderzoek geeft hiermee een unieke inkijk in deze kwestie met betrekking tot de energietransitie van bestaand vastgoed van corporaties in de gemeente Nijmegen. Nijmegen was in 2018 de European Green Capital en de gemeente Nijmegen wil de lijn van deze titel doortrekken. Dit door bijvoorbeeld de klimaatdoelstelling omtrent klimaatneutraal vastgoed in 2050 aan te scherpen tot 2045 (Gemeente Nijmegen, z.d.-b; Gemeente Nijmegen, 2011 Gemeente Nijmegen is een geschikt inkaderingsgebied voor dit onderzoek.

Ook zijn er onderzoeken uitgevoerd omtrent de invalshoek van bewoners (Offermans & Rocak, 2020; Beauchamp & Walsh, 2021). Zo kan er weerstand ontstaan vanuit bewoners over een nieuwe warmtebron of het ‘moeten’ overstappen op elektrisch rijden, zo zegt Pol (2020). Volgens Ligterink (2018) ligt het probleem ook niet volledig bij de gemeenten en/of de corporaties. Dergelijke ingrepen vereisen medewerking van de bewoners. Bewoners van sociale huurwoningen kijken zorgelijk tegenover de klimaatverandering en proberen op eigen initiatief duurzamer te leven en positief te kijken naar duurzamer gedrag na een verduurzamingsrenovatie (Bal et al., 2021).

Zoals beschreven zijn er onderzoeken gedaan naar enerzijds de gemeente (interactie met corporaties) en anderszijds de huurders (interactie met corporaties) van sociale woningen. Zo zijn er niet voldoende beleidsinstrumenten aanwezig voor corporaties (Tambach, Hasselaar & Itard, 2010) en zijn huurders in sommige gevallen actief bezig met de transitie (Bal et al., 2021). Er is echter geen onderzoek gedaan waarin deze 3 perspectieven op de kwestie worden bekeken. Hierdoor is met dit onderzoek een unicum door vanuit 3 perspectieven de casus te bekijken.

Allereerst (1) de corporaties die de sociale huurwoningen dienen te verduurzamen. De corporaties zijn de beheerders van de woningen. De nieuwbouwwoningen van corporaties worden direct tot duurzame woningen gebouwd. Het bestaande vastgoed moet vaak nog een verduurzamende verbouwing doorstaan.

Ten tweede is (2) de gemeente Nijmegen een belangrijke actor. De gemeente maakt beleidsplannen en andere richtlijnen om de transitie in goede banen te leiden. Hierbij werkt de gemeente nauw samen met de corporaties omtrent de energietransitie.

Ten derde (3) de bewoners van de betreffende huurwoningen. Dit zijn uiteindelijk de mensen die in de woningen wonen en hiermee inbreng moeten hebben in deze kwestie.

Door deze drie invalshoeken samen te voegen in een onderzoek en naast elkaar te bekijken, wordt de casus vanuit verschillende perspectieven bekeken en kan zo een objectief oordeel geveld worden naar aanleiding van de resultaten van het onderzoek.

1.5 Onderzoeksvragen

Rond de probleemstelling is de volgende onderzoeksvraag opgesteld:

Welke barrières omtrent de energietransitie van bestaand vastgoed van woningbouwcorporaties binnen de gemeente Nijmegen vallen er te identificeren en welke rol spelen de huurders en de gemeente in deze kwestie?

De bovenstaande hoofdvraag is onderverdeeld in de volgende deelvragen:

- Welke actoren spelen een rol in het dilemma van woningbouwcorporaties omtrent de energietransitie van bestaand vastgoed?
- Welke hulpbronnen omtrent de energietransitie zijn er voor woningbouwcorporaties beschikbaar en welke wensen zij te verkrijgen?
- Welke regelgeving komt aan bod met betrekking tot de energietransitie van bestaand vastgoed van woningbouwcorporaties?
- Welke discoursen spelen een rol rondom de energietransitie voor woningbouwcorporaties?

2.1 Beleidsarrangementenbenadering (BAB)

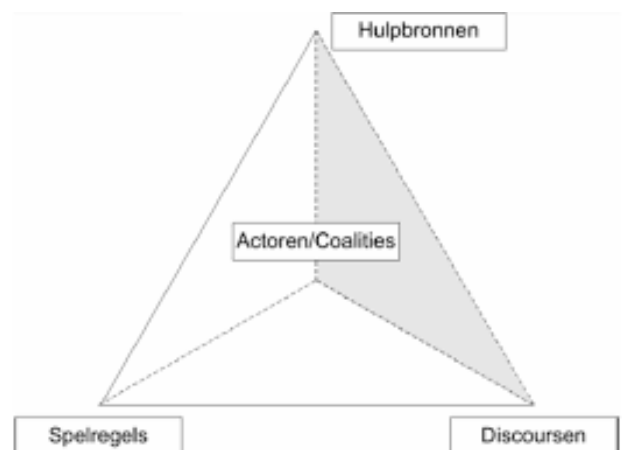
Dit onderzoek maakt gebruik van een theorie om context te geven aan de inkadering van het onderzoek. Er wordt gebruik gemaakt van de beleidsarrangementenbenadering (BAB). Er worden bij deze theorie zogenaamde beleidsarrangementen benaderd. Volgens Hajer, Leroy & Arts (2003) richt een beleidsarrangement zich op het stabiliseren van de inhoud en organisatie van een beleidsdomein op een specifiek moment in de tijd en op een specifiek niveau. Deze theorie wordt tevens vaak toegepast bij milieubeleid onderzoeken. Dit onderzoek gaat over de energietransitie van bestaand vastgoed en over het beleid van de gemeente hierover. Hierdoor zal deze theorie direct aansluiten bij de casus. Ook wordt er bij de BAB gekeken naar machtsverhoudingen en discoursen uit het beleid (van Wijk, Engelen & Blom, 2001). Dit sluit aan op dit onderzoek aangezien er wordt gekeken naar de verhoudingen en eventuele

samenwerkingen tussen corporaties en de gemeente.

Ook wordt er in dit onderzoek gekeken naar de beleidstukken van de gemeente en de bijbehorende discoursen. Er wordt hierbij gekeken naar twee hoofdaspecten van beleid, respectievelijk organisatie en inhoud. In de figuur die hiernaast is weergegeven zijn de verschillende dimensies, die bij deze benadering naar voren komen, weergegeven. De 'Actoren/ Coalities' zijn alle actoren die bij het vormen van beleidsdocumenten betrokken zijn (van

Tatenhove et al., 2003). Deze dimensie is de makkelijkste manier om de beleidsarrangementen te

benaderen (Lieverink, 2006). De actoren die hiermee bedoeld worden, zijn soms geneigd om een coalitie te vormen en samen een standpunt in te nemen in de vorming van het beleid. Als tweede stap wordt er gekeken naar de 'Hulpbronnen'. In dit deel van de benadering wordt er een beeld geschetst van alle middelen die van invloed zijn geweest op de actoren en eventuele coalities binnen het beleidsarrangement. Hiermee kan gekeken worden of er een actor/coalitie is met een goede machtspositie (Freriks, 2012). Hierna volgt de derde dimensie; 'Spelregels'. Deze dimensie bevat de regels waar actoren zich aan moeten houden om tot een beleidsarrangement te komen. Zo staat ook in de spelregels welke middelen wel en niet toelaatbaar zijn en hoe wel en niet gehandeld mag worden om tot het beoogde doeleind te geraken (Arts & Tatenhove, 2004). De vierde en laatste dimensie is 'Discoursen'. Deze dimensie gaat inhoudelijk in op de beleidsdocumenten. De interactie tussen de actoren geeft een beeld. Dit beeld, deze ideeën, brengen samengesteld een fenomeen de wereld in. Discoursen zijn vaak breed opgesteld en vallen daarom moeilijk in een zin samen te vatten (Van Eerd, Wiering & Dieperink, 2014). In dit onderzoek wordt de beleidsarrangementenbenadering gebruikt om structuur te geven aan het onderzoek. Om deze benadering in de context te zetten van dit onderzoek zal de onderzoeksvraag ontleed worden aan de hand van de vier dimensies van de BAB die hierboven opgesomd en uitgelegd zijn.



Figuur 2.1: beleidsarrangementen- benadering

(van Tatenhove et al., 2003)

Om de onderzoeksvraag te beantwoorden, is er per dimensie van de BAB een deelvraag opgesteld die hieronder een voor een aan bod komen, vervolgd door een overzicht van de indicatoren per dimensie.

2.1.1 Actoren

De eerste deelvraag luidt; welke actoren spelen een rol in het dilemma van woningbouwcorporaties omtrent de energietransitie van bestaand vastgoed? Om deze deelvraag te beantwoorden dienen de 'Actoren' in dit onderzoek uitgelegd te worden. De actoren die aan bod komen in dit onderzoek zijn (1) woningbouwcorporaties, (2) de gemeente Nijmegen en (3) (potentiële) huurders van sociale huurwoningen. Tussen deze actoren kunnen zogenaamde 'Coalities' gevormd worden, bijvoorbeeld in de vorm van actoren 1 en 2. De corporaties kunnen een overeenstemming hebben met de gemeente om zo een uniform standpunt in de vorming van beleid in te nemen. Ook kan er een coalitie ontstaan tussen de huurders (3) en de gemeente (2) op het moment dat de corporaties niet naar behoren handelen. Hiernaast kan er ook een coalitie gevormd worden tussen de woningcorporaties (1) en de huurders (3). Dit kan bijvoorbeeld voorkomen als de huurders en woningcorporaties samen een afspraak of standpunt hebben, maar wat tegengehouden wordt door beleid of regelgeving van de gemeente. Tot slot is er een vierde actor te identificeren; externe partijen. De BAB verbindt het beleidsproces waarin actoren interacteren met andere sociale structuren, wat tot deze dimensie heeft geleid (van der Zouwen, 2006). Binnen deze dimensie vallen de volgende indicatoren te onderscheiden.

Allereerst de indicator *corporatie-gemeente interactie (1)*. Onder deze indicator valt elke interactie tussen de gemeente met een of meerdere corporaties als het gaat om de energietransitie van bestaand vastgoed. Het varieert hierbij tussen bijvoorbeeld bijeenkomsten tot meningen over de samenwerking.

Als tweede indicator is er gekozen voor de *corporatie-huurder interactie (2)*. Hierbij gaat het over de interactie tussen een corporatie met haar huurders. Het gaat er hierbij om in hoeverre de huurders worden meegenomen in het traject van de energietransitie en hoe deze samenwerking bevalt vanuit beide partijen.

Als derde indicator is er de *gemeente-huurder interactie (3)*. Hierbij gaat het over elke interactie tussen de gemeente en de huurder. Het gaat zowel over bijvoorbeeld de eventuele klachten van huurders tot hoe de gemeente de huurder stimuleert om actief deel te nemen aan de energietransitie. Eventuele interacties waarin de drie hoofdactoren aan bod komen, vallen onder alle drie de indicatoren.

Tot slot is er de indicator *interacties met externe partijen (4)*. Onder deze indicator vallen alle interacties die tussen een of meerdere van de hoofdactoren met een externe partij plaatsvinden. Een vereiste aan deze interactie is dat deze externe partij invloed heeft op het verloop van de energietransitie van de bestaande woningen van de woningcorporaties (Wiering & Arts, 2006).

2.1.2 Hulpbronnen

Voor de tweede dimensie 'Hulpbronnen', is de volgende deelvraag opgesteld; welke hulpbronnen omtrent de energietransitie zijn er voor woningbouwcorporaties beschikbaar en welke wensen zij te verkrijgen? Omtrent de energietransitie kunnen actoren met hulpbronnen macht uitoefenen. Hierdoor kunnen, volgens Van Eerd, Wiering & Dieperink (2014), deze actoren hulpbronnen verdelen en inzetten om zo beleidsuitkomsten te beïnvloeden. Onder hulpbronnen worden alle middelen verstaan die elke actor in kan zetten om macht uit te oefenen. Het gaat hier dus over het kunnen inzetten van middelen als bijvoorbeeld geld, mensen, kennis, competenties, autoriteit, technologie en bevoegdheden (Wiering & Arts, 2006). Voor dit onderzoek zal de dimensie hulpbronnen opgesplitst worden in soorten hulpbronnen, welke de volgende indicatoren vormen.

Allereerst komt de indicator *financiële hulpbronnen* (1) aan bod. Een voorbeeld van een financiële hulpbron zijn subsidies. Subsidies worden in dit voorbeeld gezien als hulpbron voor corporaties om zo de energietransitie beter te kunnen financieren. Een ander voorbeeld van een financiële hulpbron zijn leningen, deze kunnen direct bijdragen aan de manier en snelheid waarop de energietransitie verloopt door corporaties.

Ten tweede komt de indicator *juridische hulpbronnen* (2) aan bod. Deze kunnen met name door de gemeente ingezet worden. Het gaat hierbij om vormen van macht die voortkomen uit wettelijk vastgelegde documenten. Een voorbeeld hiervan kan zijn dat corporaties terug kunnen vallen op wettelijk vastgelegde hulpbronnen als het gaat om het al dan niet meewerken van huurders met betrekking tot het inzetten van de energietransitie.

Tot slot komt de indicator *sociale hulpbronnen* (3) naar voren. Hieronder vallen de sociale factoren die van pas komen met betrekking tot het versterken van de machtspositie van een actor binnen het beleidsarrangement. Zo vallen de onderdelen mensen en kennis, zoals beschreven door Wiering & Arts (2006) hieronder. Door de kennis die actoren hebben of vergaren kan de positie versterkt worden ten opzichte van andere actoren.

2.1.3 Spelregels

De derde dimensie omvat de ‘Spelregels’ binnen het beleidsarrangement. Aan de hand van deze dimensie is de volgende deelvraag opgesteld; welke regelgeving komt aan bod met betrekking tot de energietransitie van bestaand vastgoed van woningbouwcorporaties? Onder deze dimensie vallen de regels binnen het beleidsdomein waaraan de actoren zich moeten houden en hoe ze wel en niet mogen handelen. Het beleidsdomein in dit onderzoek is de gemeente Nijmegen. Er valt een onderscheid te maken tussen formele en informele spelregels.

Onder formele spelregels vallen alle wettelijk vastgelegde regels en documenten die invloed kunnen hebben in deze kwestie. De eerste indicator van deze dimensie is dan ook *wet- en regelgeving (1)*. Het gaat hier bijvoorbeeld om de opgestelde beleidsplannen van de gemeente of algemene wetten vanuit de overheid. In deze documenten komt naar voren dat woningen klimaatneutraal dienen te zijn voor een deadline (Gemeente Nijmegen, 2019). De corporaties in dit onderzoek dienen zich hieraan te houden volgens de opgestelde richtlijnen.

Onder formele spelregels vallen ook de procedures die gevolgd dienen te worden door de betrokken actoren. *Procedures (2)* vormt hiermee een tweede indicator van deze dimensie (Wiering & Arts, 2006). Aan de hand van deze formele spelregels wordt structuur ingebouwd door de overheidsinstanties. Deze formele spelregels kunnen dus enkel worden ingevoerd of publiekelijk worden gemaakt door overheidsinstanties, zoals de gemeente Nijmegen in dit onderzoek.

Onder informele spelregels vallen alle regels die niet formeel zijn vastgelegd in de wet of andere documenten van overheidsinstanties. Het gaat hier bijvoorbeeld om afspraken tussen mensen die formeel lijken maar niet formeel zijn vastgelegd. *Informele afspraken (3)* is daarmee de derde indicator binnen de dimensie spelregels. Onder deze indicator vallen dus afspraken of regels die mensen of actoren met elkaar maken die niet bindend zijn of nietformeel zijn vastgelegd. Een voorbeeld hiervan is een mondelinge overeenkomst of een officieuze afspraak die gemaakt is.

Onder de vierde indicator *Omgangs- en vertrouwensnormen (4)* vallen alle regels in de sociale context tussen actoren, zoals de interactie tussen elkaar, maar ook de vertrouwensrelaties zoals positieve en negatieve vooroordelen als gevolg van eerdere ontmoetingen of afspraken. Hoewel deze indicator lijkt op de indicatoren die bij de Actoren dimensie naar voren zijn gekomen, gaat deze indicator enkel om de interactie als het gaat om de regelgeving en over interacties tussen alle mogelijke actoren en niet specifieke actoren (Wiering & Arts, 2006).

2.1.4 Discoursen

Voor de vierde en ook laatste dimensie is de volgende deelvraag opgesteld; welke discoursen spelen een rol rondom de energietransitie voor woningbouwcorporaties? In deze context betekent het begrip en tevens dimensie discoursen een visie of concept, wat betekenis geeft aan een context in de echte wereld. Deze visies of concepten komen voort uit de interacties tussen actoren (Driessen, 2014). In dit onderzoek kan daarbij gekeken worden naar bijvoorbeeld een goede samenwerking tussen gemeente en corporatie d.m.v. financiering of andere stimulansen om de energietransitie beter en vlotter te laten verlopen. Voor de buitenwereld wordt hiermee een positief beeld geschetst over deze samenwerking. Dit kan worden vastgelegd in een jaaroverzicht of een ander reflectief document van de gemeente. Het discours is moeilijk samen te vatten in één duidelijke definitie. Het valt echter te onderscheiden in drie lagen. Het gaat hier om de ontologische laag, waarin de werkelijkheid wordt gezien vanuit de actoren hoe deze daadwerkelijk is. Hiernaast bestaat de normatieve laag uit de gewenste situatie vanuit de actoren, hoe hier naartoe gewerkt kan worden vanuit van vormen van beleid. De discursieve laag gaat over het inzetten van strategieën om vanuit de huidige situatie naar de door de actor gewenste situatie te werken (Van Eerd, Wiering & Dieperink, 2014). Deze drie lagen vallen samen met de drie indicatoren die in deze dimensie naar voren komen.

De eerste indicator *visie huidige situatie* (1) valt samen met de ontologische laag. Bij deze indicator gaat het om hoe de actoren de bestaande situatie zien en welke mening actoren hebben op de manier waarop de werkelijkheid tot stand gekomen is. Dit kan verschillen per actor doordat elke actor een ander standpunt kan innemen in de kwestie.

De tweede indicator genaamd *gewenste situatie* (2) valt samen met de normatieve laag. Bij deze indicator gaat het om hoe de actoren de bestaande situatie gewijzigd willen zien naar een situatie wat voor hen gewenst is. Het gaat hier om de gewenste eindsituatie. Het kan hier bijvoorbeeld gaan over een gewenste eindsituatie die corporaties hebben met betrekking tot een veranderd beleidsstuk.

De derde indicator genaamd *visies gewenste situatie* (3) valt samen met de discursieve laag. Bij deze indicator gaat het om hoe de eerdergenoemde gewenste eindsituatie bereikt gaat worden. Hier komen de ideeën van actoren samen met de manieren waarop deze actoren hun gewenste situatie willen bereiken. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan de gesprekken rondom het veranderen van bepaald beleid (Wiering & Arts, 2006).

De tweede en derde indicator zijn samengevoegd tot een indicator; *visie gewenste situatie*. Deze indicator omvat dus zowel de gewenste eindsituatie die actoren voor ogen hebben, maar ook de manier waarop deze eindsituatie bereikt zou willen worden door de actoren in kwestie. Voor deze dimensie zijn er dus twee indicatoren aan te wijzen. Voor de duidelijkheid zijn alle indicatoren in de volgende paragraaf nogmaals opgesomd.

2.1.5 Indicatoren overzicht

Aan de hand van de beleidsarrangementenbenadering worden de vier dimensies geanalyseerd. Deze benadering is uniek aangezien er met deze benadering een middenpositie ingenomen wordt en er geen kant gekozen wordt. Hierdoor wordt de conclusie vanuit een objectief oogpunt getrokken. Ook blijft hierdoor de focus van het onderzoek breed ingedeeld en focust het bijvoorbeeld niet op een enkele actor. Alle onderdelen worden hierdoor evenredig aangekaart waardoor alles besproken wordt. Hieronder wordt een opsomming gemaakt van de indicatoren die vanuit de eerdergenoemde vier dimensies naar voren zijn gekomen.

Tabel 1; indicatoren overzicht

Theorie	Dimensie	Indicator
Beleidsarrangementenbenadering	Actoren	(1) Corporatie-gemeente interactie (2) Corporatie-huurder interactie (3) Gemeente-huurder interactie (4) Interacties met externe partijen
	Hulpbronnen	(1) Financiële hulpbronnen (2) Juridische hulpbronnen (3) Sociale hulpbronnen
	Spelregels	(1) Wet- en regelgeving (2) Procedures (3) Informele afspraken (4) Omgangs- en vertrouwensnormen
	Discoursen	(1) Visie huidige situatie (2) Visie gewenste situatie

2.2 Transitie

Dit onderzoek focust zich op de energietransitie. Met de energietransitie van woningen wordt de overgang bedoeld van een woning die haar energie uit fossiele brandstoffen haalt naar een woning die haar energie uit andere energiebronnen haalt, zoals groene energie of restwarmte (RIVM, z.d.). Nieuwbouwwoningen worden sinds 2020 direct duurzaam gerealiseerd (PH-bouwadvies, 2019). Bestaande woningen dienen daarentegen nog stappen te zetten. Door bestaande woningen te transformeren naar duurzamere woonplekken, wordt er actief gehandeld in het tegengaan van de opwarming van de aarde en daarbij duurzaam gehandeld (Duurzaam Actief, 2023). Er zijn verschillende vormen van duurzamere energie dan het bijvoorbeeld aangesloten zitten op het gas. Zo zijn er in de gemeente Nijmegen plannen om verschillende wijken aan te sluiten op het warmtenet. Dit is een net wat restwarmte vanuit een energiecentrale gebruikt om woningen te verwarmen en kan ook gebruikt worden om mee te koken of om een warme douche te krijgen (Milieu Centraal, z.d.). Daarnaast zijn er ook vormen van groene energie die als duurzaam alternatief fungeren in tegenstelling tot fossiele brandstoffen. Zo kunnen woningen aangesloten zitten op het elektriciteitsnet. De energie die windmolens opwekken, wordt hieraan geleverd. Ook kunnen er zonnepanelen worden gelegd op woningen. Deze panelen helpen op deze manier direct mee aan de energietoevoer van de betreffende woning (H. Borgers, persoonlijke communicatie, 25 juli 2023).

3.1 Strategie

De onderzoeksmethode van dit onderzoek is een casestudy. Bij een casestudy is er sprake van het vergaren van concrete en diepgaande kennis over een specifieke casus (Benders, 2021). Met deze onderzoeksmethode kunnen kwesties in de leefomgeving in diepte worden onderzocht. Dit valt daardoor te doen vanuit verschillende invalshoeken, zo stelt Crowe et al. (2011). Dit sluit daarmee aan bij dit onderzoek, aangezien dit een onderzoek is in de directe leefomgeving (woningen). Het gaat hierbij ook om de leefbaarheid door de verduurzaming die aan bod komt. Bij dit onderzoek gaat het vergaren van kennis over de casus van de energietransitie van bestaand vastgoed. Voor het beantwoorden van de onderzoeksvragen is er hierbij gekozen voor kwalitatieve dataverzamelmethode. Volgens Vennix (2016) wordt kwalitatief onderzoek gekarakteriseerd door de holistische benadering. De holistische benadering houdt in dat alles met elkaar verweven is. Hetgeen wat onderzocht wordt, wordt in zijn geheel bekeken en niet als losse onderdelen. Dit is zo ook het geval bij de resultaten op de onderzoeksvragen in dit onderzoek. Dit komt door de verschillende invalshoeken en hiermee de objectieve blik op de resultaten als geheel te bekijken. Voor dit onderzoek is er sprake van zowel “deskresearch” als “fieldresearch”, aangezien er zowel interviews als literatuurstudie worden uitgevoerd. Daarnaast zijn ook beleidsdocumenten bestudeerd.

Om een betrouwbaar resultaat te verkrijgen op de onderzoeksvraag, zal het onderzoeksgebied niet te groot moeten zijn door de verscheidenheid in lokale regelgeving en manier van het realiseren en inzetten van de energietransitie. Dit onderzoek is mede hierom beperkt tot de gemeente Nijmegen. Verder komt dit, naast de lacune in de wetenschap, ook doordat er in de gemeente Nijmegen in de laatste jaren veel nieuwbouw is gerealiseerd. Dit met name in de regio Nijmegen-Noord, aan de noordelijke kant van de Waal bij/in de nabijgelegen dorpen Oosterhout en Lent. Niet al deze nieuwbouw is gerealiseerd door woningbouwcorporaties, maar meer dan de helft van de woningen in Nijmegen is sociale huur. In deze nieuwbouw wijken zal dit niet achtergebleven zijn (CBS, 2023). De vraag hierbij is, of dit wijst op de keuze van corporaties om enkel veel nieuwbouw te realiseren of dat er naast dit groot aantal nieuwbouwwoningen ook aandacht is geweest voor de energietransitie van bestaand vastgoed. In 2018 was Nijmegen de European Green Capital. Hierbij wil de gemeente Nijmegen deze duurzaamheidslijn doortrekken. Dit door bijvoorbeeld de klimaatdoelstelling omtrent klimaatneutraal vastgoed in 2050 aan te scherpen tot 2045 (Gemeente Nijmegen, z.d.-b; Gemeente Nijmegen, 2011).

Er wordt gebruik gemaakt in dit onderzoek van informatie uit vier corporaties. Samen hebben deze corporaties een aandeel van bijna 75% van de totale huurwoningen in de gemeente Nijmegen (peildatum in 2021). Door dit aandeel van deze vier partijen, vallen de te verkrijgen resultaten uit dit onderzoek goed te generaliseren naar het beeld van de energietransitie op de sociale woningmarkt in de gemeente Nijmegen. Hierdoor is de externe validiteit van dit onderzoek groot. Uit dit gegeven blijkt ook nogmaals dat deze vier partijen ook vier van de, dan wel niet de grootste woningbouwcorporaties zijn van de gemeente Nijmegen als het gaat om aantallen woningen. De verdere operationalisatie van de corporaties volgt in 3.2.1: *Woningbouwcorporaties* (CBS, 2023).

3.2 Dataverzameling

Om resultaten te verkrijgen op de vraagstelling van het onderzoek zal er gebruik worden gemaakt van verscheidene methoden. Zo komen de resultaten uit het onderzoek voort uit methodische triangulatie die zich uiten in de vormen van interviews, literatuuronderzoek en analyse van beleidsplannen.

Er worden voor dit onderzoek negen interviews uitgevoerd. De invalshoek van de corporaties wordt bekeken vanuit de vier corporaties Talis, Portaal, Woonwaarts en SSH& . Per corporatie wordt iemand met affiniteit in deze kwestie geïnterviewd. Ten tweede wordt wethouder Tobias van Elferen geïnterviewd. Meneer van Elferen heeft onder zijn portefeuille het thema duurzaamheid en beschikt hierdoor over de nodige kennis op dit gebied. Ook wordt er per corporatie een huurder geïnterviewd. Deze huurders kunnen zowel 'gewone' huurders zijn, als lid van de huurdersvereniging van de desbetreffende corporatie. Op deze manier worden de drie invalshoeken die in dit onderzoek aan bod komen aan het licht gebracht door interviews.

Naast interviews wordt er gebruik gemaakt van onderzoek van bestaande literatuur. De literatuur die te vinden is over deze kwestie wordt hiermee naast de interviews gebruikt om de onderzoeks- en deelvragen te beantwoorden. Hierbij zijn de websites van de corporaties ook bronnen van informatie voor de beantwoording van de onderzoeksvragen. Deze bestaande literatuur geeft steun aan de verkregen informatie uit de interviews. Deze literatuur heeft betrekking tot alle drie de invalshoeken; corporaties, gemeente en huurders.

Tot slot is er ook sprake van het bestuderen van beleidsplannen van de gemeente. Met deze onderzoeksmethode worden beleidsplannen van de gemeente bestudeerd en gebruikt bij de beantwoording van de onderzoeksvragen. Hierbij wordt er gekeken naar bijvoorbeeld de Warmtevisie van de gemeente Nijmegen waarin duidelijk wordt gemaakt hoe de gemeente de energietransitie voor ogen heeft. Deze beleidsplannen hebben op het eerste gezicht vooral te maken met de gemeente, maar ook met hoe de corporaties en huurders ermee omgaan en welke andere vormen van beleid zij wensen te verkrijgen. Een overzicht van deze beleidsplannen is terug te vinden in *3.2.5: Overzicht beleidsplannen*.

Op deze manier van onderzoeken is er sprake van methodische triangulatie. Er worden drie vormen van onderzoek toegepast; interviews, literatuurstudie en het bestuderen van beleidsplannen. Door deze drie vormen van onderzoek te gebruiken wordt de kwestie middels verschillende methoden onderzocht. Hiernaast is er sprake van data triangulatie aangezien er meerdere informatiebronnen en hiermee invalshoeken worden gebruikt om eenzelfde kwestie te onderzoeken. Vanuit deze bronnen en methoden worden de drie perspectieven bekeken van de actoren corporaties, de gemeente Nijmegen en de huurders (Scribbr, 2021). Door het gebruik van zowel methodische- als data triangulatie komt zowel de validiteit als de betrouwbaarheid van het onderzoek ten goede (Benders, 2023).

De onderzoeksmethoden voor dataverzameling vallen in sommige gevallen te onderscheiden per deelvraag. De onderzoeksvragen in dit onderzoek hebben echter alle vier betrekking tot zowel de woningbouwcorporaties, als de gemeente, als de huurders. Hierom worden de deelvragen alle vier beantwoord aan de hand van de vergaarde kennis tijdens het bestuderen van de literatuur, beleidsplannen en de interviews.

In dit onderzoek komen de drie hoofdactoren woningbouwcorporaties, de gemeente en de huurders naar voren. Ook zijn er externe partijen die een rol spelen in deze kwestie. Deze vier actoren zijn hieronder opgesomd in 3.2.1 t/m 3.2.4.

3.2.1 Woningbouwcorporaties

In deze deelparagraaf zullen de woningbouwcorporaties die in dit onderzoek aan bod komen in willekeurige volgorde opgesomd worden en beredeneerd worden waarom deze corporaties onderdeel uitmaken van dit onderzoek. In de regio Arnhem-Nijmegen is er een samenwerkingsverband genaamd Entree. Dit is een samenwerkingsverband tussen 20 woningbouwcorporaties in regio Arnhem-Nijmegen. Entree biedt huurwoningen aan in 17 gemeentes, waaronder de gemeente Nijmegen, waar in dit onderzoek op gefocust wordt (Entree, z.d.). Aangezien deze 17 gemeentes een te breed onderzoeksveld is voor dit onderzoek, wordt er enkel gekeken naar de gemeente Nijmegen. Dit komt alleen al door het feit dat enkel de corporaties Talis en Portaal (welke beide in de gemeente Nijmegen opereren) bijna een aandeel hebben van 25% van het aantal huurwoningen van de 20 corporaties (die Entree vormen) bij elkaar.

Als eerste corporatie is er gekozen voor Talis. Talis bezat op de peildatum 31 december 2021 een totaal van 15 236 woningen, verdeeld over twee regio's; de gemeente Nijmegen (11 279 woningen) en een dorp en tevens eigen gemeente Wijchen naast Nijmegen (4 346 woningen). Voor dit onderzoek wordt er enkel gekeken naar het gedeelte binnen de gemeente Nijmegen. Hiernaast is Talis bezig met het verduurzamen van haar woningen d.m.v. hernieuwbare energie en het verduurzamen van woningen. Ook heeft Talis een gemiddeld energielabel B. Dit wordt gerangschikt van A-G, waarin A duurzaam is en G het minst duurzaam (Talis, 2022; Energielabel, z.d.).

Naast Talis is er gekozen voor de woningbouwcorporatie Portaal. Portaal is een corporatie die niet enkel in de gemeente Nijmegen gevestigd is, maar ook in de regio's Arnhem, Eemland, Leiden en Utrecht. Voor dit onderzoek wordt er enkel gefocust op de regio Nijmegen. Portaal beheert 11 077 woningen (31 december 2021) in de gemeente Nijmegen, wat neerkomt op een vergelijkbaar aandeel als eerdergenoemde corporatie Talis (Portaal, z.d.-a). Ook Portaal heeft bij haar woningen een gemiddeld energielabel B (Energielabel, z.d.). Hiernaast is bij Portaal de zogenaamde "Trias Energetica" leidend. Dit houdt in dat ze (1) de energievraag willen beperken, (2) duurzame energie willen opwekken en (3) het gebruik van fossiele brandstoffen willen elimineren (Portaal, z.d.-b).

Als derde corporatie is er gekozen voor Woonwaarts. Deze corporatie verhuurt woningen in de gemeenten Druten, Beuningen en Nijmegen. In dit onderzoek wordt er enkel gekeken naar het onderdeel van de corporatie met betrekking tot de gemeente Nijmegen. In de gemeente Nijmegen verhuurt Woonwaarts (volgens de jaaropgave van 2021) 6 601 woningen. Hiernaast investeert Woonwaarts in de verduurzaming van haar woningen. Ook Woonwaarts heeft een gemiddeld energielabel B (Energielabel, z.d.). Woonwaarts focust hierbij ook op de leefbaarheid en verduurzaming van een wijk als geheel (Woonwaarts, z.d.).

Als vierde corporatie is er gekozen voor SSH&. SSH& is een corporatie die over het algemeen studentenwoningen verhuurt, wat ook onder sociale huur valt. Er worden naast de woningen en kamers waarvan SSH& zelf de eigenaar is, ook woningen en kamers beheert voor andere corporaties. Deze meegerekend, verhuurt SSH& in 2021 6 589 kamers en woningen in de gemeente

Nijmegen waarvan 2 433 woningen. Voor studentenhuizen ligt de verduurzaming wellicht anders dan voor huurwoningen van een “normaal” huishouden (SSH&, 2021).

Als alle sociale huurwoningen uit de vier corporaties bij elkaar worden opgeteld komt dit op een totaal van 35 546 sociale huurwoningen op peildatum 31 december 2021. In ditzelfde jaar was het aandeel sociale huurwoningen in de gemeente Nijmegen 46 499 van de in totaal 82 317 woningen. Het aantal sociale huurwoningen die deze vier corporaties verhuren heeft hiermee een aandeel van 74.4% van het totaal aantal sociale huurwoningen in de gemeente Nijmegen en een aandeel van 43.2% van het totale woningaanbod (CBS, 2023). Door dit aandeel in de woningvoorraad kan er een onderbouwd oordeel geveld worden over de kwestie.

3.2.2 De gemeente Nijmegen

Als tweede actor wordt de invalshoek van de gemeente Nijmegen bekeken. Deze invalshoek wordt allereerst bestudeerd vanuit beleidsplannen van de gemeente. Zo geeft de gemeente Nijmegen aan dat er een Gelders klimaatakkoord is, waarin aangegeven staat dat er voor 2030 55% minder CO₂ uitgestoten mag worden, vergeleken met 1990. Hiernaast geeft de gemeente Nijmegen zelf aan de doelen van het Nederlands klimaatakkoord aan te scherpen en zelf in 2045 (in plaats van 2050 respectievelijk) klimaatneutraal te zijn. Dit geldt dus ook voor de sociale woningbouw (Gemeente Nijmegen, 2019). In het *Dossier energietransitie* staan verschillende beleidsplannen en andere documenten met betrekking tot hoe de gemeente Nijmegen haar gemeentelijke stapsgewijs energieneutraal tracht te krijgen. Een voorbeeld van een document is de “Warmtevisie” (transitievisie warmte) die elke gemeente dient te hebben (Gemeente Nijmegen, 2018; Gemeente Nijmegen, z.d.-c). Hiernaast volgt uit een interview met de wethouder (thema duurzaamheid) de nodige verdere informatie voor dit onderzoek.

3.2.3 Huurders

Als derde en tevens laatste zogenoemde “hoofdactor” in dit onderzoek, wordt de invalshoek van de huurders bekeken. De corporaties kunnen veranderingen doorvoeren om de energietransitie in te zetten in bepaalde wijken of woningcomplexen, maar de huurders zijn daarentegen uiteindelijk degenen die in de woning zullen wonen. Hierdoor geeft deze invalshoek een belangrijke kijk op de kwestie vanuit een minder bedrijfsmatige kant van het plaatje, maar meer een kant van de leefomgeving en leefsfeer. Voor dit onderzoek is er gesproken met huurders vanuit huurdersverenigingen. Hiernaast is de invalshoek van huurders ook bekeken door andere “normale” huurders te interviewen. Ook is de hoek bekeken vanuit hetgeen wat de corporaties en de gemeente zelf zeggen over deze interactie. Hiermee kan een oordeel geveld worden over hoeverre huurders invloed hebben op de energietransitie en hoe zij mee worden genomen in dit proces. Dit is vanuit elke corporatie bekeken aangezien niet elke corporatie hetzelfde omgaat met het betrekken van de huurders in de energietransitie. Niet elke huurder houdt zich evenveel bezig met de energietransitie. Hierdoor zal een zo representatief mogelijk beeld van de huurders worden gebruikt. Dit door huurders van de huurdersvereniging te interviewen, aangezien deze huurders vaak een idee hebben van wat er gaande is rond de energietransitie en andere kwesties van de corporaties. Hiernaast is er ook gebruik gemaakt van interviews met de “normale” huurders zelf.

3.2.4 Externe partijen

In deze kwestie zijn er naast de drie belangrijkste actoren, ook andere actoren aanwezig die een belangrijk onderdeel spelen in de energietransitie. Deze partijen hebben met name te maken met de corporaties en de huurders.

Zo zijn er aannemers die in deze kwestie de transitie van specifieke woningen of complexen begeleiden. Er wordt hiermee vanuit de corporaties een opdracht gegeven van een transitie voor een specifieke woning of specifieke woningen. Deze aannemers dienen dit hiermee uit te voeren (K. Kerckhoffs, persoonlijke communicatie, 15 mei 2023).

Hiernaast zijn er verbouwers die de uiteindelijke transitie uitvoeren. Zo worden de woningen niet vanzelf energieneutraal. Verbouwers krijgen vanuit de aannemers en in sommige gevallen ook vanuit corporaties de opdracht van een renovatie die uitgevoerd dient te worden. Hiermee zijn deze verbouwers van vitaal belang in een energietransitie (K. Kerckhoffs, persoonlijke communicatie, 15 mei 2023).

Ook spelen adviseurs binnen deze kwestie een rol. Corporaties zijn niet in alle gevallen volledig bemand met personeel wat de kwestie of transitie volledig kan aanpakken. Ook kan het zijn dat er te veel transities tegelijk plaatsvinden en dat er hiermee meer tijd en personeel gemoeid gaat. In deze gevallen zijn er adviseurs nodig om op deze manier werk weg te nemen van het eigen personeel en ook vanuit een neutrale andere partij een andere kijk op de kwestie te krijgen (K. Kerckhoffs, persoonlijke communicatie, 15 mei 2023).

Deze drie aangewezen partijen zijn op deze manier direct betrokken bij de transitie. Ze hebben echter weinig van doen met de gemeente, maar meer met de corporaties en de huurders. Dit aangezien de aannemers en verbouwers tussen de corporatie en de huurders staan als het gaat om het uitvoeren van een transitie. Hiernaast zijn de adviseurs er met name om de corporaties te ondersteunen en van advies te voorzien.

3.2.5 Overzicht beleidsplannen

In deze deelparagraaf zijn in onderstaande tabel de beleidsplannen weergegeven die in dit onderzoek zijn gebruikt en geanalyseerd. De beleidsplannen die voor dit onderzoek gebruikt zijn, vallen alle vier terug te vinden in het overkoepelende *Dossier energietransitie* van de gemeente Nijmegen (Gemeente Nijmegen, z.d.-c).

Tabel 2; overzicht beleidsplannen

Naam beleidsplan	Jaar van publicatie
Duurzaamheidsagenda	2011
Warmtevisie	2018
Projectplan Aardgasvrij Nijmegen	2019
Regionale energiestrategie (RES) 1.0	2021

3.3 Data-analyse

Aangezien er meerdere vormen van bronnen zijn in dit onderzoek, kent de analyse twee vormen.

Allereerst zullen de beleidsdocumenten bekeken worden die opgesteld zijn door de gemeente. Deze documenten vormen een goede basis voor de kijk van de gemeente op de kwestie en de vraagstelling. De relevante documenten zullen grondig worden bekeken en de informatie zal gefilterd worden op in hoeverre informatie belangrijk is om zo een beeld te krijgen van het standpunt van de gemeente. Hierbij gaat het ook om het bestuderen van de documenten van de corporaties. Denk hierbij aan jaarverslagen en andere inzichtelijke documenten. Eenzelfde aanpak geldt voor het bestuderen van bestaande literatuur. Deze literatuur wordt hierbij gebruikt om structuur te bieden aan het onderzoek en ondergrond te bieden aan de verkregen resultaten uit de beleidsplannen en de interviews. Er kan hierbij worden gekeken of de verkregen resultaten uit dit onderzoek overeenkomen met de resultaten uit bestaande literatuur.

Hiernaast zullen de interviews met zowel de corporaties, de gemeente en de huurders, na het uitvoeren zo spoedig mogelijk worden uitgewerkt in de vorm van transcripten. Nadat het transcriberen is afgerond, zullen de interviews geanalyseerd worden. De informatie uit de interviews zal worden ingedeeld aan de hand van codes. De codes die voor deze analyse gebruikt zullen worden, zijn weergegeven als indicatoren en zijn terug te vinden aan het eind van *H2 Theoretisch kader* in 2.6: *Indicatoren overzicht*. De codes zijn gekozen aan de hand van de vier dimensies die uit de beleidsarrangementenbenadering (BAB) naar voren komen. Het gaat hierbij dus om actoren/coalities, hulpbronnen, regelgeving en discoursen. De codes zijn dusdanig bepaald zodat de deelvragen beantwoord kunnen worden, waarmee uiteindelijk genoeg informatie vergaard wordt om de onderzoeksvraag te beantwoorden.

3.4 Fasering van het onderzoek

Allereerst dienen er interviews ingepland te worden met corporaties. In de maanden maart/april zullen de vier corporaties werkzaam in de gemeente Nijmegen benaderd worden om een interview in te plannen. Deze interviews dienen goed voorbereid te worden met een vragenlijst inclusief mogelijke bijvragen. Dit zal ook gebeuren in de maanden maart/april zodat wanneer de interviews plaats vinden, dit ook daadwerkelijk kan. Hetzelfde was het plan voor de andere interviews met de gemeente en de huurders. Hier liep het echter minder vlot dan gehoopt en hierdoor zijn deze interviews later afgenomen. Nadat de interviews zijn afgenomen worden deze zo spoedig mogelijk getranscribeerd en geanalyseerd. De tijdsperiode hiervoor zal in april en mei zijn. Als de resultaten uit deze interviews geformuleerd zijn, kan er vanuit de resultaten uit deze interviews een antwoord op de onderzoeksvraag geformuleerd worden. Dit zal gepaard gaan met het theoretische onderzoek vanuit beleidsplannen van de gemeente. De formulering van de resultaten en de beantwoording van de onderzoeksvragen zal in mei en juni plaatsvinden. Alle genoemde maanden zijn in het jaar 2023. Hieronder valt een tabel te zien met een fasering van de belangrijkste onderdelen van het onderzoek zoals deadlines en wanneer de interviews uitgevoerd zijn.

Tabel 3; fasering van het onderzoek

Wanneer?	Wat?
2-2023	Definitieve keuze onderwerp
24-2-2023	Deadline onderzoeksvoorstel
15-5-2023	Interview Talis (Kim Kerckhoffs)
24-5-2023	Interview Portaal (Robert van Dijk)
30-5-2023	Interview SSH& (Marjolein Infantes)
7-6-2023	Interview huurder SSH& (Bart Matthijsen: SPH-secretaris)
9-6-2023	Interview gemeente Nijmegen (wethouder Tobias van Elferen)
14-6-2023	Interview Woonwaarts (Bart Wientjes)
21-6-2023	Interview huurder Portaal (anonieme huurder)
26-6-2023	Interview huurder Talis (anonieme huurder)
26-6-2023	Interview huurder Woonwaarts (anonieme huurder)
11-8-2023	Deadline scriptie

H4 Onderzoekresultaten

In dit hoofdstuk zullen de vier opgestelde deelvragen beantwoord worden aan de hand van de verkregen resultaten en de vergaarde kennis uit de literatuurstudie, beleidsplannen en de interviews met de corporaties, gemeente en huurders. De resultaten van de vier deelvragen zijn onderverdeeld per deelparagraaf. Hierbij is er voor de structuur en duidelijkheid van de opbouw van dit hoofdstuk voor gekozen om de resultaten niet in dezelfde volgorde te presenteren als de volgorde van de dimensies (zoals in H2.2 t/m H2.5), maar in een aangepaste volgorde.

4.1 Regelgeving

In deze eerste paragraaf worden de resultaten omtrent de regelgeving gepresenteerd. Deze regelgeving heeft te maken met de derde deelvraag, die luidt; welke regelgeving komt aan bod met betrekking tot de energietransitie van bestaand vastgoed van woningbouwcorporaties? Binnen deze dimensie zijn vier indicatoren opgesteld, zoals terug te vinden in 2.1.5: *Indicatoren overzicht*. Er is hierbij onderscheid te maken tussen formele- en informele spelregels.

4.1.1 Formele spelregels; Wet- en regelgeving

Onder deze indicator vallen alle zogenoemde ‘spelregels’ die rond deze kwestie spelen en hierbij wettelijk zijn vastgelegd. Er kan hierbij gekeken worden naar beleidsplannen van overheidstakken. Corporaties dienen zich allereerst in de bouw en behoud van haar woningen aan regels te houden. Zo dient ten minste 80% van de woningen van corporaties bedoeld te zijn voor mensen onder de inkomensgrens omtrent sociale huur. Dit ligt op een bedrag van €44 035 voor eenpersoonshuishoudens en op €48 625 voor meerpersoonshuishoudens (Ministerie van Algemene Zaken, 2023b). Ook is er in Nederland de huurtoeslagwet van toepassing. Door deze wet hebben huurders onder een bepaalde inkomens- en huurgrens recht op huurtoeslag (Het Juridisch Loket, z.d.). Ook dienen de nieuwbouwwoningen die corporaties realiseren, energieneutraal te zijn. Deze regel is ingevoerd en geldig sinds 2020 (Ministerie van Economische Zaken en Klimaat, 2023).

Omtrent de energietransitie heeft de overheid besloten dat alle woningen in 2050 klimaatneutraal dienen te zijn. Dit is echter een deadline, waarbij er naar 2050 toe een proces dient plaats te vinden om tot een klimaatneutrale portefeuille van corporaties te komen (Ministerie van Algemene Zaken, 2023a). De gemeente Nijmegen heeft deze doelstelling in de Warmtevisie aangescherpt tot 2045 (Gemeente Nijmegen, 2018). Dit besluit van de aanscherping van de deadline is het voornaamste voorbeeld omtrent de wet- en regelgeving waar corporaties zich aan moeten houden.

Hierbij zegt het rijk ook dat de minst energieneutrale energie labels in de komende jaren zo snel mogelijk geëlimineerd moeten worden uit de vastgoedportefeuille van de corporaties. Het gaat hierbij om de labels E, F en G die voor 2028 uit de portefeuille dienen te zijn. Dit kan door het slopen van deze woningen, of door het verbeteren van de woningen. In theorie kan het ook door het verkopen van woningen, hoewel je met deze manier een andere partij opscheept met deze woningen met niet energieneutrale energie labels (B. Wientjes, persoonlijke communicatie, 14 juni 2023).

Als corporaties ingrijpende maatregelen nemen in een woningcomplex dan dient ten minste 70% van de huurders hier akkoord mee te zijn. Dit gaat over zowel duurzaamheidskwesties, als andere kwesties. Mocht een corporatie bijvoorbeeld een complex aan willen sluiten op het warmtenet met minder dan 70% draagvlak onder de huurders, dan vindt de transitie simpelweg niet plaats. Op deze manier is er zekerheid en zeggenschap voor de huurders over de woning waarin ze leven (de Jonge, z.d.).

4.1.2 Formele spelregels; Procedures

Onder procedures vallen de processen die bestaan uit vastgelegde stappen en een vastgelegde manier van het uitvoeren van handelingen (*Procedure - 22 definities - Encyclo, z.d.*). Corporaties kunnen hun eigen transitie in gang zetten op de manier waarop zij dat wensen, mits het overheidsbeleid gevolgd wordt. Het verloopt echter anders, aangezien corporaties niet de enige actor zijn in deze kwestie. Door andere partijen in deze kwestie kan er sprake zijn van verschillende belangen, wat de uiteindelijke transitie niet ten goede komt. Volgens Rotmans, Kemp & Van Asselt (2001) vormt meer management rond de transitie een basis voor coherentie en consistentie voor het beleid van de overheid en hiermee de fundering voor een soepel lopende transitie.

De corporaties in dit onderzoek sluiten zich op dit gebied aan bij de gedachtegang van Rotmans, Kemp & Van Asselt (2001). Als er meer regie op de transitie staat, en dit met een vastgelegd stappenplan, zal dit ten goede komen van de energietransitie (K. Kerckhoffs, persoonlijke communicatie, 15 mei 2023; R. van Dijk, persoonlijke communicatie, 24 mei 2023; M. Infantes, persoonlijke communicatie, 30 mei 2023; B. Wientjes, persoonlijke communicatie, 14 juni 2023).

Er kan op het gebied van procedures een nieuwe procedure in gang gezet worden op basis van de bevindingen van dit onderzoek. Binnen de energietransitie voor corporaties zijn er volgens Tambach, Hasselaar & Itard (2010) de nodige beleidsinstrumenten aanwezig om woningen te renoveren. Hierom kunnen de corporaties in grote lijnen de transitie uitvoeren. De beleidsinstrumenten kunnen hierbij echter nog uitgebreid worden door overheidsinstanties. Zo kan de procedure omvatten dat corporaties de transitie uit kunnen voeren op de manieren die reeds mogelijk zijn. Mochten hier significante en specifieke knelpunten uit voort komen, dienen de overheidsinstanties hier een passend beleidsinstrument voor aan te dragen.

4.1.3 Informele spelregels; Informele afspraken

Bij deze indicator gaat het om afspraken tussen actoren die niet wettelijk zijn vastgelegd.

Allereerst worden corporaties geacht om nieuw te bouwen. Er is een woningtekort en hiermee is er een grote vraag naar woningen in het algemeen. Hierdoor wordt er verwacht van zowel marktpartijen als corporaties dat er voorzien wordt in de woningvoorraad. Deze informele afspraak heeft hiermee een brug naar formele wet- en regelgeving, aangezien de nieuwbouw die gerealiseerd wordt klimaatneutraal gebouwd dient te worden (Ministerie van Economische Zaken en Klimaat, 2023).

Tussen corporaties en de huurders zijn ook afspraken vastgelegd. Zo heeft bijvoorbeeld Talis een samenwerking met haar huurders op vraagstukken als duurzaamheid. Er worden hierbij bijeenkomsten georganiseerd waarin zowel de corporatie als de huurder zeggenschap heeft en er zodoende samen een besluit genomen kan worden (K. Kerckhoffs, persoonlijke communicatie, 15 mei 2023).

Hiernaast valt er een andere informele afspraak te identificeren tussen de corporaties en de huurders. Zo hebben de corporaties de informele afspraak dat de huur omlaag zal gaan als de huurders meewerken met de transitie. Dit komt met name door een verlaging van de energielasten door het gebruik van andere energiebronnen dan fossiele energie. Dit valt echter niet voor de volle 100% te beloven door de corporaties aangezien er door onvoorziene omstandigheden ook een verhoging van de huurprijs op zou kunnen treden. Het blijft hierbij afwachten of deze daling in de huurprijs ook werkelijkheid zal worden (H. Borgers, persoonlijke communicatie, 16 juni 2023).

4.1.4 Informele spelregels; Omgangs- en vertrouwensnormen

Onder deze deelparagraaf komt de indicator *Omgangs- en vertrouwensnormen* naar voren. Hierbij gaat het om de sociale context waarin actoren handelen, waaronder interacties tussen actoren, maar ook vooroordelen of juist gedachtes berust op vertrouwen.

Allereerst kennen de corporaties een dergelijke band van vertrouwen en samenwerking met de betreffende huurdersvereniging(en). Elke corporatie heeft een of meerdere huurdersvereniging(en) waarin huurders samenkomen of als aanspraakpunt dienen voor andere huurders. Deze huurdersverenigingen zijn hierbij samen een actor die samenhangt met de “huurders” actor maar in zekere zin een andere vorm van zeggenschap kent voor de corporaties aangezien hier een uniforme eenheid geboden wordt in plaats van een enkele huurder (Mackaman, 2018).

Tussen corporaties is er een samenwerking ontstaan doordat er in regio's waar de energietransitie in gang gezet wordt, eenzelfde oplossing voor twee of meerdere corporaties aanwezig is. Zo is er bijvoorbeeld sprake van de uitbreiding van het warmtenet in een specifieke wijk in Nijmegen. Meerdere corporaties hebben vastgoed binnen deze wijk en daarmee hebben deze corporaties tegelijk baat van een algehele vorm van transitie, zoals in dit geval de uitbreiding van het warmtenet.

Hierbij zijn er ook banden van samenwerking gebaseerd op omgangsnormen tussen corporatie en gemeente. Het is een samenwerking die op meerdere fronten aanwezig is, zowel op ‘medewerkersniveau’, als op bestuurlijk niveau. Deze samenwerking is een samenwerking die berust op vertrouwen en expertise tussen beide actoren.

Talis heeft bijvoorbeeld ook de informele afspraak met vier vaste aannemers die het onderhoud en verbouwingen doen voor de woningen van Talis. Deze samenwerking berust op vertrouwen uit eerdere samenwerkingen en berust hiermee op een wederzijdse samenwerking (K. Kerckhoffs, persoonlijke communicatie, 15 mei 2023).

4.2 Hulpbronnen

Voor deze tweede paragraaf wordt tevens de tweede deelvraag behandeld. Deze deelvraag luidt; welke hulpbronnen omtrent de energietransitie zijn er voor woningbouwcorporaties beschikbaar en welke wensen zij te verkrijgen? Zoals benoemd in hoofdstuk 2, zijn er drie indicatoren benoemd die ieder een eigen kijk geven op deze dimensie.

4.2.1 Financiële hulpbronnen

Als eerste indicator zijn er de financiële hulpbronnen. Onder deze hulpbronnen worden alle hulpbronnen verstaan die gerelateerd zijn aan geld. Voorbeelden hiervan zijn subsidies en investeringen.

Per 1 januari 2022 is Talis gefuseerd met collega corporatie WoonGenoot (Hers, 2021). Met het inzetten van deze fusie gaat een financiële voortuitgang gepaard aangezien beide corporaties bij elkaar over meer financiën beschikken dan enkel Talis. Het ging om een toename van 1500 woningen in de gezamenlijke portefeuille. Dit ten opzichte van de portefeuille van Talis voorafgaand aan de fusie (Engbers, 2022).

Portaal heeft tussen 2019-2021 weinig nieuwbouw kunnen realiseren. Hiermee gaat gepaard dat er minder inkomsten zijn binnengekomen dan gewenst. Ook gaf Robert van Dijk aan dat er niet tot nauwelijks woningen worden verkocht met betrekking tot de wooncrisis (R. van Dijk, persoonlijke communicatie, 24 mei 2023). In deze periode zijn de inkomsten hierdoor uit andere bronnen gekomen dan verkoop van woningen. Voorbeelden zijn hierbij huurinkomsten en subsidies.

Hierbij geeft Bart Wientjes aan dat corporaties ook veelvuldig gebruik maken van leningen. Dit wordt met name gedaan bij het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningen), een instelling gevestigd in Den Haag voor en door corporaties. Als er een corporatie geld nodig heeft, dan wordt dat vanuit dit fonds gefinancierd tot de betreffende corporatie weer gezond is. Dit geeft hiermee ook een vorm van bestaanszekerheid voor corporaties. Door deze bestaanszekerheid is er vanuit banken en de WSW een zekerheid dat het geleende geld terugbetaald wordt en hierdoor krijgen corporaties ook een 'korting' van 1-1,5% wat op grote bedragen aanzienlijk hoog uit kan vallen (B. Wientjes, persoonlijke communicatie, 14 juni 2023). Dit is hiermee ook een vorm van een omgangsnorm, zoals beschreven in 4.1.4. Het WSW helpt corporaties als de betreffende corporatie in financiële zorg zit.

Marjolein Infantes, werkzaam bij SSH&, geeft hierbij ook aan dat de gemeente op financieel gebied niet alles kan bekostigen wat gevraagd wordt. Dit zoals bijvoorbeeld de aanleg van het warmtenet naar bepaalde wijken. Corporaties willen de uitbreiding van het warmtenet zien in de wijken waar de woningen van de betreffende corporatie staan. Dit is echter niet altijd haalbaar vanuit de gemeente om dit op korte termijn te realiseren (M. Infantes, persoonlijke communicatie, 30 mei 2023).

Vanuit de overheid zijn verschillende subsidieplannen opgesteld om corporaties tegemoet te komen (Aedes, z.d.). Zo is er bijvoorbeeld de Milieu-investeringsaftrek (MIA), waarbij een bepaald percentage van het geïnvesteerde bedrag afgetrokken kan worden van de fiscale winst. Hierdoor hoeft er minder belasting betaald te worden door de corporaties (Subvention, 2023). Door middel van dergelijke regelingen komt de overheid corporaties tegemoet en wordt de machtspositie van corporaties versterkt door lagere kosten. Als de corporatie een investering doet op het gebied van verduurzaming en aan de verdere voorwaarden voldoet, komt de gemeente hiermee de corporaties ten goede op financieel gebied in een vorm van formele regelgeving. Omtrent subsidies zijn er partijen betrokken die corporaties in het verduurzamingsproces willen ondersteunen. Hierbij wordt er advies gegeven op het gebied van de subsidies en hoe dit het beste in te zetten valt (Subvention, 2022).

Alle gemeenten in Nederland vormen samen de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten). Deze vereniging is hierbij ook een aanwezige actor aangezien hier overkoepelende afspraken gemaakt kunnen worden op bepaalde gebieden, maar dus ook op het gebied van de energietransitie. Deze vereniging staat ook garant voor de woningcorporaties omtrent de financiële gezondheid van de corporaties (B. Wientjes, persoonlijke communicatie, 14 juni 2023).

Vanuit de huurders is de energietransitie ook van belang op financieel gebied. Zo hebben huurders direct profijt van een transitie en hierbij renovatie van hun woning. Er zal een verlaging in de totale huurkosten plaatsvinden en dit in de vorm van lagere energielasten. Als er een renovatie heeft plaatsgevonden hoeven de huurders minder energiekosten te betalen, waar direct profijt uit te halen valt. De tegenprestatie die hiervoor geleverd dient te worden, is het meewerken met de corporaties, het opvolgen van de adviezen en uitleggen omtrent de nieuwe energiemethoden en het tijdelijke plaatsmaken voor het personeel wat de transitie uit gaat voeren (B. Wientjes, persoonlijke communicatie, 14 juni 2023; T. van Elferen, persoonlijke communicatie, 9 juni 2023).

4.2.2 Juridische hulpbronnen

Als tweede indicator zijn er juridische hulpbronnen. Onder deze hulpbronnen worden wettelijk vastgelegde documenten verstaan die actoren kunnen gebruiken om tot hun doel te komen. Zo kan de gemeente bijvoorbeeld een vorm van beleid gebruiken om zo de transitie te begeleiden of te sturen. De gemeente heeft op dit gebied de touwtjes in handen en kan hierdoor in zekere zin bepalen wanneer er wat gebeurt. Deze indicator valt op bepaalde aspecten samen met de indicator “Wet- en regelgeving”, zoals beschreven in 4.1.1. Daarbij worden echter de wet- en regelgeving gepresenteerd die aanwezig zijn, terwijl het in de huidige paragraaf gaat over hoe wet- en regelgeving gebruikt kan worden als hulpbron met voorbeelden uit de praktijk.

Zo is er het voorbeeld van de uitbreiding van het warmtenet in onder andere de wijk Dukenburg. De gesprekken en onderhandelingen tussen corporaties, gemeente en de ARN zijn hierbij al jaren bezig en dit komt volgens de corporaties omdat dit besluitvormingsproces van de gemeente op een rustig, maar nauwkeurig tempo verloopt (K. Kerckhoffs, persoonlijke communicatie, 15 mei 2023).

Talis vindt dit tempo ook moeilijk om over te brengen op de huurders. Zo zijn er vanuit de huurders vragen over hoe en wanneer de transitie in gang wordt gezet en in dit geval met betrekking tot de uitbreiding van het warmtenet. Vanuit de corporatie heb je niet alle inzichten hoe het besluitvormingsproces verloopt binnen de gemeente (K. Kerckhoffs, persoonlijke communicatie, 15 mei 2023).

Zo is Robert van Dijk, werkzaam bij Portaal, blij dat van hogerop de regie op volkshuisvesting beter wordt opgepakt. Corporaties zijn niet de enige actor binnen de volkshuisvesting en boven corporaties en de actoren is goede regie nodig (R. van Dijk, persoonlijke communicatie, 24 mei 2023).

Ook SSH& en Woonwaarts sluiten zich hierbij aan. Zo kunnen de corporaties baat hebben bij een betere organisatorische samenwerking. Hierbij kunnen de partijen bij elkaar gebracht worden om zo samen tot een besluit te komen over hoe de transitie wordt aangevlogen in bepaalde gebieden in Nijmegen (M. Infantes, persoonlijke communicatie, 30 mei 2023; B. Wientjes, persoonlijke communicatie, 14 juni 2023).

4.2.3 Sociale hulpbronnen

Als derde indicator bij de Hulpbronnen dimensie valt de indicator sociale hulpbronnen te identificeren. Hieronder vallen de hulpbronnen die voortkomen uit kennis en sociale contacten. Hier kan bijvoorbeeld uitgegaan worden van machtsposities verkregen door kennis die actor A wel heeft en actor B niet heeft.

Elke corporatie heeft verschillende afdelingen omtrent bepaalde onderdelen van de doelen van het bedrijf, zo ook een duurzaamheidsafdeling of adviseur. Op deze manier komt de kennis van de corporaties op dit gebied ten goede doordat de corporatie een of meerdere expert(s) heeft op dit gebied. Hierdoor kunnen duurzaamheidskwesties beter en meer weloverwogen worden aangevlogen dan zonder duurzaamheidsafdeling (Steeman, 2021).

Corporaties in de gemeente Nijmegen werken vaak samen in plaats van apart. Zo is er een samenwerkingsverband tussen verschillende corporaties genaamd Entree, zoals beschreven in 3.2.1 *Woningbouwcorporaties*. Door deze samenwerking komen de corporaties elkaar ten goede als het gaat over de machtspositie. Als het bijvoorbeeld gaat over het implementeren van het warmtenet in de wijk Dukenburg, hebben meerdere corporaties hier baat bij aangezien meerdere corporaties woningen hebben in deze wijk. Zo hebben onder meer Talis en Portaal woningen in deze wijk en wordt er hierdoor samengewerkt om zo tot een zo goed mogelijke uitkomst te komen (Entree, z.d.; K. Kerckhoffs, persoonlijke communicatie, 15 mei 2023; R. van Dijk, persoonlijke communicatie, 24 mei 2023). Dit valt hiermee tevens samen met de indicator “Omgangs- en vertrouwens normen” doordat deze samenwerking plaatsvindt in de sociale context van deze kwestie. Corporaties hebben onderlinge interacties en daarmee gepaard gaan omgangs- en vertrouwens normen.

Omtrent deze indicator heeft Talis gesprekken en bijeenkomsten met zowel de gemeente, als met huurders en met andere externe partijen. Op deze manier bereikt Talis een versterkte machtspositie op dit gebied aangezien deze exacte aanpak geen gegeven is voor alle corporaties (K. Kerckhoffs, persoonlijke communicatie, 15 mei 2023).

Ook heeft SSH& gesprekken met de huurders over een eventuele tijdelijke verplaatsing van residentie. Bewoners kunnen niet zonder overleg tijdelijk overgeplaatst worden waardoor er voldoende communicatie nodig is tussen huurder en verhuurder (M. Infantes, persoonlijke communicatie, 30 mei 2023).

De gemeente heeft hierbij ook het doel om huurders te stimuleren om actief deel te nemen aan de energietransitie. Zo wordt er reclame gemaakt voor groene en energieneutrale woningen. Ook de ambitie van de gemeente om alle woningen klimaatneutraal te hebben in 2045 helpt hieraan mee om de huurders zich ervan bewust te maken dat duurzaamheid een actueel onderwerp is en zal blijven. Ook worden er vanuit de gemeente-initiatieven opgesteld voor inwoners om zelf initiatief te nemen rond de energietransitie (T. van Elferen, persoonlijke communicatie, 9 juni 2023).

De aanwezige hulpbronnen zijn hierboven opgesomd per indicator. Er waren vanuit de verschillende actoren echter geen specifieke te wensen hulpbronnen aan te wijzen. Zo wilden corporaties wel snellere processen rond de invoering van beleid, wet- en regelgeving. Echter zijn er op andere gebieden geen hulpbronnen aan te wijzen die actoren wensen te verkrijgen.

4.3 Actoren

In deze paragraaf wordt de eerste deelvraag behandeld. Deze deelvraag luidt; welke actoren spelen een rol in het dilemma van woningbouwcorporaties over de energietransitie van bestaand vastgoed?

De drie belangrijkste actoren die aan bod komen in deze kwestie zijn (1) woningbouwcorporaties, (2) de gemeente Nijmegen en (3) de huurders. Deze drie actoren kennen interacties en worden in willekeurige volgorde opgesomd. Hiernaast valt er een vierde actor te identificeren; (4) externe partijen. Deze actor omvat alle partijen buiten de drie eerdergenoemde actoren met een relevante bijdrage in deze kwestie. Ook hiermee vallen interacties te identificeren.

4.3.1 Corporatie-gemeente interactie

Allereerst komt de interactie aan bod tussen de woningbouwcorporaties en de gemeente Nijmegen. De gemeente Nijmegen is net als elke andere Nederlandse gemeente de regisseur van de energietransitie. De gemeente heeft hierbij bepaalde beleidsplannen en andere plannen gepubliceerd. Zo wenst de gemeente Nijmegen dat het warmtenet uitgebreid wordt. Zo ligt er een warmtenet van afvalverbrander ARN in Weurt (gemeente Beuningen), een dorp aangrenzend aan Nijmegen (ARN BV, z.d.). De gemeente Nijmegen wenst dat dit warmtenet wordt uitgebreid naar wijken waar woningbouwcorporaties woningen hebben of nieuwbouw willen realiseren. Zo is het warmtenet al werkzaam in de nieuwbouwwijken Oosterhout en Lent, aangrenzend aan gelijknamige dorpen in Nijmegen-Noord, maar is de uitbreiding naar Dukenburg bijvoorbeeld nog bezig (Gemeente Nijmegen, 2018). Het proces van besluitvorming rond de energietransitie verloopt niet zoals alle aanwezige actoren het wensen.

Allereerst werkt Talis in de wijken Dukenburg en Zwanenveld nauw samen met de gemeente om dit warmtenet zo snel en effectief mogelijk werkend te krijgen. Over deze samenwerking hoopt Kim Kerckhoffs, duurzaamheidsadviseur bij Talis, dat de besluitvormingsprocessen soms iets sneller kunnen verlopen. Het blijven besluiten die zorgvuldig genomen moeten worden “maar ik snap tegelijkertijd ook de complexiteit dus dat is helemaal niet ten nadele van de gemeente, het is gewoon hartstikke complex”, aldus Kim Kerckhoffs. Ook zal het in sommige gevallen makkelijker zijn geweest als de corporatie haar eigen plan kon trekken. “Maar dat kan niet, tenminste het kan in zoverre niet want als partijen hebben we elkaar echt onwijs nodig” (K. Kerckhoffs, persoonlijke communicatie, 15 mei 2023).

Ook Robert van Dijk, asset manager bij Portaal vindt dat het “juist in deze tijd misschien wel soepeler mag gaan” maar dat de mensen bij de gemeente ook “moeten roeien met de riemen die ze hebben”. Ook zegt Robert van Dijk dat er jaarlijks prestatieafspraken worden gemaakt met de gemeente. In deze afspraken komt naar voren wat de voornaamste plannen zijn die het komende jaar gepland staan (R. van Dijk, persoonlijke communicatie, 24 mei 2023).

Hierbij sluit ook Bart Wientjes, werkzaam bij Woonwaarts, zich aan. Het tempo vanuit de gemeente in bepaalde processen ligt hierbij op het vlak van implementatie rond energiebeleid lager dan gewenst. Hierbij gaat het echter wel om een groot aantal mensen waar een besluit voor genomen wordt “dus je moet alle voor- en nadelen wel goed afwegen en dat doet de gemeente naar mijn gevoel wel aardig goed” (B. Wientjes, persoonlijke communicatie, 14 juni 2023).

Dit blijft hierbij een rode draad die door de vier uitgevoerde interviews met corporaties getrokken kan worden. Hierbij wordt er in deze zelfde interviews ook met begrip gesproken over complicaties die dergelijke beleidsplannen met zich meebrengen.

Zo wordt er met tevredenheid gesproken vanuit de corporaties over de samenwerking met de gemeente. Het grootste verbeterpunt zal zijn dat processen versneld mogen worden, hoewel er ook begrip is voor de gemeente. Hiertegenover staat de visie van de gemeente. Het voorbeeld wat aangekaart werd vanuit de corporaties omtrent de uitbreiding van het warmtenet in Zwanenveld, wat volgens de corporaties sinds 2017 al bezig is, heeft de gemeente een andere kijk op. Zo zegt wethouder van Elferen dat de politieke realiteit anders ligt aangezien de corporaties ‘beginnen met rekenen’ vanaf het eerste moment dat erover gesproken is. Het daadwerkelijke beginnen met bekijken van de mogelijkheden is op een later moment begonnen. De werkelijkheid hierbij is dat er wet- en regelgeving vereist is om dit proces goed aan te pakken. Zo is er een wet collectieve warmte begin juni naar de tweede kamer gestuurd die noemenswaardige invloed zal hebben op het besluitvormingsproces van de gemeente. Het telkens uitstellen van deze invoering van de wet is een van de voornaamste redenen van het langdurige proces (T. van Elferen, persoonlijke communicatie, 9 juni 2023).

Het feit dat het aan de langdurigheid van de invoering van wetten ligt, wordt vanuit de corporaties ondersteund. Hierbij wordt er gesteld dat de wet- en regelgeving achterloopt op de maatschappelijke situatie die in de huidige tijd aan bod is. Het invoeren van nieuwe wetten neemt vaak jaren in beslag (B. Wientjes, persoonlijke communicatie, 14 juni 2023). Als er op dit moment een nieuwe wet kan helpen bij het versnellen van de verduurzaming van woningen, dan kan het zijn dat deze wet minder relevant is tegen de tijd dat deze ingevoerd is. Volgens Tambach, Hasselaar & Itard (2010) voldoen de huidige Nederlandse beleidsinstrumenten aan de grootste vraag en behoeften van de transitie. Hierbij wordt echter aangegeven dat verdere uitbreiding van deze beleidsinstrumenten ervoor kan zorgen dat er druk achter gezet kan worden en meer gestimuleerd kan worden.

De gemeente Nijmegen heeft zo ook de deadline van de overheid aangescherpt omtrent het klimaatneutrale vastgoed (2045 t.o.v. 2050). Het langdurige proces van besluitvorming is hierbij een tegenstrijdige vorm ten opzichte van de aanscherping van de deadline. Zo kan het logischer zijn voor corporaties dat er vanuit de overheid/gemeente met stimulerend(e) beleid en wet- en regelgeving gekomen wordt. Hiertegenover staat het feit dat de aangescherpte deadline niet wettelijk bindend is. Mochten corporaties hun bestaande vastgoed niet volledig klimaatneutraal hebben voor 2045, dan hebben zij hiervoor nog vijf jaar. Het valt hierbij vanuit corporaties meer te zien als een ambitie van de gemeente om te laten zien dat Nijmegen een voorloper wil zijn op het gebied van duurzaamheid.

4.3.2 Corporatie-huurder interactie

De interactie tussen verhuurder en huurder is een interactie van afhankelijkheid. Zonder verhuurder heeft de huurder geen woning en zonder huurder heeft de verhuurder geen inkomsten. Elke corporatie in dit onderzoek heeft een huurdersvereniging. Huurders kunnen zo met vragen, op- of aanmerkingen naar de huurdersvereniging. Vanuit de huurdersvereniging worden bepaalde dingen aangekaart bij de corporatie om zo tot een uniform besluit te komen. Het is belangrijk dat huurders actief participeren in de energietransitie (Lantz et al., 2021; Ligterink, 2018). Hierbij verschilt de interactie tussen de corporaties en de huurders per corporatie. Corporaties hebben zelf de keuze in hoeverre de huurders worden meegenomen in het besluitvormingsproces en de keuze hoe de energietransitie in gang wordt gezet.

Zo worden door Talis bijeenkomsten georganiseerd om zo de huurders inspraak te laten hebben in het besluitvormingsproces. Ook zijn er huurdersverenigingen, voor Talis zijn dit Accio en Omslag. Deze huurdersverenigingen hebben inspraak in bijeenkomsten met Talis en zodoende is er een duidelijke samenwerking zichtbaar. Als er ingrijpende veranderingen plaatsvinden, worden deze huurders allereerst geïnformeerd en krijgen de huurders de mogelijkheid om eventuele aanpassingen van dit besluit te bespreken (K. Kerckhoffs, persoonlijke communicatie, 15 mei 2023).

Bij Portaal worden huurders stap voor stap meegenomen in het renovatietraject. Hier dient, net als bij elke corporatie, 70% draagvlak te zijn voor de renovatie vanuit de huurders (de Jonge, z.d.). Ook prefereert Robert van Dijk dat de huurders gaan participeren in het besluitvormingsproces. Hij benoemt hierbij het label *Jouw Thuis*, wat Portaal al in Arnhem en Amersfoort ingevoerd heeft. Hierbij bepalen huurders zelf wat ze willen in de verduurzaming. Hoewel dit meer tijd kost en minder efficiënt werk is, is dit wel de optie ten faveure van de huurders. Dit in tegenstelling tot de keuze voor het volledig door de corporatie te laten beslissen, waar anderzijds sneller meters door gemaakt worden (R. van Dijk, persoonlijke communicatie, 24 mei 2023).

Hierbij geeft Bart Wientjes aan dat huurders op het eerste oog niet altijd als eerste in de rij staan voor een verbouwing omtrent de energietransitie. Huurders zijn hierbij niet altijd even blij dat hun huurwoning 'aan de beurt is'. Er dient, zoals gezegd, een draagvlak te zijn van 70% onder de huurders. Mocht dit niet het geval zijn, dan vindt de verbouwing niet plaats. Zo is ook onderdeel van de energiestrategie *Trias Energetica*; het gedrag van de consument. Hier valt volgens Bart Wientjes nog de nodige winst te behalen. De aandacht vanuit de huurder is in de laatste jaren toegenomen maar nog niet op het nodige niveau. Zo zijn er isolatiesystemen in gebruik bij woningen van Woonwaarts waarbij sommige huurders bijvoorbeeld de ramen openzetten als ze het te warm hebben. Hierdoor werkt het isolatiesysteem minder tot niet goed. Met dit voorbeeld wordt aangegeven dat als alle huurders meewerkend zijn en als er op een goede manier wordt omgegaan met de aangeleverde materialen, dat de transitie beter zal verlopen (B. Wientjes, persoonlijke communicatie, 14 juni 2023).

Deze interactie ligt bij SSH& iets anders dan bij de ‘gewone’ corporaties, zoals hiervoor benoemd. Bij SSH& gaat het met name om studentenwoningen in plaats van woningen voor een ‘normaal’ huishouden. Hierdoor is er soms een andere relatie tussen corporatie en huurder, aangezien de huurders in sommige gevallen maar een paar maanden huren. Dit in tegenstelling tot de huurders van de eerder benoemde collega corporaties. Complexen die gerenoveerd dienen te worden met betrekking tot de energietransitie bestaan vaak uit een groot aantal studentenwoningen waarmee er met een groter aantal huurders rekening gehouden moet worden. Zo heeft SSH& een complex genaamd Hoogevelde, gelegen bij de campus, wat wel duizend huurders telt. Marjolein Infantes zegt hierbij dat een complex van deze grootte een moeilijk project is over de energietransitie. Het dient beetje bij beetje aangepakt te worden, maar “je kunt niet ineens 100/200 mensen ergens anders plaatsen, dus de omvang maakt het wel moeilijk”, aldus Marjolein Infantes (M. Infantes, persoonlijke communicatie, 30 mei 2023).

Als er vanuit de huurders wordt gekeken dan is er niet altijd evenveel draagvlak. Zo is er bij bepaalde complexen van SSH& bewust negatief gebruik gemaakt van de regel omtrent 70% draagvlak van bewoners voor een ingrijpende renovatie. Huurders van SSH& hebben sneller de neiging om niet tot minder goed mee te werken aangezien het voor hen enkel een studentenwoning is en ze er bij wijze van over een paar maanden geen profijt meer van hebben. Zo is er door sommige huurders van SSH& een campagne gestart zodat andere huurders hun mening niet lieten weten. Voor deze regel van 70% draagvlak geldt namelijk een andere regel als onderdeel. Hierbij geldt dat als huurders niet reageren op de corporatie dan geldt dit als een ‘nee’. Hierdoor is voor corporaties het minimale draagvlak minder makkelijk te maken, en zeker als huurders met opzet niet reageren (B. Mathijssen, persoonlijke communicatie, 7 juni 2023).

Mocht dit draagvlak bereikt worden, dan wordt er aangeraden dat als corporaties in de nabije toekomst grootonderhoud uit moeten voeren in een complex, om dit tegelijkertijd te doen met de duurzaamheidsrenovatie. Op deze manier zijn huurders er met één grotere renovatie ‘van af’. Als deze renovaties worden samengevoegd, zijn huurders hierdoor minder de dupe van de overlast en de keren dat er renovaties uitgevoerd worden, wordt beperkt (Huurder Talis, persoonlijke communicatie, 26 juni 2023).

Verder wordt er door huurders van de andere corporaties met tevredenheid gepraat over de samenwerking. De huurders van de andere corporaties in dit onderzoek zijn hierbij ook huurders die het als vaste woning hebben en in een andere fase in hun leven zijn. Hiermee ligt het belang van de energietransitie wellicht op een andere plek dan bij studenten die huren bij SSH&. Het is echter lastig voor corporaties en de gemeente om alle huurders mee te nemen in dit proces van de energietransitie. Er worden initiatieven opgestart en bijeenkomsten georganiseerd om op deze manier zo veel mogelijk huurders mee te nemen in het proces van de energietransitie (T. van Elferen, persoonlijke communicatie, 9 juni 2023; Huurder Woonwaarts, persoonlijke communicatie, 26 juni 2023; Huurder Portaal, persoonlijke communicatie, 21 juni 2023).

4.3.3 Gemeente-huurder interactie

De corporatie is in deze kwestie meer een tussenpersoon voor de interactie tussen de gemeente en de huurders. Ondanks dit gegeven is er tussen de gemeente en de huurders toch een interactie aan te wijzen rond deze kwestie. Zo probeert de gemeente actief huurders mee te nemen en te overtuigen van het deelnemen aan de energietransitie. Dit door bijvoorbeeld het invoeren van initiatieven waardoor inwoners van de gemeente zelf direct actie kunnen ondernemen door zich aan te melden (T. van Elferen, persoonlijke communicatie, 9 juni 2023). Dit bijvoorbeeld in de vorm van EnergieFixer. Hierbij kunnen inwoners zich aanmelden en hun woning gratis duurzamer te maken. Dit door middel van advies, maar ook direct fysieke maatregelen door bijvoorbeeld reflecterend materiaal op de cv-ketel waardoor deze efficiënter werkt (Gemeente Nijmegen, z.d.-a; B. Mathijssen, persoonlijke communicatie, 7 juni 2023). Ook worden er andere initiatieven door de gemeente opgestart om op deze manier huurders te betrekken en proberen te overtuigen omtrent de verduurzaming van de woningen (Huurder Woonwaarts, persoonlijke communicatie, 26 juni 2023).

Vanuit de gemeente wordt deze interactie gezien als een interactie waarbij de gemeente de huurders probeert over te halen om te participeren. Zo heeft wethouder van Elferen ook de gedachte dat hij de energietransitie van een woning als een gunstige situatie ziet voor de bewoner. Zo ben je duurzaam bezig en daarmee ben je een directe bijdrage voor het redden van de planeet. Daarbij heeft het een positieve invloed voor de portemonnee aangezien de energielasten omlaaggaan. "What's not to like", aldus de wethouder. Hij ziet dat het probleem vaak ligt bij onduidelijkheden voor de huurders en bij twijfel zijn mensen sneller geneigd om het niet te doen (T. van Elferen, persoonlijke communicatie, 9 juni 2023).

4.3.4 Interacties met externe partijen

Naast de interacties tussen de drie eerdergenoemde actoren, zijn er ook andere actoren die in deze kwestie een significante invloed hebben op de energietransitie of hieraan deelnemen. Zo zijn er aannemers die naast het onderhoud van de woningen zich bezighouden met de transitie van de woningen naar een duurzamere woning.

Deze samenwerking met vaste aannemers wordt bijvoorbeeld bij Talis ook echt gezien als “een samenwerking gebaseerd op vertrouwen en op elkaars expertise”, zo zegt Kim Kerckhoffs. De relatie wordt dus gezien als een mutualistische samenwerking en niet een samenwerking waar de ene partij de andere partij inhuurt (K. Kerckhoffs, persoonlijke communicatie, 15 mei 2023).

Ook Portaal interacteert met externe partijen. Zo kon Portaal tussen 2019-2021 weinig nieuwbouw faciliteren door de grondposities van marktpartijen. Door dit gegeven heeft Portaal in de regio Nijmegen meer focus gelegd op onder andere de verduurzaming van de woningen. Zo zijn er in 2020 6604 panelen geplaatst en in 2021 zijn er 283 woningen gerenoveerd en nog eens 125 gestart met renovatie. Portaal focust echter niet op labels en het per se willen verbeteren van de energie labels van woningen. Uitponden en vervolgens het bouwen van nieuwe woningen voor een beter label ziet Robert van Dijk Portaal niet doen maar ziet dit mogelijk wel bij een commerciële partij. Hierbij werkt Portaal ook samen met ketenpartners en RGS partners om zo het transitieproces zo goed mogelijk te laten verlopen. Hier ziet Robert van Dijk ook dat er een tekort aan handen is bij elke partij en dat blijft een uitdaging. Hierbij gaat het om hoe de energietransitie verloopt met minder mankracht dan nodig (R. van Dijk, persoonlijke communicatie, 24 mei 2023).

Hiernaast hebben SSH& en Woonwaarts ook te maken met vaste partijen die onder meer advies bieden en partijen die de renovatieprojecten uitvoeren rond de energietransitie. Elke partij kent weer zijn onder partij waardoor het uiteindelijke totaalplaatje van alle partijen die onderdeel zijn geweest van de transitie niet makkelijk te maken valt (M. Infantes, persoonlijke communicatie, 30 mei 2023; B. Wientjes, persoonlijke communicatie, 14 juni 2023).

De huurders hebben over de externe partijen, zoals de partijen die de renovaties uitvoeren, weinig op of aan te merken. Deze mensen worden enkel ingehuurd en mocht er overlast zijn dan komt dat door de soort renovatie en hierdoor kunnen huurders terecht bij de corporatie zelf. Deze externe partijen voeren enkel de opdracht uit die gegeven is door de corporatie (Huurder Woonwaarts, persoonlijke communicatie, 26 juni 2023; Huurder Talis, persoonlijke communicatie, 26 juni 2023; Bart Mathijssen, persoonlijke communicatie, 7 juni 2023; Huurder Portaal, persoonlijke communicatie, 21 juni 2023).

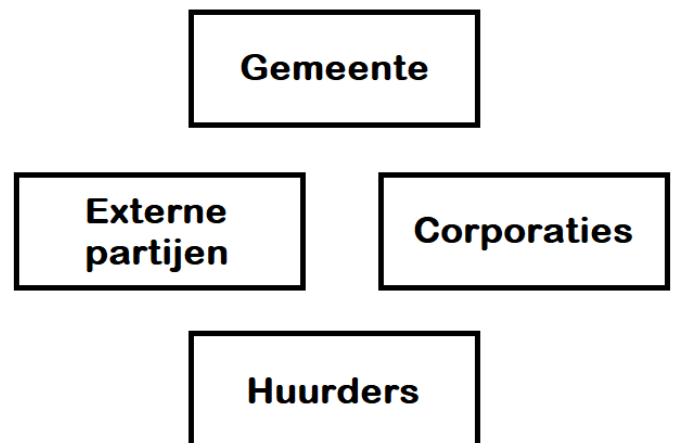
4.4 Discoursen

In de vierde en laatste dimensie gaat het om discoursen en hierbij is de volgende deelvraag opgesteld; welke discoursen spelen een rol rondom de energietransitie voor woningbouwcorporaties? Hierbij betekent het begrip discoursen een visie of concept, wat betekenis geeft aan een context in de echte wereld. Hierbij zijn twee indicatoren opgesteld die behandeld worden.

4.4.1 Visie huidige situatie

De eerste indicator is de visie op de huidige situatie. Hierbij gaat het om de kijk op hoe de situatie er nu voor staat en de manier op hoe het tot de huidige situatie gekomen is. De huidige situatie valt hierbij in deze casus tot het volgende samen te vatten; allereerst worden nieuwbouwwoningen direct tot duurzame woningen gebouwd waardoor er van verdere energietransitie niet vaak sprake is. Bestaand vastgoed dient stap voor stap verduurzaamd te worden door de corporaties in samenwerking met externe partijen, huurders en de gemeente. Hierbij dient beleid en regelgeving van de gemeente en andere overheidstakken opgevolgd te worden door de corporaties. De corporaties hebben draagvlak van de huurders nodig om bepaalde verbouwingen voor de transitie uit te kunnen voeren.

De huidige situatie is tot deze situatie gekomen door het feit dat er in het verleden onvoldoende aandacht besteed is aan de verduurzaming van woningen. Dit valt niet volledig te verwijten aan een of meerdere specifieke actoren maar het was eerder een minder belangrijk en actueel onderwerp in tegenstelling tot nu. Het is nu een gegeven dat er verduurzaamd moet worden. Dit maakt het lastiger voor bedrijven om zichzelf staande te houden aangezien er een probleem is bijgekomen. Naast onvoldoende aandacht is er ook sprake van onbekend terrein voor alle actoren binnen deze kwestie.



Figuur 4.1: verhouding hiërarchie

De energietransitie is een proces wat door samenwerking wordt uitgevoerd. Als het echter gaat over hiërarchie binnen de huidige situatie van deze kwestie is een structuur op te bouwen. Deze structuur is in de figuur hierboven weergegeven. Allereerst bovenaan (1) de gemeente Nijmegen. Hoewel de gemeente in samenwerking met de corporaties tot besluiten en uitvoering komt, blijft de gemeente een overheidstak en hiermee op papier een hogere macht. Het vormt beleidsplannen en neemt besluiten die invloed hebben op het handelen van corporaties. De corporaties (2) staan hiermee op een plek onder de gemeente. De corporaties nemen samen met of op advies van externe partijen (3) besluiten over hoe de energietransitie aangevlogen wordt. Hierom staan deze externe partijen op hetzelfde niveau als de corporaties. Ook zijn er externe partijen die in opdracht van de corporaties handelen en opdrachten uitvoeren. De huurders staan onderaan de hiërarchie aangezien zij 'enkel' de mensen zijn waarvan de woning is. Hierbij staan zij niet in veel direct contact met de gemeente en huren van de corporaties. Hoewel er hiermee een hiërarchie is, is elke partij van vitaal belang in de transitie.

4.4.2 Visie gewenste situatie

De tweede indicator binnen deze dimensie is de *visie gewenste situatie*. Bij deze indicator gaat het om hoe de actoren de bestaande situatie gewijzigd willen zien naar een situatie wat voor hen gewenst is en de manier waarop deze eindsituatie bereikt zal worden. Voor elke actor in dit onderzoek valt er een eigen gewenste situatie aan te wijzen met eigen aspecten.

De corporaties zijn algeheel tevreden over de situatie en de samenwerkingen met andere actoren. Zo gaven alle corporaties in dit onderzoek aan dat de snelheid waarmee bepaalde processen verlopen binnen de gemeente hoger mag liggen. Er wordt hierbij wel met begrip gesproken voor de nauwkeurigheid waarmee deze processen uitgevoerd moeten worden, maar zien dit het liefst versneld gebeuren. Hierdoor kan bijvoorbeeld een warmtenet sneller uitgebreid worden waardoor corporaties haar woningen hierop aan kunnen sluiten, waardoor deze woningen sneller verduurzaamd kunnen worden (K. Kerckhoffs, persoonlijke communicatie, 15 mei 2023; R. van Dijk, persoonlijke communicatie, 24 mei 2023; M. Infantes, persoonlijke communicatie, 30 mei 2023; B. Wientjes, persoonlijke communicatie, 14 juni 2023).

Hierover zegt Kim Kerckhoffs; “we zijn ook een soort van wiel aan het uitvinden en ... als dat wiel eenmaal op gang is, denk ik niet dat in 2030 of 2040 dit soort processen nog steeds zo lang duren”. Hiermee wordt bedoeld dat er op dit moment langer de tijd wordt genomen voor bepaalde besluitvormingsprocessen, maar dat dit ten goede komt van soortgelijke processen in de toekomst. Het is nu allemaal nieuw, maar in te toekomst kan er terug gekeken worden naar de processen van nu en daaruit sneller gehandeld worden (K. Kerckhoffs, persoonlijke communicatie, 15 mei 2023).

De gemeente wil hierbij echter geen overhaaste beslissingen maken en daarmee gepaard gaat nou eenmaal een langere tijd van besluitvorming. De langere tijd wordt grotendeels veroorzaakt door het langdurige proces wat voorafgaat aan het invoeren van nieuwe wet- en regelgeving. Hierdoor wordt het moeilijker om snel tot een besluit te komen over hoe en in welke wijk de energietransitie in gang gezet kan worden. Dit bijvoorbeeld in welke wijken wanneer het warmtenet uitgebreid gaat worden.

De huurders willen in deze casus over het algemeen lagere energiekosten en het liefst zo min mogelijk overlast krijgen om dit te bereiken. De lagere energiekosten worden gerealiseerd als er een vorm van renovatie plaatsvindt waardoor een oude vorm van energie wordt vervangen door een vorm van hernieuwbare energie of bijvoorbeeld het aansluiten op het warmtenet. Hierdoor hoeven huurders minder energiekosten te betalen door het lagere tot niet gebruiken van fossiele brandstoffen. Dit wordt gerealiseerd door renovaties die in vele gevallen een vorm van overlast vormen. Deze overlast weegt echter niet op tegen het uiteindelijke resultaat.

Een uiteindelijke gewenste situatie voor de drie actoren is hiermee dan ook een combinatie van een collectief warmtenet en elektrische installaties (zoals zonnepanelen). Dit is ook waar de gemeente Nijmegen naartoe werkt met de corporaties. Deze gedachtegang sluit hierbij aan bij de gedachtegang van Beauchampet & Walsh (2021) over een oplossing in de vorm van een combinatie van een collectief warmtenet en elektrische installaties

In dit hoofdstuk wordt de hoofdvraag beantwoord aan de hand van de resultaten die uiteen zijn gezet in het vorige hoofdstuk (H4). De onderzoeksvraag luidt;

Welke barrières omtrent de energietransitie van bestaand vastgoed van woningbouwcorporaties binnen de gemeente Nijmegen vallen er te identificeren en welke rol spelen de huurders en de gemeente in deze kwestie?

5.1 Omgang transitie en rol actoren

Dit onderzoek richt zich op de rol en interactie van woningbouwcorporaties, de gemeente Nijmegen en huurders met betrekking tot de energietransitie en verduurzaming van woningen. De conclusie kan worden opgedeeld in vier delen: de omgang van de energietransitie door corporaties, de rol van de gemeente en de rol van huurders. Tot slot kunnen ook de barrières benoemd worden die uit dit onderzoek naar voren zijn gekomen.

5.1.1 Omgang energietransitie corporaties

De woningbouwcorporaties uit dit onderzoek (Talis, Portaal, Woonwaarts en SSH&) zijn actief bezig met zowel het bouwen van nieuwe woningen als het verduurzamen van hun bestaande vastgoedportefeuille. In een samenwerkingsverband genaamd Entree werken ze samen, met betrekking tot onder andere het gebied van de energietransitie. Samen vormen ze een front om de beste aanpak voor een bepaald gebied te bepalen. De corporaties hebben de vrijheid om te kiezen hoe ze de energietransitie aanpakken en welke externe partijen ze hierbij betrekken, zoals adviesbureaus en vaste aannemers. Hierbij wordt berust op omgangs- en vertrouwensnormen.

5.1.2 Rol gemeente Nijmegen

De gemeente Nijmegen speelt een regisserende rol in de energietransitie. Ze stellen doelstellingen op voor duurzaam vastgoed (2045 klimaat neutraal) en hebben wet- en regelgeving vastgesteld, zoals het vereiste draagvlak van 70% onder huurders voor ingrijpende renovaties. De gemeente biedt ook ondersteuning aan corporaties, bijvoorbeeld via de milieu-investeringsaftrek (MIA). Ook is er een samenwerking tussen de corporaties en de gemeente, waarin ze overleggen en prestatieafspraken maken. Corporaties hebben invloed op besluitvormingsprocessen met betrekking tot energietransitie in specifieke wijken in de vorm van procedures en bijeenkomsten.

5.1.3 Rol huurders

Huurders zijn een essentiële actor in deze kwestie. Ze interacteren het meest met de corporaties en worden betrokken bij het besluitvormingsproces via bijeenkomsten als vorm van informele afspraken. Huurders hebben rechten en moeten bijvoorbeeld toestemming geven voor renovaties. Er moet minimaal 70% draagvlak zijn onder de huurders in een complex voor ingrijpende maatregelen. Corporaties streven ernaar om huurders tevreden te houden en bieden participatiemogelijkheden en huurverlaging na de transitie in de vorm van een verlaging van de energielasten. Hiermee komen corporaties huurders tegemoet op financieel gebied.

5.2 Geïdentificeerde barrières

De actoren die aan bod komen in dit onderzoek hebben onderling andere belangen en hierom is het niet dat er een uniforme conclusie getrokken kan worden. Zo hebben alle drie de actoren er baat bij dat de energietransitie in goede banen geleid wordt, maar hebben hier weliswaar een andere kijk op in hoe dit ingevuld wordt. In dit onderzoek zijn er hierbij barrières naar voren gekomen rond de energietransitie van bestaande sociale huurwoningen van woningcorporaties.

Allereerst valt er veel winst te behalen op het gebied van het informeren van huurders over vormen van hernieuwbare energie. Als huurders goed worden geïnformeerd, zal dit resulteren in een groter draagvlak, wat positief is voor de transitie en het proces hiervan. Het informeren kan zowel door de gemeente (of andere overheidsinstanties), als door de corporaties worden gedaan. Deze barrière is een barrière tussen actoren. Het gaat hierbij om het maken van (in)formele afspraken en veranderen van omgangsnormen, wat zal leiden tot een groter draagvlak omtrent de regelgeving. Er kan hier gebruik worden gemaakt van een vorm van beloning. Bijvoorbeeld door te zeggen; “als er goed geparticipeerd wordt, dan worden de energielasten met een extra x% verlaagd voor het komende jaar”. Hierdoor kunnen huurders sneller participeren (Tambach, Hasselaar & Itard, 2010). Dit is hiermee dan een vorm van een financiële hulpbron die ingezet wordt om deze barrière te overkomen. Deze barrière doorloopt hiermee het “BAB-traject” met koppelingen zowel tussen als binnen dimensies en is hierbij een onderdeel van de *Visie gewenste situatie* voor alle betrokken actoren.

Hiernaast valt er ook winst te behalen op het vlak van de snelheid waarop beleid en wet- en regelgeving tot stand komt vanuit hogere overheidsinstanties. Dit kan ten goede komen van de besluitvormingsprocessen en zal dit hiermee versnellen. Hierdoor kunnen bepaalde transitie, zoals het uitbreiden van het warmtenet sneller geïmplementeerd worden in wijken door Nijmegen. De gemeente neemt tijd in het vormen van besluiten doordat opties overwogen moeten worden. Hierbij dienen wetten ook doorgevoerd te worden naar hogere instanties waar tijd overheen gaat. Deze barrière valt hiermee in te delen bij de indicatoren *Wet- en regelgeving* en *Juridische hulpbronnen*. Deze beleid en regelgeving worden door overheidsinstanties gevormd, Zowel de gemeente (actor binnen deze kwestie) als hogere overheidsinstanties. Dit is voor de corporaties en de huurders een onderdeel van de *Visie gewenste situatie*. Voor de gemeente helpt het versnellen van besluitvormingsprocessen in de energietransitie, maar zal wel zorgen voor hogere werkdruk.

Corporaties kunnen hierbij ook naar andere mogelijkheden binnen het huidige beleid kijken om tot een klimaatneutrale vastgoedportefeuille te komen. Zo kunnen corporaties beter de focus leggen op wat er op dit moment wel mogelijk is in plaats van te kijken welke aanpassingen er door de gemeente ingevoerd moeten worden. Hierbij kan er ook actie worden ondernomen in wijken waar het warmtenet naar verwachting zal worden uitgebreid. Hierdoor doet de corporatie er zelf alles aan om tot een klimaatneutrale portefeuille te komen en kan hier altijd op teruggevallen, mocht de deadline van 2045 niet gehaald worden. Zo kunnen complexen ook verduurzaamd worden, bij welke in de nabije toekomst grootonderhoud ingepland stond. Deze samenvoeging van renovaties komt zowel de corporaties als de huurders ten goede. Bij deze barrière wordt er dus met name gekeken hoe er binnen het huidige gemeentebestuur gehandeld kan worden door de corporaties. Hierbij zal gebruik worden gemaakt van alle bestaande (in)formele regelgeving en hulpbronnen. Deze barrière

bevindt zich daarmee in de visie huidige situatie aangezien er enkel gewerkt wordt met alle aanwezige middelen.

H6 Discussie

6.1 Aanbevelingen

Er is hoge woningnood in Nederland en hierdoor willen corporaties faciliteren in deze hoge vraag. Aan de andere kant komt er over een ruime twintig jaar een deadline aan voor corporaties om het woningbezit energieneutraal te hebben. In dit onderzoek zijn er knelpunten naar voren gekomen met betrekking tot hoe de corporaties de energietransitie willen uitvoeren.

Zo gaven de corporaties aan dat het besluitvormingsproces van de gemeente in bepaalde gevallen versneld mag plaatsvinden als het bijvoorbeeld gaat over de uitbreiding van het warmtenet. Hierin kan de gemeente dus stappen ondernemen om de tijd die besteed wordt aan het nemen van besluiten te verkleinen. Dit komt met name door de tijd die genomen wordt voor het invoeren en implementeren van beleid en wet- en regelgeving. Als deze tijd ingeperkt wordt, zal dit ten goede komen van de snelheid waarop de energietransitie in gang gezet wordt.

Ook is er uit dit onderzoek naar voren gekomen dat er winst te behalen valt als het gaat om de huurders en de manier waarop deze huurders deelnemen aan de energietransitie. Naast dat de huurders te maken krijgen met lagere energiekosten, zijn ze door actief deel te nemen aan de transitie ook duurzaam bezig met het oog op het verbeteren van de planeet. Als alle huurders hier een actievere houding in krijgen en de opgestelde regels omtrent het nieuwe materieel volgen, dan zal dit ten goede komen van de transitie. Dit kan bereikt worden door het meer betrekken van de bewoners. Zo kunnen deze in een vorm betrokken worden zoals werkzaam door Portaal in Arnhem en Amersfoort waarin huurders zelf kunnen bepalen hoe de transitie ingevuld gaat worden in overleg met de corporatie. Op deze manier krijgen de huurders een groter gevoel van thuis en betrokkenheid doordat ze zelf kunnen grote inspraak hebben op welke wijze hun woning energieneutraal gemaakt gaat worden.

Hiernaast kan er aan de hand van de resultaten die verkregen zijn uit dit onderzoek worden aanbevolen dat de corporaties voornamelijk op het gebied van de energietransitie bezig moeten houden met (1) goed informeren van de huurders over mogelijke transitie's en de gevolgen hiervan, maar ook (2) het zo veel mogelijk inspelen op mogelijkheden die voortkomen uit transitie's die op dit moment ook mogen. Hierbij kan gedacht worden aan transitie's zoals het plaatsen van zonnepanelen of renovaties van woningen die een E, F of G label hebben. Op deze manier zijn corporaties meer bezig met hetgeen wat al wel kan en waar ze zelf de transitie's in kunnen zetten. Dit in plaats van de bezigheid met het feit dat er bepaalde processen vanuit een of meerdere overheidsinstanties minder snel verlopen dan gewenst. Dit beeld is niet als voornamelijk beeld gevormd vanuit de interviews, maar werd wel consistent benoemd door alle vier de corporaties. Als er eerder wordt gekeken naar de mogelijke transitie's die corporaties al wel kunnen uitvoeren en het informeren en soms ook overtuigen van huurders om hier aan deel te nemen of zelf initiatief te nemen, wordt er meer winst behaald. Hierbij kunnen corporaties in complexen waar deze transitie's in gang gezet kunnen

worden, deze renovatie samenvoegen met grootonderhoud renovaties om zo kosten en overlast te beperken.

6.2 Vervolgonderzoek

Dit onderzoek is gefocust op enkel de gemeente Nijmegen en het aantal mensen wie geïnterviewd zijn is hierbij beperkt. Hierdoor zijn er de volgende mogelijke vervolgonderzoeken;

Als voornaamste vorm van vervolgonderzoek kunnen er naar vormen en methoden gezocht worden om de genoemde barrières (conclusie en aanbevelingen) voor corporaties weg te nemen of in te perken. Hierdoor kunnen corporaties sneller en beter te werk gaan en ligt er uiteindelijk minder druk bij de corporaties en de gemeente en is er meer duidelijkheid voor de huurders. Zo dienen huurders beter geïnformeerd te worden. Ook kunnen corporaties andere manieren zoeken waarop de energietransitie ingevuld kan worden zonder nieuwe wet- en regelgeving nodig te hebben.

Hiernaast kan een vervolgonderzoek uitgevoerd worden met eenzelfde format en onderzoeks- en deelvragen, maar hierbij een groter aantal mensen interviewen. Zo kunnen er meer corporaties betrokken worden in het onderzoek. Er kunnen meer mensen van de gemeente geïnterviewd worden wie bijvoorbeeld direct betrokken zijn bij een project met een van de corporaties. Ook kunnen er met name meer huurders geïnterviewd worden. Op deze manier kan er een betere en meer uniforme lijn getrokken door de verhalen en antwoorden van de betreffende huurders. Dit alles om zo een betrouwbaarder beeld te krijgen van elke invalshoek van de actoren.

Ook kan er een vervolgonderzoek plaats vinden met hetzelfde format en onderzoeks- en deelvragen, maar dan over een bepaalde periode. Dit om te kijken of er veranderingen door de tijd heen waarneembaar zijn of in hoeverre bepaalde ongeregelheden opgelost zijn door middel van eventueel nieuw beleid of wet- en regelgeving vanuit de overheid of door andere samenwerkingsverbanden. Mochten er vergelijkbare resultaten te formuleren zijn na dit onderzoek, zal dit ten goede komen van de betrouwbaarheid van dit onderzoek.

Er kan ook eenzelfde onderzoek plaats vinden, maar met andere onderzoeksmethoden. Er is in dit onderzoek met name gebruik gemaakt van interviews en literatuurstudie, maar er kan een andere invalshoek bestudeerd worden vanuit bijvoorbeeld kwantitatief onderzoek. Dit om te kijken of er eenzelfde conclusie getrokken kan worden ondanks de verandering van de onderzoeksmethode.

Ook kan dit onderzoek in een andere gemeente uitgevoerd worden. Er kan bijvoorbeeld onderzoek worden gedaan in de gemeente Arnhem om op deze manier te kijken of eenzelfde conclusie op de hoofdvraag gegeven kan worden. Een andere gemeente heeft weer andere variabelen en andere beleidsplannen om tot duurzame woningen te komen waardoor het transitieproces kan verschillen. Het onderzoeken van deze casus in een andere gemeente kan hierdoor ten goede komen van de betrouwbaarheid van dit onderzoek.

Tot slot kan eenzelfde onderzoeksopzet gedaan worden, maar dan niet bij corporaties maar bij andere woningbouwbedrijven. Dit kan bij bedrijven die vrije sector huur realiseren, aangezien hier de huurder-verhuurder interactie ook geldt in tegenstelling tot een marktpartij die haar woningen verkoopt. Dit aangezien deze verkochte woningen dan de transitie zelf in mogen vullen aan de hand van de eigen financiën.

Dit onderzoek is voor mij de eindopdracht voor de bacheloropleiding Geografie, Planologie & Milieu. Hierin kwamen verschillende aspecten terug uit vakken die de opleiding geboden heeft. Met name de voorinformatie over het onderwerp en analysetechnieken voor kwalitatief onderzoek. Hierbij kan ik met een tevreden blik terugkijken over hoe mijn scriptie gekomen is tot het eindproduct wat het nu is.

Aan het begin van het keuzeproces van de scriptie was ik enigszins sceptisch aangezien ik dacht dat mijn keuzevrijheid beperkt werd door de onderwerpen die ons voorgeschoteld werden. Toen ik eenmaal mijn begeleider toegewezen kreeg werd mij al snel duidelijk dat dit anders uit ging vallen. Ik had een lijst met onderwerpen en heb eigenlijk twee onderwerpen samengevoegd (enerzijds woningnood omtrent corporaties en anderzijds de energietransitie van bestaand vastgoed). De onderwerpen zijn voortgekomen uit gesprekken die ik met mijn vader gehad heb, wie eveneens werkzaam is in deze sector en daarmee over de nodige kennis beschikt. Ik heb voor dit onderwerp gekozen, ondanks dat ik eigenlijk liever kwantitatief onderzoek had willen doen omdat dat mij makkelijker en efficiënter onderzoek leek. Achteraf gezien ben ik blij met de keuze voor dit onderwerp en de vorm van onderzoek.

Allereerst had ik de gedachte dat ik na 3 interviews klaar was. Echter kwam ik tot de conclusie dat het een beter beeld gaf als ik vier corporaties ging interviewen en daarbij ook iemand van de gemeente Nijmegen, naast enkel literatuurstudie. Resultaat van het proces van het onderzoeksplan was dat ik er ook achter kwam dat het juist ook interessant zal zijn om huurders bij dit onderzoek te betrekken om zo de drie belangrijkste actoren aan het woord te laten en een oordeel te kunnen vellen vanuit verschillende perspectieven. Dit resulteerde in 9 totale interviews wat ik vooraf nooit had verwacht eerlijk gezegd. Ik kan achteraf gezien juist alleen maar positief terugkijken op dit proces en hoe de interviews verliepen. Voor dit onderzoek had ik enkel twee korte interviews uitgevoerd dus dat bracht de nodige adaptatie en uitdaging met zich mee.

Hiernaast was het regelen van de interviews ook een aardige klus. Ik kreeg via mijn vader twee contacten binnen Talis en Portaal. Het contact met SSH& verliep ook vlot. Ik kreeg echter mee dat bij Woonwaarts een verandering van personeel plaatsvond in de tijd dat ik dit onderzoek uitvoerde waardoor mijn vraag voor interview op een stapel belandde en er tijd overheen ging. Door contacten van mijn begeleider heb ik echter toch iemand kunnen interviewen wie werkzaam is bij Woonwaarts (laatste corporatie). Ook bij de gemeente was het niet meteen raak om met de wethouder te kunnen spreken aangezien ook hij een drukke agenda had. Om de huurders te spreken lag het ook anders. Huurdersverenigingen zijn benaderd, maar die hadden een iets langere tijd voor reactie. Ik moet ook eerlijk toegeven dat ik in sommige gevallen ietwat langzaam was met het versturen van de mails omdat ik er een beetje tegenop zag, wat achteraf gezien allemaal niet nodig was geweest. Ook was ik druk met vier andere cursussen die ik naast het maken van deze scriptie gevolgd heb. Al met al is het goed gekomen wat interviews inplannen en uitvoeren betreft. Ook kan er achteraf gezien geen uniforme rode draad te trekken door de interviews van de huurders aangezien hierbij sneller persoonlijke afwegingen meespelen dan bij geïnterviewde personen van de gemeente en de corporaties.

Na het uitvoeren van het onderzoek heb ik alle interviews getranscribeerd aan de hand van het uploaden van het audiobestand in Word, waarna het relatief nauwkeurig automatisch uitgetypt werd inclusief tussentijden en sprekers. Dit heeft veel tijd gescheeld vergeleken met het woord voor woord uittypen, aangezien ik enkel de gevormde tekst moest aanpassen. Het vereenvoudigde transcriberen was voor mij vooraf ook geen gegeven en het tijdrovende transcriberen was hiermee met name een van de nadelen van kwalitatief onderzoek vooraf gezien. Vanuit deze transcripten kon ik de nodige informatie halen voor het onderzoek en zo de deelvragen gestructureerd beantwoorden om vervolgens de onderzoeksvraag te beantwoorden.

Ik kwam hierbij nog een barrière tegen omtrent de formulering van de antwoorden op de onderzoeksvragen. Zo heb ik bij de dimensie Discoursen de indicatoren *gewenste situatie* en *visie gewenste situatie* samengevoegd omdat ik op deze manier een beter antwoord kon formuleren en de scheidingslijn tussen deze twee indicatoren maar vaag vond. Ook had ik eerst een vierde indicator bij de dimensie Hulpbronnen genaamd *hiërarchische hulpbronnen*. Deze informatie heb ik uiteindelijk bij de dimensie Discoursen gezet bij de indicator *visie huidige situatie*. Op deze manier ben ik van mening dat ik een beter gestructureerd hoofdstuk had gevormd. Ook had ik eerst een antwoord getypt op mijn hoofdonderzoeksvraag. Dit antwoord was achteraf gezien niet volledig wat ik gehoopt had en ook volgens mijn begeleider moest er meer frictie in de conclusie komen. Hierdoor heb ik de gehele conclusie verwijderd en vanaf 0 begonnen en ben hierdoor wel tot een betere conclusie gekomen.

Tot slot ben ik te spreken over het resultaat van mijn scriptie en het proces hoe het tot dit eindproduct gekomen is. Dit met dank aan mijn begeleider, wie mij waar nodig in de goede richting hielp en hiermee het onderzoek in goede banen heeft laten lopen. Met dit onderzoek heb ik vooral ook veel geleerd op het gebied van kwalitatief onderzoek. Het voorbereiden en uitvoeren van interviews en op relatief grote schaal uitvoeren van literatuuronderzoek heeft mij hierbij vaardigheden geleerd waar ik in de toekomst nog wat aan kan hebben. Ik vond het hierbij leuk om verschillende aspecten uit vakken te combineren en zo een aardig groot individueel onderzoek uit te voeren. Dit geeft mij een waardig einde voor mijn bachelor.

H8 Literatuurlijst

- Aedes (z.d.). *Subsidie voor advies*. Geraadpleegd op 12 mei 2023 op: <https://aedes.nl/verduurzaming/subsidie-voor-advies#:~:text=Inwinnen%20van%20goed%20advies%20over,is%20aftrek%20van%20vennootschapsbelasting%20mogelijk>.
- ARN BV (z.d.). *Energieopwekking*. Geraadpleegd op 15 juni 2023 op: <https://www.arnbv.nl/onze-verwerking/verwerking-productie/energieopwekking>
- Arts, B., & Tatenhove, J. V. (2004). Policy and power: A conceptual framework between the 'old' and 'new' policy idioms. *Policy Sciences*, 37(3–4), 339–356. <https://doi.org/10.1007/s11077-005-0156-9>
- Bal, M., Stok, F. M., Van Hemel, C. G., & De Wit, J. (2021). Including Social Housing Residents in the Energy Transition: A Mixed-Method Case Study on Residents' Beliefs, Attitudes, and Motivation Toward Sustainable Energy Use in a Zero-Energy Building Renovation in the Netherlands. *Frontiers in sustainable cities*, 3. <https://doi.org/10.3389/frsc.2021.656781>
- Beauchampet, I., & Walsh, B. (2021). Energy citizenship in the Netherlands: The complexities of public engagement in a large-scale energy transition. *Energy research and social science*, 76, 102056. <https://doi.org/10.1016/j.erss.2021.102056>
- Beersmans, H. (2022). *Woonzaak*. EPO VZW.
- Benders, L. (2021). Hoe voer je een case study uit? *Scribbr*. Geraadpleegd op 10 februari 2023 op: <https://www.scribbr.nl/onderzoeksmethoden/case-study/#:~:text=Een%20case%20study%20is%20een,klinisch%20of%20business%2Dgerelateerd%20onderzoek>
- Benders, L. (2023). Vier soorten triangulatie in je scriptie. *Scribbr*. Geraadpleegd op 10 februari 2023 op: <https://www.scribbr.nl/onderzoeksmethoden/triangulatie/>
- CBS (2023, 19 januari). *CBS Statline*. Geraadpleegd op 15 februari 2023. <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/82900NED/table?fromstatweb>
- Centraal Bureau voor de Statistiek (z.d.). *Energietransitie*. Geraadpleegd op 15 februari 2023 op: <https://www.cbs.nl/nl-nl/economie/industrie-en-energie/energietransitie#:~:text=De%20energietransitie%20is%20de%20overgang,van%20steenkool%2C%20aardolie%20en%20aardgas>
- Consultancy.nl (2022, 14 december). *Rebel betrokken bij grootste zonnepanelenproject van Vlaanderen*. Geraadpleegd op 10 februari 2023 op: <https://www.consultancy.nl/nieuws/44312/rebel-betrokken-bij-grootste->

[zonnepanelenproject-van-vlaanderen#:~:text=De%20sociale%20huisvestingssector%20in%20Vlaanderen,ooit%20in%20Ode%20Belgische%20graafschap.](#)

- Crowe, S., Cresswell, K., Robertson, A., Huby, G., Avery, A., & Sheikh, A. (2011). The case study approach. *BMC Medical Research Methodology*, 11(1). <https://doi.org/10.1186/1471-2288-11-100>
- de Jonge, B. (z.d.). *De 70 procent-regeling*. Aedes. Geraadpleegd op 17 mei 2023 op: <https://aedes.nl/verduurzaming/de-70-procent-regeling>
- De Sain-Vallen, L. (2022, 9 december). *Hoge gasprijs: wat kun je doen?* KVK. Geraadpleegd op 12 februari 2023 op: <https://www.kvk.nl/advies-en-informatie/innovatie/duurzaam-ondernemen/hoge-gasprijs-wat-kun-je-doen/>
- Dienst Bouwen en Wonen (1995). DIFFERENTIATIE VAN DE WONINGVOORRAAD VAN WONINGCORPORATIES. EEN PLAN VAN AANPAK. *Dienst Bouwen en Wonen/ Sector Woningmarkt en Projectmanagement*. Geraadpleegd op 18 februari 2023 op: <https://denhaag.raadsinformatie.nl/document/9780682/1/180452%20DIFFERENTIATIE%20VAN%20DE%20WONINGVOORRAAD%20VAN%20WONINGCORPORATIES%20EEN%20PLAN%20VAN%20AANPAK>
- Driessen, S. (2014). *Hoogwaterveiligheid, gebiedsontwikkeling en maatwerkbescherming*. Radboud Universiteit.
- Duurzaam Actief (2023). *Duurzaam Actief - expert op het gebied van duurzame energie*. *Duurzaam Actief*. Geraadpleegd op 5 augustus 2023 op: <https://www.duurzaamactief.nl/>
- Duurzaam Gebouwd (2022, 25 januari). *“Betrokkenheid woningcorporaties bij energietransitie groot, planning ontbreekt”*. Geraadpleegd op 15 februari 2023 op: <https://www.duurzaamgebouwd.nl/artikel/20220120-betrokkenheid-woningcorporaties-bij-energietransitie-groot-planning-ontbreekt>
- Encyclo.nl (z.d.). *Procedure - 22 Definities - Encyclo*. Geraadpleegd op 25 juni 2023 op: <https://www.encyclo.nl/begrip/procedure#:~:text=Een%20procedure%20is%20een%20vastgelegde,systeem%20zijn%20procedures%20te%20vinden>
- Energielabel (z.d.). *Energielabel uitgelegd met voorbeeld*. Energielabel.nl. Geraadpleegd op 12 februari 2023 op: <https://www.energielabel.nl/woningen/energielabel-uitgelegd/>
- Engbers, J. (2022, 3 januari). *Talis en WoonGenoot verder onder naam Talis - Talis*. Talis. Geraadpleegd op 20 mei 2023 op: <https://www.talis.nl/talis-en-woongenoot-verder-onder-naam-talis/>

- Entree (z.d.). *Wat is entree?* - Entree. Geraadpleegd op 15 februari 2023 op:
<https://www.entree.nu/hoe-werkt-het/wat-is-entree/>
- Freriks, J. (2012). *Een natuurbeleidsarrangement in verandering* [Bachelor scriptie]. Radboud Universiteit.
- Gebiedseconomie.nl (2011, 21 juli). *Onrendabele Top*. Geraadpleegd op 17 februari 2023 op:
<https://www.gebiedseconomie.nl/content/o/onrendabele-top>
- Gemeente Nijmegen (z.d.-a). *Aanmelden voor EnergieFixer*. Geraadpleegd op 12 juni 2023 op: <https://www.nijmegen.nl/diensten/energieloket-energie-besparen/energiefixer-aanvragen/>
- Gemeente Nijmegen (z.d.-b). *Nijmegen European Green Capital 2018*. Geraadpleegd op 2 augustus 2023 op: <https://www.nijmegen.nl/over-de-gemeente/dossiers/nijmegen-european-green-capital-2018/>
- Gemeente Nijmegen (z.d.-c). *Dossier energietransitie*. Geraadpleegd op 15 februari 2023 op:
<https://www.nijmegen.nl/over-de-gemeente/dossiers/dossier-energietransitie/>
- Gemeente Nijmegen (2011). *Duurzaamheidsagenda*. Geraadpleegd op 25 juli 2023 op:
https://www.bouwstenen.nl/sites/bouwstenen.nl/files/uploads/Duurzaamheidsagenda_Gemeente_Nijmegen_2011-2015_def.pdf
- Gemeente Nijmegen (2018). *Warmtevisie; Op weg naar een aardgasvrij Nijmegen*. In *Gemeente Nijmegen*. Geraadpleegd op 18 februari 2023 op:
<https://online.ibabs.eu/ibabsapi/publicdownload.aspx?site=Nijmegen&id=c185c325-4629-4d32-ab05-455d86b94e7e>
- Gemeente Nijmegen (2019). *Projectplan Aardgasvrij Nijmegen*. Geraadpleegd op 20 februari 2023 op:
<https://online.ibabs.eu/ibabsapi/publicdownload.aspx?site=Nijmegen&id=893e28b1-4d22-465b-a94a-32e2d1710745>
- Gemeente Nijmegen (2021). *RES 1.0*. Geraadpleegd op 7 augustus 2023 op:
<https://www.nijmegen.nl/over-de-gemeente/dossiers/dossier-energietransitie/regionale-energiestrategie/>
- Hajer, M. A., Leroy, P., & Arts, B. (2003). *De beleidsarrangementenbenadering en de institutionele leegte*. Nijmegen: Nijmegen UP. <https://hdl.handle.net/11245/1.221079>
- Hers, A. (2021, 26 januari). *Talis en WoonGenoot willen samen verder* - Talis. Talis. Geraadpleegd op 18 mei 2023 op: <https://www.talis.nl/talis-en-woongenoot-willen-samen-verder/>

- Het Juridisch Loket (z.d.). *Recht op huurtoeslag of huursubsidie* | Het Juridisch Loket. Geraadpleegd op 3 juni 2023 op: <https://www.juridischloket.nl/wonen-en-burenen/huurwoning/huurtoeslag/#:~:text=U%20heeft%20de%20Nederlandse%20nationaliteit,%E2%82%AC%20808%2C06%20in%202023.>
- Kraniotis, L. (2021, 17 februari). Schreeuwend tekort aan woningen, wat moet eraan gedaan worden? *NOS*. Geraadpleegd op 14 februari 2023 op: <https://nos.nl/artikel/2369109-schreeuwend-tekort-aan-woningen-wat-moet-eraan-gedaan-worden>
- Lantz, T., Ioppolo, G., Yigitcanlar, T., & Arbolino, R. (2021). Understanding the correlation between energy transition and urbanization. *Environmental innovation and societal transitions*. <https://doi.org/10.1016/J.EIST.2021.06.002>
- Lente Akkoord 2.0 (z.d.). *Nul-op-de-Meter: de businesscase voor corporaties*. Lente-Akkoord 2.0. Geraadpleegd op 10 februari 2023 op: <https://www.lente-akkoord.nl/kennisbank/nul-op-meter-businesscase-corporaties/>
- Liefferink, D. (2006). The Dynamics of Policy Arrangements: Turning Round the Tetrahedron. *Institutional Dynamics in Environmental Governance*, 45–68. https://doi.org/10.1007/1-4020-5079-8_3
- Ligterink, J. G. D. (2018). *De mobiliseerbaarheid van huurflats voor de energietransitie* [Bachelor scriptie]. Universiteit Utrecht.
- Ligterink, J., Kleijwegt, J., & Van De Rijt, A. (2019). De mobiliseerbaarheid van huurflatbewoners voor de energietransitie. *Mensch en maatschappij*, 94(1), 91–115. <https://doi.org/10.5117/mem2019.1.005.ligt>
- Mackaman, W. (2018). Tenant Association Projects in the Iowa City Area: Practicum Report. <https://doi.org/10.17077/MO7Q-06VU>.
- Milieu Centraal (z.d.). *Voordelen warmtenet zonder aardgas*. Geraadpleegd op 2 augustus 2023 op: <https://www.milieucentraal.nl/energie-besparen/aardgasvrij-wonen/warmtenet-zonder-aardgas/>
- Ministerie van Algemene Zaken (2023a, 20 januari). *Klimaatneutrale energiescenario's 2050*. Rapport | Rijksoverheid.nl. Geraadpleegd op 28 mei 2023 op: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2020/03/31/klimaatneutrale-energiescenarios-2050>
- Ministerie van Algemene Zaken (2023b, mei 10). *Kom ik in aanmerking voor een sociale huurwoning van een woningcorporatie?* Rijksoverheid.nl. Geraadpleegd op 28 mei 2023 op: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-verhuren/vraag-en-antwoord/wanneer-kom-ik-in-aanmerking-voor-een-sociale-huurwoning>

- Ministerie van Economische Zaken en Klimaat (2023, 7 maart). *Rijksoverheid stimuleert energiebesparing*. Duurzame energie | Rijksoverheid.nl. Geraadpleegd op 25 mei 2023 op: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/duurzame-energie/rijksoverheid-stimuleert-energiebesparing>
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2023, 26 april). *Minister Hugo de Jonge maakt provinciale woningbouwafspraken voor 900.000 nieuwe woningen*. Nieuwsbericht | Rijksoverheid.nl. Geraadpleegd op 20 februari 2023 op: <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2022/10/13/minister-hugo-de-jonge-maakt-provinciale-woningbouwafspraken-voor-900.000-nieuwe-woningen#:~:text=Dit%20wordt%20bereikt%20door%20de,in%20de%20woningvoorraad%20oper%20gemeente>.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2023b, april 26). *Ruim 80.000 nieuwe woningen in 2022*. Nieuwsbericht | Rijksoverheid.nl. Geraadpleegd op 20 februari 2023 op: <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2023/01/31/ruim-80.000-nieuwe-woningen-in-2022#:~:text=De%20eerste%20stap%20op%20weg,in%202022%20ruim%2074.000%20bedragt>.
- Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (2022, 6 januari). *Nieuwe toelating*. Governance en integriteit | Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT). Geraadpleegd op 20 februari 2023 op: <https://www.ilent.nl/onderwerpen/governance-en-integriteit/nieuwe-toelating>
- Nederland Rechtsstaat (z.d.). *Volksgezondheid en woongelegenheden*. Geraadpleegd op 20 februari 2023 op: <https://www.nederlandrechtsstaat.nl/grondwet/inleiding-bij-hoofdstuk-1-grondrechten/artikel-22-volksgezondheid-en-woongelegenheden/>
- Offermans, A., & Rocak, M. (2020). Richtlijnen voor de participatie van bewoners van sociale huurwoningen in de energietransitie. Print4me.
- Ouwehand, A., & Van Deurzen, E. (2019). OP WEG NAAR EEN DUURZAME TOEKOMST? *PAPERS DISCUSSIEDAGEN*. Geraadpleegd op 15 februari 2023 op: <https://repository.tudelft.nl/islandora/object/uuid:f9a571c2-4d16-419e-be44-22e36fb2200a/datastream/OBJ1/download>
- PH-bouwadvies (2019, 13 mei). *Vanaf 2020 nieuwbouw energieneutraal » PH-bouwadvies*. Geraadpleegd op 3 augustus 2023 op: <https://ph-bouwadvies.nl/vanaf-2020-nieuwbouw-energieneutraal/>
- Pol, B. (2020, 19 februari). *De energietransitie*: Tabularasa. http://tabularasa.nl/wp-content/uploads/2020/03/20200219_c02_magazine_def_kennis01.pdf

- Portaal (z.d.-a). *Waar dragen we bij?* Jaarverslag Portaal. Geraadpleegd op 5 maart 2023 op: <https://publicaties.portaal.nl/jaarverslag-2021/waar-dragen-we-bij#46-nijmegen>
- Portaal (z.d.-b). *Over ons*. Geraadpleegd op 13 maart 2023 op: <https://www.portaal.nl/over-ons/>
- RIVM (z.d.). *Energietransitie*. Geraadpleegd op 3 augustus 2023 op: <https://www.rivm.nl/onderwerpen/energietransitie>
- Rotmans, J., Kemp, R., & Van Asselt, M. B. (2001). More evolution than revolution: transition management in public policy. *Foresight*, 3(1), 15–31. <https://doi.org/10.1108/14636680110803003>
- Scribbr (2021, 25 oktober). *Wat is triangulatie in een scriptie?* Geraadpleegd op 15 maart 2023 op: <https://www.scribbr.nl/veel-gestelde-vragen/wat-is-triangulatie-in-een-scriptie/#:~:text=Er%20is%20sprake%20van%20triangulatie,en%20validiteit%20van%20je%20resultaten.>
- SSH& (2021). Jaarverslag 2021. In *SSH&*. Geraadpleegd op 6 mei 2023 op: https://zigbukcproduction.blob.core.windows.net/sshn-ksp-web-hupo-portal-pub/user_upload/Publicaties_Over_SSH_/Jaarverslag_SSH_2021.pdf
- Steeman, P. (2021, 24 februari). “*Wat in het jaarverslag soms boterzacht geformuleerd wordt, maken wij hard*”. <https://www.nba.nl/dashboard/maatschappij/angelique-laskewitz-wat-in-het-jaarverslag-soms-boterzacht-geformuleerd-wordt-maken-wij-hard/>
- Stutvoet, E. (2018). *Energietransitie: omarm de complexiteit: Ontwikkeling en grootschalige toepassing van energieneutrale renovatieconcepten voor de naoorlogse woningvoorraad*. *repository.tudelft.nl*. <https://doi.org/10.7480/abe.2018.18>
- Subvention (2022, 15 November). *Woningcorporaties | Subvention*. Geraadpleegd op 17 mei 2023 op: <https://subvention.nl/woningcorporaties/>
- Subvention (2023, 26 april). *Milieu-investeringsaftrek (MIA) en Willekeurige afschrijving milieu-investeringen (Vamil) | Subvention*. Geraadpleegd op 17 mei 2023 op: <https://subvention.nl/subsidie/mia-milieu-investeringsaftrek-en-vamil-willekeurige-afschrijving-milieu-investeringen/>
- Talis (2023, 6 juni). *Talis in cijfers - Talis*. Geraadpleegd op 5 maart 2023 op: <https://www.talis.nl/over-talis/wie-zijn-wij/talis-in-cijfers/>
- Tambach, M., Hasselaar, E., & Itard, L. (2010). Assessment of current Dutch energy transition policy instruments for the existing housing stock. *Energy Policy*, 38(2), 981–996. <https://doi.org/10.1016/j.enpol.2009.10.050>

- Van Berkel, F., & Rutten, M. E. J. (2021). *Verduurzamen Gespikkeld Woningbezit Oplossingsrichtingen en Deelstrategieën voor Verduurzamen Gespikkeld Woningbezit*.
- Van Den Bossche, T. (2022, 11 oktober). *Schaarse en dure grond brengt nieuwbouw corporaties in gedrang*. Gebiedsontwikkeling.nu. Geraadpleegd op 3 maart 2023 op: <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/schaarse-en-dure-grond-brengt-nieuwbouw-corporaties-in-gedrang/>
- Van der Zouwen, M. (2006). *Nature policy between trends and traditions: Dynamics in Nature Policy Arrangements in the Yorkshire Dales, Doñana, and the Veluwe*. Eburon Uitgeverij BV.
- Van Dijk, S., & De Koning, M. (z.d.). *Prijsstijgingen: wanneer mag je ze tussentijds doorberekenen?* <https://bnlegal.nl/nl/in-het-nieuws/prijsstijgingen-wanneer-mag-je-ze-tussentijds-doorberekenen>
- Van Eerd, M. C., Wiering, M. A., & Dieperink, C. (2014). Exploring the Prospects for Cross-Border Climate Change Adaptation between North Rhine-Westphalia and the Netherlands. *Utrecht Law Review*, 10(2), 91. <https://doi.org/10.18352/ulr.271>
- van Tatenhove, J. P. M., Leroy, P., & Arts, B. J. M. (2003, januari). *Verandering en continuïteit in milieubeleid: een kader voor analyse en duiding*. ResearchGate. https://www.researchgate.net/publication/254768539_Verandering_en_continuïteit_in_milieubeleid_een_kader_voor_analyse_en_duiding
- van Wijk, J. J., Engelen, R. F. J. M., & Blom, W. F. (2001, 23 november). *Verkenning van methodieken ten behoeve van netwerkanalyses in transitieonderzoek*. PBL Planbureau voor de Leefomgeving. Geraadpleegd op 15 februari 2023 op: https://www.pbl.nl/publicaties/Verkenning_van_methodieken_ten_behoeve_van_netwerkanalyses_in_transitieonderzoek
- Vennix, J. (2016). *Onderzoeks- en interventiemethodologie*. Pearson Benelux B.V.
- Veul, R. (2023, 23 februari). *Vaste lasten huurhuis | Wat zijn je maandelijkse kosten voor een huurwoning? Geldzaken voor thuis*. Geraadpleegd op 14 februari 2023 op: <https://www.hypotheek.nl/nieuws/wonen/vaste-lasten-huurhuis-gemiddeld/>
- Vluchtelingenwerk Nederland. (z.d.). *Integreren in Nederland*. Unc Inc / Unc Inc Amsterdam - uncinc.nl. Geraadpleegd op 14 februari 2023 op: <https://www.vluchtelingenwerk.nl/nl/nieuws-en-kennis/veelgestelde-vragen/integreren-nederland>
- Woonwaarts. (z.d.). *Wat wij doen*. Geraadpleegd op 10 maart 2023 op: <https://www.woonwaarts.nl/wat-wij-doen>

- Wiering, M. A., & Arts, B. (2006). Discursive Shifts in Dutch River Management: 'Deep' Institutional Change or Adaptation Strategy? *Hydrobiologia*, 565(1), 327–338.
<https://doi.org/10.1007/s10750-005-5923-2>
- Wieringen, van, L. M., Groenwold, G., & Hanzehogeschool, G. (2020). *Het verduurzamen van huurwoningen in de noorderplantsoenbuurt* (dissertation).
- Wind, B. (2017). *Housing wealth in Europe: Institutions and inequality*.
<https://www.narcis.nl/publication/RecordID/oai%3Atilburguniversity.edu%3Apublications%2F7ddd3561-f292-44d2-b47e-ed65dd3233d4>