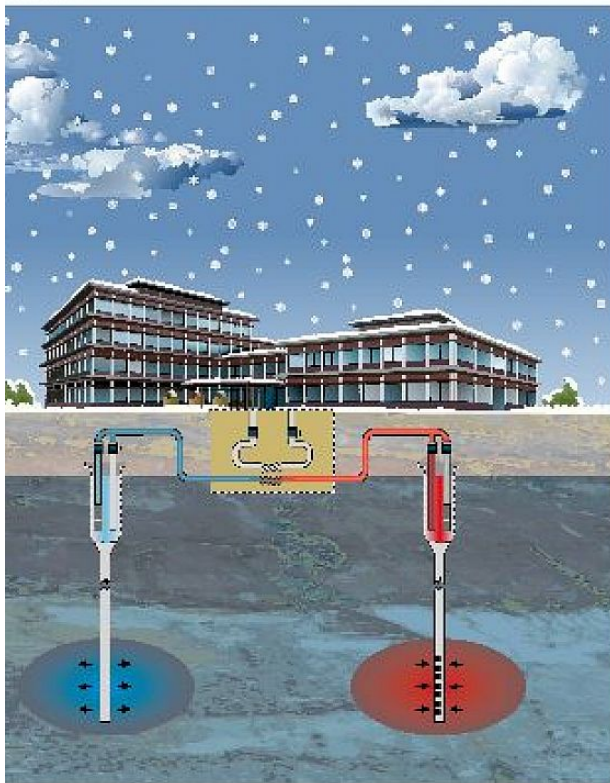


Energierkening fors omlaag bij WKO-installatie

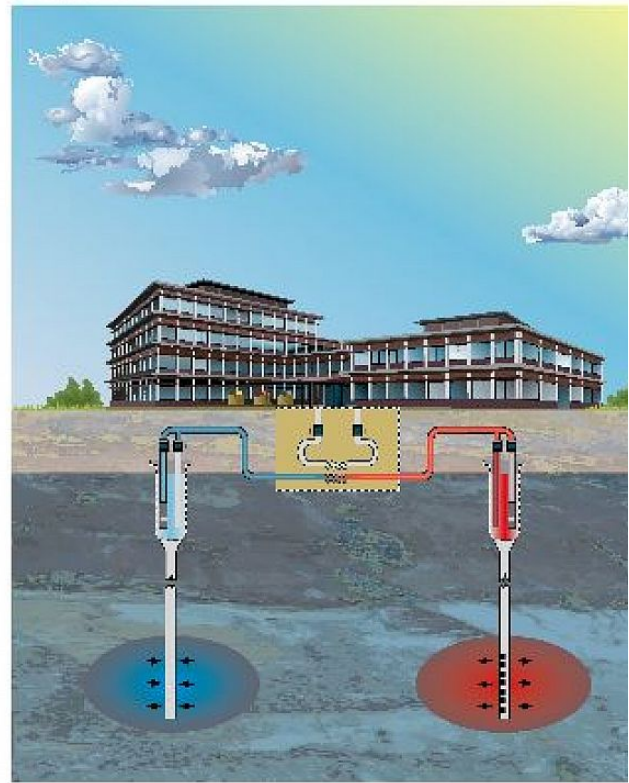
woonbond.nl/nieuws/energierkening-fors-omlaag-wko-installatie

February 23, 2022

winter



WKO zomer



Volgens het huurrecht hoeft een huurder niet te betalen voor de onderhoudskosten (vastrecht) van een WKO wanneer de WKO-installatie 'onroerend' is. Dat wil zeggen dat de installatie tot de woning behoort. En huurders betalen voor onderhoud van de woning al via de huurprijs. Deze regel uit het huurrecht is belangrijker dan wat in de Warmtewet staat. Dat heeft de Hoge Raad op 21 januari bepaald in een rechtszaak van huurders tegen woningcorporatie Acantus. Deze uitspraak zorgt mogelijk voor een lagere energierekening van huurders die warmte, en koelte, krijgen via een WKO-installatie.

Wat is WKO?

Een warmte-koude-opslaginstallatie is een systeem dat gebruik maakt van bodemenergie. Een WKO-installatie haalt warmte uit de grond. Deze warmte kun je gebruiken om een gebouw mee te verwarmen. Je kunt het systeem in de zomer ook gebruiken om mee te koelen. Het is een duurzame manier van verwarmen en koelen. Een WKO-installatie hoort bij een specifiek gebouw of wooncomplex. Er kan een klein aantal huizen mee verwarmd worden.

WKO hoort bij gebouw

Volgens de Hoge Raad is de WKO-installatie en de bijbehorende afleversets een 'onroerende aanheerigheid' en daarmee een onderdeel van de woning. Op grond van het huurrecht horen de investeringskosten en het onderhoud van de installatie in dat geval in de huurprijs thuis. De verhuurder kan enkel de kosten voor de opwek van de geleverde warmte (de verbruikskosten) in rekening brengen. Dat zijn vooral de kosten van de stroom voor de warmtepomp, die altijd gebruikt wordt bij een WKO. Daarnaast komen nog de jaarlijkse aansluitkosten van elektra, eventueel de bijstook van gas en meet- en administratiekosten.

Warmtewet of huurrecht ?

Een warmtenet is een netwerk van leidingen onder de grond waar warm water doorheen stroomt. Dat warme water komt bijvoorbeeld van een vuilverbrandingsinstallatie of een grote fabriek. Een warmtenet hoort niet bij een bepaald gebouw of wooncomplex. Meestal zijn er hele wijken of stadsdelen aangesloten op een warmtenet. Wat je betaalt voor de aansluiting op een warmtenet en de levering van warmte, is vastgelegd in de Warmtewet.

Wanneer de afnemer van warmte geen vrije keus van een leverancier heeft dan gelden de (maximale) tarieven voor de warmte uit de Warmtewet. Dit is ook het geval wanneer de warmte geleverd wordt uit een WKO-installatie. Op grond van de Warmtewet mag de leverancier van de warmte 'vastrecht' aan gebruikers in rekening brengen. Huurders worden echter beschermd door het huurrecht en hoeven deze kosten niet te betalen. De Hoge Raad heeft deze tegenstrijdigheid opgelost door te oordelen dat de regels van de Warmtewet niet bedoeld zijn om de bescherming van huurders op te heffen. Dit betekent dat huurders dit vastrecht niet hoeven te betalen.

Huidige vastrecht bijna €900

Het vastrecht dat verhuurders nu rekenen voor WKO-installaties volgens de Warmtewet, is hoog. Ze rekenen meestal het maximale tarief dat de Autoriteit Consument en Markt jaarlijks bepaalt voor warmtenetten. Nu zijn de maximale vastrechtstarieven al hoog, maar daar komt bij een WKO vaak ook het vastrecht voor koude bij. Dit jaar komt dat bij elkaar neer op maximaal €897. Dat is een enorm bedrag en dit is nog zonder de verbruikskosten voor de warmte.

Verbruikskosten zijn laag

Door de uitspraak van de Hoge Raad kan dit betekenen dat dat vaste bedrag voor huurders grotendeels komt te vervallen. Ze zullen dan alleen nog de stroomkosten voor de opwek van warmte en bescheiden bijkomende kosten betalen. De verbruikskosten van een WKO zijn vrij laag, omdat het een echt duurzame techniek is. Huurders zullen mogelijk wel zelf aan de verhuurder om teruggave / afschaffing van het vastrecht moeten vragen.

Meer huurpunten en hogere maximale huur

De aanleg van een WKO is erg duur. Verhuurders zijn niet blij met deze rechtelijke uitspraak, omdat zij de investering in de aanleg van de installatie willen terugverdienen. Echter, sinds 1 januari hebben bijna alle WKO-installaties een groot effect op het energielabel. Sinds dit jaar tellen dit zeer duurzame en woninggebonden systemen tot 500 woningen direct mee voor het energielabel en dus voor het huurpuntenstelsel. Een woning kan zo 2 of 3 labelstappen omhoog gaan met een WKO. Dit levert al gauw 10 huurpunten op. Voor zittende huurders heeft dit geen direct effect. Maar aan een nieuwe huurder kan een verhuurder €650 meer huur per jaar vragen. De Woonbond vindt dit een rechtvaardige ontwikkeling. Als een zuinige WKO-installatie onderdeel is de huurwoning, dan mag de huurprijs ook hoger zijn.