

Energie-armoede in corporatiewoningen

# Is de muur geïsoleerd? ‘Neee, ben je gek!’

Meer dan negentigduizend huishoudens in Amsterdam, Rotterdam en Den Haag wonen in slecht geïsoleerde corporatiewoningen. Zij worden komende winter mogelijk hard getroffen door de hoge gasprijzen. Energiecoaches moeten in de arme Rotterdamse wijk Bospolder met radiatorfolie in de weer omdat corporaties de woningen niet isoleren.

**Romy van der Burgh, Karlijn Kuijpers & Linda van der Pol**  
beeld **Olivia Ettema**

**V**roegerspeelden we hier op de puinhopen van het vergissingsbombardement.’ Léon Richard wijst naar een rijtje grijze galerijflats in Bospolder. Hij woont al zijn hele leven in deze Rotterdamse wijk en dat is te horen aan zijn natte ‘t’. Richard is vrijwilliger bij de huurdersraad en leidt

ons rond door de straten van zijn buurt. In 1943 lieten de geallieerden per ongeluk zeventig bommen vallen op Bospolder, die eigenlijk bedoeld waren om een deel van de haven te raken. Een groot deel van de wijk werd verwoest en zo’n dertien duizend mensen verloren hun huis.

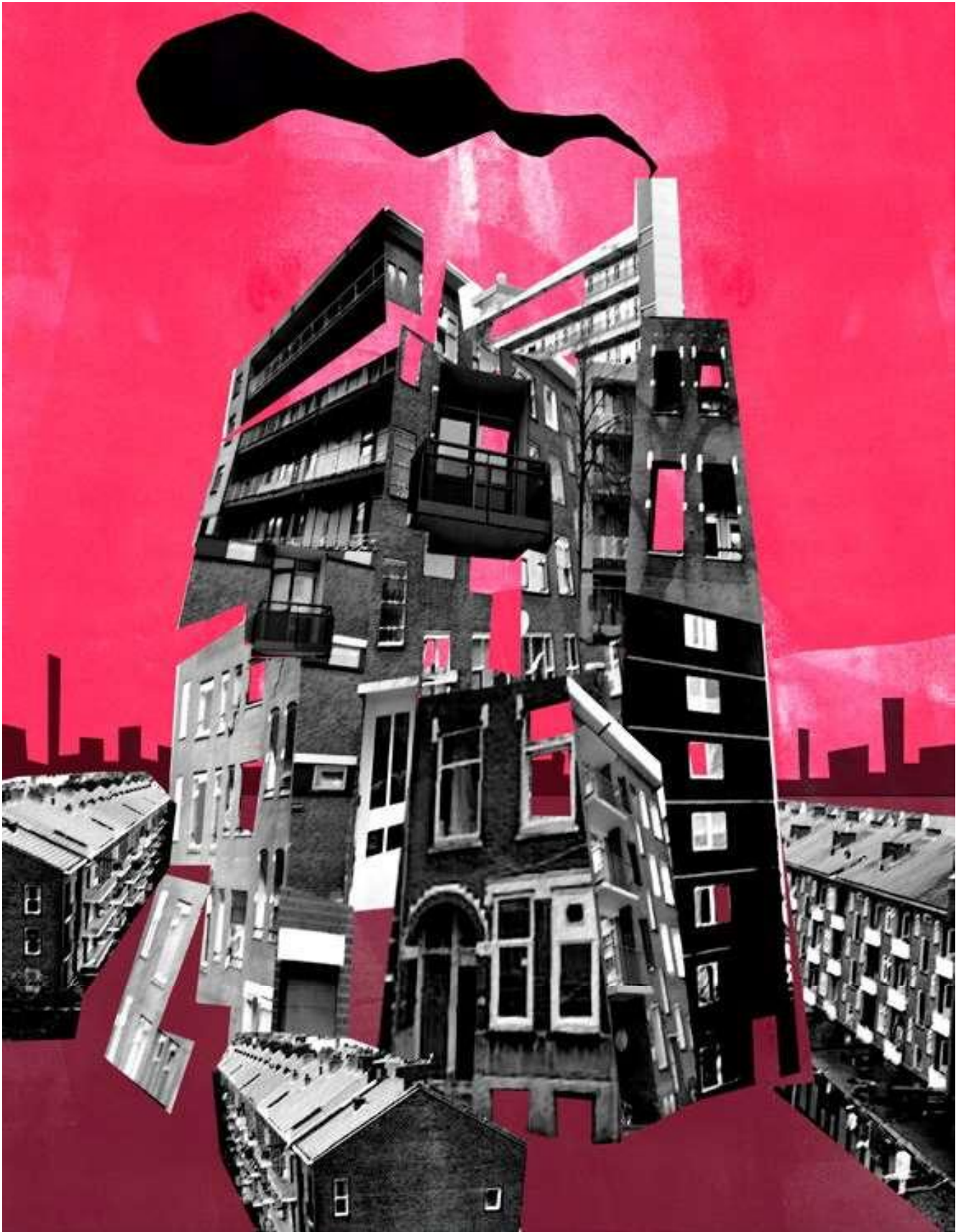
Bospolder ligt nu opnieuw in puin, deze keer voor grootschalige renovatie: de wijk is een van de ‘proeftuinen’ in Rotterdam om de stad aardgasvrij te maken. Bouwvakkers zijn druk in de weer met de renovatie van de vijf galerijflats die Léon Richard nog gebouwd heeft zien worden. Ze halen de glazen puien met oud glas uit de gevels en zetten er dubbel glas voor in de plaats. De bewoners van de huizen waar nu wordt geklust hebben geluk, zegt Richard: ‘Alleen de allerslechtste woningen worden aangepakt, de rest wordt niet verder geïsoleerd.’

Glenn MacDonald heeft pech. We treffen hem – gewatteerde zwarte jas en joggingbroek, gouden ringen om zijn vingers en een zilveren voortand in zijn mond – op het plein voor het buurthuis waar hij een sigaretje rookt. Zijn driekamerappartement ligt tussen de flats waar nu druk aan wordt getimmerd, maar aan zijn woning wordt niets gedaan.

‘Het tocht verschrikkelijk, écht verschrikkelijk’, zegt hij. Toen MacDonald twee jaar geleden aan de Gijsinglaan kwam wonen moest hij al snel veertienhonderd euro bijbetalen aan Eneco, vertelt hij. Zijn huis was zo tochtig dat hij zonder het door te hebben een flinke energieschuld had opgebouwd.

Onlangs heeft MacDonald die schuld afbetaald, en nu doet hij er alles aan om niet weer in de schulden te raken. ‘Ik heb in het hele huis de verwarming uit gedaan’, zegt hij, ‘alleen in de woonkamer zet ik ‘m aan. Ik slaap op de bank, want in de slaapkamer is het te koud. Maar als m’n kleinkinderen komen logeren kan ik ze niet in een koude kamer laten slapen. Dan zet ik de verwarming aan, en schiet de rekening omhoog.’ MacDonald heeft een app van Eneco geïnstalleerd waar hij dagelijks kan zien hoeveel hij verbruikt. ‘Kijk, vorige maand betaalde ik 60,88 euro aan gas’, zegt hij terwijl hij met zijn vinger over het scherm scrolt. ‘Voordat ik de kachels uit had gezet was het steeds boven de 150 euro.’

**Een kwart van** alle corporatiewoningen in de drie grote steden is slecht geïsoleerd, blijkt uit onderzoek van Platform Investico voor *De Groene Amsterdammer*, *EenVandaag*, *Trouw* en enkele regionale media. Meer dan negentigduizend huishoudens in Amsterdam, Rotterdam en Den



Haag wonen in een huis met een slecht energielabel. Zij worden komende winter mogelijk hard getroffen door de hoge gasprijzen, en kunnen zelf weinig doen om de kosten te drukken.

In 2013 beloofden Nederlandse woningcorporaties, die met ruim twee miljoen woningen bijna een derde van de nationale woningvoorraad bezitten, om hun woningen gemiddeld naar energielabel B te brengen. Wij onderzochten voor zeven grote steden of dit is gelukt. Daarvoor maakten we kaarten waarin we per stad de geregistreerde energielabels 'kruisten' met een kaart van het woningcorporatiebezit. Zo konden we per corporatie en per straat zien welke energielabels de woningen hebben. Peter Mulder, expert energietransitie bij TNO, vindt het 'heel goed' dat de verschillen tussen steden en corporaties nu in kaart zijn gebracht. 'Dat maakt een gerichte aanpak mogelijk. Corporaties publiceren hier zelf nauwelijks over.'

Veel corporaties komen niet in de buurt van de landelijke doelstelling, blijkt uit ons onderzoek. Dat heeft niet alleen gevolgen voor het klimaat, maar levert ook acute problemen op voor de sociale huurders, die vaak moeten rondkomen van een laag inkomen. Driekwart van de mensen die in 'energie-armoede' leven – zij hebben een laag inkomen en een hoge gasrekening of een slecht geïsoleerde woning – huurt bij een woningcorporatie.

De sector als geheel heeft in principe genoeg geld om woningen te isoleren, maar de verschillen tussen corporaties zijn groot en sommige hebben vrijwel geen geld voor verduurzaming. Toch durfden corporaties in de afgelopen jaren nauwelijks te pleiten voor extra geld of meer juridische ruimte om te investeren. In politiek Den Haag zaten ze nog steeds op de strafbank voor het financiële wanbeleid en de escapades van begin deze eeuw.

Ondertussen betalen huurders de prijs en neemt de ongelijkheid verder toe. Want juist de huurders in de armste wijken van Nederland moeten het langst wachten op dubbel glas, een geïsoleerde vloer of een nieuw dak. De drie miljard euro die het kabinet volgend jaar uittrekt om alle huishoudens te compenseren in hun energiekosten verandert daar niets aan.

**'Besparende douchekoppen**, tochtstrips, verschillende soorten spaarlampjes – met zo'n heel pakket komen we bij de bewoners langs', zegt Houria Tourich. In Bospolder geeft ze taalles aan bewoners die het Nederlands niet goed machtig zijn en combineert dat met tips over energiebesparing. Bospolder is een van de armste wijken van het land. Driekwart van de inwoners heeft een laag inkomen, één op de vijf leeft in armoede, en zeventig procent heeft een niet-westerse achtergrond. Bij een net geopende voedselbank, waar eufemistisch 'pop-up store' op de ramen staat, wacht een lange rij buurtbewoners met boodschappentrolleys op de pakketten die worden uitgedeeld.

Carmen Martínez huurt een tochtige woning van corporatie Havensteder. 'Alles is enkel glas,

## Juist de huurders in de armste wijken van Nederland moeten het langst wachten op dubbel glas, een geïsoleerde vloer of een nieuw dak

en van de houten vloer komt heel veel kou', vertelt ze in het Spaans wanneer ze ons haar woning laat zien. De grote, bruine gaskachel midden in de woonkamer staat deze frisse novemberdag uit. Het huis voelt kil, de thermometer geeft vijftien graden aan. Martínez is alleenstaand en zuinig met energie, maar toch betaalt ze maandelijks een gas- en elektriciteitsrekening van 150 euro. Is de muur niet geïsoleerd, vragen we. 'Neeee, ben je gek. Havensteder? Nee hoor.'

Sinds de jaren vijftig, toen haar woning na het vergissingsbombardement werd herbouwd, is er nooit meer groot onderhoud gepleegd. Martínez ziet dat aan de hoogte van haar energierekening en wij zien het op de kaart van energielabels van Rotterdamse corporatiewoningen die we voor dit onderzoek maakten. Daarop is het complex waar zij woont donkerrood, de kleur van energielabel G, de slechtst geïsoleerde categorie. Woningen met label G zijn tochtig, hebben meestal enkel glas, en hebben een hoog energieverbruik omdat veel warmte via muren, deuren en kozijnen naar buiten sijpelt. Ook de nabijgelegen Gijsingflats die werden gebouwd op de puinhopen van het bombardement kleuren donkerrood, maar als de bouwvallers klaar zijn zullen deze flats op groen springen.

Woningen zoals die van Glenn MacDonald, die op de bank slaapt omdat zijn slaapkamer te koud is, hebben op onze kaart een geel stipje: label D. Dit soort woningen, meestal in de jaren zeventig of tachtig gebouwd, zijn matig geïsoleerd: ze hebben soms nog enkel glas en de vloeren en muren zijn vaak matig geïsoleerd. Ondermaats, maar voor woningcorporatie Havensteder nog goed genoeg voor de komende jaren.

De kans op een goed geïsoleerde woning hangt in Rotterdam af van de corporatie waar je huurt,

zien we wanneer we uitzoomen op onze kaart. De panden van Havensteder en Woonbron – twee van de vier grootste corporaties in de stad – kleuren op de kaart het vaakst oranje of rood: ongeveer een derde van al hun woningen in Rotterdam heeft energielabel D of lager.

Woonstad, de grootste corporatie van Rotterdam, doet het veel beter en kleurt vaak groen. Minder dan vijftien procent van de Woonstadwoningen is slecht geïsoleerd. Dat zie je als je in het noorden van Bospolder de oversteek maakt naar Spangen, de wijk van voetbalclub Sparta. Spangen is in dezelfde periode gebouwd als Bospolder, maar heeft veel groenere labels dan Bospolder. Het enige verschil is dat deze woningen grotendeels in handen zijn van Woonstad.

Als je nog verder uitzoomt en naar steden elders in het land kijkt, zie je nog grotere verschillen. Vestia, een van de vier grote corporaties in Rotterdam, doet het in die stad gemiddeld: een kwart van de woningen is slecht geïsoleerd. Maar in Den Haag presteert de corporatie veel slechter: daar is volgens onze cijfers zo'n veertig procent van de Vestia-woningen slecht geïsoleerd.

In de Randstad zijn de huurwoningen veel slechter geïsoleerd dan in de rest van het land. In 2020 hadden landelijk zes van de tien corporaties een gemiddeld energielabel B of hoger. Maar de meeste corporaties in de grote steden komen daar niet in de buurt. Enkele grote corporaties in Rotterdam verwachten in 2025 op label C te zitten – vier jaar later en een label lager dan het landelijk gemiddelde. Corporaties in Amsterdam zeggen zich niet te richten op de landelijke doelstellingen, maar maken eigen afspraken met de gemeente.

**C**orporaties die achterblijven met isoleren wijten dit onder meer aan het feit dat ze oude panden hebben. Maar dat verklaart niet alles: de gebouwen van Havensteder en Woonbron in Rotterdam zijn ongeveer even oud en toch zijn de verschillen in isolatie groot. Hoe kan dat? Daarvoor moeten we naar vrijdag 6 september 2013, als de top van polderend Nederland samenkomt bij de Sociaal Economische Raad (SER) aan de Haagse Bezuidenhoutseweg. Ruim veertig organisaties zetten hun handtekening onder het Energieakkoord, waarin ze beloven om de energievoorziening in Nederland te verduurzamen. De eerste handtekening onder het akkoord is die van Marc Calon, voorzitter van de koepel van woningcorporaties Aedes. De corporatiesector belooft dat haar woningen voor eind 2020 'gemiddeld label B' hebben.

Wanneer je de Bezuidenhoutseweg helemaal af loopt, weg van de SER en het bestuurlijk centrum van Den Haag, lijkt er in de acht jaar sinds Calon zijn handtekening zette weinig veranderd. Aan het eind, net voordat gemeente Den Haag overgaat in Wassenaar, ligt Mariahoeve – een van de armste buurten van de stad. Daar hebben de jarenvijftigportiekflats van corporatie Haag Wonen eind 2021 nog altijd label E, F of G.



De corporaties beloofden dat hun woningen gemiddeld label B zouden hebben; dat gemiddelde berekenen ze niet over de woningen die iedere corporatie bezit, en zelfs niet over alle corporatiewoningen in de stad. Het gaat om een landelijk gemiddelde. Zo'n gemiddelde, daar hebben de bewoners van Mariahoeve weinig aan. Hun tochtige etagewoning kan gecompenseerd worden met energiezuinige nieuwbouw aan de andere kant van het land. Zolang een corporatie in Flevoland met goed geïsoleerde nieuwbouw het gemiddelde wat opkrikt, kunnen de oude woningen in de grote steden slecht geïsoleerd blijven.

Maar in 2016 blijkt dat de corporatiesector zelfs 'gemiddeld B' bij lange na niet gaat halen. De minister is van plan bindende regels op te

leggen, maar ziet daar uiteindelijk van af. Corporaties zouden dan zo veel geld moeten uittrekken voor verduurzaming dat ze ofwel te weinig overhouden voor nieuwbouw, ofwel de huren moeten verhogen, zegt het ministerie in een reactie. Extra geld erbij, dat wil de minister niet.

En dus verschuiven de woningcorporaties hun deadline met een jaar, beloven ze extra maatregelen, en weten ze zo bindende regels te voorkomen. 'Wij zijn een van de weinige partijen die de doelen uit het energieakkoord gaan halen', zegt woordvoerder Brenda Heidinga van Aedes nu stellig. Wat het bewijs is voor deze harde uitspraak? Dat is er niet. Begin dit jaar werd de meetmethode voor de energielabels aangepast, en volgens Aedes is sindsdien niet meer na te gaan of de corporaties hun doel hebben gehaald.

Het ministerie van Binnenlandse Zaken weerspreekt dat: 'De labels zijn goed vergelijkbaar; 91 procent van de woningen behoudt hetzelfde label of verschuift hooguit één labelklasse.' Ook de corporaties zelf hebben goed in beeld wat hun gemiddelde energielabels zijn, blijkt uit hun antwoorden op onze vragen. Toch weigert Aedes te berekenen of corporaties hun doelen gaan halen. In plaats daarvan doet ze op basis van schattingen stellige uitspraken. 'De plaatjes van afgelopen jaren laten zien dat de energiezuinigheid gestaag verbetert', zegt de woordvoerder. 'Als je de lijn doortrekt gaan we het dit jaar halen.'

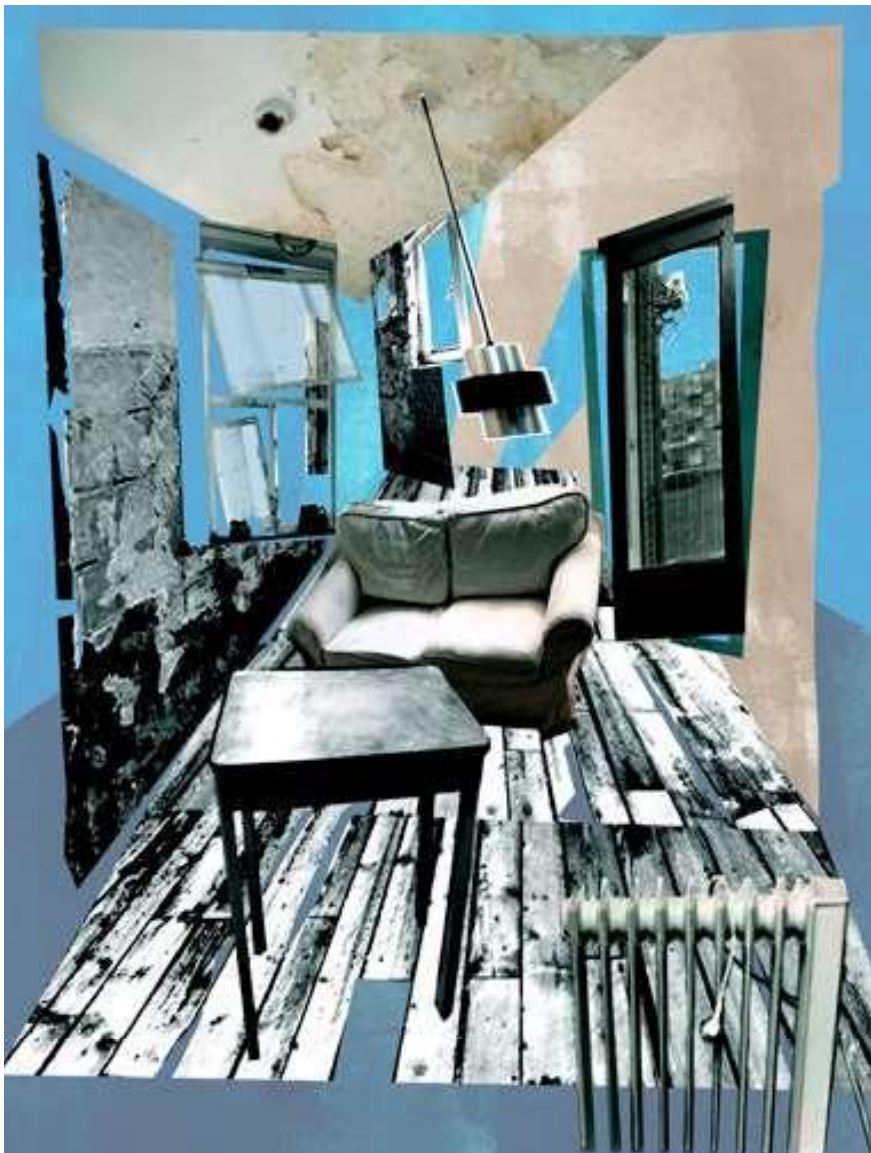
**De directeur van de** Amsterdamse woningcorporatie Rochdale die in een Maserati van de zaak over de trambaan scheurt werd begin deze eeuw hét icoon van de corporatiesector die zich na de privatisering eind jaren negentig in het Wilde Westen waant en zich schuldig maakt aan wanbestuur, zelfverrijking en het verbrassen van miljarden publiek geld.

Vestia en Portaal verliezen miljarden met de aankoop van rentederivaten, risicovolle financiële producten. Andere corporaties vertillen zich in die jaren aan projecten die niets met hun kerntaak te maken hebben. Zo gaat het Rotterdamse Woonbron voor een kwart miljard euro het schip in wanneer het een oude stoomboot van de Holland Amerika Lijn aankoopt. Rentrete in Deventer komt in de financiële problemen wanneer het schoolverzuim van kinderen gaat terugdringen en zich met het verdiepen van een weg bezighoudt.

Verschuiven de corporatiebestuurders gaan de cel in: de voormalige directeur van Vestia werd vorig jaar veroordeeld tot twee jaar gevangenisstraf wegens fraude, en de oud-bestuurder van Rochdale kreeg drie jaar voor witwassen en het ontvangen van steekpenningen. De voormalig directeur van het Bredase Laurentius werd vorig jaar wegens witwassen, oplichting en omkoping veroordeeld tot een kleine twee jaar cel.

De politieke afstraffing voor de escapades komt in 2013, wanneer het kabinet-Rutte II de verhuurderheffing invoert, een forse belasting op woningcorporaties die inmiddels al meer dan tien miljard euro heeft opgeleverd. En in 2015 volgt een nieuwe Woningwet. Corporaties mogen vanaf dat moment niets anders meer doen dan hun kerntaak: het zorgen voor betaalbare woningen voor mensen met een laag inkomen.

Doordat de corporaties juridisch en financieel aan de leiband komen te liggen, raken de verduurzamingsdoelen voor veel van hen buiten bereik. Door de verhuurderheffing hebben ze minder geld om te investeren. En vanwege de nieuwe, strenge Woningwet mag het verduurzamen van woningen alleen nog onder zeer strenge voorwaarden. Zo is het voor corporaties vrijwel onmogelijk om samen te werken met andere partijen zoals gemeenten of particuliere eigenaren. Dat is vooral lastig in complexen met een Vereniging van Eigenaren, waar corporaties afspraken moeten maken met particuliere eigenaren om de woningen te isoleren. Maar precies



omdat ze aan de leiband liggen durven ze zich niet te verzetten.

De sector als geheel heeft in principe genoeg geld om woningen te verduurzamen, maar sommige corporaties zitten knel: zij hebben zo weinig geld dat ze vrijwel niets kunnen investeren. Maar de corporatiesector hoor je er jarenlang nauwelijks over: ze blijven stil terwijl ze worden gestraft. Een roep om meer geld of meer wettelijke ruimte om te investeren in verduurzaming hoor je nauwelijks. 'Corporaties stelden zich terughoudend en voorzichtig op', schrijft ook de Autoriteit Woningcorporaties in haar jaarlijkse analyse van de sector. 'Ze hebben een aantal jaren in een hoek gezeten waar de klappen vielen', zegt Peter Boelhouwer, hoogleraar woningmarkten aan de TU Delft.

In 2018 concludeerde een commissie die de nieuwe Woningwet evalueerde dat het anders moest. 'We zijn te ver doorgeschoten: van heel vrij naar heel strikt', schreven de onderzoekers. Dat weerhield de corporatiebestuurders er niet van om recentelijk nog meer nieuwe beloftes te doen: uiterlijk 2050 moet hun woningvoorraad energieneutraal zijn. Er is geen enkele afspraak gemaakt over hoe ze dat gaan bereiken. De eerste projecten hebben nu al vijf jaar vertraging opgelopen, en bovendien worden er in die projecten veel minder woningen verduurzaamd dan gepland. Het Planbureau voor de Leefomgeving gaat er inmiddels van uit dat verhuurders slechts de helft van de beloofde besparing gaan realiseren.

'Het kán financieel helemaal niet', zegt Boelhouwer over de nieuwe beloftes. 'Politiek trekt de corporaties eerst het vel over de oren, en vervolgens stellen ze hartstikke hoge eisen. Dat is gewoon onmogelijk: als corporaties nu zouden gaan doen wat de politiek van hen vraagt zijn ze over vier jaar platzak en hebben ze geen geld meer om nieuwe woningen te bouwen.'

Maar geldgebrek is niet het hele verhaal, vindt Peter Mulder, expert energietransitie bij onderzoeksinstituut TNO. 'Het rijk heeft de corporaties op afstand gezet, en legt nu allerlei duurzaamheidsdoelstellingen bij hen neer. Dat wringt natuurlijk. Er moet zeker geld bij, maar veel corporaties kunnen renovaties ook beter organiseren en meer samenwerken. Die ene flat die geïsoleerd moet worden staat in Groningen, maar precies dezelfde constructie staat ook in Amsterdam. Bedenk één aanpak, nu zijn ze vaak allemaal afzonderlijk het wiel aan het uitvinden.'

Pas dit jaar zette het kabinet wat eerste stapjes in die richting. Deze zomer nam de Eerste Kamer een wet aan die corporaties meer juridische slagkracht moet geven. En na de Urgenda-klimaatzaak, waarin de rechter het kabinet dwong om meer maatregelen te nemen tegen klimaatverandering, gaf het ministerie afgelopen juli een korting op de verhuurderheffing aan corporaties die investeren in verduurzaming. Die regeling sloot in oktober al weer, omdat het geld op was. In september maakte het kabinet opnieuw vijfhonderd miljoen euro vrij voor woningcorporaties.

## 'Isoleren, daar gaat het bijna niet over. Het is warmtenet voor en na.' Al die stadswarmte ontsnapt via het enkel glas gewoon weer naar buiten

In mei 2019 valt bij de bewoners van Bospolder een folder op de mat: de wijk gaat van het gas af, en wordt aangesloten op het warmtenet van Rotterdam. 'Aardgas is niet schoon en daardoor schadelijk voor het klimaat', staat in de folder. 'Ook zorgt boren naar aardgas voor aardbevingen, denk aan Groningen. Bij stadsverwarming verwarmt warmte die overblijft uit de industrie uw water en woning.' Léon Richard van de huurdersraad is verbaasd. Jarenlang is in zijn wijk nauwelijks geïnvesteerd, en nu is Bospolder ineens een 'proeftuin' voor de energietransitie.

Hij vreest dat veel huurders er financieel op achteruit gaan. De prijs van stadswarmte is immers gekoppeld aan de gasprijs – als huurders begin volgend jaar op het warmtenet worden aangesloten, moeten ze waarschijnlijk voor de hogere gasprijzen gaan betalen. 'Dan zal de hel wel losbreken.'

Wonderlijk genoeg komt het warmtenet in pláats van goede isolatie. 'Isoleren, daar gaat het bijna niet over. Het is warmtenet voor en na', zegt Richard. Al die stadswarmte ontsnapt via het enkel glas gewoon weer naar buiten. 'Zo maakt Havensteder zich makkelijk van de energietransitie af, maar de huurder schiet er niks mee op.'

Marion Timmermans, directeur onderhoud en ontwikkeling bij woningcorporatie Vestia, die panden heeft in Rotterdam, Delft, Den Haag en Zoetermeer, besluit om die reden soms niet mee te werken aan aardgasvrije wijken. 'Aardgasvrij maken van woningen doet niets aan de energierekening van de huurder', zegt zij. 'En zolang je niet isoleert moet de stadswarmte op hoge temperatuur, en schiet je er ook qua duurzaamheid niets mee op. Als je het goed wil doen moet je isoleren en aardgasvrij maken, maar

dat is financieel voor geen enkele corporatie te doen.'

Dat blijkt in Bospolder: de gemeente zet de stadswarmte op zeventig graden, zodat Havensteder niet verder hoeft te isoleren om de woningen toch warm te krijgen. 'Het liefst doen we beide tegelijk: isoleren en aansluiten op het warmtenet', laat Havensteder in een reactie weten. 'Maar in de praktijk wordt de stap naar het warmtenet soms eerder gezet.' Door de aanleg van het warmtenet in Bospolder, op initiatief van de gemeente Rotterdam, kan Havensteder de woningen daar nu al aardgasvrij maken. 'Die woningen zijn straks allemaal geïsoleerd, de ene wel wat beter dan de andere.'

**T**aal- en energiecoach Tourich begrijpt niet dat juist deze wijk is uitgekozen. In deze 'proeftuin' worden nu alle fouten gemaakt om er later lering uit te trekken, en dat bij bewoners die al zo weinig vertrouwen hebben en veel ellende meemaken. Er is veel wantrouwen in de buurt. Als Tourich zelf langskomt bij mensen moet ze hen altijd overtuigen dat haar hulp écht gratis is. Veel bewoners zijn bang opgelicht te worden.

Corporaties hebben dat wantrouwen aan zichzelf te danken. Begin deze eeuw verspeelden ze het vertrouwen door geld van huurders te steken in financiële wanproducten, in eigen zak te laten verdwijnen of het te verbrassen aan megalomane projecten. Toen die affaires achter de rug waren en de frauderende bestuurders gevangen waren gezet, bleven corporaties hun huurders oplichten: ze beloofden de grote verduurzamers te worden, maar toen bleek dat veel van hen achter liepen op de landelijke doelen deden ze nauwelijks iets om die problemen op te lossen. Ze wisten dat het veel corporaties zonder extra geld niet zou lukken om de woningen te verduurzamen, en toch bleven ze zeggen dat alles op schema liep. Nu houden ze dat nog steeds vol, maar weigeren ze onderliggende cijfers over hun prestaties te delen.

Toen niemand meer geloofde dat corporaties hun doelen gingen halen begonnen ze met pleisters plakken: ze beloofden energiecoaches in te schakelen, en zouden jaarlijks tienduizend extra woningen aansluiten op het warmtenet. De sector bleef mooi weer spelen, maakte bokkensprongen om de doelen alsnog te halen, en schoof haar eigen problemen uiteindelijk opnieuw af op de huurders.

In Bospolder zie je de effecten. Glenn MacDonald draait zijn thermostaat omlaag om uit de schulden te blijven en gaat langs bij energiecoach Tourich om wat radiatorfolie te vragen. Maar ondertussen waait de wind door zijn ramen, en is Havensteder niet van plan zijn woning beter te isoleren. ■

Op [groene.nl](http://groene.nl) staat een uitgebreide verantwoording van dit onderzoek

