De warmtepomp-loterij: hoe lang heeft de buiten-unit nog?

Nieuwe rechtspraak geeft lessen voor de VvE-praktijk

Stel, u wilt als eigenaar niet langer wachten op het trage besluitvormingsproces van de VvE en plaatst tijdens een verbouwing alvast een warmtepomp op het gezamenlijke dak. U denkt: "Wie kan daar nu tegen zijn? Het is goed voor het milieu en ik heb de beheerder al eens gesproken". Maar kort daarna ligt er een sommatie van het bestuur: de installatie moet weg. Hoe hard kan de VvE dit spelen anno 2025? Drie recente uitspraken van de rechtbanken Gelderland en Midden-Nederland zetten de verhoudingen op scherp en bieden belangrijke lessen voor iedere VvE-bestuurder en appartementseigenaar.

In de eerste zaak (Nijmegen)[1] plaatste een eigenaar 'willens en wetens' een warmtepomp en warmteterugwin-pijpen op het dak, terwijl hij wist dat de VvE hier nog over moest beslissen. De VvE stemde achteraf massaal tegen. De eigenaar eiste via de rechter een vervangende machtiging, wijzend op zijn grote investering en het belang van verduurzaming.

In de tweede zaak (Utrecht)[2] speelde vrijwel hetzelfde: zonnepanelen en een warmtepomp op het dak zonder toestemming. De VvE eiste verwijdering. De derde zaak (Almere)[3] was van een andere orde: hier had de VvE juist locaties aangewezen voor units, maar een kritische eigenaar vond dat het bestuur hiermee zijn boekje te buiten ging.

In alle gevallen is de splitsingsakte leidend. Hierin staat doorgaans dat het dak en de tuin gemeenschappelijk zijn en dat voor iedere wijziging of aanbouw toestemming van de vergadering nodig is. De rechter toetst via artikel 5:121 BW of de VvE die toestemming op redelijke gronden mag weigeren.

Hoe kijkt de rechter naar de warmtepomp?

1. "Wie niet horen wil, moet voelen"

De rechter in Nijmegen stelde dat verduurzaming weliswaar belangrijk is, maar dat het gezamenlijk beslissen over gemeenschappelijke delen (zoals het dak) vóórgaat. Omdat de eigenaar het risico bewust had genomen door de uitslag van de vergadering niet af te wachten, werd hij veroordeeld tot volledige verwijdering van de installatie.

2. Machteloosheid door verkoop

In de Utrechtse zaak kwam de eigenaar weg met zijn actie omdat hij zijn appartement had verkocht. De rechter oordeelde dat de VvE verwijdering niet van hem kon eisen, omdat hij geen eigenaar meer was en hij de apparatuur dus niet meer weg kon halen.
De rechter gaf bovendien een belangrijke waarschuwing: als de eigenaar nog wél in het pand had gewoond, had hij de pomp waarschijnlijk mogen laten staan. De buren verklaarden namelijk dat zij geen geluidsoverlast ervoeren. Zonder objectieve hinder heeft een VvE vaak onvoldoende belang om verwijdering af te dwingen.
De rechter in Utrecht trok een belangrijke grens: het enkele feit dat er geen toestemming is, betekent niet automatisch dat een installatie moet verdwijnen. Hierbij speelt 'objectieve hinder' een hoofdrol. In deze zaak gaven omwonenden aan geen geluidsoverlast te ervaren. Zonder objectief bewijs van overlast - denk aan geluidsmetingen die normen overschrijden - heeft een VvE vaak onvoldoende belang bij een vordering tot verwijdering. Dit sluit aan bij eerdere rechtspraak over harde vloeren, waarbij de rechter benadrukte dat in (oudere) appartementen 'enige hinder' van elkaar geduld moet worden. Alleen hinder die 'onredelijk' is en objectief kan worden vastgesteld, vormt een juridische basis voor ingrijpen.

3. De valkuil van de splitsingsakte

In de Almeerse zaak werd het besluit van de VvE om locaties aan te wijzen, nietig verklaard. De rechter oordeelde dat het geven van een exclusief gebruiksrecht op gemeenschappelijke grond voor onbepaalde tijd (waarbij het recht ook overgaat op volgende kopers) een wijziging van de goederenrechtelijke situatie is. Dit mag niet met een simpel besluit; hiervoor moet de splitsingsakte bij de notaris worden gewijzigd.

Het cruciale leerpunt uit de Almeerse zaak zit in het onderscheid tussen 'beheer' en 'beschikking'. Een VvE-vergadering mag besluiten nemen over het dagelijks beheer van de gemeenschappelijke delen (artikel 5:126 lid 1 BW). Zodra een besluit de goederenrechtelijke status van die grond verandert, spreken we van een daad van beschikking. In deze zaak oordeelde de kantonrechter dat het toewijzen van een exclusieve plek voor een buitenunit voor onbepaalde tijd, waarbij dat recht ook overgaat op volgende kopers, géén tijdelijke beheersdaad is. Omdat de andere eigenaars hiermee hun genotsrecht op dat stukje grond definitief verliezen, vereist dit een wijziging van de splitsingsakte. Zonder die gang naar de notaris is het vergaderbesluit simpelweg nietig: het wordt geacht nooit te hebben bestaan.

1. Rechtbank Gelderland zittingsplaats Nijmegen, 12 september 2025, ECLI:NL:RBGEL:2025:8027.
2. Rechtbank Midden-Nederland zittingsplaats Utrecht, 8 oktober 2025, ECLI:NL:RBMNE:2025:5744.
3. Rechtbank Midden-Nederland locatie Almere, 15 oktober 2025, ECLI:NL:RBMNE:2025:5320.

De uitspraken samengevat

Zaak 1: De pomp moet onherroepelijk weg; eigenmachtig handelen wordt bestraft.
Zaak 2: De vordering tot verwijdering wordt afgewezen; de eigenaar is weg en er is geen overlast.
Zaak 3: Het VvE-besluit over de locaties is ongeldig (nietig); de procedure via de notaris werd overgeslagen.

Lessen voor VvE's en appartementseigenaars

1. Procedeer op tijd

Wacht als VvE niet met een juridische procedure tot een eigenaar zijn appartement heeft verkocht. Zodra de eigendom overgaat, kunt u herstel in de oude staat simpelweg niet meer van de vertrekkende partij eisen. De uitspraak uit Utrecht legt een pijnlijke zwakte bloot voor VvE-besturen: de factor tijd. Als een eigenaar een illegale warmtepomp plaatst en het appartement vervolgens verkoopt voordat er een vonnis ligt, vist de VvE achter het net bij de oude eigenaar. Omdat de vertrekkende eigenaar geen juridische macht meer heeft over het pand, kan de rechter hem niet dwingen de installatie te verwijderen.

De VvE moet in dat geval een nieuwe procedure starten tegen de *nieuwe* eigenaar. Voor besturen is de les helder: reageer niet alleen met waarschuwingen, maar start - indien nodig - tijdig een procedure om te voorkomen dat de overtreding met de verkoopakte 'verdampt'.

2. Objectieve hinder is de sleutel

Subjectieve weerstand tegen het uiterlijk van een warmtepomp is vaak onvoldoende om hem tegen te houden. De rechter kijkt naar objectieve factoren zoals geluidsmetingen en technische noodzaak.

3. Besluit of Beschikking?

Het aanwijzen van een vaste, exclusieve plek voor een unit in de gemeenschappelijke tuin is meer dan een beheersdaad. Het is een 'daad van beschikking' waarvoor medewerking van alle eigenaars en een notariële wijziging van de splitsingsakte nodig is.

Praktische tips voor de VvE-praktijk

Voor VvE-bestuurders:

- Maak een integraal verduurzamingsplan om wildgroei te voorkomen; de rechter waardeert dit stappenplan als grond om individuele acties te weigeren.
- Controleer of een gewenst gebruiksrecht voor een warmtepomp past binnen de huidige splitsingsakte. Zo niet, raadpleeg een notaris.
- Reageer direct en schriftelijk op illegale plaatsingen om te voorkomen dat rechten verwateren.

Voor appartementseigenaars:

- Vraag altijd vooraf schriftelijke toestemming en wacht de bezwaartermijn van besluiten af voordat u de installateur laat komen.
- Zorg voor bewijs van een deugdelijke, geluidsarme installatie. Dit is uw sterkste troef bij een belangenafweging door de rechter.
- Besef dat u bij verkoop van uw appartement wellicht juridisch 'ontsnapt' aan verwijdering, maar dat u mogelijk wel schadeplichtig bent jegens de koper als de installatie illegaal blijkt.

Waarom deze uitspraken rechtspraakmakend zijn

Deze drie zaken trekken een duidelijke grens in de verduurzamingsdrift van individuele eigenaars. Ze maken pijnlijk duidelijk dat een goede bedoeling (verduurzamen) nooit een vrijbrief is om de splitsingsakte te negeren. Cruciaal is de les dat een VvE-bestuur niet alleen moet kijken naar 'of' iets mag, maar vooral naar de juridische weg 'hoe' het geregeld wordt. De rechter beschermt het collectief tegen eigenmachtig handelen van individuele eigenaars, maar wijst ook op de grenzen van de macht van de VvE als een eigenaar inmiddels is vertrokken of als er simpelweg geen sprake is van overlast.

Door mr. dr. Mechteld van der Vleuten

Zelfstandig adviseur
Specialist gemengde complexen