

# ECLI:NL:RBNHO:2026:3806

Instantie	Rechtbank Noord-Holland
Datum uitspraak	10-04-2026
Datum publicatie	10-04-2026
Zaaknummer	12107695 KG ZA 26-265 en 12133212 KG ZA 26-43
Rechtsgebieden	Verbintenissenrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	In deze zaak wil een verhuurder (Woonwaard) met het oog op verduurzaming de woningen in een wooncomplex in [plaats] aansluiten op het warmtenet. Een deel van de bewoners van het wooncomplex wil daaraan niet meewerken. Daarom vordert de verhuurder in kort geding medewerking van deze bewoners aan de werkzaamheden die volgens de verhuurder dringend zijn. De kantonrechter wijst de vordering van de verhuurder toe. De kantonrechter oordeelt dat de werkzaamheden noodzakelijk zijn en niet zonder nadeel kunnen worden uitgesteld (de verhuurder moet nu verduurzamen), dat de verhuurder bij de uitvoering van deze werkzaamheden een spoedeisend en zwaarwegend belang heeft en dat dit belang prevaleert boven de belangen van de bewoners.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

## Uitspraak

### RECHTBANK NOORD-HOLLAND

Civiel recht  
Kantonrechter

Zittingsplaats Alkmaar

Zaaknummers: 12107695 \ KG EXPL 26-25 en 12133212 \ KG EXPL 26-43

### Vonnis in kort geding van 10 april 2026

in de zaak van

de stichting

**STICHTING WOONWAARD NOORD-KENNEMERLAND,**

gevestigd in Alkmaar ,

eisende partij,

hierna te noemen: Woonwaard,

gemachtigden: mr. K. Straathof, mr. M.J. Dekker en mr. K. Hollenberg,

in de zaak- rolnummer 12107695 \ KG EXPL 26-25 tegen:

**1 [gedaagde 1 (26-25)] ,**

**2. [gedaagde 2 (26-25)],**

beiden wonende in [plaats] ,

gedaagde partijen,

hierna samen te noemen: [gedaagden (26-25)] ,

gemachtigde: mr. N. Weel.

en in de zaak- rolnummer 12133212 \ KG EXPL 26-43 tegen:

**1 [gedaagde 1] ,**

**2. [gedaagde 2],**

**3. [gedaagde 3],**

**4. [gedaagde 4],**

**5. de besloten vennootschap **VAN AMERONGEN BEWINDVOERING B.V.**, in haar hoedanigheid van bewindvoerder over de goederen van [naam 1],**

niet verschenen,

**6. [gedaagde 6],**

**7. [gedaagde 7] en [gedaagde 7],**

**8. [gedaagde 8],**

**9. [gedaagde 9],**

**10. [gedaagde 10] en [gedaagde 10],**

**11. [gedaagde 11],**

**12. [gedaagde 12],**

**13. [gedaagde 13] en [gedaagde 13],**

**14. [gedaagde 14],**

**15. [gedaagde 15] en [gedaagde 15],**

**16. [gedaagde 16],**

**17. [gedaagde 17]**

**18. [gedaagde 18],**

**19. [gedaagde 19],**

**20. [gedaagde 20],**

**21. [gedaagde 21] ,**

**22. [gedaagde 22],**

**23. de besloten vennootschap **BERGEN BEWIND B.V.**, in haar hoedanigheid van bewindvoerder over de goederen van [naam 2],**

**24. [gedaagde 24],**

**25. [gedaagde 25],**

26. **[gedaagde 26]**,

27. **[gedaagde 27]**,

niet verschenen,

28. **[gedaagde 28]**,

niet verschenen,

29. **[gedaagde 29]**,

niet verschenen,

30. **[gedaagde 30]**,

niet verschenen,

31. **[gedaagde 31]**,

niet verschenen,

32. **[gedaagde 32]**,

allen wonende/gevestigd in [plaats] ,

gedaagde partijen,

hierna samen te noemen: de bewoners,

procederend in persoon, dan wel procederend in persoon vertegenwoordigd door [gedaagde 1] .

Ten behoeve van de leesbaarheid worden de zaken in de rest van het vonnis als volgt aangehaald: de zaak met zaak- / rolnummer 12107695 \ KG EXPL 26-25 als 26-25 en de zaak met zaak- / rolnummer 12133212 \ KG EXPL 26-43 als de zaak 26-43.

Gedaagden zullen hierna zowel in de zaak 26-25 als in de zaak 26-43 gezamenlijk de bewoners genoemd worden.

## **De zaak in het kort**

In deze zaak wil een verhuurder (Woonwaard) met het oog op verduurzaming de woningen in een wooncomplex in [plaats] aansluiten op het warmtenet. Een deel van de bewoners van het wooncomplex wil daaraan niet meewerken. Daarom vordert de verhuurder in kort geding medewerking van deze bewoners aan de werkzaamheden die volgens de verhuurder dringend zijn. De kantonrechter wijst de vordering van de verhuurder toe. De kantonrechter oordeelt dat de werkzaamheden noodzakelijk zijn en niet zonder nadeel kunnen worden uitgesteld (de verhuurder moet nu verduurzamen), dat de verhuurder bij de uitvoering van deze werkzaamheden een spoedeisend en zwaarwegend belang heeft en dat dit belang prevaleert boven de belangen van de bewoners.

## **1 De procedure**

1.1. Het dossier in de zaak 26-25 bestaat uit de volgende processtukken:

- de dagvaarding van 11 maart 2026 met producties 1 tot en met 20,

- de conclusie van antwoord met producties 1 tot en met 10,
  - de aanvullende producties 21 tot en met 29 van de zijde van Woonwaard,
  - de aanvullende producties 30 tot en met 32 van de zijde van Woonwaard.
- 1.2. Het dossier in de zaak 26-43 bestaat uit de volgende processtukken:
- de dagvaarding van 23 maart 2026 met producties 1 tot en met 24,
  - de overgelegde producties 1 tot en met 15 van de zijde van de bewoners,
  - de conclusie van antwoord, versie 28 maart 2026, met productie 16,
  - de aanvullende producties 25 tot en met 27 van de zijde van Woonwaard,
  - de verstekverlening tegen de niet verschenen gedaagden.
- 1.3. De gelijktijdige mondelinge behandeling van beide zaken heeft plaatsgevonden op 31 maart 2026. De gemachtigden van Woonwaard, [gedaagden (26-25)] en [gedaagde 1] namens de bewoners hebben ter zitting het woord gevoerd aan de hand van pleitnotities. Deze pleitnotities maken deel uit van het dossier.
- 1.4. In zaak 26-43 heeft Woonwaard haar vordering ten aanzien van gedaagden, [gedaagde 27] (gedaagde sub 27), [gedaagde 30] (gedaagde sub 30) en [gedaagde 31] (gedaagde sub 31) ingetrokken.
- 1.5. Partijen hebben op vragen van de kantonrechter en op elkaar gereageerd. De griffier heeft aantekeningen gemaakt. Tijdens de mondelinge behandeling is [gedaagde 1] met instemming van partijen nog drie dagen de tijd gegeven om een machtiging van de bewindvoerders van [naam 1] (gedaagde sub 5) en [naam 2] (gedaagde sub 23) in de zaak 26-43 te overleggen. Na afloop van de mondelinge behandeling heeft [gedaagde 1] een machtiging van de bewindvoerder van [naam 2] in de zaak 26-43 overgelegd. Tegen de niet verschenen gedaagden is verstek verleend.
- 1.6. Tot slot is vonnis in de zaken 26-25 en 26-43 bepaald op 14 april 2026, of zoveel eerder als mogelijk.

## **2 De feiten**

- 2.1. Woonwaard is een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet. Zij is werkzaam op het gebied van volkshuisvesting en is eigenaar van ongeveer 17.000 woningen.
- 2.2. De bewoners zijn allen huurders van woningen die onderdeel uitmaken van het [complex] in [plaats] (hierna: [complex] of het wooncomplex). [complex] bestaat uit totaal 93 appartementen en 13 bedrijfsruimten en is gelegen in de [buurt] in de [wijk] .
- 2.3. Op alle afzonderlijke huurovereenkomsten zijn de algemene voorwaarden huurovereenkomst zelfstandige woonruimte van Woonwaard van toepassing verklaard.
- 2.4. Woonwaard wil haar woningen in (onder meer) [complex] verduurzamen. Hiervoor moeten werkzaamheden worden uitgevoerd. Het gaat om de aansluiting van de woningen op het warmtenet van HVC, waarvoor de cv-ketels en gasmeters uit de woningen worden weggehaald en een warmte-unit wordt geplaatst en aangesloten op het warmtenet.
- 2.5. Voor deze werkzaamheden ontvangt Woonwaard een subsidie van Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (hierna: RVO) in het kader van de Stimuleringsregeling aardgasvrije huurwoningen (hierna: SAH). De subsidie bedraagt 3.922,50 per woning en verkrijgt Woonwaard alleen als de werkzaamheden vóór 1 mei 2026 zijn uitgevoerd.
- 2.6.

In verband met de voorgenomen aansluiting heeft Woonwaard op 12 april 2024 alle bewoners uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst op 30 april 2024 over aansluiting op het warmtenet. De bijeenkomst heeft op 30 april 2024 plaatsgevonden.

- 2.7. Naar aanleiding van deze bijeenkomst heeft Woonwaard een nieuwsbrief aan alle bewoners gestuurd. In januari 2025 heeft Woonwaard vervolgens een informatiebrochure naar alle bewoners gestuurd waarin de praktische en financiële consequenties voor de bewoners uiteen zijn gezet.
- 2.8. Op 8 april 2025 heeft Woonwaard het definitieve besluit genomen om alle woningen van [complex] aan te sluiten op het warmtenet. Dit is bij brief van 9 april 2025 aan alle bewoners medegedeeld. Ook is in deze brief uitleg gegeven over het warmtenet en de te maken stappen voor aansluiting daartoe, waaronder een huisbezoek.
- 2.9. Woonwaard heeft daarnaast op 11 april 2025 een flyer over het huisbezoek op verschillende plekken in het wooncomplex opgehangen.
- 2.10. Woonwaard heeft op 11 juli 2025 vervolgens aangekondigd dat zij vanaf 18 augustus 2025 zou beginnen met de voorbereidende werkzaamheden in het complex. Hierin is ook aangekondigd dat zij verwacht in het eerste kwartaal 2026 te kunnen starten met de werkzaamheden in de woning.
- 2.11. In oktober 2025 zijn de bewoners per brief ingelicht over huisbezoeken aan het gehuurde. Deze huisbezoeken hebben in november 2025 plaatsgevonden.
- 2.12. De SAH is per 1 januari 2026 vervallen.
- 2.13. In januari 2026 heeft Woonwaard per adres aangekondigd wanneer de werkzaamheden worden uitgevoerd.
- 2.14. De bewoners hebben aangegeven niet te willen meewerken aan de uitvoering van de werkzaamheden door en namens Woonwaard. Onder andere bij brief van 12 en 18 februari 2026 zijn de bewoners gesommeerd vrijwillig mee te werken aan de uitvoering van de werkzaamheden. Daaraan hebben zij geen gehoor gegeven.
- 2.15. Tot op heden is ongeveer twee derde van de woningen in het wooncomplex aangesloten op het warmtenet. De woningen van de bewoners zijn tot op heden niet op het warmtenet aangesloten.

### **3 Het geschil**

in de zaak 26-25 en in de zaak 26-43:

- 3.1. Woonwaard vordert op grond van artikel 7: [nummer 21] Burgerlijk Wetboek (BW) medewerking van de bewoners aan de aansluiting op het warmtenet, waartoe volgens Woonwaard de volgende (dringende) werkzaamheden moeten worden verricht: het weghalen van de cv-ketel, het plaatsen van de warmte-unit, het aansluiten van de warmte-unit op het verwarmingssysteem in de woning, het vervangen van de radiator in de keuken en woonkamer, het vervangen van de radiatorknoppen in alle ruimtes, het aanbrengen van roosters in de vensterbanken (indien nodig), het maken van een perilex stopcontact en een extra groep in de meterkast (als dit nog niet is gebeurd), het weghalen van de gasmeter (door Liander) en het maken van planken in de stookruimte (als de bewoners daarvoor gekozen hebben). Woonwaard vordert daarom van de kantonrechter enigszins samengevat bij wijze

van voorlopige voorziening:

I. (hoofdelijke) veroordeling van elk van de individuele bewoners om binnen één dag na betekening van dit vonnis, althans binnen een in goede justitie te bepalen termijn, hun medewerking te verlenen aan het uitvoeren van de dringende werkzaamheden in en aan de woning inclusief aanhorigheden die de bewoners van Woonwaard huren, alsmede die werkzaamheden die ter beoordeling van Woonwaard voorafgaande aan de uitvoering van de werkzaamheden en tijdens de werkzaamheden nodig blijken te zijn, door alle werkzaamheden te gehangen en te gedogen en door aan Woonwaard en de door Woonwaard ingeschakelde aannemer en allen die in haar opdracht werkzaamheden dienen te verrichten op eerste verzoek toegang te verschaffen tot hun huurwoning om de werkzaamheden uit te voeren, telkens opnieuw en voor zolang de werkzaamheden nog niet zijn afgerond, een en ander op straffe van een dwangsom;

II. veroordeling van elk van de individuele bewoners om voor de duur van de werkzaamheden de woning te ontruimen en ontruimd te houden, en de woning in die periode onder afgifte van de sleutels ter vrije beschikking van Woonwaard te stellen, op straffe van verbeurte van een dwangsom;

III. de bewoners hoofdelijk, in zowel zaak 26-25 als zaak 26-43, te veroordelen in de proceskosten, de nakosten daaronder begrepen, en te vermeerderen met de wettelijke rente.

3.2. De bewoners voeren hiertegen gemotiveerd verweer. Zij concluderen tot afwijzing van de vordering, met veroordeling van Woonwaard in de proceskosten. Voor zover enige voorziening wordt overwogen verzoeken zij:

in de zaak 26-25

I. de aanleg van het warmtenet in de woning van [gedaagden (26-25)] voor (on)bepaalde duur op te schorten;

Voor zover de rechtbank van oordeel is dat de werkzaamheden aan het warmtenet doorgang dient te vinden:

II. te bepalen dat [gedaagden (26-25)] niet meer zullen betalen dan hun huidige energielasten, althans dat eventuele meerkosten volledig door Woonwaard wordt gecompenseerd;

III. te bepalen dat voorafgaand aan de werkzaamheden voor de aanleg van het warmtenet de gebreken aan de woning worden vastgesteld en hersteld;

IV. de veroordeling te beperken tot concreet omschreven werkzaamheden;

V. geen dwangsom vast te stellen;

VI. de vordering tot tijdelijke ontruiming van de woning en afgifte van sleutels af te wijzen;

VII. te bepalen dat de werkzaamheden dienen aan te vangen vanaf 10:00 uur.

in de zaak 26-43

I. te bepalen dat de voorgenomen werkzaamheden<sup>1</sup> worden opgeschort totdat in een bodemprocedure duidelijkheid bestaat dan wel rechtsgeldige instemming is verkregen, zodat de bewoners hun rechten kunnen uitoefenen en eventuele schade of beperkingen kunnen worden voorkomen;

II. te bepalen dat de bewoners niet gehouden zijn de woning tijdelijk te ontruimen of sleutels af te geven, en dat werkzaamheden dienen plaats te vinden terwijl de bewoners in de woning verblijven en zelf toegang verlenen, om de redelijkheid en veiligheid te waarborgen tijdens de uitvoering;

III. te bepalen dat, ook indien sprake zou zijn van dringende werkzaamheden, Woonwaard gehouden blijft om werkzaamheden in de woning, inclusief de meterkast die zich in de algemene ruimte bevindt, maar exclusief gekoppeld is aan de individuele woning, tijdig en schriftelijk aan te kondigen met een redelijke termijn, zodat de bewoners voorafgaand aan de uitvoering hun positie kunnen bepalen;

IV. te bepalen dat Woonwaard zonder voorafgaande schriftelijke aankondiging van minimaal vijf werkdagen en zonder toestemming van gedaagden geen toegang verkrijgt tot de woning, waaronder de meterkast, behoudens aantoonbare acute calamiteiten, ter waarborging van naleving en bescherming van de belangen van de bewoners;

V. te bepalen dat Woonwaard een dwangsom verbeurt van 1.000,00 per overtreding voor iedere keer dat zonder voorafgaande aankondiging en zonder toestemming werkzaamheden in de woning, inclusief de meterkast, worden verricht; alsmede te bepalen dat Woonwaard een dwangsom verbeurt van 150,00 per dag (of gedeelte daarvan) voor iedere dag dat de bewoners, in strijd met het vonnis, afgesloten zijn of worden gehouden van essentiële voorzieningen, waaronder gas, verwarming en warm water, dan wel dat de cv-installatie is verwijderd, buiten werking is gesteld of niet functioneert, met een maximum van 10.000 per woning, een en ander na betekening van het vonnis, althans naar de kantonrechter begrijpt een in goede justitie te bepalen dwangsom.

3.3. Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover van belang, nader ingegaan.

#### **4 De beoordeling**

4.1. De aard van een kort geding brengt mee dat toewijzing van de gevorderde voorziening, die in de kern neerkomt om het verlenen van medewerking aan de aansluiting op het warmtenet, afhankelijk is van een belangenafweging. Mede gelet op wat partijen over en weer hebben aangevoerd, neemt de kantonrechter bij deze belangenafweging in elk geval het voorlopig oordeel over de aard en kwalificatie van de werkzaamheden, de spoedeisendheid bij de gevraagde voorziening, het ingrijpende en onomkeerbare karakter van de voorziening en de wederzijdse belangen in aanmerking. Daarbij merkt de kantonrechter op dat zij geen uitspraak doet over de vraag of de aansluiting op het warmtenet al dan niet wenselijk is. Zij beslist alleen of, met inachtneming van het hiervoor genoemd kader, over de vraag of het Woonwaard moet worden toegestaan de werkzaamheden ten behoeve van de aansluiting op het warmtenet in de woningen van de betrokken bewoners<sup>2</sup> in [complex] uit te voeren. Die vraag beantwoordt zij bevestigend. Dat wordt hierna uitgelegd.

*de zaken lenen zich voor kort geding*

4.2. De bewoners stellen zich in de eerste plaats op het standpunt dat deze zaken zich niet lenen voor een beoordeling in kort geding, omdat de gevraagde voorziening een definitief en onomkeerbaar karakter heeft. Na verwijdering van de cv-installatie en de gasaansluiting is terugkeer naar de oude situatie feitelijk uitgesloten. Bovendien bestaat er tussen partijen een fundamenteel verschil van mening over onder meer de kwalificatie van de werkzaamheden en de gevolgen van de aansluiting op het warmtenet voor de bewoners.

4.3. Dit standpunt wordt niet gevolgd. Dat toewijzing van de gevraagde voorziening leidt tot feitelijke gevolgen die niet of alleen met veel moeite of tegen hoge kosten ongedaan kunnen worden gemaakt, maakt op zichzelf genomen niet dat deze zaken op voorhand ongeschikt moeten worden geacht voor een beoordeling en beslissing in kort geding. Wel is dit een element dat, zoals hierboven al weergegeven, een rol speelt in de afweging bij de vraag of de gevraagde voorziening toewijsbaar is. Het belangrijkste punt van discussie tussen partijen betreft in de kern een juridische vraag, namelijk de vraag of sprake is van dringende werkzaamheden. Daarbij speelt in de zaak van [gedaagden (26-25)] de bijkomende vraag of de beoogde werkzaamheden moeten worden aangemerkt als renovatiewerkzaamheden. Deze juridische vraag kan worden beantwoord in kort geding en partijen

hebben daarover ook, zowel in hun schriftelijke stukken voorafgaand aan de mondelinge behandeling als op de mondelinge behandeling, een standpunt kunnen innemen. Op deze standpunten baseert de kantonrechter de beslissing. Daarbij beschikt de kantonrechter met alle stukken die partijen hebben verstrekt ook overigens over voldoende informatie om een zorgvuldige beslissing te kunnen nemen.

*er is sprake van dringende werkzaamheden en niet van renovatie*

- 4.4. In de wet is bepaald dat de huurder gelegenheid moet geven om dringende werkzaamheden aan de woning uit te voeren.<sup>3</sup> Een huurder moet deze werkzaamheden dus gedogen. Dringende werkzaamheden zijn werkzaamheden die niet zonder nadeel kunnen worden uitgesteld. Het nadeel kan bestaan uit schade, maar bijvoorbeeld ook uit extra kosten. De huurder moet ook renovatiewerkzaamheden aan de woning gedogen, als de verhuurder daartoe een redelijk renovatievoorstel heeft gedaan aan de huurder.<sup>4</sup> Van renovatie is (onder meer) sprake bij gedeeltelijke vernieuwing van de woning door veranderingen of toevoegingen aan te brengen waardoor het woongenot objectief gezien toeneemt.
- 4.5. Namens [gedaagden (26-25)] is betoogd dat de werkzaamheden ten behoeve van de aansluiting op het warmtenet moeten worden aangemerkt als renovatiewerkzaamheden, omdat deze diep ingrijpen op de woning, de installatie, het gebruik en het comfortregime. Daarbij wijzen de bewoners er op dat ook Woonwaard zelf uitgaat van de voordelen van verduurzaming, zoals comfort en toekomstbestendigheid en bijvoorbeeld een beter energielabel. Volgens Woonwaard kwalificeren de werkzaamheden uitdrukkelijk niet als renovatie, omdat deze niet zijn gericht op toename van het woongenot. De aansluiting op het warmtenet leidt daar volgens Woonwaard niet toe. Het gaat simpelweg om het vervangen van het ene verwarmingssysteem door het andere verwarmingssysteem, zonder dat daaraan noemenswaardige voor- of nadelen kleven voor een huurder, waartoe Woonwaard onder meer verwijst naar de rapporten van de door haar ingeschakelde deskundige [technisch adviesbureau].<sup>5</sup> Er worden volgens Woonwaard geen andere werkzaamheden uitgevoerd dan het aansluiten van de woningen op het warmtenet en, zo nodig, het vervangen van radiatoren en de woningen hebben al een goed energielabel, variërend van (in een paar gevallen) B tot A++.  
Bijkomende werkzaamheden, zoals bijvoorbeeld isolatiewerkzaamheden, zijn niet nodig en worden dus niet verricht.
- 4.6. Uit het hiervoor weergegeven wettelijk kader volgt dat werkzaamheden die zijn gericht op toename van het woongenot kwalificeren als renovatiewerkzaamheden. In dat geval gelden andere regels dan voor het verrichten van (alleen) dringende werkzaamheden. Een verhuurder moet in z'n geval immers een redelijk voorstel doen en mag er daarbij bovendien voor kiezen om de huur te verhogen. Niet iedere werkzaamheid die mede leidt tot een toename van woongenot moet echter worden gekwalificeerd als renovatie. Ook het uitvoeren van enkel dringende werkzaamheden kan immers mede tot gevolg hebben dat sprake is van toegenomen woongenot, zonder dat de werkzaamheden daar primair op zijn gericht. Daarbij valt te denken aan de situatie van dringende reparaties of preventief onderhoud. De wet beperkt het begrip dringende werkzaamheden niet tot deze situaties. Ook bijvoorbeeld het uitvoeren van energiebesparende maatregelen, zoals hier aan de orde is, kan onder dat begrip worden gebracht. De aansluiting op het warmtenet die in dit geval plaatsvindt moet worden gezien als een noodzakelijke maatregel die primair is gericht op het voldoen aan de duurzaamheidsdoelstellingen en -verplichtingen van Woonwaard en het nakomen van de door Woonwaard daarover gemaakte afspraken, en niet als een maatregel die primair is gericht op het vermeerderen van het wooncomfort van de bewoners.<sup>6</sup> Om die reden is in dit geval sprake van dringende werkzaamheden in de zin van de wet. Hoewel niet uitgesloten is dat de werkzaamheden ook hier een toegenomen wooncomfort tot gevolg zullen hebben (hoewel de bewoners daaraan twijfelen), leidt dat dus niet tot de conclusie dat sprake is van renovatie. Van bijkomende werkzaamheden die objectief gezien wel zijn gericht op het vermeerderen van het woongenot, zoals bijvoorbeeld isolatiewerkzaamheden, is geen sprake, zoals Woonwaard heeft toegelicht.

4.7.

Hoewel sprake is van een voorlopig oordeel in kort geding, realiseert de kantonrechter zich dat dit een oordeel is dat voor bewoners ingrijpende gevolgen kan hebben en dat zij zich daardoor geconfronteerd kunnen zien met een warmtevoorziening waar zij grote zorgen over hebben. De kantonrechter hecht er echter aan op te merken dat alleen een oordeel wordt gegeven over de aard van de werkzaamheden in deze specifieke zaak. In elk geval waarin een verhuurder verduurzamingsmaatregelen wil treffen en daartoe wil overgaan op bijvoorbeeld aansluiting op het warmtenet, zal steeds moeten worden nagegaan of inderdaad sprake is van (alleen) dringende werkzaamheden in de zin van de wet, en niet (ook) renovatie. Het oordeel in deze zaak betekent dus niet dat per definitie ieder ander geval ook kwalificeert als het verrichten van dringende werkzaamheden, zeker niet als de werkzaamheden in die andere gevallen niet primair zijn gericht op verduurzaming en deze werkzaamheden worden uitgevoerd samen met andere werkzaamheden gericht op vermeerdering van het woongenot. Ook staat het iedere verhuurder vrij om, ook als alleen sprake zou zijn van dringende werkzaamheden, desondanks te kiezen voor de weg van het redelijk renovatievoorstel om de acceptatie onder de betrokken bewoners te vergroten.

- 4.8. Omdat in dit geval sprake is van dringende werkzaamheden en niet van renovatiewerkzaamheden, wordt aan de vraag of aan de bewoners een redelijk voorstel is gedaan niet toegekomen.

*de werkzaamheden zijn noodzakelijk en kunnen niet zonder nadeel worden uitgesteld*

- 4.9. Woonwaard heeft de noodzaak tot het verrichten van de dringende werkzaamheden ten behoeve van de aansluiting op het warmtenet goed uitgelegd. Verduurzaming is voor Woonwaard geen keuze, maar zij is daartoe daadwerkelijk gehouden. Niet alleen op basis van het Klimaatakkoord uit 2019, maar ook op basis van haar eigen Duurzaamheidsbeleid 2026-2030,7 de [plaats] Warmtevisie en de bindende prestatieafspraken die zij op grond van de Woningwet als toegelaten instelling verplicht is te maken met de gemeente. Om aan de landelijke doelen te voldoen moeten in 2050 alle woningen in [plaats] volledig aardgasvrij zijn en daarvoor moeten de gemeente en de corporaties, in samenwerking met de andere betrokken partijen, een strakke planning en gemeentelijke (sub)doelstellingen hanteren. Daarbij staat vast dat op korte termijn de wijken [buurt] en [wijk] helemaal aardgasvrij moeten zijn.<sup>8</sup> Er is voor Woonwaard geen ruimte om te onderhandelen of om andere keuzes te maken, zelfs als zij dat zou willen. Die ruimte heeft zij ook niet bij de totstandkoming van de nieuwe prestatieafspraken (op grond van de Woningwet) met de gemeente voor de periode 2026-2030. Bepalend voor deze afspraken zijn immers, naast de landelijke doelstellingen uit het Klimaatakkoord, onder meer de Woonvisie [plaats] 2040 en de [plaats] Warmtevisie 2025, waarin het uitgangspunt van 1.600 bestaande woningen per jaar aardgasvrij maken onverkort is gehandhaafd<sup>9</sup> en waarin [wijk] en [buurt] als eerste en belangrijkste startbuurt zijn aangewezen. Tegen deze achtergrond is de aansluiting van [complex] op het warmtenet dan ook noodzakelijk en onvermijdelijk. Daarbij geldt dat aan Woonwaard als eigenaar van de woningen in beginsel de vrijheid toekomt om een keuze te maken tussen de verschillende verduurzamingsmaatregelen, en dus te kiezen welk systeem van warmtevoorziening zij het meest geschikt acht. In dat kader is van belang dat zij als toegelaten instelling zorgvuldig en verantwoord moet omgaan met gemeenschapsgeld en dus financiële overwegingen daarin een belangrijke rol mag laten spelen.<sup>10</sup> Van belang is verder dat inmiddels ongeveer 80% van de hele wijk aardgasvrij is en dat ongeveer 66% van de woningen in het wooncomplex van de bewoners is aangesloten op het warmtenet. Om haar doelstellingen te halen moet Woonwaard daarom ook de overige bewoners in het complex, degenen waar het in deze zaken om gaat, op het warmtenet kunnen aansluiten.
- 4.10. Naast een goede uitleg over de noodzaak van de werkzaamheden heeft Woonwaard ook voldoende aannemelijk gemaakt en onderbouwd dat de werkzaamheden ten behoeve van de aansluiting op het warmtenet niet zonder nadeel kunnen worden uitgesteld. Uit wat hiervoor is overwogen volgt dat dit nadeel in de eerste plaats is gelegen in het niet behalen van de klimaatdoelstellingen en de verplichtingen die in dat kader op Woonwaard rusten. Daarnaast is echter ook sprake van aanzienlijk financieel en organisatorisch nadeel. In het geval van dringende werkzaamheden moet onder nadeel ook worden begrepen het mislopen van subsidie, extra kosten of het mislopen van voordeel door

werkzaamheden projectmatig uit te voeren. Dat is hier aan de orde. Woonwaard heeft subsidie aangevraagd en aan haar is ook subsidie verleend voor de aansluiting van de woningen op het warmtenet op basis van op grond van de inmiddels vervallen SAH. Deze subsidie is verleend voor in totaal 594 woningen voor een totaalbedrag van 2.329.965,0011, dus 3.922,50 per woning<sup>12</sup>. Daarbij is de helft van het subsidiebedrag bij wijze van voorschot uitgekeerd en zal de andere helft worden uitgekeerd als is voldaan aan de voorwaarde dat de woningen volledig aardgasvrij zijn. Woonwaard heeft geen ruimte om de aansluiting op het warmtenet (verder) uit te stellen, de aansluiting op het warmtenet van deze bewoners achterwege te laten dan wel te kiezen voor een ander verwarmingssysteem. De subsidie betreft immers nadrukkelijk de aansluiting op het warmtenet en is verleend voor specifieke adressen (waaronder de woningen van de bewoners in deze zaken). Toegelicht is dat inmiddels op alle adressen waarvoor subsidie is verleend de aansluiting op het warmtenet is uitgevoerd, behalve bij deze bewoners. Woonwaard is op grond van de subsidiebeschikking bovendien verplicht de aansluiting op het warmtenet te realiseren binnen vijf jaar na de aanvraagdatum van 1 mei 2020, met een verlengingsmogelijkheid van een jaar. Deze (verlengde) periode is inmiddels bijna verstreken. Kortom, als Woonwaard de aansluiting op het warmtenet van de bewoners niet vóór 1 mei 2026 realiseert, loopt zij een reëel risico de daarvoor verleende subsidie mis te lopen, wat alleen daarom al leidt tot veel hogere kosten. Op de mondelinge behandeling is daarover namens de bewoners nog gesteld dat als Woonwaard deze subsidie misloopt zij mogelijk aanspraak zou kunnen maken op een andere subsidie, gelet op de toezeggingen van het nieuwe kabinet. Dit betreft echter niet meer dan een enkele toezegging. Van Woonwaard kan, gelet op haar doelstellingen en verplichtingen op korte en op langere termijn op het gebied van verduurzaming, niet worden gevergd de huidige toegekende subsidieaanspraak te laten lopen en af te wachten of zij misschien op basis van een eventuele nieuwe regeling in de toekomst opnieuw aanspraak zou kunnen maken op subsidie, met alle onzekere gevolgen van dien.

4.11. Naast het mislopen van subsidie heeft het niet aansluiten van deze bewoners bovendien ook andere nadelige gevolgen. Het projectmatig en in een aaneengesloten stroom aansluiten van de bewoners van het wooncomplex op het warmtenet is dan immers niet meer mogelijk, wat onder meer leidt tot hogere kosten voor de aannemer. Deze kosten zijn begroot op een bedrag van ongeveer 1.800,00 per bewoner,<sup>13</sup> zodat het niet (tijdig) aansluiten op het warmtenet per woning in totaal ongeveer 5.700,00 kost. Daarbij is, zoals Woonwaard op de mondelinge behandeling heeft toegelicht, nog geen rekening gehouden met eventuele extra personeelskosten van Woonwaard en schade door huurderoving. Dat is, anders dan namens de bewoners is betoogd, een concreet en aannemelijk nadeel dat in een geval als dit zwaar weegt. Woonwaard is immers niet zomaar een bedrijf dat een ondernemersrisico loopt, maar is een toegelaten instelling die maatschappelijk verantwoord met gemeenschapsgeld moet omgaan. Tot slot heeft Woonwaard ook een rol mogen laten spelen dat de levensduur van de cv-installaties van de bewoners ergens in de komende jaren mogelijk tot een einde komt, gelet op de gemiddelde levensduur van dergelijke installaties, ook al doen zich nu nog geen technische problemen of defecten voor. Van Woonwaard kan niet worden verwacht dat zij de werkzaamheden uitstelt tot dat de levensduur van de cv-installaties daadwerkelijk zijn verstreken of dat zij tegen die tijd nieuwe cv-ketels ophangt. Dat verdraagt zich niet met klimaatdoelstellingen en de op haar rustende verduurzamingsverplichtingen.

4.12. De bewoners hebben terecht de vraag aan de orde gesteld of Woonwaard zichzelf niet in deze situatie heeft gebracht met de door haar gekozen aanpak van de verduurzamingsmaatregelen, waarbij zij onder meer wijzen op het in een vroegtijdig stadium aanvragen van subsidie voor een groot aantal woningen. Deze vraag is ook op de mondelinge behandeling aan de orde gekomen en Woonwaard heeft daarop een overtuigende toelichting gegeven. Het Klimaatakkoord uit 2019, met de daarin neergelegde klimaatdoelstelling, en de daaruit voortvloeiende subsidieregeling waren voor alle partijen, en dus ook voor Woonwaard, op het moment van het aanvragen van de subsidie een relatief nieuw en onbekend fenomeen. Duidelijk was al wel dat er verduurzaming op grote schaal moest plaatsvinden en Woonwaard wilde niet het risico lopen dat de regeling zou vervallen, waardoor zij subsidie zou mislopen. Daarom heeft zij de keuze gemaakt om de subsidie voor 594 woningen tegelijk aan te vragen. Op dat moment kon zij redelijkerwijs niet voorzien dat de ruime subsidietermijn van vijf

jaar niet zou worden gehaald. Niet voorzienbaar was dat de feitelijke uitvoering vanwege maatschappelijke en organisatorische ontwikkelingen (waaronder ook het gezamenlijk optrekken met de gemeente, HVC, Liander en aannemer Hemubo) zoveel meer tijd in beslag zou nemen dan verwacht.

4.13. Ook heeft Woonwaard toegelicht dat zij er inderdaad al in juni 2024 door het indienen van een petitie van op de hoogte was dat niet alle bewoners van het wooncomplex achter de aansluiting op het warmtenet stonden, maar dat zij er niettemin voor heeft gekozen om pas in een laat stadium, kort voor het verstrijken van de verlengde subsidietermijn, een juridische procedure te beginnen. Procederen tegen haar huurders is voor Woonwaard een allerlaatste stap en het uiterste middel. Gezien haar rol en positie als sociale verhuurder is haar handelen er vooral op gericht om tot een onderlinge oplossing en draagvlak te komen door de bewoners waar mogelijk te informeren en het gesprek aan te gaan. Daarin is Woonwaard ook voor een groot deel geslaagd, omdat aanvankelijk ongeveer 94% van de bewoners van dit wooncomplex bezwaren had tegen de aansluiting op het warmtenet en daar nu nog slechts ongeveer 30% van over is. Inmiddels resteert ten aanzien van deze laatste groep bewoners alleen nog de juridische weg, hoewel op de mondelinge behandeling ook gebleken is dat de vordering ten aanzien van drie bewoners is ingetrokken, omdat zij in weerwil van hun aanvankelijke bezwaren alsnog wilden instemmen met de aansluiting op het warmtenet. Gezien deze toelichting is de keuze van Woonwaard om zo lang mogelijk te wachten met procederen een begrijpelijke en de kantonrechter volgt dan ook niet het standpunt dat Woonwaard de bewoners eerder in rechte had moeten betrekken om het werk uitgevoerd te krijgen en zichzelf dus in deze positie heeft gebracht.

*tussenconclusie: Woonwaard heeft een zwaarwegend en spoedeisend belang*

4.14. Dat sprake is van dringende werkzaamheden maakt dat de bewoners gehouden zijn de werkzaamheden ten behoeve van de aansluiting op het warmtenet te gedogen en daaraan hun medewerking te verlenen. De dringende aard van de werkzaamheden maakt ook dat Woonwaard daarbij een zwaarwegend en spoedeisend belang heeft.

*het belang van Woonwaard prevaleert boven de belangen van de bewoners*

4.15. Tegenover het belang van Woonwaard moeten de belangen van de bewoners worden afgewogen.

4.16. Duidelijk is dat er bij de bewoners onrust en zorgen bestaan over de aansluiting op het warmtenet en dat in algemene zin binnen de [gemeente] de ontwikkelingen rond het warmtenet eveneens een onderwerp van zorg en gesprek zijn. Dat blijkt ook uit het feit dat de gemeenteraad op 2 maart 2026 een motie heeft aangenomen die er kort gezegd toe strekt met HVC en Woonwaard in gesprek te gaan om bewoners die in financiële problemen zijn gekomen te compenseren of ondersteunen en problemen met het warmtenet op te lossen, en uit het feit dat ook de woonbond zich kritisch heeft uitgelaten over de voorgenomen aansluiting op het warmtenet, zoals de bewoners hebben aangevoerd. Dat staat echter, gezien het belang van Woonwaard daarbij, niet in de weg aan aansluiting van dit specifieke wooncomplex op het warmtenet. In juridisch opzicht bestaat daarvoor onvoldoende grond.

4.17. Anders dan de bewoners betogen, heeft Woonwaard de geschiktheid van dit relatief jonge (2002) en goed geïsoleerde wooncomplex voor de aansluiting op het warmtenet met de rapporten van [technisch adviesbureau] voldoende toegelicht en onderzocht. Op basis van een warmtetransmissieberekening is vastgesteld hoeveel vermogen er nodig is om de woningen warm te krijgen en of het nodig is om de capaciteit van het afgiftesysteem (de radiatoren) te verhogen, waarbij vervolgens per woning de capaciteit van de radiatoren is gecontroleerd. Dit onderzoek is later vanwege de zorgen van de bewoners aangevuld met een controle ter plaatse (in ieder geval drie woningen, waarvan één op de begane grond boven de parkeergarage, één op de vijfde verdieping en één verdeeld over twee verdiepingen) om na te gaan of de uitgangspunten uit de berekening overeenkomen met de werkelijkheid. Op basis hiervan is geconcludeerd dat het wooncomplex in

bouwkundig opzicht geschikt is voor de aansluiting op het warmtenet. Er zijn geen situaties geconstateerd die tot grote verliezen en hoge energieverbruiken zullen leiden. Wel is er een aantal aanbevelingen gedaan om een goede werking van het warmtenet te bevorderen,<sup>14</sup> maar deze maken niet dat op voorhand moet worden aangenomen dat de installatie niet goed zal functioneren.

- 4.18. Er is geen reden voor twijfel aan de juistheid van de bevindingen van de door Woonwaard ingeschakelde deskundige. De bewoners hebben daar niet een onderzoek van een eigen deskundige tegenover gesteld. Zij hebben er op gewezen dat het onderzoek is gebaseerd op een 3D-model met uitgangspunten uit 2002, maar daaruit volgt, anders dan zij menen, niet dat het onderzoek niet als betrouwbaar kan worden aangemerkt. Het wooncomplex zelf is en wordt immers niet aangepast (er is energetisch dus niets gewijzigd), zodat op zichzelf genomen van de definitieve bouwtekeningen en situatie uit 2002 mocht worden uitgegaan, zoals ook volgt uit de rapporten van de deskundige. Bovendien heeft de deskundige daarmee niet volstaan, omdat, zoals hiervoor al vermeld, daarnaast in een aantal woningen feitelijk is nagegaan of de gehanteerde uitgangspunten nog steeds van toepassing zijn. Daarmee voldoet het onderzoek aan wat daarvan mag worden verwacht, waarbij ook van belang is de stelling van Woonwaard dat er iedere drie of vier jaar een visuele inspectie van het complex plaatsvindt en dat uit het meest recente rapport van 2025 blijkt dat de conditie van de gevels en kozijnen als uitstekend is aangemerkt.
- 4.19. Tot het verrichten van een woningspecifiek onderzoek<sup>15</sup> kan Woonwaard niet worden gehouden. De stelling dat er in een deel van de woningen sprake zou zijn van gebreken, zoals bijvoorbeeld tocht bij ramen of deuren of spouwmuurproblematiek, die van invloed zouden kunnen zijn op het functioneren van het warmtenet (en daarmee ook de hoogte van verbruikskosten) leidt daar niet toe. Los van het feit dat bij Woonwaard maar drie woningen uit het complex bekend zijn waar sprake is van gebreken, waar zij bezig is deze te verhelpen, geldt, zoals Woonwaard terecht stelt, hiervoor de reguliere gebrekenregeling.<sup>16</sup> Op grond van die regeling zijn bewoners gehouden eventuele gebreken bij Woonwaard te melden (dat geldt ook voor eventuele storingen in de werking van het warmtenet als zodanig) en Woonwaard als verhuurder is vervolgens op haar beurt gehouden deze binnen redelijke termijn te (laten) verhelpen, bij gebreke waarvan de huurders aanspraak kunnen maken op huurvermindering of vergoeding van schade. De aanwezigheid van eventuele gebreken staat dan ook los van de voorgenomen aansluiting op het warmtenet en heeft geen invloed op het algemene uitgangspunt dat het wooncomplex daarvoor in bouwkundig opzicht geschikt is. Bovendien moet worden aangenomen dat eventuele bouwkundige gebreken ook nu al invloed zullen hebben op de huidige warmtelevering door gas. Er is in dit verband niet gebleken van een relevant verschil tussen verwarming door gas dan wel door het warmtenet. Dat geldt evenzeer voor het verschil in ligging van de verschillende appartementen (waaronder begrepen de invloed van zon, wind, specifieke isolatie en aanwezigheid van bijvoorbeeld boven- en onderburen), waarop de bewoners hebben gewezen. Er is geen reden om aan te nemen dat een verschil in ligging in het complex bij het warmtenet tot wezenlijk andere gevolgen zal leiden dan bij verwarming door de huidige cv-installatie. De kantonrechter kan Woonwaard dan ook volgen in de conclusie dat als verwarmen met gas lukt, aangenomen moet worden dat dit ook lukt met het warmtenet.
- 4.20. De onzekerheid van de bewoners over de financiële gevolgen van de aansluiting op het warmtenet kan niet volledig worden weggelaten, maar dat behoort ook niet tot de taak en verantwoordelijkheid van Woonwaard. Sommige prijsontwikkelingen zijn immers mede afhankelijk van omstandigheden die buiten de invloedssfeer van Woonwaard liggen, zoals bepaalde maatschappelijke ontwikkelingen (waaronder ontwikkelingen op de energiemarkt door de situatie in de wereld en de ontwikkeling van het Consumentenprijsindex (CPI)). Dit geldt bovendien ook in geval van warmtelevering door middel van gas. Ook daar kan sprake zijn van prijsstijgingen buiten toedoen van Woonwaard. Niet aannemelijk is geworden dat het warmtenet per definitie een duurder warmtevoorziening is dan gas<sup>17</sup> en dat de aansluiting van de bewoners op het warmtenet daadwerkelijk tot een substantiële verhoging voor warmtekosten zal leiden. Naast de bescherming die de Warmtewet (via het Niet-Meer-Dan-Anders-principe)<sup>18</sup> en de Autoriteit Consument & Markt (hierna: ACM) (via de jaarlijkse vaststelling van maximale tarieven) al bieden, heeft Woonwaard zich in voldoende mate ingespannen

om aan de bewoners tegemoet te komen door de aansluiting op het warmtenet zoveel mogelijk met (financiële) waarborgen te omkleden. Zo heeft Woonwaard zich door middel van een afzonderlijke overeenkomst met HVC verbonden een deel van het vast recht van de bewoners voor haar rekening te nemen (een vast bedrag van 263,75 exclusief btw per jaar). Dit zal Woonwaard doen zolang de huurovereenkomst met de huidige bewoners voortduurt. Daarnaast hanteert HVC een lager verbruikstarief dan volgens de ACM is toegestaan en wordt bovendien een korting van 5% gegeven aan huurders van Woonwaard die worden aangesloten op het warmtenet, dus ook aan deze bewoners. Los daarvan compenseert Woonwaard in individuele gevallen nog extra, waaronder in het geval van [gedaagden (26-25)] vanwege lagere netbeheerkosten. Hieruit volgt dat Woonwaard zich rekenschap heeft gegeven van mogelijke nadelige financiële gevolgen en heeft gedaan wat redelijkerwijs van haar mag worden verwacht om deze gevolgen te voorkomen. Een garantie dat de kosten van warmte helemaal gelijk blijven kan en hoeft zij niet te geven.

- 4.21. In het geval van [gedaagden (26-25)] blijkt verder uit de overgelegde proefberekening niet dat er sprake zal zijn van een substantiële verhoging van de warmtekosten. Daaruit moet juist worden opgemaakt dat de kosten min of meer gelijk zullen blijven, nu er in die berekening geen rekening mee is gehouden dat Woonwaard een bedrag van 263,75 exclusief btw aan vastrecht voor haar rekening neemt. Namens de andere bewoners is naar voren gebracht dat hun zorg niet zozeer de kosten van het warmtenet als zodanig betreft, maar dat het hen gaat om de vrees voor hogere kosten vanwege de aanwezigheid van gebreken. Daarover is hierboven echter al overwogen dat eventuele gebreken los staan van de noodzakelijk geachte dringende werkzaamheden en dat daarvoor de reguliere gebrekenregeling geldt. Het ligt dus op de weg van bewoners om melding te doen van aanwezige gebreken en indien dit niet tot het gewenste resultaat leidt, kunnen zij zich wenden tot de huurcommissie of de rechter. Dat er bij de aansluiting op het warmtenet geen vrije keuze meer bestaat tussen energieleveranciers, zoals de bewoners ook naar voren hebben gebracht, is nu eenmaal het gevolg van deze vorm van warmtelevering en om de onwenselijke gevolgen daarvan te voorkomen is voorzien in regulering en aanvullende maatregelen op de hiervoor omschreven wijze.
- 4.22. Tot slot vinden de bezwaren van de bewoners mede hun grondslag in de door hen ervaren gebrekkige informatievoorziening door Woonwaard en het gebrek aan serieuze aandacht voor hun bezwaren en omstandigheden. De kantonrechter heeft echter moeten vaststellen dat zich in het dossier veel concrete informatie bevindt over onder meer de werking van het warmtenet, de financiële gevolgen en de aard, omvang en duur van de werkzaamheden. Deze informatie is in de periode vanaf april 2024 tot en met maart 2026 ook aan de bewoners beschikbaar gesteld. Ook in deze procedure en op de mondelinge behandeling is Woonwaard niet terughoudend geweest in het verstrekken van informatie en heeft zij benadrukt open te staan voor het gesprek. Gelet hierop kan de stelling dat de bewoners niet adequaat zijn geïnformeerd niet zonder meer worden gevolgd, waarbij ook van belang is dat Woonwaard als verhuurder niet gehouden is om een gedetailleerd antwoord te geven op alle vragen die worden gesteld, en er op de bewoners als huurders op hun beurt ook verplichtingen rusten. Dat er bewoners zijn die zich niet serieus genomen hebben gevoeld en het gesprek met Woonwaard zo hebben ervaren dat zij onder druk werden gezet, is ook volgens Woonwaard zelf betreurenswaardig en dat kan ook niet de bedoeling zijn geweest. In de juridische beoordeling kan dat echter verder geen rol spelen.

*conclusie: de gevorderde medewerking aan de aansluiting op het warmtenet wordt toegewezen*

- 4.23. De conclusie is dat de gevorderde medewerking aan de aansluiting op het warmtenet, ofschoon ingrijpend en moeilijk ongedaan te maken, in dit kort geding toewijsbaar is. Het spoedeisende en zwaarwegende belang van Woonwaard prevaleert boven de belangen van de bewoners en gelet op de dringende aard van de werkzaamheden kan van Woonwaard niet worden gevraagd dat zij een bodemprocedure aanhangig maakt. Dat de bewoners hun medewerking moeten verlenen, betekent dat zij de werkzaamheden moeten gehangen en gedogen en dat zij op eerste verzoek toegang moeten verschaffen aan Woonwaard en degenen die de werkzaamheden uitvoeren. Dit verschaffen van toegang kan door thuis te blijven, een buur te vragen de deur te openen of een sleutel af te geven aan Woonwaard.

4.24. De gevorderde dwangsom zal eveneens worden toegewezen, ondanks de toezegging van [gedaagden (26-25)] dat bij een toewijzend vonnis medewerking zal worden verleend. Gelet op de korte termijn waarbinnen de werkzaamheden moeten worden verricht en de hoeveelheid bewoners die in deze procedure betrokken zijn, is begrijpelijk dat Woonwaard een dwangsom noodzakelijk acht als stok achter de deur om vertraging te voorkomen. Daarbij hoeven de bewoners indien zij hun toezegging dat zij mee zullen werken gestand doen, zich geen zorgen te maken over het verbeuren van een dwangsom. De dwangsom zal worden gematigd tot een bedrag van 500,- per dag of dagdeel dat de bewoners in gebreke blijven de veroordeling na te komen, met een maximum van 7.500,-.

*de overige vorderingen van Woonwaard worden ook toegewezen*

4.25. Naast medewerking door het gehangen en gedogen van de werkzaamheden en het verlenen van toegang vordert Woonwaard ook de tijdelijke ontruiming van de woningen (voor de duur van de werkzaamheden) onder afgifte van de sleutels. De bewoners verzetten zich hiertegen en wensen in hun woning te kunnen blijven tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden. Hoewel de werkzaamheden in beginsel kunnen uitgevoerd, terwijl de bewoners in hun woning verblijven en het begrijpelijk is dat zij dat willen, heeft Woonwaard toch een belang bij de gevorderde tijdelijke ontruiming, namelijk in de situatie waarin bewoners toch niet volledig meewerken en gedwongen toegang en het tijdelijk vertrek uit de woning onverhoopt toch nodig blijkt. Voorstelbaar is dat een veroordeling tot tijdelijke ontruiming onder afgifte van de sleutels voor de bewoners als een ingrijpende maatregel voelt, maar dit is op zichzelf genomen een gebruikelijke maatregel bij het verrichten van werkzaamheden door een verhuurder, waarvan alleen gebruik wordt gemaakt als het niet anders kan en die beperkt is tot de duur van de werkzaamheden. Ook hier zal een gematigde dwangsom van 500,- met een maximum van 7.500,- worden vastgesteld.

*de overige vorderingen en verzoeken van de bewoners worden afgewezen*

4.26. Bij deze uitkomst is er geen grond om de vordering van de bewoners tot het opschorten van de werkzaamheden (in beide zaken) toe te wijzen.

4.27. In de zaak 26-25 heeft [gedaagden (26-25)] verder verzocht om te bepalen dat er niet meer hoeft te worden betaald dan de huidige energielasten dan wel dat volledige compensatie van de meerkosten moet plaatsvinden. Uit wat hiervoor onder 4.20 is overwogen blijkt dat dat verzoek, voor zover dat zich al leent voor toewijzing in kort geding, moet worden afgewezen.

4.28. In die zaak is verder nog gevraagd om Woonwaard te veroordelen tot het beoordelen van de gebreken aan de woning en deze te herstellen. Ook die vordering wordt afgewezen: het is aan [gedaagden (26-25)] om van gebreken melding te doen bij Woonwaard en haar te verzoeken deze binnen een redelijke termijn op te lossen. De inhoudelijke beoordeling van eventuele gebreken valt buiten het bestek van deze procedure.

4.29. Aan het verzoek om de medewerking te beperken tot concreet omschreven werkzaamheden, wordt reeds door Woonwaard zelf voldaan doordat zij die werkzaamheden bij haar vordering al concreet heeft omschreven. Daarbij kan echter niet worden uitgesloten dat er voorafgaand of tijdens de uitvoering van de werkzaamheden meer of ook andere werkzaamheden nodig blijken te zijn om te komen tot een aansluiting op het warmtenet. Ook aan die werkzaamheden zal medewerking moeten worden verleend.

4.30. Ook het verzoek van [gedaagden (26-25)] om te bepalen dat de werkzaamheden aanvangen vanaf 10.00 uur in plaats van vanaf 7.30 uur komt niet voor toewijzing in aanmerking. Dat zou immers betekenen dat bij een werkdag tot ongeveer 16.00 uur, er veel minder tijd beschikbaar is voor het uitvoeren van de werkzaamheden in deze woning. Dat kan van Woonwaard redelijkerwijs niet worden gevergd. Daarbij komt dat Woonwaard heeft toegezegd met de persoonlijke situatie van [gedaagden (26-25)] rekening te zullen houden bij de planning van de werkzaamheden en waar mogelijk later dan

om 7.30 uur te zullen beginnen.

4.31. In de zaak 26-43 hebben de bewoners tot slot nog verzocht te bepalen dat Woonwaard tijdig en schriftelijk de uitvoering van het werk moet aankondigen met een redelijke termijn, zodat de bewoners voorafgaand aan de uitvoering hun positie kunnen bepalen. Ook dat zal worden afgewezen. De uitvoering van de werkzaamheden is immers al aangekondigd en Woonwaard heeft toegezegd binnen een termijn van drie dagen na de mondelinge behandeling een gewijzigde planning aan alle bewoners te doen toekomen. Daarmee weten de bewoners wanneer hun woning aan de beurt is en dus ook waar zij aan toe zijn.

#### *de proceskosten*

4.32. De bewoners zijn in het ongelijk gesteld en moeten daarom de proceskosten (inclusief nakosten betalen).

4.33. De proceskosten van Woonwaard worden in de zaak 26-25 begroot op:

- kosten van de dagvaarding [nummer 10] ,09
- griffierecht 139,00
- salaris gemachtigde (tarief 1. [nummer 10] ,00) 1. [nummer 10] ,00
- nakosten 144,00 + (plus de kosten van betekening zoals vermeld in de beslissing)

Totaal: **1.591,09**

4.34. De proceskosten van Woonwaard worden in de zaak 26-43 begroot op:

- kosten van de dagvaarding 185,32
- griffierecht 139,00
- salaris gemachtigde (tarief 1. [nummer 10] ,00) 1. [nummer 10] ,00
- nakosten 144,00 + (plus de kosten van betekening zoals vermeld in de beslissing)

Totaal: **1.622,32**

4.35. De gevorderde rente over de proceskosten wordt toegewezen zoals hieronder vermeld.

#### *hoofdelijkheid*

4.36. De veroordeling wordt, zoals gevraagd in de gevallen waar sprake is van meerdere gedaagden per adres en waartegen geen afzonderlijk verweer is gevoerd, hoofdelijk uitgesproken. Dat betekent dat iedere gedaagde kan worden gedwongen tot medewerking aan het uitvoeren van de werkzaamheden voor zover het zijn of haar gehuurde betreft en ook dat iedere gedaagde kan worden gedwongen tot ontruiming. Verder wordt de hoofdelijkheid eveneens uitgesproken ten aanzien van de proceskosten. Dat betekent dat iedere gedaagde ten aanzien van de proceskosten kan worden gedwongen het hele bedrag te betalen. Als de één (een deel) betaalt, hoeft de ander dat (deel van het) bedrag niet meer te betalen.

#### *uitvoerbaarheid bij voorraad*

4.37. Dit vonnis wordt, zoals gevorderd in de zaak 26-25 en 26-43, uitvoerbaar bij voorraad verklaard, omdat hiertegen geen afzonderlijk verweer is gevoerd.

## **5 De beslissing**

in de zaak 26-25

- 5.1. veroordeelt [gedaagde 1 (26-25)] en [gedaagde 2 (26-25)] hoofdelijk, om binnen 1 dag na betekening van dit vonnis, hun medewerking te verlenen aan het uitvoeren van de werkzaamheden zoals vermeld onder 3.1 in hun woning inclusief aanhorigheden te ( [postcode] ) [plaats] aan [adres] , alsmede die werkzaamheden die ter beoordeling van Woonwaard voorafgaande aan de uitvoering van de werkzaamheden en tijdens de werkzaamheden nodig blijken te zijn, door alle werkzaamheden te gehangen en te gedogen en door aan Woonwaard en de door Woonwaard ingeschakelde aannemer en allen die in haar opdracht werkzaamheden dienen te verrichten op eerste verzoek toegang te verschaffen tot hun huurwoning om de dringende werkzaamheden uit te voeren, telkens opnieuw en voor zolang de werkzaamheden nog niet zijn afgerond, een en ander op straffe van een dwangsom van 500,00 per dag of dagdeel dat zij in gebreke blijven om deze veroordeling ten aanzien van hun huurwoning na te komen, met een maximum van 7.500,00,
- 5.2. veroordeelt [gedaagde 1 (26-25)] en [gedaagde 2 (26-25)] hoofdelijk om binnen 1 dag na betekening van dit vonnis, de woning inclusief aanhorigheden te ( [postcode] ) [plaats] aan [adres] tijdelijk, voor de duur van de werkzaamheden als genoemd onder 5.1, te ontruimen en ontruimd te houden, met alle zich daarin van hen, de hunnen en derden aanwezige personen en zaken, en de woning in die periode onder afgifte van de sleutels aan Woonwaard ter vrije beschikking te stellen van Woonwaard, teneinde Woonwaard in de gelegenheid te stellen om de werkzaamheden als genoemd onder 5.1 uit te (doen laten) voeren, een en ander op straffe van een dwangsom van 500,00 per dag of dagdeel dat [gedaagde 1 (26-25)] en [gedaagde 2 (26-25)] in gebreke blijven om deze veroordeling ten aanzien van hun huurwoning na te komen, met een maximum van 7.500,00,
- 5.3. veroordeelt [gedaagde 1 (26-25)] en [gedaagde 2 (26-25)] hoofdelijk in de proceskosten van 1.591,09, te betalen binnen veertien dagen na aanschrijving daartoe, te vermeerderen de kosten van betekening indien [gedaagde 1 (26-25)] en [gedaagde 2 (26-25)] niet tijdig aan de veroordelingen voldoen en te vermeerderen met de wettelijke rente over de proceskosten indien deze niet binnen veertien dagen na aanschrijving zijn betaald,

in de zaak 26-43

ten aanzien van de woningen gelegen aan de [buurt] met de huisnummers [nummer 1] , [nummer 2] , [nummer 3] , [nummer 4] , [nummer 5] , [nummer 6] , [nummer 7] , [nummer 8] , [nummer 9] , [nummer 10] , [nummer 11] , [nummer 12] [nummer 13] , [nummer 14] , [nummer 15] , [nummer 16] , [nummer 17] , [nummer 18] , [nummer 19] , [nummer 20] , [nummer 21] , [nummer 22] , [nummer 23] , [nummer 24] , [nummer 25] , [nummer 26] , [nummer 27] , en de woningen die gedaagde sub 20 ( [gedaagde 20] ) en sub 29 ( [gedaagde 29] ) van Woonwaard huren:

- 5.4. veroordeelt iedere bewoner afzonderlijk, en hoofdelijk in geval zij gezamenlijk huurder zijn, om binnen 1 dag na betekening van dit vonnis, hun medewerking te verlenen aan het uitvoeren van de werkzaamheden zoals vermeld onder 3.1 in de woning die hij/zij van Woonwaard huurt/huren, alsmede die werkzaamheden die ter beoordeling van Woonwaard voorafgaande aan de uitvoering van de werkzaamheden en tijdens de werkzaamheden nodig blijken te zijn, door alle werkzaamheden te gehangen en te gedogen en door aan Woonwaard en de door Woonwaard ingeschakelde aannemer en allen die in haar opdracht werkzaamheden dienen te verrichten op eerste verzoek toegang te verschaffen tot hun huurwoning om de dringende werkzaamheden uit te voeren, telkens opnieuw en voor zolang de werkzaamheden nog niet zijn afgerond, een en ander op straffe van een dwangsom van 500,00 per dag of dagdeel dat hij/zij in gebreke blijft/blijven om deze veroordeling ten aanzien van zijn/haar/hun huurwoning na te komen, met een maximum van 7.500,00,
- 5.5. veroordeelt iedere bewoner afzonderlijk, en hoofdelijk in geval zij gezamenlijk huurder/bewoner zijn, om binnen 1 dag na betekening van dit vonnis zijn/haar/hun woning die zij van Woonwaard huurt/huren tijdelijk, voor de duur van de werkzaamheden als genoemd onder 5.4, te ontruimen en

ontruimd te houden, met alle zich daarin van hen, de hunnen en derden aanwezige personen en zaken, en de woning in die periode onder afgifte van de sleutels aan Woonwaard ter vrije beschikking te stellen van Woonwaard, teneinde Woonwaard in de gelegenheid te stellen om de werkzaamheden als genoemd onder 5.4 uit te (doen laten) voeren, een en ander op straffe van een dwangsom van 500,00 per dag of dagdeel dat de betreffende bewoner(s) in gebreke blijft/blijven om deze veroordeling ten aanzien van zijn/haar/hun huurwoning na te komen, met een maximum van 7.500,00,

- 5.6. veroordeelt de bewoners hoofdelijk in de proceskosten van 1.622,32, te betalen binnen veertien dagen na aanschrijving daartoe, te vermeerderen de kosten van betekening indien de bewoners niet tijdig aan de veroordelingen voldoen en te vermeerderen met de wettelijke rente over de proceskosten indien deze niet binnen veertien dagen na aanschrijving zijn betaald,

in de zaak 26-25 en in de zaak 26-43

- 5.7. verklaart dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad,

- 5.8. wijst het meer of anders gevorderde af.

Dit vonnis is gewezen door mr. S. Slijkhuis en in het openbaar uitgesproken op 10 april 2026.

---

1 waaronder het verwijderen van cv-installaties, het loskoppelen van gasaansluitingen en de aansluiting op het warmtenet.

2 Van de in totaal 93 appartementen betreft deze zaak 30 appartementen.

3 Artikel 7:220 lid 1 Burgerlijk Wetboek (hierna: BW).

4 Artikel 7:220 lid 2 BW.

5 Rapportages van 8 december 2025 en 9 januari 2026, onder meer onder 3.0: "*De stadsverwarming moet worden gezien als de nieuwe cv-ketel, maar dan gevoed vanuit het warmtenet van HVC in plaats van de gasleiding van Liander. Omdat het gebouw zelf niet wordt aangepast zal de energiebehoefte in de woningen niet veranderen.*".

6 Vgl. ECLI:NL:RBNHO:2024:11673.

7 Tot 2030 moet ongeveer 50% en 4000 woningen aangesloten zijn op het warmtenet van HVC.

8 Wijkuitvoeringsplan [plaats] [wijk] en [buurt] .

9 Aanvankelijk werd deze subdoelstelling niet gehaald. Inmiddels worden gemiddeld 1.660 woningen per jaar van het gas gehaald.

10 Volgens het Wijkuitvoeringsplan is aansluiting op een warmtenet de goedkoopste aardgasvrije optie, waarbij ook de belasting van het elektriciteitsnet minder is dan bij een warmtepomp.

11 Besluit minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (RVO) van 4 augustus 2020.

12 De totale kosten voor aansluiting op het warmtenet per woning bedragen op dit moment ongeveer 11.182,29 exclusief btw.

13 Vgl. emailbericht Hemubo van 25 februari 2026 waarin de kosten per woning worden begroot op 1.769,78 per woning.

14 Zoals het aanbrengen van roosters of sleuven in de vensterbanken en een aanvullende isolatie met PUR isolatieschuim in het plafond van de parkeergarage.

15 Dat wil zeggen een onderzoek per afzonderlijke woning.

16 In artikel 7:204 BW en verder.

17 Volgens het Nationaal Programma Landelijke Warmtetransitie zal de verwachte kostenstijging voor warmtenetten in de toekomst lager zijn dan de kosten voor gas of een warmtepomp.

18 In de toekomst te vervangen door de Wet collectieve warmte.

