
INITIATIEFADVIES

Paritaire huurcommissie

Advies behandeld door

Commissie Huisvesting

Advies behandeld op

10 februari 2022 23 maart 2022 5 mei 2022 9 juni 2022
30 juni 2022 6 juli 2022

Advies aangenomen door de Plenaire vergadering op 14 juli 2022

Vooraf

De gezamenlijke gewestelijke beleidsverklaring van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering en het Verenigd College van de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie 2019-2024 (GBV) voorziet « de invoering van een huurbemiddelingsmechanisme aan de hand van een paritaire commissie bestaande uit vertegenwoordigers van huurders en verhuurders ». De GBV zegt eveneens dat « het steeds moeilijker wordt om zowel in de tijd als financieel toegang te krijgen tot het gerecht, en dat deze commissie de opdracht krijgt om op verzoek van één van de partijen de billijkheid van de huurprijs te beoordelen in het licht van de criteria van de referentietabel en om als de reële huurprijs afwijkt van de tabel te proberen de partijen te verzoenen »¹.

Het Noodplan Huisvesting (NPH), dat op 7 januari 2021 door de Regering werd aangenomen, overweegt de oprichting van deze paritaire huurcommissie (hierna “PHC”) in de loop van het jaar 2022².

Op 28 oktober 2021 nam het Brussels parlement een ordonnantie aan met het oog op de oprichting van een paritaire huurcommissie en voor de bestrijding van buitensporige huurprijzen³. Een gedeelte van deze ordonnantie trad in werking op 2 december 2021.

Sinds Brupartners zich op eigen initiatief of na aanhangigmaking uitspreekt over vraagstukken in verband met het Brusselse huisvestingsbeleid, heeft hij meermaals de gelegenheid gehad – met name in 2015, 2016 en 2017 – om het vraagstuk van de PHC te behandelen⁴. Brupartners verheugt er zich trouwens over dat het Noodplan Huisvesting en de ontwikkelingen van het voorstel van ordonnantie⁵ het advies van Brupartners van 15 maart 2018 aanhalen ([A-2018-024-ESR](#)).

Nu deze PHC concreet gestalte krijgt, wenst Brupartners een aantal opmerkingen en suggesties over de oprichting van de PHC uit te brengen.

Hiertoe heeft de commissie Huisvesting van Brupartners verschillende hoorzittingen georganiseerd, waaraan werd deelgenomen door de parlementsleden die het initiatief tot het voorstel van ordonnantie hebben genomen (mevrouw Joëlle Maison, de heer Martin Casier en mevrouw Zoé Genot), vrederechters (mevrouw Martine Mosselmans en de heer Jean-Hwan Tasset), een gespecialiseerde advocate (mevrouw Florence Brassart), leden van het kabinet van Staatssecretaris voor Huisvesting en Gelijke Kansen Nawal Ben Hamou (mevrouw Deborah Gustin en de heer Quentin Mages), evenals door vertegenwoordigers van de vzw Convivence (mevrouw Sandrine Couturier en de heer Erdem Resne).

Op 28 oktober 2021 heeft Brupartners de webinar « Naar een omkadering van de Brusselse huurprijzen? » georganiseerd waaraan werd meegewerkt door de heer Nicolas Bernard (docent

¹ Gezamenlijke gewestelijke beleidsverklaring van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering en het Verenigd College van de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie 2019-2024 (GBV), p. 16.

² [Noodplan Huisvesting 2020-2024](#), Actie 20, pp. 99-102.

³ [Ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 28 oktober 2021 tot oprichting van een paritaire huurcommissie en ter bestrijding van buitensporige huurprijzen](#), B.S., 22 november 2021.

⁴ Zie in dit verband [A-2015-035-ESR](#), [A-2016-010-ESR](#), [A-2016-067-ESR](#) en [A-2018-024-ESR](#).

⁵ Voorstel van ordonnantie tot oprichting van een paritaire huurcommissie en ter bestrijding van buitensporige huurprijzen, [A-330/1-20/21](#), pp. 2-3.

rechten aan de Universit  Saint-Louis – Bruxelles). Tijdens dit evenement werd de ordonnantie van 28 oktober 2021 uitvoerig besproken en ontleed.

Advies

Uit de vergadering van 9 juni 2022 met de leden van het kabinet van Staatssecretaris Nawal Ben Hamou heeft **Brupartners** opgemaakt dat de Regering twee uitvoeringsbesluiten wil aannemen om de ordonnantie voor de oprichting van een PHC uit te voeren, namelijk:

- Een besluit met betrekking tot de samenstelling, de organisatie, de werking, de vergoeding van de leden en de inwerkingtreding van de artikelen 8 tot 13 van de ordonnantie;
- Een besluit met betrekking tot de lijst van belangrijke kwaliteitsgebreken die in artikel 4 van de ordonnantie worden bedoeld.

Volgens de informatie, die aan **Brupartners** is bezorgd, worden beide ontwerpbesluiten momenteel opgesteld. Deze zouden in de loop van de maand september in eerste lezing aan de Regering worden voorgelegd. **Brupartners** meent bijgevolg dat de tijd rijp is om aan de Regering enkele opmerkingen en suggesties i.v.m. beide ontwerpbesluiten voor te leggen. **Brupartners** vraagt bovendien om effectief te worden geraadpleegd wanneer beide ontwerpbesluiten door de Regering in eerste lezing zijn aangenomen.

1. Beschouwingen betreffende de oprichting van de PHC

1.1 Volledige inwerkingtreding van de ordonnantie

Brupartners verheugt zich over de aankondiging van de aanneming van de besluiten. Hierdoor zal de volledige ordonnantie op korte termijn in werking kunnen treden.

Brupartners wenst trouwens dat de ordonnantie nog tijdens deze legislatuur volledig van kracht wordt.

1.2 Behoud van de doelstelling van de paritaire huurcommissie

Brupartners begrijpt dat de belangrijkste doelstelling van de PHC erin bestaat, een instantie op te richten die toegankelijker is dan een rechtbank om te oordelen over de eventuele buitensporigheid van huurprijzen, zonder afbreuk te doen aan de bevoegdheden van de vrederechters waarvan men veronderstelt dat de tussenkomst later blijft plaatsvinden⁶.

⁶ [A-2018-024-ESR](#): “De Raad stelt vast dat de gerechtelijke oplossing van geschillen een lang en duur proces is, dat waarschijnlijk het meest betrokken publiek uitsluit, meer bepaald een kwetsbaar publiek dat een bepaalde vrees ten overstaan van de gerechtelijke wereld vertoont. Voor de Raad is een oplossing in der minne van huurgeschillen met betrekking tot het bedrag van de huurprijs positief en moet deze meer worden aangemoedigd. Alvorens een huuronenigheid tussen een eigenaar en een huurder v or het gerecht te brengen (in de twee hierboven verduidelijkte gevallen), zouden de partijen kunnen vragen om de onenigheid zo vlug mogelijk en zo goedkoop mogelijk te regelen”; Volgens de memorie van toelichting van de ordonnantie van 28 oktober 2021 tot oprichting van een paritaire huurcommissie en ter bestrijding van buitensporige huurprijzen, wordt de oprichting van de Paritaire huurcommissie gerechtvaardigd door het feit dat “de toegang tot de rechtspraak, zowel vanuit financieel als tijdsopgump, moeilijk (wordt)” (p. 3). Wat betreft de “zeer talrijke voordelen die (aan de Paritaire huurcommissie) haar legitimiteit verzekeren”, haalt de memorie van toelichting met name het feit aan dat “haar gratis karakter en gebrek aan formalisme haar toegankelijkheid verzekert” (p. 6).

Brupartners vreest dat bepaalde elementen van de ordonnantie mogelijke aanvragers ontraden om op de PHC beroep te doen.

Brupartners vraagt aan de Regering om van de uitvoeringsbesluiten gebruik te maken om prioriteit te geven aan het verzoeningsmechanisme van de PHC.

Brupartners nodigt de Regering meer bepaald uit om een Secretariaat van de PHC op te richten die bij Brussel Huisvesting wordt ondergebracht en die de aanvragen grondig zal onderzoeken alvorens aan de PHC een gemotiveerd ontwerpadvies te bezorgen.

1.3 Opdrachten en financiering

Brupartners wijst op de noodzaak dat de adviezen van de PHC gebaseerd zijn op het indicatieve rooster van de huurprijzen, de eventuele belangrijke intrinsieke kwaliteitsgebreken en een analyse van de woning.

Brupartners noteert dat de belangrijkste doelstelling van de PHC erin bestaat, een advies uit te brengen over het bedrag van de billijke huurprijs, in toepassing van artikel 962 van het Gerechtelijk Wetboek⁷. En zoals elke gerechtelijke deskundige moet de PHC eveneens een verzoeningsopdracht vervullen⁸.

In deze context stelt **Brupartners** vast dat de leden van de PHC – zowel de vertegenwoordigers van de huurders als de vertegenwoordigers van de eigenaars – *idealiter* moeten kunnen oordelen over de waarde van een huurprijs op grond van de gevoerde gesprekken en de informatie die door elk van de partijen is voorgelegd.

De ordonnantie verleent namelijk voortaan niet enkel een centrale en doorslaggevende rol aan het indicatieve rooster van de huurprijzen maar eveneens aan de bijzondere kenmerken van de woning en aan de onmiddellijke omgeving ervan. De ontvankelijkheid van een betwisting door de ene of andere partij van de contractuele huurprijs voor het vredegerrecht of de PHC wordt bijgevolg duidelijk bepaald door deze beide criteria.

Meer nog, het is eveneens met verwijzing naar deze beide criteria dat de PHC haar definitie van de billijke huurprijs zal moeten bepalen en motiveren. Zo stellen de parlementsleden dat de PHC “*de belangrijke comfortelementen en de kwaliteitsgebreken, die het goed vertoont, beoordeelt*”, “*baseert haar adviezen aldus op de waarden van het indicatieve rooster van de referentiehurprijzen*” en “*regelmatig de evolutie van de gegevens in het rooster zal moeten opvolgen om hiermee in haar adviezen rekening te houden.*”⁹

Ook al gaan we ervan uit dat de beschrijving van de bijzondere kenmerken van een woning meestal niet het voorwerp van een conflict zullen uitmaken, toch vestigt **Brupartners** de aandacht op het feit dat men de mogelijkheid, dat er wat betreft de reële intrinsieke kenmerken (oppervlakte van de woning, aantal plaatsen die als een kamer kunnen worden beschouwd, lichtinval, enz.) geen consensus wordt bereikt, niet mag onderschatten. In zulke situaties zal men tot een bezoek van de woning

⁷ Verslag in naam van de Commissie Huisvesting van het Brussels parlement over het Ontwerp van ordonnantie tot oprichting van een paritaire commissie en ter bestrijding van buitensporige huurprijzen (nrs. A-330/1), [A-330/2-20/21](#), p. 7 en 33.

⁸ Gerechtelijk Wetboek, art. 977, §1.

⁹ Voorstel van ordonnantie tot oprichting van een paritaire huurcommissie en ter bestrijding van buitensporige huurprijzen, [A-330/1-20/21](#), p. 11.

moeten overgaan. In dit verband zou men de identiteit en de competenties moeten bepalen van de persoon die de PHC hiertoe zal kunnen aanduiden, met dien verstande dat één persoon zou moeten volstaan. **Brupartners** vraagt zich af over welke middelen de PHC in zulke gevallen zal beschikken, met name om binnen de door de ordonnantie bepaalde termijnen haar advies uit te brengen. Deze laatste zou trouwens een mogelijkheid tot termijnverlengingen moeten voorzien.

Brupartners wenst bovendien dat de modaliteiten voor de huisbezoeken in het kader van de aanhangigmaking bij de PHC worden verduidelijkt, net als het budget waarover de PHC zal beschikken om deze bezoeken af te leggen.

1.4 Toepassingsveld van de ordonnantie

Brupartners wenst dat de PHC zich in de eerste plaats richt op de woningen die belangrijke kwaliteitsgebreken vertonen.

Daarbij komt dat **Brupartners** vanuit een meer algemeen oogpunt zijn analyse verderzet van de ordonnantie die op initiatief van de parlementsleden van de meerderheid is aangenomen. In dit stadium zouden aanpassingen noodzakelijk en relevant kunnen blijken. We denken meer bepaald aan de controle en de aanpassing van de bepaling van het toepassingsveld opdat dit wel degelijk de woningen, die door de overheid in het kader van een private huurovereenkomst worden verhuurd en die nog niet het voorwerp van een conventionering uitmaken, zouden omvatten.

1.5 Samenstelling

Uit de lezing van de ordonnantie en rekening houdende met de informatie verstrekt door de leden van het kabinet van Staatssecretaris Nawal Ben Hamou begrijpt **Brupartners** dat de PHC zal bestaan uit personen die zijn aangeduid door de organisaties die zetelen in de Adviescommissie voor Huisvesting. Indien deze organisaties er niet in slagen om genoeg personen aan te duiden om in de PHC te zetelen, dan zal de Regering er bovendien mee belast zijn om de kandidaturen voor een breder publiek open te stellen. **Brupartners** stelt daarom aan de Regering voor om nu reeds – in een besluit – de voorwaarden en vereiste competenties te bepalen om in de PHC te zetelen. **Brupartners** stelt eveneens voor dat de Regering zich het recht voorbehoudt om kandidaturen te weigeren waarvan het profiel manifest incoherent is met de rol die de leden van de PHC moeten vervullen.

Brupartners doet opmerken dat het representatiemodel in de PHC is ingegeven door de organisatie van de arbeidsrechtbanken. In elke vestiging van een hof van beroep is de arbeidsrechtbank opgesplitst in twee kamers. In elke kamer is de voorzitter van de arbeidsrechtbank een loopbaanrechter die alleen zetelt of door twee rechters in sociale zaken wordt bijgestaan (niet-professionele rechters uit de burgermaatschappij waarvan de ene de werknemers en de andere de werkgevers vertegenwoordigt). Ook de PHC zou in verschillende kamers worden opgedeeld. In elke kamer zou een voorzitter (jurist van opleiding) worden bijgestaan door een vertegenwoordiger van de huurders en een vertegenwoordiger van de eigenaars, die voor elk dossier in een groep van vertegenwoordigers van de huurders en een groep van vertegenwoordigers van de eigenaars worden aangeduid. **Brupartners** staat positief tegenover dit organisatiemodel. Het laat namelijk toe om de onafhankelijkheid en onpartijdigheid van de PHC te verzekeren. Wat betreft deze configuratie, stelt **Brupartners** zich niettemin vragen bij de manier waarop de Regering tot de aanstelling van de voorzitters van de kamers van de PHC wil overgaan. **Brupartners** stelt voor dat de toepassingsbesluiten de voorwaarden voor de aanstelling van de voorzitters van de kamers van de PHC vastleggen.

Gelet op de dubbele opdracht van de PHC (rol van verzoening en – desgevallend – van deskundige) wijst **Brupartners** op de moeilijkheid om personen aan te werven die bekwaam zijn om te bemiddelen en een goede kennis bezitten van de vastgoedsector (deskundige). **Brupartners** stelt bijgevolg voor dat deze verzoeningsopdracht aan de voorzitter van elke kamer van de PHC wordt toevertrouwd.

1.6 Onderzoek van de dossiers

Brupartners verwelkomt het feit dat de Regering de oprichting voorziet van een Secretariaat voor de PHC. Dit Secretariaat zal bij het bestuur Brussel Huisvesting worden ondergebracht. Brupartners vindt het essentieel dat dit Secretariaat over toereikende menselijke en financiële middelen beschikt om de goede ontvangst en het onderzoek te verzorgen van de dossiers die aan de PHC worden voorgelegd. **Brupartners** meent dat het hier een essentiële voorwaarde voor de goede werking van de PHC betreft.

Dit Secretariaat zal de aanvragen grondig onderzoeken teneinde aan de PHC een gemotiveerd ontwerpadvies te bezorgen. De bezoeken aan woningen zouden door dit departement van Brussel Huisvesting kunnen worden verricht. **Brupartners** stelt voor dat de betrokken verhuurder en huurder tijdens de plaatsbezoeken aanwezig zijn teneinde het beginsel van de tegenspraak te waarborgen.

Het Secretariaat moet verslagen kunnen opstellen van de bezoeken aan woningen, en deze verslagen moeten een bijzondere bewijskracht bezitten.

Brupartners vraagt dat de Regering een modelformulier voorstelt dat moet worden ingevuld door de partijen die bij de PHC een dossier wensen in te dienen. Dit modelformulier zou de ontvangst en het onderzoek van de dossiers door het Secretariaat vergemakkelijken.

1.7 Termijn voor het uitbrengen van de adviezen

Brupartners vraagt om de termijnen voor de uitbrenging van de adviezen van de PHC te herzien, meer bepaald indien het nodig is om tot een bezoek van de woning over te gaan teneinde de bijzondere kenmerken ervan te objectiveren.

1.8 Werking

Brupartners vestigt de aandacht van de Regering op het feit dat de PHC nood zal hebben aan een overgangsfase om haar *modus operandi* te verfijnen.

Opdat de beslissingen van de PHC van de nodige coherentie zouden getuigen, vraagt **Brupartners** dat elk dossier vergezeld zou gaan van een gedetailleerd verslag over de procedure die is gevolgd en over de *modus operandi* die werd toegepast om tot de beslissing van de PHC te komen. Al deze verslagen zullen toelaten om richtlijnen uit te werken die de leden van de PHC zullen leiden bij hun beslissingen in toekomstige dossiers. **Brupartners** dringt in dit verband aan op de oprichting van een databank van de genomen beslissingen en van de procedures die bij elke beslissing zijn gevolgd.

1.9 Noodzaak tot coherentie en kwaliteit in de adviezen

Brupartners noteert dat hoe kwalitatiever en beter gemotiveerd de adviezen van de PHC zullen zijn, des te meer de vrederechters zich hierop voor hun vonnissen zullen kunnen baseren. De vrederechters, die door Brupartners zijn gehoord, hebben namelijk aangekondigd dat indien de adviezen van de PHC niet voldoende zijn gemotiveerd, zij over geen enkel middel zullen beschikken om zich tegen verzoeken om een expertise of een tegenexpertise te verzetten. Gerechtelijke expertises zijn duur. Indien de

huurder zich zal realiseren dat hij/zij mogelijks dagvaardings-, verhaalbaarheids- en gerechtskosten zal moeten betalen, dan zal hij/zij misschien afzien van een beroep op de rechtspraak om een beslissing van de PHC te laten toepassen. Het financiële risico zou er voor hem/haar op neerkomen dat een ware schuldenlast wordt opgebouwd. Omwille van deze redenen wijst **Brupartners** op de noodzaak om over adviezen van de PHC te beschikken die van een grote kwaliteit getuigen, teneinde te vermijden dat deze voor de vrederechter in vraag worden gesteld.

Brupartners vestigt bovendien de aandacht op het feit dat er een zekere coherentie zal moeten zijn tussen de manier waarop de vrederechters de adviezen van de PHC zullen kunnen inroepen en de modaliteiten volgens dewelke de vrederechters op de deskundigheid van de PHC beroep zullen kunnen doen. **Brupartners** stelt zich meer algemeen vragen wat betreft de wisselwerking tussen de procedure voor de PHC en de gerechtelijke procedure voor de vrederechters.

1.10 Retroactiviteit van de effecten van het vonnis dat recht doet aan de herziening van de huurprijs

Brupartners stelt zich vragen bij de beperking tot 4 maanden van de retroactiviteit van de effecten van de beslissing tot herziening van de huurprijs van de rechter die door de ordonnantie is voorzien, met name voor de manifeste gevallen van misbruik die reeds sedert het begin van de huurovereenkomst onbetwistbaar bestaan. Hij vraagt aan de Regering om de gepastheid van het huidige stelsel te onderzoeken in het kader van de opvolging van de ordonnantie die door de voorbereidende werkzaamheden is aangekondigd.

Brupartners drukt de vrees uit dat de retroactiviteit van de effecten van het vonnis, dat recht doet aan een herziening van de huurprijs, niet wordt opgeëist terwijl de PHC een geval van misbruik heeft vastgesteld.

1.11 Bescherming van de aanvrager in geval van een aanhangigmaking bij de PHC

Brupartners is van oordeel dat de huurder moet worden beschermd tegen de verbreking van de huurovereenkomst bij wijze van vergelding voor de aanhangigmaking bij de PHC. Is dit niet het geval, dan kan men zich eraan verwachten dat men in heel wat gevallen niet op de PHC beroep zal doen.

Brupartners vraagt aan de Regering om een echt doeltreffende voorziening ter bescherming van de huurders in het kader van het beroep op de PHC voor te stellen.

1.12 Regeling van de gerechtelijke procedure van de eis en herziening

Voor de gevallen dat er een uitspraak van de PHC is, vraagt **Brupartners** aan de Regering om zich uit te spreken over de mogelijkheid of de noodzaak dat de partijen bij de vrederechter beroep kunnen aantekenen via een verzoek en niet d.m.v. een dagvaarding.

Brupartners vraagt aan de Regering om het stelsel van de kosten aan te passen en zich hiervoor te baseren op het bestaande stelsel voor de Arbeidsrechtbank indien het geschil onder de sociale zekerheid valt.

1.13 Gevallen van overtreding van de minimale eisen inzake veiligheid, woonbaarheid en minimale uitrusting

Brupartners vraagt aan de Regering om de kwestie te regelen van de dossiers waarbij een aanvraag tot herziening betrekking heeft op een woning die ook de minimale eisen inzake veiligheid, woonbaarheid en minimale uitrusting overtreedt, zoals voorzien in de 1^{ste} Hoofdstuk van Titel III van de Huisvestingscode.

Brupartners vraagt om een samenwerking tussen de DGHI en de PHC om een gepaste oplossing te vinden voor deze gevallen. Zo wenst hij bijvoorbeeld dat de PHC een dubbel advies over de juistheid van de huurprijs kan uitbrengen, een advies over het bedrag van de vergoeding wegens genotsderving en een advies over het bedrag van de huurprijs na de uitvoering van de aanpassingswerken.

1.14 Vergoeding van de leden van de PHC

Brupartners nodigt de Regering uit om de werklast van de deelname aan een PHC niet te onderschatten en om voor de leden van de PHC een degelijke vergoeding te voorzien.

2. Beschouwingen betreffende het rooster van de huurprijzen

Brupartners is van mening dat het indicatieve rooster van de huurprijzen, zoals dit zal worden geactualiseerd, een essentieel element vormt voor de oprichting van de PHC. **Brupartners** behoudt zich bijgevolg het recht voor om op een aantal punten in dit advies terug te komen eens het rooster een actualisatie zal hebben ondergaan.

Brupartners wenst te worden geraadpleegd over de toekomstige ontwerpbesluiten die tot de wijziging van dit rooster overgaan.

3. Beschouwingen betreffende de opstelling van een lijst van belangrijke kwaliteitsgebreken

3.1 Lijst van de belangrijke kwaliteitsgebreken

Brupartners is van oordeel dat de lijst van belangrijke intrinsieke kwaliteitsgebreken van essentieel belang is en bepalend voor de goede werking van de PHC.

Brupartners stelt voor om de volgende (onvolledige) elementen in aanmerking te nemen wat betreft de lijst van belangrijke intrinsieke kwaliteitsgebreken:

- ✘ Een kamer waarvan de afmetingen tussen de standaarden en de minima inzake woonbaarheidsnormen liggen;
- ✘ Het gebrek aan een kamer voor het sanitair of een kamer van een kwaliteit die duidelijk de standaarden niet haalt;
- ✘ Uiterst summiere keukenuitrustingen (voorbeeld: er is slechts een gootsteen);
- ✘ Een structureel versleten vloer-, wand- of plafondbekleding;
- ✘ Het gebrek aan een recreatieve ruimte;
- ✘ Een lichtinval in een kamer die de woonbaarheidsnormen niet haalt;

- ✘ De gedeeltelijke of volledige afwezigheid van een verwarmingssysteem of een systeem voor de productie van warm kraanwater;
- ✘ De afwezigheid van individuele tellers: toebehorend aan SIBELGA voor elektriciteit, aan Hydrobru voor water, of van een erkend systeem voor de verwarming;
- ✘ Afwezigheid van een lift of parlofoon indien het goed zich op een verdieping bevindt;
- ✘ EPB F of G
- ✘ ...

3.2 Lijst van de comfortelementen

Brupartners wijst op de noodzaak voor de Regering om eveneens een lijst van comfortelementen te bepalen. Hij vraagt over deze lijst te worden geraadpleegd.

Brupartners is evenwel van mening dat comfortelementen slechts kunnen worden gevaloriseerd indien het goed geen belangrijke kwaliteitsgebreken vertoont. Het gaat erom, te vermijden dat belangrijke kwaliteitsgebreken worden « gecompenseerd » door de aanwezigheid van een bijzondere uitrusting. De voorrang in kwaliteitstermen van de woning moet namelijk uitgaan naar de afwezigheid van belangrijke gebreken. Desgevallend zou men bijzondere comfortelementen in aanmerking kunnen nemen om afwijkingen van het indicatieve rooster van de huurprijzen te rechtvaardigen.

*
* *