

## **Hoge Raad: Een WKO is een onderdeel van het gebouw**

Op 21 januari heeft de Hoge Raad de finale uitspraak gedaan over de vraag of een woningcorporatie de kosten van de warmtelevering op basis van de Warmtewet aan de huurders in rekening mag brengen. Het oordeel van de Hoge Raad is dat een warmte-koude-opslag (WKO) gezien moet worden als een onlosmakelijk deel van het gehuurde. In dat geval is er sprake van een 'onroerende aanheerigheid' en maakt het deel van het gehuurde. De kosten voor onderhoud en vervanging van de WKO-installatie zijn dan deel van de huur en mogen dan niet apart in rekening worden gebracht als 'vastrecht warmte'. Deze uitspraak lijkt ook van toepassing als de WKO in andere handen is dan de verhuurder.

### **Servicekosten in plaats van Warmtewet-tarieven**

De uitspraak van de Hoge Raad maakt dat huurders in principe alleen de 'werkelijke' kosten voor de geleverde warmte hoeven te betalen. Dat zijn vooral de kosten van de stroom voor de warmtepomp die altijd gebruikt wordt bij een WKO. Als vastrechtkosten blijven zaken over als de jaarlijkse aansluitkosten elektra (en eventueel aardgas voor bijstook) en meet- en administratiekosten. Het in rekening brengen van afschrijvingen en onderhoud mag dan niet, die zit dan in de huur. Verhuurders zijn daar erg van geschrokken, want zij voorzien dat zij die kosten zelf moeten dragen. Huurders(organisaties) kunnen op basis van deze uitspraak hun verhuurder aanspreken op de warmtekosten als die gebaseerd zijn op de Warmtewet. Hoe dat moet als de warmterekening wordt verstuurd door een ander bedrijf dat eigenaar is van de WKO is (nog) niet duidelijk.

### **WKO's nu vaak duur voor huurders**

Nu wordt bij veel WKO's nog op basis van de Warmtewet afgerekend. Het beeld is dat daarbij vaak nabij de maximale tarieven van de Autoriteit Consument en Markt (ACM) worden gerekend. Ook dit jaar ziet de Woonbond dit bij WKO's gebeuren en door de koppeling van het ACM-tarief aan de sterk gestegen gasprijs gaat dat nu gepaard met enorme prijsverhogingen. Nu zijn de maximale vastrechtstarieven al hoog voor huurders, maar daar komt bij een WKO vaak ook het vaste tarief voor koude bij. Opgeteld is het maximale vastrecht bij een WKO dit jaar € 897. Dat is een enorm bedrag en dit is nog zonder de variabele kosten voor de warmte. Het is onduidelijk waarom zoveel WKO's op of tegen het variabele maximale ACM-tarief aan zitten. Het is een echt duurzame techniek met relatief lage variabele lasten, maar prijzig bij de aanleg.

### **WKO verbetert het energielabel**

Per 1 januari 2022 is een wijziging opgenomen in de methode hoe het energielabel van een woning wordt bepaald (de NTA 8800). Waar een warmtenet eerder amper meetelde bij de vaststelling van het energielabel, gaan kleinere warmtenetten (tot maximaal 500 woningen) dat nu wel echt doen. Vrijwel alle bestaande WKO's vallen onder deze definitie. Het effect op het energielabel van een WKO is fors, juist omdat een WKO erg duurzaam en zuinig is. Uit berekening blijkt dat woningen die met een HR-ketel ongeveer label C of B zouden scoren naar energielabel A+ of zelfs A++ gaan door toepassing van een WKO. Deze wijziging gaat formeel in per juli 2022, maar staat nu al wel zo in de NTA 8800.

### **Maximale huur afhankelijk van woningkwaliteit**

Het hogere energielabel levert voor de bepaling van de maximale huur al gauw 13 tot 15 punten meer op. Omdat er sprake is van een warmtenet zal er gelijktijdig ook een kleine verlaging zijn van het aantal WWS-punten (iets minder punten per verwarmd vertrek). Per saldo ligt het aantal WWS-punten naar verwachting rond de 10 tot 12 punten hoger dan bij een individuele HR-ketel. Dat biedt

een verhuurder 650 tot 800 euro extra maximale huurruimte per jaar. Dat past eigenlijk prima bij deze uitspraak. Als een WKO-installatie onderdeel is van het gehuurde, dan mag dat ook in de huurprijs tot uitdrukking komen. Het huurrecht is gegrond op het idee dat wat onroerend is tot de huur behoort. De regels voor de servicekosten hoeven dus zeker niet te wijzigen, anders straks kan de situatie makkelijk ontstaan dat huurders dubbel betalen.