Gerechtelijke dwarsligger: waarom deze vloer mocht blijven liggen

Nieuwe rechtspraak over geluidshinder, vloeren en bewijs - lessen voor de VvE-praktijk

Stel: u woont in een stadsappartement in een complex uit de jaren zestig van de vorige eeuw. Uw benedenbuurvrouw meldt het VvE-bestuur geregeld last te hebben van uw dagelijkse geluiden: voetstappen, het verplaatsen van een stoel; zelfs uw sportoefeningen en uw pianospel dringen door. Naar aanleiding van de klachten grijpt het VvE-bestuur in: ingevolge de splitsingsakte en het huishoudelijk reglement moet uw harde vloer eruit. Of hij moet beter geïsoleerd worden! Maar hoe sterk staat zo'n vordering anno 2025 voor de rechter?

Rechtbank Amsterdam zette op 13 augustus 2025 het puntje op de 'i' in deze discussie en biedt daarmee duidelijke lessen voor VvE's én appartementseigenaars.[1]

Sinds 2020 klaagt de onderbuurvrouw over geluidsoverlast. De eigenaar van het boven gelegen appartement heeft in 2021 na overleg met de VvE-beheerder een nieuwe pvc-vloer laten leggen. De geluidsoverlast zette zich echter voort, ondanks een professionele installatie van de vloer. Volgens de VvE voldoet deze vloer niet aan de eisen uit de splitsingsakte en het huishoudelijk reglement.

De VvE schakelt het Geluidbureau Valersi in, dat onderzoek doet naar de vloerisolatie. De uitkomst? De vloer haalt slechts 'klasse 4' volgens de NEN-norm 1070:1999. In het door Valersi opgestelde rapport staat verder dat de geluidisolatie voldoet aan de eisen die de gemeente daaraan stelt, maar niet aan de eisen zoals opgenomen in het Bouwbesluit 2012.

De vloer moet weg!

De VvE eist verwijdering of aanpassing van de vloer, betaling van € 1.754,50 voor het geluidsonderzoek en een rechterlijk gebod dat de eigenaar bij een nieuwe vloer moet bewijzen dat de isolatie wel voldoet.

Praktische tips voor de VvE-praktijk

1. Voor VvE's:

- Maak geluidsnormen expliciet in het huishoudelijk reglement, mits het splitsingsreglement die mogelijkheid biedt.
- Accepteer dat niet iedere hinder juridisch "onredelijk" is.
- Adviseer bewoners over vloertypen en procedures vóór plaatsing en bevestig dit schriftelijk.
- Voer vooraf een geluidsmeting uit, leg deze vast.

2. Voor appartementseigenaars:

- Overleg bij verbouwplannen altijd met de VvE(-beheerder), bij voorkeur schriftelijk.
- Bewaar foto's en certificaten van de wijze waarop de vloer is opgebouwd.
- Weet dat in oude panden niet de strengste hedendaagse normen gelden.
- Laat bij klachten onafhankelijk, gericht onderzoek uitvoeren.

Het appartementencomplex werkt met het Model-reglement 1992, aangevuld met strengere bepalingen uit het huishoudelijk reglement. Hierin staat:

- Geen harde vloerbedekking, tenzij 'zwevend gelegd' (dus niet in direct contact met ondervloer of wanden).
- Extra verplichting tot gebruik van ondertapijt of ander dempend materiaal conform deskundig advies.
- Bij klachten volgt geluidsmeting; de kosten zijn voor de vloereigenaar als deze ongelijk krijgt.

Anders dan veel VvE's denken, staat er géén absolute dB-norm in de reglementen. In de splitsingsakte en in het huishoudelijk reglement ontbreekt elke verwijzing naar specifieke waarde, zoals Ico=+10dB (dat zou klasse 2 zijn uit de NEN-norm).

Hoe kijkt de rechter naar geluidshinder?

1. Niet iedere hinder is 'onredelijk'.

De rechter betwijfelt niet dat de onderbuurvrouw hinder ervaart, maar stelt onmiddellijk dat enig geluid in oude appartementen onvermijdelijk is: "Een redelijke uitleg brengt met zich dat enige hinder geduld moet worden." Slechts hinder die hoger is dan gebruikelijk bij vergelijkbare appartementen wordt te zwaar bevonden. In oudere gebouwen is het doorklinken van loopgeluiden of stemmen deels een gevolg van de bouw. Huidige nieuwbouweisen zijn niet zomaar van toepassing.

2. Zwevend is voldoende... als het klopt

De rechter neemt belangrijk bewijsmateriaal van de eigenaar mee:

- bouwkundige foto's die aantonen dat de vloer zwevend is gelegd
- certificaten van vloer en ondervloer
- voorafgaand overleg met de beheerder van de VvE, die geen bezwaar had.

De VvE kan niet met zekerheid zeggen of de vloer wel of niet zwevend is gelegd en biedt daartegenover geen doorslaggevend tegenbewijs. Daarmee neemt de rechter aan dat de vloer op dit punt aan de eisen voldoet.

3. Geen strenge landelijke normen

De rechter laat blijken: advieswaarden zoals het fel-begeerde Ico=+10dB (door de Stichting Geluidshinder aanbevolen) of de huidige NEN-normen zijn *niet bindend* als ze niet in het reglement zijn opgenomen. Dit geldt zeker voor oudere panden met een ouder, dus niet geactualiseerd splitsingsreglement. De VvE kan zich dus niet zomaar beroepen op strengere, externe normen.
"De geadviseerde norm geeft wellicht weer wat op dit moment als wenselijke geluidsnorm wordt gezien, maar het is geen bindende regelgeving."

4. En onderzoek dan?

Het deskundigenrapport van Valersi benoemt de contactgeluidisolatie als 'matig, klasse 4', wat inderdaad betekent dat er hinder van bijvoorbeeld loopgeluiden zal zijn. Toch zijn dit géén wettelijke ondergrenzen voor bestaande bouw uit de jaren 60. Ook de verklaring van de onderbuurvrouw - hoe vervelend haar klachten ook zijn - is voor de rechter geen voldoende bewijs voor 'onredelijke hinder': "De verklaring van de onderbuurvrouw is onvoldoende om tot de conclusie te komen dat sprake is van hinder die erger is dan gebruikelijk (...)." Dat andere bewoners niet klagen, versterkt de zaak van de onderbuurvrouw niet.

De uitspraak: vloer mag blijven liggen

Samengevat redeneert de rechtbank als volgt:

- De vloer voldoet, op basis van het verstrekte bewijs, aan de voorwaarde in het huishoudelijk reglement van 'zwevend gelegd'.
- Er is geen norm overschreden als bedoeld in de splitsingsakte of het reglement.
- De hinder is niet onredelijk, is inherent aan de bouwperiode en ook niet uitsluitend het gevolg van de vloer.
- De eigenaar heeft zorgvuldig en na vooraf overleg zijn nieuwe vloer gelegd.

Dat betekent dat:

- de vloer niet hoeft te worden aangepast of verwijderd;
- de eigenaar niet hoeft mee te werken aan vervolgonderzoek;
- de vordering tot betaling van de kosten van het eerdere geluidsrapport wordt afgewezen.
- de VvE de proceskosten van € 2.545,- moet vergoeden.

Wat betekent dit voor VvE's en appartementseigenaars?

1. Klachten alleen zijn niet genoeg

Een subjectieve hinder-ervaring - hoe reëel en ingrijpend ook - maakt pas kans bij de rechter als de klacht objectief gespecificeerd wordt, ondersteund door een deskundigen-rapportage én als de reglementen duidelijke normen stellen.

2. Ouder is anders: geen eisen uit het Bouwbesluit bij bestaande bouw

De rechter is duidelijk: wat voor moderne nieuwbouw als ondergrens geldt, geldt niet automatisch voor oude appartementen. Het ontbreken van normering in de reglementen betekent dat u alleen mag verwachten wat in soortgelijke panden als 'redelijk' geldt.

3. Vooraf goed vastleggen beschermt

De eigenaar is 'gered' door het feit dat hij zijn renovatie-plannen vooraf deelde, de vloer en ondervloer met certificaten zwevend liet leggen en de beheerder betrokken hield. Een VvE die eigenaren wil binden aan hogere eisen, moet dat vooraf expliciet (laten) vastleggen.

4. Deskundig onderzoek? Ja, maar niet altijd op kosten van de eigenaar

Slechts als 'ongelijk' van de eigenaar blijkt uit gemotiveerd onderzoek, draait de eigenaar en niet de VvE op voor de kosten. In deze kwestie faalt de vordering. ●

Waarom deze uitspraak rechtspraakmakend is

Deze zaak zet een duidelijke streep: niet ieder geluid is meteen reden voor ingrijpen en niet iedere moderne norm geldt automatisch voor bestaande bouw. Cruciaal is de objectiviteit van hinder en de explicitering van eisen in de reglementen. De rechter beschermt zo het evenwicht tussen het woongenot van de ene eigenaar en de leefruimte van de andere, zonder dat de VvE met onduidelijk geformuleerde hogere eisen kan komen. Voor de juridische praktijk betekent dit: scherpte bij zowel het opstellen als het naleven van reglementen en realistische verwachtingen over wat eigenaars mogen verlangen binnen een oud gebouw.

Door mr. dr. Mechteld van der Vleuten

Zelfstandig adviseur/ wetenschappelijk adviseur bij RST Advocaten

1. ECLI:NL:RBAMS:2025:5611.