

F. 99 — 1445

[C - 99/27389]

30 MARS 1999. — Arrêté ministériel déterminant les conditions techniques relatives aux logements faisant l'objet d'une prime à la création de logements conventionnés

Le Ministre de l'Action sociale, du Logement et de la Santé,

Vu le Code wallon du Logement, notamment l'article 20;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une prime à la création de logements conventionnés à loyer modéré par des personnes physiques;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 déterminant les critères de salubrité, le caractère améliorable ou non des logements ainsi que les critères minimaux d'octroi de subventions;

Vu les lois sur le Conseil d'Etat coordonnées le 12 janvier 1973, notamment l'article 3, § 1^{er}, modifié par les lois des 4 juillet 1989 et 4 août 1996;

Vu l'urgence motivée par l'entrée en vigueur le 1^{er} mars 1999 du Code wallon du Logement et de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une prime à la création de logements conventionnés à loyer modéré par des personnes physiques;

Considérant que des demandes de prime peuvent être introduites à partir du 1^{er} mars 1999, ce qui implique impérativement que les conditions techniques à respecter soient définies sans délai,

Arrête :

Article 1^{er}. Pour l'application du présent arrêté, il faut entendre par :

1° la hauteur sous-plafond requise :

a) pour une opération de construction : 2,40 m pour les pièces d'habitation de jour et 2,20 m pour les pièces d'habitation de nuit et les locaux sanitaires;

b) pour une opération d'acquisition, suivie ou non de l'exécution de travaux de réhabilitation, de division ou de restructuration : 2,30 m pour les pièces d'habitation de jour et 2,10 m pour les pièces d'habitation de nuit et les locaux sanitaires;

2° la superficie utile : la superficie mesurée entre les parois intérieures délimitant une pièce, partie de pièce ou espace intérieur.

Lorsque la hauteur de 2,00 m n'est pas assurée sur toute la surface de la pièce, la superficie utile est calculée comme suit :

a) à 100 % lorsque la hauteur sous plafond est supérieure à 2,00 m;

b) à 75 % lorsque la hauteur sous plafond est comprise entre 1,80 m et 2,00 m;

c) à 50 % lorsque la hauteur sous plafond est comprise entre 1,00 m et 1,80 m;

d) à 0 % lorsque la hauteur sous plafond est inférieure à 1,00 m.

L'emprise des escaliers, mesurée horizontalement, est comptabilisée à chaque niveau;

3° la pièce d'habitation : toute pièce, partie de pièce ou espace intérieur autre que les halls d'entrée, les dégagements, les locaux sanitaires, les débarras, les caves, les greniers non aménagés, les annexes non habitables, les garages, les locaux à usage professionnel. Sont également exclus les locaux qui présentent une des caractéristiques suivantes :

a) une superficie utile ou une superficie sous la hauteur requise inférieure à 4 m²;

b) une dimension horizontale constamment inférieure à 1,50 m;

c) un plancher en sous-sol situé à plus de 1,50 m sous le niveau des terrains adjacents;

d) une absence totale d'éclairage naturel;

4° la superficie habitable : la superficie utile des pièces d'habitation;

5° la surface des baies vitrées : la surface calculée comme suit :

a) pour les fenêtres et les portes-fenêtres : la surface de jour de la maçonnerie extérieure;

b) pour les coupoles ou lanterneaux situés dans les plates-formes : la surface de jour mesurée horizontalement;

c) pour les châssis de toiture et les portes pleines comportant une partie vitrée : uniquement la surface vitrée.

6° la superficie de plancher : la superficie mesurée entre les parois intérieures délimitant un local sans tenir compte de sa hauteur;

7° la superficie utile du logement : la superficie mesurée entre les parois intérieures du logement, à l'exclusion des caves, greniers non aménagés, garages, locaux à usage professionnel, annexes non habitables et annexes attenantes qui ne communiquent pas directement avec le logement. Les murs, cloisons et conduits de cheminées ne sont pas déduits.

Art. 2. Au terme de l'opération subsidiée par la Région, les logements faisant l'objet d'une prime à la création de logements conventionnés ne peuvent présenter, sur le plan physique, aucune des causes d'insalubrité qui affectent une ou plusieurs des caractéristiques suivantes :

a) la stabilité et la solidité de la construction au niveau des fondations, des murs extérieurs et intérieurs portants, de la toiture et des supports (gîtage, hourdis,...) des aires de circulation;

b) l'étanchéité des murs extérieurs et des caves, de la toiture, des menuiseries extérieures, des planchers et des carrelages;

c) l'éclairage naturel et la ventilation :

1° l'éclairage naturel des pièces d'habitation, par une surface de baies vitrées inférieure :

— au 1/8e ou au 1/10e de celle de la superficie de plancher du local de jour considéré, selon que l'éclairage de cette pièce est assuré ou non par une baie située dans un mur vertical;

— au 1/10e ou au 1/12e de celle de la superficie de plancher du local de nuit considéré, selon que l'éclairage de cette pièce est assuré ou non par une baie située dans un mur vertical;

2° la ventilation des pièces d'habitation et des locaux sanitaires, par une possibilité insuffisante de ventilation directe à l'air libre, c'est-à-dire :

* pour les cuisines, salles de bains et w.c. : des canalisations verticales dont la section est inférieure à 75 cm² ou des fenêtres, grilles ou ouvertures dans une paroi extérieure dont la section libre en position ouverte est inférieure à :

- 200 cm² pour les cuisines;
- 140 cm² pour les salles de bains;
- 75 cm² pour les w.c.;

* pour les autres pièces d'habitation (séjour, chambres,...) : des entrées d'air (grilles, fenêtres ou autres) dont la section libre en position ouverte est inférieure à 8 x Apl cm².

Dans cette expression, Apl est la superficie de plancher du local exprimée en m²;

3° les deux ensemble, par une hauteur sous plafond inférieure à la hauteur requise, définie à l'article 1^{er}, 1°;

remarque : pour une opération d'acquisition, suivie ou non de l'exécution de travaux, une éventuelle demande de dérogation à ces critères doit faire l'objet d'un rapport justificatif de l'agent de l'administration qui visite le bâtiment;

d) la sécurité dans le logement, au niveau de l'installation électrique et de la distribution de gaz, des escaliers et paliers, des aires de circulation et des cheminées;

e) l'hygiène, au niveau de la distribution d'eau, des équipements sanitaires et de l'évacuation des eaux usées.

Art. 3. Les logements subsidiés doivent répondre, sur le plan de l'occupation, aux conditions suivantes :

a) avoir une superficie habitable minimum de :

- pour un logement occupé par une seule personne : 32 m²;
- pour un logement occupé par un couple : 38 m²;

les minima précités sont augmentés de 6 m² par personne supplémentaire n'exigeant pas de chambre supplémentaire, et de 12 m² par personne supplémentaire exigeant une chambre supplémentaire, selon le tableau suivant :

Occupants	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Nombre de chambres nécessaires										
1	32	38								
2		44	50	56	62					
3			56	62	68	74	80	86		
4				68	74	80	86	92	98	104
5					80	86	92	98	104	110

au-delà de 10 occupants ou de 5 chambres, ces valeurs sont majorées de 6 m² par personne supplémentaire et de 6 m² par chambre supplémentaire;

b) comporter au minimum les pièces suivantes :

1° pièces d'habitation de jour :

- une salle de séjour;
- une cuisine d'une superficie utile d'au moins 4 m² ou, à défaut, un coin à cuisiner spécialement aménagé, comportant une aération vers l'extérieur;

la superficie habitable minimum des pièces d'habitation de jour doit atteindre 16 m² pour un logement occupé par une seule personne;

le minimum précité est augmenté de 4 m² par personne supplémentaire, selon le tableau suivant :

Occupants	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Superficie habitable des pièces de jour (en m ²)	16	20	24	28	32	36	40	44	48	52

au-delà de 10 occupants, ces valeurs sont majorées de 4 m² par personne supplémentaire;

2° pièces d'habitation de nuit :

- une chambre par personne vivant seule ou par couple;
- une chambre par enfant ou par groupe de deux enfants du même sexe âgés de moins de 21 ans;

l'occupation d'une chambre par trois enfants du même sexe âgés de moins de 21 ans est tolérée lorsque la grandeur de la pièce (12 m² minimum), son aération et sa disposition permettent cette occupation sans nuire aux bonnes conditions d'hygiène et de confort;

l'occupation d'une chambre par deux enfants du même sexe dont l'un au moins est âgé de plus de 20 ans est tolérée lorsque cette cohabitation n'est pas préjudiciable à la vie harmonieuse de ces enfants, notamment en raison de leur faible différence d'âge;

la superficie habitable minimum des pièces d'habitation de nuit doit atteindre :

— en cas d'occupation par une personne seule : 8 m² ou 6,50 m², selon que l'opération subsidiée consiste en une construction ou une acquisition;

— en cas d'occupation par deux personnes : 10 m² ou 9 m², selon que l'opération subsidiée consiste en une construction ou une acquisition;

3° locaux sanitaires :

— un w.c. à chasse à l'usage exclusif du ménage, convenablement aéré et ne communiquant pas directement avec une pièce d'habitation de jour;

— une salle de bains ou une salle d'eau convenablement aérée;

c) pour un appartement situé dans un immeuble comportant un rez-de-chaussée commercial :

disposer d'un accès à la voirie publique distinct de la partie commerciale.

Remarque : l'enfant à naître est pris en compte pour l'application des normes visées au présent article.

Art. 4. Les travaux de réhabilitation pouvant être pris en compte pour la détermination du montant de l'investissement dans le cadre d'une opération d'acquisition-rénovation doivent obligatoirement remédier à une ou plusieurs causes d'insalubrité définies aux articles 2 et 3 et figurer dans la liste des ouvrages fixée ci-après. Chaque ouvrage, numéroté de 1 à 20 dans cette liste, doit être exécuté dans sa totalité pour être pris en considération.

Ouvrages subsidiables :

Toiture

1. Remplacement de la couverture, y compris les lucarnes, tabatières et ouvrages assimilés.

2. Appropriation de la charpente.

3. Remplacement de tout élément ou dispositif de collecte et d'évacuation des eaux pluviales.

4. Installation de tout dispositif assurant l'éclairage naturel et/ou l'aération des combles non aménagés en pièces d'habitation (une baie par versant si les combles ne sont pas divisés ou par local s'ils le sont).

Murs

5. Assèchement des murs.

6. Renforcement des murs instables, ou démolition et reconstruction totale de ces murs.

Menuiseries extérieures

7. Remplacement des menuiseries extérieures (portes et châssis) y compris le vitrage, sous réserve de satisfaire aux critères définis à l'article 2, c).

Sols

8. Remplacement des supports (gîtage, hourdis, etc...) des aires de circulation d'un ou de plusieurs locaux.

9. Remplacement des aires de circulation et des sous-couches d'un ou de plusieurs locaux, y compris les plinthes.

Eclairage naturel et ventilation

10A. Eclairage naturel, et ventilation des pièces d'habitation autres que les cuisines : mise en conformité aux critères définis à l'article 2, c).

10B. Ventilation des cuisines et des locaux sanitaires : mise en conformité aux critères définis à l'article 2, c), 2.

Sécurité

11. Appropriation de l'installation électrique et/ou de gaz, non compris le remplacement des appareils de chauffage ou de production d'eau chaude ni les parties de l'installation non nécessaires à un confort minimum (téléphone, télédistribution, éclairage extérieur,...).

12. Remplacement d'escalier intérieur, y compris travaux annexes indispensables.

13. Gainage de corps de cheminée, y compris restauration, reconstruction ou démolition des souches et accessoires.

Hygiène

14. Installation d'un point d'eau potable sur évier dans la cuisine.

15. Installation d'un système d'égouttage des eaux usées, ou remplacement total du système existant, en conformité avec les prescriptions réglementaires applicables en la matière.

16. Installation d'un premier w.c. à chasse raccordé à l'égout public ou à un système d'évacuation et de traitement conforme aux prescriptions réglementaires applicables en la matière.

Le w.c. doit être situé dans un local aéré ne pouvant communiquer avec une pièce d'habitation de jour que par l'intermédiaire d'un sas.

17. Installation d'une première salle de bains.

Surpeuplement

18. Travaux d'agrandissement ou d'aménagement en vue de satisfaire aux critères définis à l'article 3 en cas d'occupation du logement par une personne seule.

Accès

19. Aménagement d'un accès à la voirie publique distinct de la partie commerciale.

Mérule

20. Tous travaux de nature à éliminer la mérule ou tout champignon aux effets analogues, par remplacement ou traitement des éléments immeubles attaqués.

Isolation

Remarque : Des travaux d'isolation ne sont pris en compte que s'ils sont liés à un des ouvrages précités, admissible au bénéfice de la prime.

Art. 5. L'ensemble des ouvrages figurant dans la liste de l'article 4, nécessaires pour supprimer les causes d'insalubrité existant dans le logement, doivent obligatoirement être exécutés, à l'exception des ouvrages numérotés 4 et 10A.

Art. 6. La prise en compte de travaux spécifiques à des locaux à usage non résidentiel est autorisée pour les ouvrages relatifs à la toiture, aux murs, aux menuiseries extérieures (à l'exclusion des portes de garage) et à l'installation électrique, si ces locaux sont situés dans le bâtiment principal constituant le logement et pas dans une annexe à celui-ci et si la non-exécution de ces travaux peut nuire à la salubrité de la partie résidentielle du logement.

Art. 7. Le présent arrêté produit ses effets le 1^{er} mars 1999.

Namur, le 30 mars 1999.

W. TAMINIAUX

ÜBERSETZUNG

D. 99 — 1445

[C - 99/27389]

30. MÄRZ 1999 — Ministerialerlaß zur Bestimmung der technischen Anforderungen bezüglich der Wohnungen, die Gegenstand einer Prämie für die Schaffung von vereinbarungsgebundenen Wohnungen sind

Der Minister der Sozialen Maßnahmen, des Wohnungswesens und des Gesundheitswesens,

Aufgrund des Wallonischen Wohnungsgesetzbuches, insbesondere des Artikels 20;

Aufgrund des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 21. Januar 1999 zur Einführung einer Prämie für die Schaffung von vereinbarungsgebundenen und mietzinsgünstigen Wohnungen durch natürliche Personen;

Aufgrund des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 11. Februar 1999 zur Festlegung der Kriterien der gesundheitlichen Zutraglichkeit, der Verbesserungsfähigkeit bzw. Nichtverbesserungsfähigkeit der Wohnungen sowie der Mindestkriterien für die Gewährung von Zuschüssen;

Aufgrund der am 12. Januar 1973 koordinierten Gesetze über den Staatsrat, insbesondere des Artikels 3, § 1 in seiner durch die Gesetze vom 4. Juli 1989 und vom 4. August 1996 abgeänderten Fassung;

Aufgrund der Dringlichkeit, begründet dadurch, daß das Wallonische Wohnungsgesetzbuch und der Erlaß der Wallonischen Regierung vom 21. Januar 1999 zur Einführung einer Prämie für die Schaffung von vereinbarungsgebundenen und mietzinsgünstigen Wohnungen durch natürliche Personen am 1. März 1999 in Kraft treten;

In der Erwägung, daß Prämienanträge ab dem 1. März 1999 eingereicht werden können, was unbedingt voraussetzt, daß die einzuhaltenden technischen Anforderungen unverzüglich festgelegt werden,

Beschließt:

Artikel 1 - Für die Anwendung des vorliegenden Erlasses gelten die folgenden Definitionen:

1° erforderliche Deckenhöhe:

- a) für einen Bau: 2,40 m für die Tagesräume und 2,20 m für die Schlaf- und Sanitärräume;
- b) für einen Erwerb, mit oder ohne Ausführung von Sanierungs-, Teilungs- oder Umgestaltungsarbeiten: 2,30 m für die Tagesräume und 2,10 m für die Schlaf- und Sanitärräume;

2° Nutzfläche: die Fläche, die zwischen den ein Zimmer, einen Zimmerteil oder Innenraum abgrenzenden Wänden gemessen wird.

Wenn die Höhe von 2,00 m nicht über die ganze Fläche des Zimmers vorhanden ist, wird die Nutzfläche wie folgt berechnet:

- a) 100 %, wenn die Deckenhöhe über 2,00 m liegt;
- b) 75 %, wenn die Deckenhöhe zwischen 1,80 m und 2,00 m liegt;
- c) 50 %, wenn die Deckenhöhe zwischen 1,00 m und 1,80 m liegt;
- d) 0 %, wenn die Deckenhöhe unter 1,00 m liegt.

Die waagrecht gemessene Grundfläche der Treppen wird in jedem Stockwerk berechnet.

3° Wohnraum: jedes Zimmer, jeder Zimmerteil oder Innenraum, mit Ausnahme der folgenden Räume: Eingangshallen, Korridore, Sanitärräume, Abstellräume, Keller, Speicher, sofern nicht als Wohnraum ausgebaut, unbewohnbare Anbauten, Garagen und für die Berufsausübung benutzte Räume sowie die Räume mit einer der folgenden Eigenschaften :

- a) eine Nutzfläche oder eine Fläche unter der erforderlichen Höhe, die 4 m² nicht erreicht;
- b) eine waagerechte Abmessung, die ständig niedriger als 1,50 m ist;
- c) ein Fußboden im Untergeschoß, der tiefer als 1,50 m unter dem Niveau der angrenzenden Gelände liegt;
- d) das Fehlen jeglicher Tageslichtbeleuchtung;

4° bewohnbare Fläche: die Nutzfläche der Wohnräume;

5° Fläche der Glasöffnungen: die wie folgt berechnete Fläche:

- a) für die Fenster und Fenstertüren: die Fläche der Lichtöffnungen des Außenmauerwerkes;
- b) für die Kuppeln oder Dachreiter in den Plattformen: die waagrecht gemessene Fläche der Lichtöffnungen;
- c) für die Dachfensterrahmen und die Volltüren mit Glasausschnitt, nur die Glasfläche;

6° die Fußbodenfläche: die Fläche, die zwischen den einen Raum abgrenzenden Wänden gemessen wird, ungeachtet dessen Höhe.

7° Nutzfläche der Wohnung: die Fläche, die zwischen den Innenwänden der Wohnung gemessen wird, mit Ausnahme der folgenden Räume: Keller, Speicher, sofern nicht als Wohnraum ausgebaut, Garagen, für die Berufsausübung benutzte Räume, unbewohnbare Anbauten und angrenzende Anbauten, die nicht in direkter Verbindung mit der Wohnung stehen. Die Mauern, Zwischenwänden und Schornsteinröhre werden nicht abgezogen.

Art. 2 - Nach Durchführung der von der Region bezuschußten Maßnahme dürfen die Wohnungen, die Gegenstand einer Prämie für die Schaffung von vereinbarungsgebundenen Wohnungen sind, in bautechnischer Hinsicht keine Ursache der gesundheitlichen Unzuverlässigkeit aufweisen, die auf einen oder mehrere der folgenden Faktoren eine Auswirkung haben, nämlich auf:

a) die Standsicherheit und die Festigkeit der Grundmauern, der tragenden Außen- und Innenmauern, des Daches und der Tragstrukturen (Grundbalken, Hourdiplatten,...) der Gehflächen;

b) die Dichtigkeit und Sicherheit der Außenmauern und Keller, des Daches, des Außenholzwurks, der Fußböden und der Fliesenbeläge;

c) die Tageslichtbeleuchtung und die Lüftung der Wohnräume:

1. die Tageslichtbeleuchtung der Wohnräume über eine Fläche der Glasöffnungen unter:

— 1/8 bzw. 1/10 der Fußbodenfläche des in Frage kommenden Tagesraumes, je nachdem, ob die Beleuchtung dieses Raumes durch eine Glasöffnung in einer senkrechten Mauer gewährleistet wird oder nicht;

— 1/10 bzw. 1/12 der Fußbodenfläche des in Frage kommenden Schlafrumes, je nachdem, ob die Beleuchtung dieses Raumes durch eine Glasöffnung in einer senkrechten Mauer gewährleistet wird oder nicht;

2. die Lüftung der Tages- und Sanitärräume, wegen fehlender oder unzureichender Möglichkeit einer direkten Außenlüftung;

* in Küchen, Badezimmern und W.C.: senkrechte Schächte mit einem Querschnitt unter 75 cm² oder Fenster, Lüftungsgitter oder -öffnungen in einer Außenwand mit einem lichten Querschnitt in geöffneter Stellung unter:

— 200 cm² für Küchen

— 140 cm² für Badezimmer

— 75 cm² für die W.C.;

* in den übrigen Wohnräumen (Wohn-, Schlafzimmer,...): Lüftungsöffnungen (Lüftungsgitter, Fenster oder andere) mit einem lichten Querschnitt in geöffneter Stellung unter 8 x Apl cm², wobei Apl die Fläche in m² des Raumfußbodens ist;

3. beide zusammen, durch eine Deckenhöhe unter der in Artikel 1 1° bestimmten erforderlichen Höhe;

Bemerkung : Im Falle eines Erwerbs mit oder ohne Ausführung von Arbeiten muß der Bedienstete der Verwaltung, der das Gebäude besichtigt, für einen eventuellen Antrag auf eine Abweichung von diesen Kriterien einen begründeten Bericht erstellen;

d) die Sicherheit in der Wohnung, nämlich hinsichtlich der Stromanlage und der Gasversorgung, der Treppen und Treppenabsätze, der Gehflächen und Kamine;

e) die Hygiene, nämlich in bezug auf die Wasserversorgung, die Sanitärausrüstung und die Ableitung von Abwasser.

Art. 3 - Die bezuschußten Wohnungen müssen, hinsichtlich der Belegungsdichte, den folgenden Anforderungen genügen:

a) die folgende bewohnbare Mindestfläche haben:

— für eine von einer einzigen Person benutzte Wohnung: 32 m²;

— für eine von einem Paar benutzte Wohnung: 38 m²;

die vorgenannten Mindestwerte werden nach der folgenden Tabelle pro zusätzliche Person, für die kein zusätzliches Schlafzimmer erforderlich ist, um 6 m², und pro zusätzliche Person, für die ein zusätzliches Schlafzimmer erforderlich ist, um 12 m² erhöht:

Bewohner	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Anzahl der notwendigen Schlafzimmer										
1	32	38								
2		44	50	56	62					
3			56	62	68	74	80	86		
4				68	74	80	86	92	98	104
5					80	86	92	98	104	110

Wenn die Anzahl der Bewohner 10 überschreitet oder wenn mehr als 5 Schlafzimmer vorhanden sind, werden diese Werte pro zusätzliche Person um 6 m² und pro zusätzliches Schlafzimmer um 6 m² erhöht.

b) mindestens die folgenden Räume zählen:

1° Tagesräume:

— ein Wohnzimmer;

— eine Küche mit einer Nutzfläche von mindestens 4 m² oder andernfalls eine speziell eingerichtete Kochnische mit Außenlüftung;

Für eine von einer einzigen Person benutzte Wohnung muß die bewohnbare Mindestfläche der Tagesräume 16 m² erreichen;

Der vorerwähnte Mindestwert wird nach der folgenden Tabelle pro zusätzliche Person um 4 m² erhöht:

Bewohner	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Bewohnbare Fläche der Tagesräume (in m ²)	16	20	24	28	32	36	40	44	48	52

Wenn die Anzahl der Bewohner 10 überschreitet, werden diese Werte pro zusätzliche Person um 4 m² erhöht.

2° Schlafräume:

- ein Schlafzimmer für eine alleinwohnende Person oder pro Paar;
- ein Zimmer je Kind oder je Gruppe von zwei Kindern gleichen Geschlechts unter 21 Jahren;

die Benutzung eines Schlafzimmers durch drei Kinder gleichen Geschlechts unter 21 Jahren ist jedoch zugelassen, wenn die Größe (mindestens 12 m²), Belüftung und Anordnung dieses Zimmers diese Benutzung ohne Beeinträchtigung erforderlicher Gesundheits- und Komfortvoraussetzungen gestatten;

die Benutzung eines Schlafzimmers durch zwei Kinder gleichen Geschlechts, von denen mindestens eins über 20 Jahre alt ist, ist jedoch zugelassen, wenn diese gemeinsame Benutzung insbesondere wegen des geringen Altersunterschieds dem harmonischen Leben dieser Kinder nicht schadet;

die bewohnbare Mindestfläche der Schlafräume muß die folgenden Werte erreichen:

— bei einer Benutzung durch eine einzige Person: 8 m² oder 6,50 m², je nach dem die bezuschußbare Maßnahme in einem Bau oder in einem Erwerb besteht;

— bei einer Benutzung durch zwei Personen: 10 m² oder 9 m², je nach dem die bezuschußbare Maßnahme in einem Bau oder in einem Erwerb besteht;

3° Sanitärräume:

— ein W.C. mit Wasserspülung zur Benutzung ausschließlich durch den Haushalt, das genug belüftet ist und keinen unmittelbaren Zugang zu einem Tagesraum hat;

— ein Badezimmer oder ein Waschraum mit guter Belüftung;

c) für ein Appartement in einem Gebäude mit einem Erdgeschoß zur gewerblichen Nutzung: einen vom gewerblich genutzten Teil getrennten Zugang zum öffentlichen Wegenetz haben.

Bemerkung: für die Anwendung der im vorliegenden Artikel erwähnten Normen wird außerdem das künftige Kind berücksichtigt.

Art. 4 - Die Sanierungsarbeiten, die für die Bestimmung des Investitionsbetrags im Rahmen einer Maßnahme "Erwerb-Sanierung" berücksichtigt werden können, müssen unbedingt einer oder mehreren Ursachen der gesundheitlichen Unzulänglichkeit im Sinne von Artikel 2 und 3 abhelfen und in der nachstehend bestimmten Liste der Arbeiten angeführt sein. Jede Arbeit, die in dieser Liste mit einer Nummer von 1 bis 20 versehen ist, muß ganz ausgeführt werden, um in Betracht gezogen zu werden.

Bezuschußbare Arbeiten:

Bedachung

1. Ersatz der Dachhaut, einschließlich der Gauben, Dachliegefenster und ähnlicher Anlagen.

2. Anpassung des Dachstuhls.

3. Ersatz von jeder Regenwassersammel- und -ableitungsvorrichtung.

4. Einbau von Anlagen für Tageslichtbeleuchtung und/oder Lüftung der nicht als Wohnräume ausgebauten Speicher (eine Öffnung je Dachseite, wenn der Dachboden nicht geteilt ist, oder je Raum, wenn der Dachboden geteilt ist).

Mauern

5. Mauertrockenlegung.

6. Verstärkung baufälliger Mauern oder Abbruch und völliger Neubau dieser Mauern.

Außenholzwerk

7. Ersatz des Außenholzwerks (Türen und (Fenster-) Rahmen) einschließlich Verglasung, jedoch unter dem Vorbehalt, daß die in Artikel 2, c) angegebenen Kriterien erfüllt werden.

Fußböden

8. Ersatz der Tragstrukturen (Grundbalken, Hourdiplatten usw.) der Gehflächen in einem oder mehreren Räumen.

9. Ersatz der Gehflächen und der Zwischenlagen, einschließlich Fußleisten, in einem oder mehreren Räumen.

Tageslichtbeleuchtung und Belüftung

10A. Tageslichtbeleuchtung und Belüftung der Wohnräume, mit Ausnahme der Küchen: Anpassung an die in Artikel 2, c) bestimmten Kriterien.

10B. Belüftung der Küchen und Sanitärräume: Anpassung an die in Artikel 2, c), 2 bestimmten Kriterien.

Sicherheit

11. Anpassung der Strom- und/oder Gasversorgungsanlage, ohne den Ersatz der Heizgeräte oder Warmwasserbereiter und der Teile der Anlage, die nicht für den Mindestkomfort erforderlich sind (Telefon, Kabelfernsehen, Außenbeleuchtung,...).

12. Ersatz von Innentritten, einschließlich der dabei anfallenden Nebenleistungen.

13. Schornsteinummantelung, einschließlich Instandsetzung bzw. Neubau der Schornsteinmündungen und Nebenanlagen.

Hygiene

14. Anlage einer Trinkwasserzapfstelle über dem Abwaschbecken in der Küche.

15. Anlage einer Abwässerableitung oder völliger Ersatz der bestehenden Anlage, in Übereinstimmung mit den in diesem Bereich geltenden vorschriftsmäßigen Bestimmungen.

16. Anlage eines ersten W.C. mit Wasserspülung und Anschluß an die öffentliche Kanalisation oder an ein Ableitungs- und Aufbereitungssystem für Abwasser in Übereinstimmung mit den in diesem Bereich geltenden vorschriftsmäßigen Bestimmungen.

Das W.C. muß in einem belüfteten Raum eingebaut werden, der nur über einen Schleusenraum von einem Wohnraum aus zu erreichen ist.

17. Einbau eines ersten Badezimmers.

Überbelegung

18. Aus- oder Umbauarbeiten, um die in Artikel 3 bestimmten Kriterien zu erfüllen, bei einer Benutzung der Wohnung durch eine einzige Person.

Zugang

19. Anlage eines vom gewerblich genutzten Teil getrennten Zugangs zum öffentlichen Wegenetz.

Hausschwamm

20. Alle Arbeiten zur Beseitigung des Hausschwamms oder jedes anderen Pilzes mit ähnlicher Wirkung durch Ersatz oder Behandlung der befallenen Teile.

Isolierung

Bemerkung: Isolierungsarbeiten werden nur berücksichtigt, wenn sie mit einer der vorerwähnten Arbeiten, für welche die Prämie gewährt werden kann, verbunden sind.

Art. 5 - Alle in der Liste des Artikels 4 aufgeführten Arbeiten, die zur Aufhebung der in der Wohnung bestehenden Ursachen der gesundheitlichen Unzuträglichkeit notwendig sind, müssen unbedingt ausgeführt werden, mit Ausnahme der Arbeiten mit der Nummer 4 und 10A.

Art. 6 - Die Berücksichtigung von spezifischen Arbeiten für nicht zu Wohnzwecken bestimmten Räumlichkeiten wird für Arbeiten in bezug auf das Dach, die Mauern, das Außenholzwerk (mit Ausnahme der Garagetore) und die Stromanlage erlaubt, wenn diese Räumlichkeiten in dem Hautgebäude, das die Wohnung bildet, und nicht in einem Anbau dieses Gebäudes liegen, und wenn die Nichtausführung dieser Arbeiten die gesundheitliche Zuträglichkeit des zu Wohnzwecken dienenden Teils der Wohnung gefährden kann.

Art. 7 - Der vorliegende Erlaß wird am 1. März 1999 wirksam.

Namur, den 30. März 1999

W. TAMINIAUX

VERTALING

N. 99 — 1445

[C - 99/27389]

30 MAART 1999. — Ministerieel besluit waarbij de technische voorwaarden worden bepaald voor woningen waarvoor een premie wordt toegekend met het oog op het optrekken van woningen waarvoor een overeenkomst is afgesloten

De Minister van Sociale Actie, Huisvesting en Gezondheid,

Gelet op de Waalse Huisvestingscode, inzonderheid op artikel 20;

Gelet op het besluit van de Waalse Regering van 21 januari 1999 tot invoering van een premie voor de inrichting, door natuurlijke personen, van woningen, waarvoor een overeenkomst is afgesloten, tegen een bescheiden huur;

Gelet op het besluit van de Waalse Regering van 11 februari 1999 waarbij de gezondheidsnormen, de verbeterbaarheid van de woningen alsmede de minimumnormen voor de toekenning van subsidies worden bepaald;

Gelet op de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, inzonderheid op artikel 3, § 1, gewijzigd bij de wetten van 4 juli 1989 en 4 augustus 1996;

Gelet op de dringende noodzakelijkheid, gegrond op de inwerkingtreding op 1 maart 1999 van de Waalse Huisvestingscode en van het besluit van de Waalse Regering van 21 januari 1999 tot invoering van een premie voor de inrichting, door natuurlijke personen, van woningen, waarvoor een overeenkomst is afgesloten, tegen een bescheiden huur;

Overwegende dat premieaanvragen vanaf 1 maart 1999 ingediend kunnen worden, waarbij de in acht te nemen technische voorwaarden onverwijld bepaald moeten worden,

Besluit :

Artikel 1. Voor de toepassing van dit besluit wordt verstaan onder :

1° vereiste plafondhoogte :

a) in geval van bouwverrichting : 2,40 m voor de dagvertrekken en 2,20 m voor de nachtvertrekken en de sanitaire ruimten;

b) in geval van aankoopverrichting die al dan niet gevolgd wordt door de uitvoering van renovatie-, indelings- of herstructureringswerken : 2,30 m voor de dagvertrekken en 2,10 m voor de nachtvertrekken en de sanitaire ruimten;

2° nuttige oppervlakte : de oppervlakte afgebakend door de binnenwanden van een kamer, een kamergedeelte of een binnenruimte.

Wanneer de hoogte van 2,00 m niet bereikt wordt over de gehele oppervlakte van de kamer wordt de nuttige oppervlakte berekend als volgt :

- a) tegen 100 % wanneer de plafondhoogte meer bedraagt dan 2,00 m;
- b) tegen 75 % wanneer de plafondhoogte tussen 1,80 m en 2,00 m bedraagt;
- c) tegen 50 % wanneer de plafondhoogte tussen 1,00 m en 1,80 m bedraagt;
- d) tegen 0 % wanneer de plafondhoogte minder bedraagt dan 1,00 m.

De door de trap op de grond ingenomen oppervlakte, die horizontaal wordt gemeten, wordt op iedere verdieping berekend;

3° woonvertrek : kamer, kamergedeelte of binnenruimte, met uitzondering van de hallen, gangen, sanitaire ruimten, berghokken, kelders, niet ingerichte zolders, onbewoonbare bijgebouwen, garages, lokalen voor het uitoefenen van een beroep. De lokalen met één van volgende kenmerken worden eveneens uitgesloten :

- a) een nuttige oppervlakte of een oppervlakte onder de vereiste hoogte, die kleiner is dan 4 m²;
- b) horizontale afmetingen die onder 1,50 m blijven liggen;
- c) een vloer op de kelderverdieping gelegen op meer dan 1,50 m onder de aangrenzende gronden;
- d) een totaal gebrek aan natuurlijke verlichting;

4° bewoonbare oppervlakte : nuttige oppervlakte van de woonvertrekken;

5° oppervlakte van de vensteropeningen : de oppervlakte die berekend wordt als volgt :

- a) voor de vensters en vensterdeuren : de dagoppervlakte van het buitenmetselwerk;
- b) voor de koepels of bovenlichten in pladdaken : de horizontaal gemeten dagoppervlakte;
- c) voor de ramen in het dakwerk en de opgeklampte deuren met een glazen gedeelte : enkel de glazen oppervlakte;

6° vloeroppervlakte : de oppervlakte afgebakend door de binnenwanden van een ruimte, waarbij de hoogte niet aanmerking komt.

7° nuttige oppervlakte van de woning : de oppervlakte afgebakend door de binnenwanden van de woning, met uitzondering van de kelders, niet ingerichte zolders, garages, lokalen voor het uitoefenen van een beroep, onbewoonbare bijgebouwen en belendende bijgebouwen die niet rechtstreeks naar de woning doorlopen. De muren, scheidingswanden en schoorsteenpijpen worden meegerekend.

Art. 2. Na afloop van de door het Gewest gesubsidieerde verrichting mogen de woningen waarvoor een hierboven bepaalde premie wordt toegekend, geen enkele van de bouwtechnische ongezondheidsaantasten die één of verscheidene van de volgende kenmerken aantasten :

- a) stabiliteit en stevigheid van het gebouw op het vlak van funderingen, dragende buiten- en binnenmuren, dakwerk en draagconstructies (gebinte, holle balken,...) en de doorgangsmogelijkheden op de vloeren;
- b) waterdichtheid van buitenmuren en kelders, van het dakwerk, het buitenmetselwerk, planken- en tegelvloeren;
- c) natuurlijke verlichting en verluchting :

1° natuurlijke verlichting van de woonvertrekken, door een raamoppervlakte die minder bedraagt dan :

— 1/8e of 1/10e van de vloeroppervlakte van het betrokken dagvertrek al naar gelang dat vertrek al dan niet verlicht wordt door een vensteropening in een verticale muur;

— 1/10e of 1/12e van de vloeroppervlakte van het betrokken nachtvertrek al naargelang dat vertrek al dan niet verlicht wordt door een vensteropening in een verticale muur;

2° verluchting van de woonvertrekken en sanitaire ruimten door onvoldoende rechtstreekse ventilatiemogelijkheden naar de buitenlucht, met name :

* voor keukens, badkamers en WC's : verticale leidingen waarvan de doorsnede kleiner is dan 75 cm², of de vensters, roosters of openingen in een buitenwand waarvan de vrije doorsnede in open stand kleiner is dan : - 200 cm² voor keukens;

— 140 cm² voor badkamers;

— 75 cm² voor WC's.

* voor de andere woonvertrekken (woonkamer, slaapkamers...): verluchttingsopeningen (roosters, vensters of andere) waarvan de vrije doorsnede in open stand kleiner is dan 8 x Apl cm².

In deze formule is Apl de in m² uitgedrukte vloeroppervlakte van het lokaal;

3° beide samen door een plafondhoogte van minder dan de vereiste hoogte bepaald in artikel 1, 1°;

Opmerking : in geval van aankoopverrichting die al dan niet gevolgd wordt door de uitvoering van werken moet een eventuele aanvraag om van deze normen af te wijken worden onderworpen aan een rechtvaardigingsverslag van de ambtenaar die het gebouw bezichtigt;

d) veiligheid in de woning inzake elektriciteitsinstallatie en gasvoorziening, trappen en overlopen, doorgangsmogelijkheden op de vloeren, en schoorstenen;

e) hygiëne inzake watervoorziening, sanitaire installaties en afvoer van afvalwater.

Art. 3. Op het vlak van de bewoning moeten de woningen aan de volgende voorwaarden voldoen :

a) minimale bewoonbare oppervlakte van de woning :

— voor een woning die door één persoon wordt bewoond : 32 m²;

— voor een woning die door een (echt)paar wordt bewoond : 38 m²;

de bovenvermelde minimumwaarden worden verhoogd met 6 m² per bijkomende persoon voor wie geen bijkomende slaapkamer wordt vereist, en met 12 m² per bijkomende persoon voor wie een bijkomende slaapkamer wordt vereist, op grond van de volgende tabel :

Bewoners	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Aantal nodige slaapkamers										
1	32	38								
2		44	50	56	62					
3			56	62	68	74	80	86		
4				68	74	80	86	92	98	104
5					80	86	92	98	104	110

Boven 10 bewoners of 5 slaapkamers worden deze waarden verhoogd met 6 m² per bijkomende persoon en met 6 m² per bijkomende slaapkamer;

a) het volgende minimumaantal vertrekken omvatten :

1° dagvertrekken :

— één woonkamer;

— een keuken met een nuttige oppervlakte van minstens 4 m² of, bij gebreke hiervan, een speciaal ingerichte kookhoek met verluchting naar buiten toe;

de minimale bewoonbare oppervlakte van de dagvertrekken moet 16 m² bedragen voor een woning die door één persoon wordt betrokken;

de bovenvermelde minimumwaarde wordt verhoogd met 4 m² per bijkomende persoon, op grond van de volgende tabel :

Bewoners	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Bewoonbare oppervlakte van de dagvertrekken (in m ²)	16	20	24	28	32	36	40	44	48	52

Boven 10 bewoners worden deze waarden verhoogd met 4 m² per bijkomende persoon.

d) nachtvertrekken :

— één slaapkamer per alleenstaande persoon of per (echt)paar;

— één slaapkamer per kind of per groep van twee kinderen van hetzelfde geslacht jonger dan 21 jaar;

het betrekken van een slaapkamer door drie kinderen van hetzelfde geslacht, jonger dan 21 jaar wordt toegelaten wanneer de grootte van de kamer (minimum 12 m²), de verluchting en indeling ervan dat mogelijk maken met inachtneming van de voorwaarden inzake hygiëne en comfort;

het betrekken van een slaapkamer door twee kinderen van hetzelfde geslacht, onder wie ten minste één ouder dan 20 jaar wordt toegelaten wanneer deze samenwoning o.m. wegens het klein leeftijdsverschil het harmonisch leefklimaat van deze kinderen niet in het gedrang brengt.

De minimale bewoonbare oppervlakte van de nachtvertrekken moet de volgende waarden bedragen :

— bewoning door één persoon : 8 m² of 6,50 m² naargelang de gesubsidieerde verrichting in een bouw of een aankoop bestaat;

— bewoning door twee personen : 10 m² of 9 m² naargelang de gesubsidieerde verrichting in een bouw of een aankoop bestaat;

3° sanitaire ruimten :

— een WC met spoelinrichting die uitsluitend door het gezin gebruikt wordt, die goed verlucht is en niet naar een dagvertrek doorloopt;

— een badkamer of een goed verluchte waskamer;

c) voor een appartement gelegen in een gebouw met een winkel op de benedenverdieping :

beschikken over een toegang tot het openbaar wegennet, die van de winkelruimte gescheiden is.

Opmerking : het ongebooren kind komt in aanmerking voor de toepassing van de in dit artikel bedoelde normen.

Art. 4. De renovatiewerken die in aanmerking kunnen komen om het bedrag van de investeringen te bepalen in het kader van een aankoop-renovatieverrichting moeten verplicht één of verscheidene in de artikelen 2 en 3 bepaalde ongezondheidsfactoren verhelpen en in de hierna vastgestelde lijst van werken voorkomen. Ieder werk, van nummer 1 tot en met 20 in deze lijst, moet volledig uitgevoerd zijn om in aanmerking te komen.

Werken die voor een subsidie in aanmerking komen :

Dakwerk

1. Vervanging van de bekleding, met inbegrip van dakvensters, dakramen en gelijkgestelde elementen.

2. Aanpassing van het gebinte.

3. Vervanging van elk element of elke inrichting voor de verzameling en de afvoer van regenwater.

4. Installatie van iedere inrichting die voor de natuurlijke verlichting en/of de verluchting van de niet in woonvertrek ingerichte dakverdieping zorgt (één vensteropening per helling indien de dakverdieping niet gedeeld is of per lokaal indien ze wel gedeeld is).

Muren

5. Droogmaking van de muren.

6. Versterking van de onstabiele muren of sloping en totale wederopbouw van die muren.
Buitenmetselwerk
7. Vervanging van het buitenmetselwerk (deuren en raamwerk), met inbegrip van de beglazing onder voorbehoud dat aan de in artikel 2, c) bepaalde normen wordt voldaan.
Vloeren
8. Vervanging van de draagconstructies (gebinte, holle balken,...), en de vloeroppervlakte van één of verscheidene lokalen.
9. Vervanging van de vloeroppervlakte en de onderlagen van één of verscheidene lokalen, met inbegrip van de plinten.
Natuurlijke verlichting en verluchting
- 10A. Natuurlijke verlichting en verluchting van de woonvertrekken met uitzondering van de keukens : conformiteit met de in artikel 2, c), bepaalde normen.
- 10B. Verluchting van de keukens en sanitaire ruimten : conformiteit met de in artikel 2, c), 2 bepaalde normen.
Veiligheid
11. Aanpassing van de elektriciteits- en/of gasinstallatie, met uitzondering van de vervanging van verwarmings-apparaten of van toestellen voor de productie van warm water, en installatiegedeelten die niet noodzakelijk zijn voor een minimumcomfort (telefoon, kabeltelevisie, buitenverlichting,...).
12. Vervanging van de binnentrap, met inbegrip van de vereiste bijbehorende werken.
13. Overtrekken van schachten van schoorstenen, met inbegrip van herstelling, wederopbouw of sloping van de schoorsteentoppen en aanvullende onderdelen.
Hygiëne
14. Plaatsing van een tappunt voor drinkwater boven de gootsteen in de keuken.
15. Plaatsing van een inrichting voor de afvoer van afvalwater of totale vervanging van de bestaande inrichting, overeenkomstig de ter zake geldende voorschriften.
16. Plaatsing van een eerste WC met spoelinrichting, die aangesloten is op de openbare riolering of op een afvoer- en behandelingssysteem overeenkomstig de ter zake geldende voorschriften. De WC dient in een verlucht lokaal te staan dat enkel via een sas naar een dagvertrek doorloopt.
17. Plaatsing van een eerste badkamer.
Overbewoning
18. Vergrotings- of verbouwingswerken om aan de in artikel 3 bepaalde normen te voldoen indien de woning door een alleenstaande persoon betrokken wordt.
Toegang
19. Aanleg van een toegang tot het openbaar wegennet, die van de winkelruimte gescheiden is.
Huiszwam
20. Alle werken om de huiszwam of andere zwammen met gelijksoortige effecten weg te werken, door vervanging of behandeling van de aangetaste onroerende elementen.
Isolatie
- Opmerking : Isolatiewerken worden slechts in aanmerking genomen indien zij betrekking hebben op één van bovenvermelde werken die voor een premie in aanmerking komen.
- Art. 5.** Alle werken die in de in artikel 4 bedoelde lijst voorkomen, en nodig zijn om de ongezonderheidsdoorzaken in de woning te verhelpen, moeten verplicht uitgevoerd worden, met uitzondering van de werken nr. 4 en 10A.
- Art. 6.** Specifieke werken in lokalen die niet voor bewoning bestemd zijn, kunnen in aanmerking komen mits deze werken uitgevoerd worden in het dakwerk, in de muren, in het buitenmetselwerk (met uitzondering van de garagedeuren) en in de elektriciteitsinstallatie, indien deze lokalen in het hoofdgebouw van de woning gelegen zijn en niet in een bijgebouw hiervan en indien de niet-uitvoering van deze werken de gezondheid van het bewoningsgedeelte van de woning in het gedrang kan brengen.
- Art. 7.** Dit besluit heeft uitwerking met ingang van 1 maart 1999.
Namen, 30 maart 1999.

W. TAMINIAUX



Le Ministre de l'Action sociale, du Logement et de la Santé,

Vu le Code wallon du Logement, notamment l'article 23;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 déterminant les conditions auxquelles la garantie de bonne fin de la Région est accordée au remboursement des prêts hypothécaires visés à l'article 23 du Code wallon du Logement;

Vu les lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, notamment l'article 3, § 1^{er}, modifié par les lois des 4 juillet 1989 et 4 août 1996;