



Nijmegen

Aan de gemeenteraad van Nijmegen

Postadres

Gemeente Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Bezoekadres

Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen

T 14 024
nijmegen.nl

Contactgegevens

nijmegen.nl/contact

Ons kenmerk

E26.001568

Bijlage(n)

Bijgevoegd: Nee

Datum 28 september 2026
Onderwerp Analyse blokverwarming

Geachte leden van de raad,

Met deze brief informeren wij u over de gevraagde analyse, strategie en het communicatieplan rondom blokverwarming.

Aanleiding

Op 12 november 2025 nam uw raad tijdens de begrotingsbehandeling de motie 'Ga blokken op blokverwarming!' aan. Daarin riep u het college op om:

1. *Een analyse te verrichten waarmee inzichtelijk wordt waarom de bewoners van de panden met blokverwarming alsmaar geconfronteerd worden met hoge naheffingen van de energiekosten.*
2. *In deze analyse in ieder geval mee te nemen: de oorzaken van de hoge energiekosten; waarom er zulke verschillen tussen panden en bewoners bestaan, mede gelet op de energielabels van de woningen; welke maatregelen getroffen kunnen worden om het probleem op te lossen.*
3. *Bij het verrichten van deze analyse zoveel mogelijk in gesprek te gaan en samen te werken met bewoners en woningcorporaties.*
4. *Deze analyse uit te voeren voor (of in) Q2 2026 en te delen met de Raad.*

Daarnaast stelde u, tijdens de behandeling van de Tweede Voortgangsmonitor 2025 op 17 december 2025, het amendement 'Zet huurders met blokverwarming niet voor het blok' vast. Met dit amendement zijn de volgende, voor de analyse relevante, besluiten toegevoegd aan de Tweede Voortgangsmonitor 2025:

3. *Op basis van de uitkomsten van de gevraagde analyse uit de motie 'Ga blokken op blokverwarming!' met woningcorporaties een strategie te ontwikkelen op de middellange en lange termijn ter preventie van hoge naheffingen bij flats met blokverwarming;*
4. *Hierin ook een communicatieplan mee te nemen, met als uitgangspunt dat huurders tijdig geïnformeerd worden over mogelijke grote wijzigingen in hun energiekosten bij bijvoorbeeld een nieuw energieleveringscontract;*
5. *De uitkomsten van deze besprekingen te delen samen met de uitkomsten van de analyse uit de motie 'Ga blokken op blokverwarming!'.*

Om uitvoering te geven aan deze opdracht heeft het college op 25 februari 2026 een technische toelichting voor uw raad georganiseerd waarin Talis en Portaal u informeerden over de situatie (en techniek) rond blokverwarming.

Op 8 juli 2026 heeft uw raad besloten € 150.000 beschikbaar te stellen voor compensatie van huishoudens met hoge energienaheffingen. Het college gaf daarbij aan het amendement niet te kunnen uitvoeren, omdat woningcorporaties niet financieel konden bijdragen en de naheffingen hoger uitvielen dan eerder bekend.

Uw raad heeft daarop besloten het beschikbare budget gelijk te verdelen over getroffen huishoudens. Daarnaast is het college verzocht bewoners met uitzonderlijk hoge naheffingen te wijzen op de mogelijkheden van bijzondere bijstand en woningcorporaties op te roepen hun inzet op inzicht in energieverbruik, energiebesparing en verduurzaming te versterken. Het college heeft toegezegd uw raad hierover vóór 1 oktober 2026 te informeren met een analysebrief.

In deze raadsbrief informeren wij u over de verdere uitkomsten van de gesprekken die wij hebben gevoerd met de woningcorporaties en zetten we een aantal relevante zaken uit de technische sessie en nieuwe inzichten op een rij. De tekst in deze brief is mede gebaseerd op informatie die wij hebben ontvangen van de woningcorporaties.

Rollen, taken en verantwoordelijkheden

Woningcorporaties

Woningcorporaties hebben de blokverwarmingsinstallaties in beheer. Ze zijn verantwoordelijk voor het afsluiten van passende energiecontracten voor complexen met blokverwarming. Ook zorgen zij ervoor dat het collectieve verwarmingssysteem veilig, betrouwbaar en efficiënt functioneert, inclusief het benodigde onderhoud en eventuele vervangingen. Daarnaast informeren zij bewoners tijdig en duidelijk over kosten, verbruik en voorschotten die passend zijn bij de actuele tarieven.

Huurders en huurdersorganisaties

Huurders zijn verantwoordelijk voor hun energiegebruik en het betalen van een passend voorschot. Huurdersorganisaties kunnen een signalerende rol vervullen bij problemen rond (energie)armoede en deze onder de aandacht brengen bij woningcorporaties en/of de gemeente, zodat een passende aanpak kan worden ontwikkeld.

Gemeente

De gemeente is geen opdrachtgever van de woningcorporaties, maar een samenwerkingspartner. Wij maken wel prestatieafspraken met de woningcorporaties, waarin we ons onder andere uitspreken over het verduurzamen van woningen. Verder richten we ons gemeentebreed op het voorkomen en verminderen van (energie)armoede en bieden we diverse regelingen, voorzieningen en vormen van ondersteuning aan inwoners. Dit doen we voor zowel hulp bij geldzorgen als ondersteuning bij verduurzaming.

Rijksoverheid

De Rijksoverheid heeft bij de aanpak van energiearmoede een kaderstellende en faciliterende rol. De regering stelt landelijke beleidslijnen en regelingen vast, stelt financiële middelen beschikbaar en ondersteunt gemeenten bij de lokale uitvoering.

Blokverwarming

In Nijmegen beschikt het grootste deel van de sociale huurwoningen over een individuele aansluiting voor gas, warmte en/of elektriciteit. Daarnaast is er een aantal woningen waarbij de energielevering plaatsvindt via een blokaansluiting. Bij een blokaansluiting zijn meerdere woningen aangesloten op één gezamenlijke voorziening, waarbij de verhuurder de energielevering en kostenverdeling centraal organiseert.

Meters

Regels over het meten van het individuele warmteverbruik zijn vastgelegd in de Warmtewet. Afhankelijk van de technische haalbaarheid en kostenefficiëntie zou elke woning een individuele warmtemeter moeten hebben. Als dat niet haalbaar is, kan gebruik worden gemaakt van individuele warmtekostenverdelers die het warmteverbruik van elke radiator meten.

Correlatie energielabels en energieverbruik

Woningcorporaties geven aan dat er een relatie te zien is tussen energielabel en energieverbruik. Corporaties hebben de afgelopen jaren daarom fors geïnvesteerd in het verder verduurzamen van woningen. Zij geven ook aan dat er geen correlatie zichtbaar is tussen energielabel en de hoogte van de naheffing. De hoogte van het voorschot is namelijk de grootste voorspeller voor de hoogte van de naheffing. Het voorgestelde voorschot houdt rekening met het voorspelde verbruik. Daarnaast geven woningcorporaties aan dat woningen met een minder gunstig energielabel vaak een lagere huurprijs hebben. Tegelijkertijd kunnen juist huishoudens met een beperkt inkomen in deze woningen extra geraakt worden door stijgende energieprijzen en hoge naheffingen.

Oorzaken hoge kosten en naheffingen

De problemen rond blokverwarming hangen samen met een combinatie van factoren. De prijs van gas is in de afgelopen jaren sterk gestegen en blijft door geopolitieke omstandigheden tot en met vandaag schommelen. Maandelijkse voorschotten waren daardoor in 2023 en begin 2024 nog vaak te laag in vergelijking met de daadwerkelijke energieprijzen.

Bij de vergelijking dient rekening te worden gehouden met het feit dat de situatie en energieprijzen per woningcorporatie en wooncomplex kan verschillen. Zo zijn de energiekosten mede afhankelijk van het moment waarop en de duur waarvoor een corporatie het energiecontract afsluit, waardoor verschillende energieprijzen van toepassing kunnen zijn. Daarbij kan op locaties waar voorheen sprake was van een gunstig langlopend energiecontract het verschil tussen de oude en nieuwe energieprijzen aanzienlijk zijn. Huurders hebben niet altijd vooraf inzicht in de tarieven waartegen energie is ingekocht.

Daarbij verschilt het warmteverbruik per woning en per huishouden. Dit hangt samen met het type woning, de energieprijzen en het energieverbruik van bewoners. Daarnaast is voldoende verwarming van de woning noodzakelijk om vocht- en schimmelvorming te voorkomen en daarmee gezondheidsproblemen tegen te gaan.

Daarnaast kunnen technische factoren binnen warmte-installaties of meetvoorzieningen van invloed zijn geweest op de hoogte van de warmtekosten. Deze factoren kunnen samenhangen met de werking van het systeem of met de registratie van het warmteverbruik.

Tot slot hebben tijdelijke regelingen zoals de tegemoetkoming in de energiekosten vanuit de Rijksoverheid en de daaropvolgende gemeentelijke compensatie in 2024 ervoor gezorgd dat de stijgende energiekosten minder voelbaar werden voor inwoners. Dit kan eraan bijgedragen hebben dat bewoners niet of onvoldoende de noodzaak voelden om hun voorschot aan te passen naar een passend termijnbedrag. Hoewel woningcorporaties een voorstel doen voor een passend voorschot, is dit een vrije keuze van inwoners.

Woningcorporaties over genomen maatregelen

Er zijn duidelijke overeenkomsten in de maatregelen die door de verschillende woningcorporaties zijn genomen.

Allereerst hebben zij ingezet op het beter laten aansluiten van de voorschotten op de werkelijke energieprijzen. Huurders zijn hierover geïnformeerd en verzocht hun voorschot te verhogen. In sommige gevallen hebben woningcorporaties het voorschotbedrag aangepast om dit beter aan te laten sluiten bij de verwachte energiekosten. Bewoners konden hiertegen bezwaar maken. Corporaties konden bewoners dus niet dwingen een hogere bijdrage te betalen, maar wel een voorstel tot aanpassing doen of het voorschot herzien binnen de geldende afspraken. Corporaties bieden bewoners meer inzicht in energieverbruik, bijvoorbeeld via digitale applicaties. Woningcorporaties blijven het

energieverbruik actief monitoren om passende voorschotten voor te stellen. Indien een bewoner de wens heeft het voorschot te verlagen, wordt hierover contact opgenomen om de mogelijke gevolgen inzichtelijk te maken.

Daarnaast is sterk ingezet op het ondersteunen en begeleiden van bewoners. Dit gebeurde bijvoorbeeld via flyers, extra inzet van energiecoaches, huisbezoeken, het uitvoeren van kleine energiebesparende aanpassingen en persoonlijk contact. Daarbij werden vaste medewerkers op dit dossier ingezet, die bewoners via een laagdrempelige en toegankelijke werkwijze ondersteunden. Indien gewenst zijn inwoners doorverwezen voor verdere financiële ondersteuning. Medewerkers geven advies, bieden hulp bij regelingen en verwijzen waar nodig door naar ketenpartners. Ook hadden ze aandacht voor het herstellen van vertrouwen en het beter in beeld krijgen van de knelpunten. Deze aanpak wordt bovendien de komende jaren voortgezet om bewoners blijvend te ondersteunen en begeleiden.

Bovendien nemen woningcorporaties maatregelen om hun woningen te verbeteren en verduurzamen. Dit gaat onder meer om het aanbrengen van eenvoudige energiebesparende maatregelen en het verduurzamen van complexen met een minder goed energielabel. Er zijn op enkele plaatsen technische verbeteringen doorgevoerd en de corporaties zetten in op sneller signaleren en oplossen van vastgoedproblemen. Aanvullend hierop hebben energiecoaches bewoners advies gegeven over hun energieverbruik.

Vooruitblik

De internationale geopolitieke ontwikkelingen kunnen de energielasten de komende jaren verder onder druk zetten. Voor verschillende complexen moeten komend jaar nieuwe energiecontracten worden afgesloten. De verwachting is dat de energieprijzen in 2027 met circa 60% tot 70% stijgen, wat zich kan vertalen in hogere warmteprijzen voor bewoners.

Dit zijn factoren waar woningcorporaties en de gemeente geen directe invloed op hebben. Corporaties blijven deze ontwikkelingen volgen en bewoners waar nodig tijdig informeren. Voor het college ligt de focus op het informeren van inwoners over bestaande ondersteuningsmogelijkheden. Zowel in het bieden van financiële bestaanszekerheid als het helpen verduurzamen en besparen van energie.

Strategie

Inzet woningcorporaties

De eindafrekeningen van 2025 laten een duidelijk positiever beeld zien dan in voorgaande jaren, voorschotten sluiten nu beter aan bij het daadwerkelijke verbruik. Dit is niet alleen het gevolg van gunstigere marktomstandigheden, maar vooral van de brede en intensieve inzet in de afgelopen twee jaar om bewoners meer inzicht en grip te geven op hun energieverbruik. Zo zijn voorschotten beter afgestemd op de werkelijke kosten, is extra persoonlijke begeleiding geboden via huisbezoeken en maatwerk, zijn technische controles uitgevoerd op ketels en meters en is ingezet op meer inzicht in het energieverbruik van bewoners. Ook is de communicatie over blokverwarming en

afrekeningen verbeterd en wordt sterker gestuurd op vroegsignalering en snelle opvolging van signalen.

Deze ontwikkeling is positief en bevestigt dat een gerichte aanpak resultaat oplevert. Tegelijkertijd is dit nog geen eindpunt: blijvende monitoring, duidelijke voorlichting en persoonlijke begeleiding blijven nodig om nieuwe financiële verrassingen voor huurders zoveel mogelijk te voorkomen. Woningcorporaties blijven zich hier de komende periode actief voor inzetten.

Gemeentelijke inzet

Meerjarige Prestatieafspraken 2026 t/m 2030

In de Meerjarige Prestatieafspraken 2026 t/m 2030 hebben corporaties, de gemeente en huurdersorganisaties afgesproken om samen met het Huis voor Compassie te onderzoeken hoe zij huishoudens met energiearmoede beter kunnen bereiken.

Verder is afgesproken dat corporaties en de gemeente onderzoeken waar de gemeentelijke isolatie-aanpak voor kopers en geplande renovaties van corporaties elkaar kunnen versterken, bijvoorbeeld in VvE's waar verduurzaming door versnipperd bezit van corporaties moeilijker is. Deze afspraak past binnen de gezamenlijk verwoorde ambitie ten aanzien van energiebesparing.

Er zijn geen specifieke prestatieafspraken vastgesteld met betrekking tot blokverwarming. Partijen hebben wel afgesproken gezamenlijk op te trekken bij de aanpak van energiearmoede. Dit gebeurt onder andere door in te zetten op vroegsignalering, elkaar op de hoogte te houden van beschikbare regelingen en het onderhouden van nauw contact. Met de extra middelen die voor 2027 en 2028 zijn vrijgemaakt in het coalitieakkoord kunnen we extra maatregelen nemen om energiearmoede tegen te gaan en verduurzaming te bevorderen. Het college werkt aan een plan voor deze extra maatregelen.

Verlagen van de energierekening

Het college biedt zowel huurders als woningeigenaren ondersteuning bij het verduurzamen van hun woning, zodat zij energie kunnen besparen en hun woonlasten verlagen. Huurders kunnen advies krijgen van energiecoaches over onder andere energiebesparing en energiefixers kunnen kleine isolatiemaatregelen aanbrengen in de woning. Ook is met de corporaties een convenant opgesteld, waardoor zij vanaf 2026 subsidie kunnen aanvragen voor kleine tot middelgrote verduurzamingsmaatregelen waarmee het energieverbruik van hun huurders verlaagd wordt. Daarnaast biedt het college aanvullende ondersteuning om energierekeningen te verlagen. Dit gebeurt onder andere door het verstrekken van energiezuinig witgoed en de mogelijkheid voor inwoners om bijzondere bijstand aan te vragen voor de maandelijkse energiekosten. Voor woningeigenaren bestaat hiernaast ook een aanbod voor ondersteuning en extra subsidie voor het treffen van grote isolatiemaatregelen in de eigen woning. Deze extra subsidie geldt specifiek voor woningeigenaren met een laag inkomen en/of een woning met een lagere WOZ-waarde.

Hulp bij geldzorgen en schulden

Alle woningcorporaties in Nijmegen sturen signalen van betalingsachterstanden door naar de gemeente en hebben actief beleid om achterstanden te voorkomen of huurders waar nodig te ondersteunen. Inwoners kunnen vervolgens hulp krijgen bij het oplossen van de betalingsachterstand. Ook krijgen zij informatie en advies op maat. Als er meer schulden zijn zal de Financieel Expert in de Wijk een langduriger traject opstarten.

Naast de reguliere inzet vanuit de vroegsignalering voert Bindkracht10 in opdracht van het college het project In de Wijk uit. In dit project gaan medewerkers van het opbouwwerk en de formulierenbrigade langs deuren bij complexen van woningcorporaties waar het financieel minder goed gaat. Door met inwoners in gesprek te gaan over hun wijk¹ en complex ontstaan gesprekken over samenleven, veiligheid maar ook geldzorgen. In dit project ziet het college dat veel inwoners nog geen gebruik maken van de regelingen die voor hen beschikbaar zijn, met verschillende redenen. In samenwerking met de woningcorporaties kan de gemeente zo meer inwoners bereiken. Op die manier lukt het om niet-gebruik tegen te gaan.

Als laatste werken we zoals beschreven in de Visie op Financiële Bestaanszekerheid toe naar een stabiel en voorspelbaar inkomen waarmee alle Nijmegenaren kunnen voorzien in hun basisbehoeften. We willen ons richten op versteviging en vereenvoudiging van de dienstverlening en inwoners ondersteunen in het vinden van de weg naar hulp. Met deze aanpak verwachten we dat inwoners eventuele prijsstijgingen beter kunnen opvangen.

Communicatie

Contact tussen woningcorporaties en gemeente

Woningcorporaties hebben structurele overleggen met ambtenaren van de gemeente.

Communicatie richting huurders

De communicatie met bewoners is primair de verantwoordelijkheid van woningcorporaties. Zij informeren huurders en huurdersorganisaties zowel structureel over verduurzaming als specifiek over energiekosten en mogelijke financiële risico's. Ook de komende jaren blijft gerichte communicatie van belang. Daarbij is blijvende aandacht nodig voor bewust energieverbruik, heldere informatie over energiecontracten en het belang van een voorschot dat aansluit bij het verwachte verbruik. Zoals eerder in deze brief is aangegeven, draagt dit bij aan het voorkomen van onverwachte nacalculaties en financiële knelpunten voor bewoners.

¹ <https://www.han.nl/projecten/2024/wijkwaardenkaart/>

Conclusie

De analyse laat zien dat de hoge naheffingen diverse oorzaken heeft. In de eerste plaats door de sterk gestegen gasprijzen, maar ook door voorschotten die daar onvoldoende op aansloten en verschillen tussen complexen. Door een gerichte aanpak laten de eindafrekeningen van 2025 een positiever beeld zien. Echter is er blijvende inzet nodig. Dat geldt niet alleen bij huishoudens met blokverwarming. Energiearmoede is een breed maatschappelijk vraagstuk dat ook sterk onderhevig is aan geopolitieke ontwikkelingen. Dat zien we ook terug in de verwachte energieprijzen voor 2027. Daarom vraagt de aanpak om een continue gezamenlijke inzet waarbij we de aandacht voor blokverwarming inbedden in een bredere strategie tegen energiearmoede. In het coalitieakkoord is daarvoor ook budget vrijgemaakt voor de komende jaren. Het college beschouwt de opdracht uit de motie 'Ga blokken op blokverwarming!' en het amendement 'Zet huurders met blokverwarming niet voor het blok' met deze brief als uitgevoerd.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen

A.P.W. van de Klift
gemeentesecretaris

H.M.F. Bruls
burgemeester