

## MINISTÈRE DE LA RÉGION WALLONNE

F. 2008 — 338

[2008/200322]

**12 DECEMBRE 2007. — Arrêté ministériel modifiant différents arrêtés ministériels en fonction des dispositions de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1<sup>er</sup>, 19° à 22<sup>o</sup>bis, du Code wallon du Logement**

Le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial,

Vu le Code wallon du Logement, notamment les articles 14, 15, 16 et 20;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une prime pour l'acquisition d'un logement;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une prime à la construction d'un logement situé dans un noyau d'habitat et la reconstruction d'un logement non améliorable;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une prime à la réhabilitation de logements améliorables;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une prime en faveur des locataires qui réhabilitent un logement améliorable dans le cadre d'un bail à réhabilitation;

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 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1<sup>er</sup>, 19° à 22<sup>o</sup>bis, du Code wallon du Logement;

Vu l'arrêté ministériel du 22 février 1999 portant exécution de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une prime pour l'acquisition d'un logement;

Vu l'arrêté ministériel du 22 février 1999 portant exécution de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une prime pour la construction d'un logement situé dans un noyau d'habitat et la reconstruction d'un logement non améliorable;

Vu l'arrêté ministériel du 22 février 1999 déterminant les conditions techniques relatives aux logements faisant l'objet d'une prime à la réhabilitation dans le cadre de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999;

Vu l'arrêté ministériel du 30 mars 1999 déterminant les conditions techniques relatives aux logements faisant l'objet d'une prime à la réhabilitation en faveur des locataires et établissant une convention-type de bail à réhabilitation;

Vu l'arrêté ministériel du 30 mars 1999 déterminant les conditions techniques relatives aux logements faisant l'objet d'une prime à la création de logements conventionnés;

Considérant que ces arrêtés ministériels doivent être adaptés d'urgence en fonction des dispositions de l'arrêté du 30 août 2007 précité qui entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2008,

Arrête :

**Article 1<sup>er</sup>.** Pour l'application du présent arrêté, il faut entendre par :

1° arrêté relatif à la prime pour l'acquisition d'un logement : l'arrêté ministériel du 22 février 1999 portant exécution de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une prime pour l'acquisition d'un logement;

2° arrêté relatif à la prime pour la construction d'un logement : l'arrêté ministériel du 22 février 1999 portant exécution de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une prime pour la construction d'un logement situé dans un noyau d'habitat et la reconstruction d'un logement non améliorable;

3° arrêté relatif à la prime à la réhabilitation : l'arrêté ministériel du 22 février 1999 déterminant les conditions techniques relatives aux logements faisant l'objet d'une prime à la réhabilitation dans le cadre de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999;

4° arrêté relatif à la prime à la réhabilitation en faveur des locataires : l'arrêté ministériel du 30 mars 1999 déterminant les conditions techniques relatives aux logements faisant l'objet d'une prime à la réhabilitation en faveur des locataires et établissant une convention-type de bail à réhabilitation;

5° arrêté relatif à la prime à la création de logements conventionnés : l'arrêté ministériel du 30 mars 1999 déterminant les conditions techniques relatives aux logements faisant l'objet d'une prime à la création de logements conventionnés.

**Art. 2.** Le dispositif de l'article 1<sup>er</sup>, 2°, 3° et 4°, des arrêtés relatifs à la prime pour l'acquisition d'un logement, à la prime pour la construction d'un logement, à la prime à la réhabilitation, à la prime à la réhabilitation en faveur des locataires et à la prime à la création de logements conventionnés est remplacé par les dispositions suivantes :

"2° la superficie utilisable d'une pièce : la superficie mesurée entre les parois intérieures délimitant une pièce, partie de pièce ou espace intérieur. Lorsque la hauteur sous plafond requise n'est pas assurée sur toute la surface de la pièce, partie de pièce ou espace intérieur, la superficie utilisable est calculée comme suit :

A. pour les parties sous pente :

a) à 100 % lorsque la hauteur sous plafond est supérieure à la hauteur sous plafond requise;

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

c) à 0 % lorsque la hauteur sous plafond est inférieure à 1,00 m;

B. pour les parties sous un plafond horizontal : à 0 % lorsque la hauteur sous plafond est inférieure à la hauteur sous plafond requise.

L'emprise des escaliers, mesurée horizontalement, est déduite;

3° la pièce d'habitation : toute pièce autre que les halls, couloirs, locaux sanitaires, caves, greniers non aménagés, annexes non habitables, garages, locaux à usage professionnel et locaux qui ne communiquent pas par l'intérieur, avec le logement.

Sont également exclus les locaux qui présentent une des caractéristiques suivantes :

a) une superficie au sol, sous la hauteur sous plafond requise, inférieure à 4 m;

b) une largeur constamment inférieure à 1,50 m;

c) un plancher dont tous les côtés sont situés à plus de 1,00 m sous le niveau des terrains adjacents;

d) une absence totale d'éclairage naturel;

4° la superficie utilisable du logement : la somme des superficies utilisables des pièces d'habitation. L'emprise des escaliers, mesurée horizontalement, est déduite. »

**Art. 3.** Le dispositif de l'article 1<sup>er</sup>, 5<sup>o</sup>, des arrêtés relatifs à la prime pour l'acquisition d'un logement, à la prime à la réhabilitation, à la prime à la réhabilitation en faveur des locataires et à la prime à la création de logements conventionnés et le dispositif de l'article 1<sup>er</sup>, 6<sup>o</sup>, de l'arrêté relatif à la prime pour la construction d'un logement sont remplacés par la disposition suivante :

"la surface des baies vitrées : la surface des parties vitrées des baies vers l'extérieur de la pièce d'habitation qui reçoit un éclairage naturel direct."

**Art. 4.** L'article 1<sup>er</sup>, 6<sup>o</sup>, des arrêtés relatifs à la prime pour l'acquisition d'un logement, à la prime à la réhabilitation, à la prime à la réhabilitation en faveur des locataires et à la prime à la création de logements conventionnés et l'article 1<sup>er</sup>, 7<sup>o</sup>, de l'arrêté relatif à la prime pour la construction d'un logement sont abrogés.

**Art. 5.** Le dispositif de l'article 1<sup>er</sup>, 5<sup>o</sup>, de l'arrêté relatif à la prime pour la construction d'un logement et le texte de l'article 1<sup>er</sup>, 7<sup>o</sup>, de l'arrêté relatif à la prime à la création de logements conventionnés sont remplacés par la disposition suivante :

"la superficie totale 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 par l'intérieur avec le logement. La superficie retenue pour les pièces d'habitation est la superficie utilisable. Les murs et cloisons intérieurs au logement et les emprises des escaliers sont déduits."

**Art. 6.** Les termes "ou de la Société wallonne du Logement si l'organisme vendeur est une société agréée par celle-ci" figurant à la fin de l'article 2, 1<sup>o</sup>, c), 3, de l'arrêté relatif à la prime pour l'acquisition d'un logement sont supprimés.

**Art. 7.** Les termes "superficie habitable" figurant à l'article 2 et à l'article 3, 1, et 3, 2, A et B, de l'arrêté relatif à la prime pour la construction d'un logement, à l'article 2, 2<sup>o</sup>, a), c) et e), des arrêtés relatifs à la prime pour l'acquisition d'un logement, à la prime à la réhabilitation et à la prime à la réhabilitation en faveur des locataires, à l'article 3, a), b) 1<sup>o</sup> et 2<sup>o</sup>, de l'arrêté relatif à la prime à la création de logements conventionnés, à l'article 3 de l'arrêté relatif à la prime pour l'acquisition d'un logement et à l'article 3, 5<sup>o</sup> alinéa, rubrique "surpeuplement" des arrêtés relatifs à la prime à la réhabilitation et à la prime à la réhabilitation en faveur des locataires sont remplacés par les termes "superficie utilisable".

Les termes "superficie utile" figurant à l'article 2, 2<sup>o</sup>, b), des arrêtés relatifs à la prime pour l'acquisition d'un logement, à la prime à la réhabilitation et à la prime à la réhabilitation en faveur des locataires et à l'article 3, b), 1<sup>o</sup>, de l'arrêté relatif à la prime à la création de logements conventionnés sont remplacés par les termes "superficie utilisable".

**Art. 8.** Le dispositif de l'article 5 de l'arrêté relatif à la prime pour la construction d'un logement est remplacé par la disposition suivante :

"La superficie totale du logement ne peut dépasser 140 % de sa superficie utilisable."

**Art. 9.** A l'article 2, 1<sup>o</sup>, c), 1, des arrêtés relatifs à la prime pour l'acquisition d'un logement, à la prime à la réhabilitation et à la prime à la réhabilitation en faveur des locataires, à l'article 2, c), de l'arrêté relatif à la prime à la création de logements conventionnés et à l'article 6, 2, de l'arrêté relatif à la prime pour la construction d'un logement, les rapports 1/8, 1/10 et 1/12 sont remplacés respectivement par 1/10, 1/12 et 1/14.

**Art. 10.** Le dispositif de l'article 2, 1<sup>o</sup>, c), 2, des arrêtés relatifs à la prime pour l'acquisition d'un logement, à la prime à la réhabilitation et à la prime à la réhabilitation en faveur des locataires et de l'article 2, c), 2, de l'arrêté relatif à la prime à la création de logements conventionnés est remplacé par la disposition suivante :

"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 ou salles d'eau et WC : l'absence de ventilation forcée, et l'absence d'une ouverture, d'une grille ou d'une gaine ouvrant sur l'extérieur du bâtiment, de section libre en position ouverte d'au moins 140 cm<sup>2</sup> pour les cuisines et salles de bains ou salles d'eau et de 70 cm<sup>2</sup> pour les WC;

- pour les autres pièces d'habitation : l'absence d'une entrée d'air (grilles, fenêtres,...) dont la section libre en position ouverte est d'au moins 0,08 % de la superficie plancher de la pièce".

Le dispositif de l'article 6, 1, a), de l'arrêté relatif à la prime pour la construction d'un logement est remplacé par la disposition suivante :

"pour les cuisines et les locaux sanitaires :

- soit l'existence d'une ventilation forcée;

- soit la présence d'une ouverture, d'une grille ou d'une gaine ouvrant sur l'extérieur du bâtiment, de section libre en position ouverte d'au moins 140 cm<sup>2</sup> pour les cuisines et salles de bains ou salles d'eau et de 70 cm<sup>2</sup> pour les WC."

**Art. 11.** A l'article 2, 2<sup>o</sup>, f), des arrêtés relatifs à la prime pour l'acquisition d'un logement, à la prime à la réhabilitation et à la prime à la réhabilitation en faveur des locataires et à l'article 3, b), 3<sup>o</sup>, de l'arrêté relatif à la prime à la création de logements conventionnés, le mot "intérieur" est inséré, au premier tiret, après les mots "WC à chasse" et les mots "avec eau chaude" sont insérés, au deuxième tiret, après les mots "salle d'eau".

A l'article 3, 2, C, de l'arrêté relatif à la prime pour la construction d'un logement, les mots "avec eau chaude" sont insérés, au point a), après le mot "douche" et le mot "intérieur" est inséré, au point b), après les mots "WC à chasse".

**Art. 12.** Le présent arrêté entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2008.

Namur, le 12 décembre 2007.

A. ANTOINE

## ÜBERSETZUNG

## MINISTERIUM DER WALLONISCHEN REGION

D. 2008 — 338

[2008/200322]

**12. DEZEMBER 2007 — Ministerialerlass zur Abänderung von verschiedenen Ministerialerlassen gemäß den Bestimmungen des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 30. August 2007 zur Festlegung der Mindestkriterien der gesundheitlichen Zuträglichkeit, der Kriterien der Überbelegung und zur Bestimmung der in Artikel 1, 19° bis 22°bis des Wallonischen Wohnungsgesetzbuches erwähnten Definitionen**

Der Minister des Wohnungswesens, des Transportwesens und der räumlichen Entwicklung,

Aufgrund des Wallonischen Wohnungsgesetzbuches, insbesondere der Artikel 14, 15, 16 und 20;

Aufgrund des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 21. Januar 1999 zur Einführung einer Prämie für den Erwerb einer Wohnung;

Aufgrund des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 21. Januar 1999 zur Einführung einer Prämie für den Bau einer in einem Wohnkern gelegenen Wohnung und für den Wiederaufbau einer nicht verbesserungsfähigen Wohnung.

Aufgrund des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 21. Januar 1999 zur Einführung einer Prämie für die Sanierung verbesserungsfähiger Wohnungen;

Aufgrund des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 21. Januar 1999 zur Einführung einer Prämie zugunsten von Mietern, die im Rahmen eines Sanierungsmietvertrags eine verbesserungsfähige Wohnung sanieren;

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 30. August 2007 zur Festlegung der Mindestkriterien der gesundheitlichen Zuträglichkeit, der Kriterien der Überbelegung und zur Bestimmung der in Artikel 1, 19° bis 22°bis des Wallonischen Wohnungsgesetzbuches erwähnten Definitionen;

Aufgrund des Ministerialerlasses vom 22. Februar 1999 zur Ausführung des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 21. Januar 1999 zur Einführung einer Prämie für den Erwerb einer Wohnung;

Aufgrund des Ministerialerlasses vom 22. Februar 1999 zur Ausführung des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 21. Januar 1999 zur Einführung einer Prämie für den Bau einer in einem Wohnkern gelegenen Wohnung und für den Wiederaufbau einer nicht verbesserungsfähigen Wohnung.

Aufgrund des Ministerialerlasses vom 22. Februar 1999 zur Bestimmung der technischen Anforderungen bezüglich der Wohnungen, die im Rahmen des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 21. Januar 1999 Gegenstand einer Sanierungsprämie sind;

Aufgrund des Ministerialerlasses vom 30. März 1999 zur Bestimmung der technischen Anforderungen bezüglich der Wohnungen, die den Gegenstand einer Sanierungsprämie zugunsten von Mietern bilden, und zur Festlegung eines Musters des Sanierungsmietvertrags;

Aufgrund des Ministerialerlasses vom 30. März 1999 zur Bestimmung der technischen Anforderungen bezüglich der Wohnungen, die Gegenstand einer Prämie für die Schaffung von vereinbarungsgebundenen Wohnungen sind;

In der Erwägung, dass diese Ministerialerlasse gemäß den Bestimmungen des vorerwähnten Erlasses der Wallonischen Regierung vom 30. August 2007, der am 1. Januar 2008 in Kraft tritt, dringend anzupassen sind,

Beschließt:

**Artikel 1** - Zur Anwendung des vorliegenden Erlasses gelten folgende Definitionen:

1° Erlass über die Prämie für den Erwerb einer Wohnung: der Ministerialerlass vom 22. Februar 1999 zur Ausführung des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 21. Januar 1999 zur Einführung einer Prämie für den Erwerb einer Wohnung;

2° Erlass über die Prämie für den Bau einer Wohnung: der Ministerialerlass vom 22. Februar 1999 zur Ausführung des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 21. Januar 1999 zur Einführung einer Prämie für den Bau einer in einem Wohnkern gelegenen Wohnung und für den Wiederaufbau einer nicht verbesserungsfähigen Wohnung;

3° Erlass über die Sanierungsprämie: der Ministerialerlass vom 22. Februar 1999 zur Bestimmung der technischen Anforderungen bezüglich der Wohnungen, die im Rahmen des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 21. Januar 1999 Gegenstand einer Sanierungsprämie sind;

4° Erlass über die Sanierungsprämie zugunsten der Mieter: der Ministerialerlass vom 30. März 1999 zur Bestimmung der technischen Anforderungen bezüglich der Wohnungen, die den Gegenstand einer Sanierungsprämie zugunsten von Mietern bilden, und zur Festlegung eines Musters des Sanierungsmietvertrags;

5° Erlass über die Prämie für die Schaffung von vereinbarungsgebundenen Wohnungen: der Ministerialerlass vom 30. März 1999 zur Bestimmung der technischen Anforderungen bezüglich der Wohnungen, die Gegenstand einer Prämie für die Schaffung von vereinbarungsgebundenen Wohnungen sind.

**Art. 2** - Der Wortlaut von Artikel 1, 2°, 3° und 4° der Erlasse über die Prämie für den Erwerb einer Wohnung, über die Prämie für den Bau einer Wohnung, über die Sanierungsprämie, über die Sanierungsprämie zugunsten der Mieter und über die Prämie für die Schaffung von vereinbarungsgebundenen Wohnungen wird durch die folgenden Bestimmungen ersetzt:

"2° Nutzbare Fläche eines Zimmers: die Fläche, die zwischen den ein Zimmer, einen Zimmerteil oder Innenraum abgrenzenden Wänden gemessen wird. Wenn die erforderliche Deckenhöhe nicht über die ganze Fläche des Zimmers, Zimmerteils oder Innenraums vorhanden ist, wird die nutzbare Fläche wie folgt berechnet:

A. für die Teile unter dem Gefälle:

a) 100% , wenn die Deckenhöhe über die erforderliche Deckenhöhe liegt;

b) 50% , wenn die Deckenhöhe zwischen 1,00 m und der erforderlichen Deckenhöhe liegt;

c) 0% , wenn die Deckenhöhe unter 1,00 m liegt;

B. für die Teile unter einer waagerechten Decke: 0% , wenn die Deckenhöhe unter der erforderlichen Deckenhöhe liegt.

Die waagrecht gemessene Grundfläche der Treppen wird abgezogen;

3° Wohnraum: jedes Zimmer mit Ausnahme der folgenden Räume: Eingangshallen, Korridore, Sanitärräume, Keller, Speicher, sofern nicht als Wohnraum ausgebaut, unbewohnbare Anbauten, Garagen, für die Berufsausübung benutzte Räume, und Räume ohne Innenverbindung mit der Wohnung.

Ausgeschlossen sind ebenfalls die Räume mit einer der folgenden Eigenschaften:

a) eine Bodenfläche unter 4m<sup>2</sup> unter der erforderlichen Deckenhöhe;

b) eine Breite, die ständig niedriger als 1,50 m ist;

c) ein Fußboden, bei dem alle Seiten tiefer als 1,00 m unter dem Niveau der angrenzenden Gelände liegt;

d) das Fehlen jeglicher Tageslichtbeleuchtung;

4° nutzbare Fläche der Wohnung: die Summe der nutzbaren Flächen der Wohnräume. Die waagrecht gemessene Grundfläche der Treppen wird abgezogen.»

**Art. 3** - Der Wortlaut von Artikel 1, 5° der Erlasse über die Prämie für den Erwerb einer Wohnung, über die Sanierungsprämie, über die Sanierungsprämie zugunsten der Mieter und über die Prämie für die Schaffung von vereinbarungsgebundenen Wohnungen und der Wortlaut von Artikel 1, 6° des Erlasses über die Prämie für den Bau einer Wohnung werden durch die folgende Bestimmung ersetzt:

„Fläche der Glasöffnungen: die Fläche der verglasten Teile der Glasöffnungen nach Außen des Wohnraums, der eine direkte Tageslichtbeleuchtung erhält.“

**Art. 4** - Der Artikel 1, 6° der Erlasse über die Prämie für den Erwerb einer Wohnung, über die Sanierungsprämie, über die Sanierungsprämie zugunsten der Mieter und über die Prämie für die Schaffung von vereinbarungsgebundenen Wohnungen und der Artikel 1, 7° des Erlasses über die Prämie für den Bau einer Wohnung werden außer Kraft gesetzt.

**Art. 5** - Der Wortlaut von Artikel 1, 5° des Erlasses über die Prämie für den Bau einer Wohnung und der Wortlaut von Artikel 1, 7° des Erlasses über die Prämie für die Schaffung von vereinbarungsgebundenen Wohnungen werden durch die folgende Bestimmung ersetzt:

„Gesamtfläche 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 keine Innenverbindung mit der Wohnung haben. Die berücksichtigte Fläche für die Wohnräume ist die nutzbare Fläche. Die Wände und Zwischenwände in der Wohnung und die Grundfläche der Treppen werden abgezogen.“

**Art. 6** - Die am Ende von Artikel 2, 1°, c), 3 des Erlasses über die Prämie für den Erwerb einer Wohnung stehenden Wörter „oder von einem Untersucher der „Société wallonne du Logement“ (Wallonische Wohnungsbaugesellschaft), wenn der Verkäufer eine von ihr zugelassene Gesellschaft ist“ werden gestrichen.

**Art. 7** - Die Wörter „bewohnbare Fläche“ bzw. „bewohnbare Mindestfläche“ in Artikel 2 und in Artikel 3, 1 und 3, 2, A und B des Erlasses über die Prämie für den Bau einer Wohnung, in Artikel 2, 2°, a), c) und e) der Erlasse über die Prämie für den Erwerb einer Wohnung, über die Sanierungsprämie und über die Sanierungsprämie zugunsten der Mieter, in Artikel 3, a), b), 1° und 2° des Erlasses über die Prämie für die Schaffung von vereinbarungsgebundenen Wohnungen, in Artikel 3 des Erlasses über die Prämie für den Erwerb einer Wohnung und in Artikel 3, Absatz 5, Rubrik „Überbelegung“ der Erlasse über die Sanierungsprämie und über die Sanierungsprämie zugunsten der Mieter werden jeweils durch die Wörter „nutzbare Fläche“ bzw. „nutzbare Mindestfläche“ ersetzt.

Das Wort „Nutzfläche“ in Artikel 2, 2°, b) der Erlasse über die Prämie für den Erwerb einer Wohnung, über die Sanierungsprämie, über die Sanierungsprämie zugunsten der Mieter und in Artikel 3, b), 1° des Erlasses über die Prämie für die Schaffung von vereinbarungsgebundenen Wohnungen wird durch die Wörter „nutzbaren Fläche“ ersetzt.

**Art. 8** - Der Wortlaut von Artikel 5 des Erlasses über die Prämie für den Bau einer Wohnung wird durch die folgende Bestimmung ersetzt:

„Die Gesamtfläche der Wohnung darf 140 % ihrer nutzbaren Fläche nicht überschreiten.“

**Art. 9** - In Artikel 2, 1°, c), 1 der Erlasse über die Prämie für den Erwerb einer Wohnung, über die Sanierungsprämie und über die Sanierungsprämie zugunsten der Mieter, in Artikel 2, c) des Erlasses über die Prämie für die Schaffung von vereinbarungsgebundenen Wohnungen und in Artikel 6, 2 des Erlasses über die Prämie für den Bau einer Wohnung werden die Verhältnisse 1/8, 1/10 und 1/12 jeweils durch 1/10, 1/12 und 1/14 ersetzt.

**Art. 10** - Der Wortlaut von Artikel 2, 1°, c), 2 der Erlasse über die Prämie für den Erwerb einer Wohnung, über die Sanierungsprämie, über die Sanierungsprämie zugunsten der Mieter und von Artikel 2, c), 2 des Erlasses über die Prämie für die Schaffung von vereinbarungsgebundenen Wohnungen wird durch die folgende Bestimmung ersetzt:

„die Lüftung der Tages- und Sanitarräume, wegen fehlender oder unzureichender Möglichkeit einer direkten Außenlüftung, nämlich:

- in Küchen, Badezimmern bzw. Waschräumen und W.C.: das Fehlen einer Zwangsbelüftung oder einer Öffnung, eines Lüftungsgitters oder eines Lüftungskanals mit einer Öffnung nach Außen, bei denen die Fläche des lichten Querschnitts in geöffneter Stellung für die Küchen, Badezimmer oder Waschräume mindestens 140 cm<sup>2</sup> und für die WC mindestens 70 cm<sup>2</sup> erreicht;

- in den übrigen Wohnräumen: das Fehlen eines Lufterlasses (Gitter, Fenster,...), bei dem die Fläche des lichten Querschnitts in geöffneter Stellung mindestens 0,08% der Fußbodenfläche des Zimmers erreicht.“

Der Wortlaut von Artikel 6, 1, a) des Erlasses über die Prämie für den Bau einer Wohnung wird durch die folgende Bestimmung ersetzt:

„für Küchen und Sanitarräume:

- entweder das Vorhandensein einer Zwangsbelüftung;

- oder das Vorhandensein einer Öffnung, eines Lüftungsgitters oder eines Lüftungskanals mit einer Öffnung nach Außen, bei denen die Fläche des lichten Querschnitts in geöffneter Stellung für die Küchen, Badezimmer oder Waschräume mindestens 140 cm<sup>2</sup> und für die WC mindestens 70 cm<sup>2</sup> erreicht.“

**Art. 11** - In Artikel 2, 2°, f) der Erlasse über die Prämie für den Erwerb einer Wohnung, über die Sanierungsprämie und über die Sanierungsprämie zugunsten der Mieter, und in Artikel 3, b), 3° des Erlasses über die Prämie für die Schaffung von vereinbarungsgebundenen Wohnungen wird das Wort „Innen-“ vor die Wörter „WC mit Wasserspülung“ im ersten Strich und das Wort „mit Warmwasser“ nach dem Wort „Waschraum“ eingefügt.

In Artikel 3, 2, C, des Erlasses über die Prämie für den Bau einer Wohnung werden die Wörter „mit Warmwasser“ in Punkt a) nach dem Wort „Dusche“ und das Wort „Innen-“ in Punkt b) vor das Wort „WC mit Wasserspülung“ eingefügt.

**Art. 12** - Der vorliegende Erlass tritt am 1. Januar 2008 in Kraft.

Namur, den 12. Dezember 2007

A. ANTOINE

## VERTALING

## MINISTERIE VAN HET WAALSE GEWEST

N. 2008 — 338

[2008/200322]

**12 DECEMBER 2007. — Ministerieel besluit tot wijziging van verschillende ministeriële besluiten in functie van de bepalingen van het besluit van de Waalse Regering van 30 augustus 2007 tot vaststelling van de minimale gezondheidsnormen, de overbevolkingsnormen en houdende de in artikel 1, 19° tot 22°*bis*, van de Waalse Huisvestingscode bedoelde begripsomschrijvingen**

De Minister van Huisvesting, Vervoer en Ruimtelijke Ontwikkeling,

Gelet op de Waalse Huisvestingscode, inzonderheid op de artikelen 14, 15, 16 en 20;

Gelet op het besluit van de Waalse Regering van 21 januari 1999 tot invoering van een premie voor de aankoop van een woning;

Gelet op het besluit van de Waalse Regering van 21 januari 1999 tot invoering van een premie voor de bouw van een in een woonkern gelegen woning en de wederopbouw van een onverbeterbare woning;

Gelet op het besluit van de Waalse Regering van 21 januari 1999 tot invoering van een premie voor de renovatie van verbeterbare woningen;

Gelet op het besluit van de Waalse Regering van 21 januari 1999 tot invoering van een premie voor huurders die een verbeterbare woning renoveren in het kader van een renovatiehuurcontract;

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 30 augustus 2007 tot vaststelling van de minimale gezondheidsnormen, de overbevolkingsnormen en houdende de in artikel 1, 19° tot 22°*bis*, van de Waalse Huisvestingscode bedoelde begripsomschrijvingen;

Gelet op het ministerieel besluit van de Waalse Regering van 22 februari 1999 houdende uitvoering van het besluit van de Waalse Regering van 21 januari 1999 tot invoering van een premie voor de aankoop van een woning;

Gelet op het ministerieel besluit van 22 februari 1999 houdende uitvoering van het besluit van de Waalse Regering van 21 januari 1999 tot invoering van een premie voor de bouw van een in een woonkern gelegen woning en de wederopbouw van een onverbeterbare woning;

Gelet op het ministerieel besluit van 22 februari 1999 waarbij de technische voorwaarden worden bepaald voor woningen waarvoor een renovatiepremie wordt toegekend krachtens het besluit van de Waalse Regering van 21 januari 1999;

Gelet op het ministerieel besluit van 30 maart 1999 waarbij de technische voorwaarden worden bepaald voor woningen waarvoor een renovatiepremie aan huurders wordt toegekend en waarbij een type-overeenkomst voor een renovatiehuurcontract wordt opgemaakt;

Gelet op het ministerieel besluit van 30 maart 1999 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;

Overwegende dat die ministeriële besluiten dringend aangepast moeten worden in functie van de bepalingen van voornoemd besluit van 30 augustus 2007 dat in werking is getreden op 1 januari 2008,

Besluit :

**Artikel 1.** Voor de toepassing van dit besluit dient te worden verstaan onder :

1° besluit betreffende de premie voor de aankoop van een woning : het ministerieel besluit van 22 februari 1999 houdende uitvoering van het besluit van de Waalse Regering van 21 januari 1999 tot invoering van een premie voor de aankoop van een woning;

2° besluit betreffende de premie voor de bouw van een woning : het ministerieel besluit van 22 februari 1999 houdende uitvoering van het besluit van de Waalse Regering van 21 januari 1999 tot invoering van een premie voor de bouw van een in een woonkern gelegen woning en de wederopbouw van een onverbeterbare woning;

3° besluit betreffende de renovatiepremie : het ministerieel besluit van 22 februari 1999 waarbij de technische voorwaarden worden bepaald voor woningen waarvoor een renovatiepremie wordt toegekend krachtens het besluit van de Waalse Regering van 21 januari 1999;

4° besluit betreffende de renovatiepremie voor huurders : ministerieel besluit van 30 maart 1999 waarbij de technische voorwaarden worden bepaald voor woningen waarvoor een renovatiepremie aan huurders wordt toegekend en waarbij een type-overeenkomst voor een renovatiehuurcontract wordt opgemaakt;

5° besluit betreffende de premie voor het optrekken van woningen waarvoor een overeenkomst is gesloten : het ministerieel besluit van 30 maart 1999 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.

**Art. 2.** Het beschikkend deel van artikel 1, 2°, 3° en 4° van de besluiten betreffende de premie voor de aankoop van een woning, de premie voor de bouw van een woning, de renovatiepremie, de renovatiepremie aan huurders en de premie voor het optrekken van woningen waarvoor een overeenkomst is gesloten wordt vervangen door volgende bepalingen :

"2° de bruikbare oppervlakte van een vertrek : de oppervlakte gemeten tussen de binnenwanden die een vertrek, een deel van een vertrek of een binnenruimte afbakenen. Indien de vereiste hoogte onder het plafond niet gewaarborgd is over de gehele oppervlakte van het vertrek, deel van het vertrek of binnenruimte, wordt de bruikbare oppervlakte als volgt berekend :

A. voor de delen onder de dakhelling :

a) op 100 % indien de hoogte onder het plafond hoger is dan de vereiste hoogte onder het plafond;

a) op 50 % indien de hoogte onder het plafond tussen 1,00 m lgt en de vereiste hoogte onder het plafond;

c) op 0 % indien de hoogte onder het plafond lager is dan 1,00 m;

B. voor de delen onder een horizontaal plafond : op 0 % indien de hoogte onder het plafond lager is dan de vereiste hoogte onder het plafond.

De grondneming van de trappen, horizontaal gemeten, wordt daarvan afgetrokken;

3° woonvertrek : elk vertrek ander dan de hallen, de gangen, de sanitaire lokalen, kelders, niet-ingerichte zolders, onbewoonbare bijgebouwen, garages, lokalen voor beroepsgebruik en lokalen die geen binnendeur naar de woning hebben.

De lokalen met volgende kenmerken worden eveneens uitgesloten :

- a) een grondoppervlakte, onder de vereiste hoogte onder het plafond, van minder dan 4 m<sup>2</sup>;
- b) een breedte die stelselmatig kleiner is dan 1,50 m;
- c) een plankenvloer waarvan alle kanten op meer dan 1,00 m onder het niveau van de aangrenzende gronden liggen;
- d) een totaal gebrek aan natuurlijke verlichting;

4° de bruikbare oppervlakte van de woning : de som van de bruikbare oppervlakten van de woonvertrekken. De grondinneming van de trappen, horizontaal gemeten, wordt daarvan afgetrokken."

**Art. 3.** Het beschikkend deel van artikel 1, 5°, van de besluiten betreffende de premie voor de aankoop van een woning, de renovatiepremie, de renovatiepremie aan huurders en de premie voor het optrekken van woningen waarvoor een overeenkomst is gesloten en het beschikkend deel van artikel 1, 6°, van het besluit voor de premie voor de bouw van een woning worden vervangen door volgende bepalingen :

"de oppervlakte van de vensteropeningen : de oppervlakte van de glazen delen van de openingen naar buiten van het woonvertrek met een rechtstreekse inval van natuurlijk licht."

**Art. 4.** Artikel 1, 6°, van de besluiten betreffende de premie voor de aankoop van een woning, de renovatiepremie, de renovatiepremie aan huurders en de premie voor het optrekken van woningen waarvoor een overeenkomst is gesloten en artikel 1, 7°, van het besluit voor de premie voor de bouw van een woning worden opgeheven.

**Art. 5.** Het beschikkend deel van artikel 1, 5°, van het besluit betreffende de premie voor de bouw van een woning en de tekst van artikel 1, 7°, van het besluit betreffende de premie voor het optrekken van woningen waarvoor een overeenkomst is gesloten worden vervangen door volgende bepaling :

"de bruikbare oppervlakte van de woning : de oppervlakte gemeten tussen de binnenwanden van de woning, met uitsluiting van de kelders, niet-ingerichte zolders, garages, lokalen voor beroepsgebruik, onbewoonbare bijgebouwen en lokalen die geen binnendeur naar de woning hebben. De voor de woonvertrekken in aanmerking komende oppervlakte is de bruikbare oppervlakte. De binnenmuren en wanden van de woningen en de grondinneming van de trappen worden daarvan afgetrokken."

**Art. 6.** De bewoordingen "of van de Waalse Huisvestingsmaatschappij indien de instelling die als verkoper optreedt een door haar erkende maatschappij is", opgenomen in fine van artikel 2, 1°, c), 3, van het besluit betreffende de premie voor de aankoop van een woning worden geschrapt.

**Art. 7.** De bewoordingen "bewoonbare oppervlakte" opgenomen in artikel 2 en in artikel 3, 1, en 3, 2, A en B, van het besluit betreffende de premie voor de bouw van een woning, in artikel 2, 2°, a), c) en e), van de besluiten betreffende de premie voor de aankoop van een woning, de renovatiepremie en de renovatiepremie aan huurders, in artikel 3, a), b), 1° en 2°, van het besluit betreffende de premie voor de oprichting van woningen waarvoor een overeenkomst is gesloten is, in artikel 3 van het besluit betreffende de premie voor de aankoop van een woning en in artikel 3, lid 5, rubriek "overbevolking", van de besluiten betreffende de renovatiepremie en de renovatiepremie aan huurders worden vervangen door de bewoordingen "bruikbare oppervlakte".

De bewoordingen "nuttige oppervlakte" opgenomen in artikel 2, 2°, b) van de besluiten betreffende de premie voor de aankoop van een woning, de renovatiepremie, de renovatiepremie aan huurders en in artikel 3, b), 1°, van het besluit betreffende de premie voor de oprichting van woningen waarvoor een overeenkomst is gesloten worden vervangen door de bewoordingen "bruikbare oppervlakte".

**Art. 8.** Het beschikkend deel van artikel 5 van het besluit betreffende de premie voor de bouw van een woning wordt vervangen door volgende bepaling :

"De totale oppervlakte van de woning mag de 140 % van de bruikbare oppervlakte ervan niet overschrijden."

**Art. 9.** In artikel 2, 1°, c), 1, van de besluiten betreffende de premie voor de aankoop van een woning, de renovatiepremie, de renovatiepremie aan huurders, in artikel 2, c), van het besluit betreffende de premie voor het optrekken van woningen waarvoor een overeenkomst is gesloten en in artikel 6, 2, van het besluit voor de premie voor de bouw van een woning worden de verhoudingen 1/8, 1/10 en 1/12 vervangen door respectievelijk 1/10, 1/12 en 1/14.

**Art. 10.** Het beschikkend deel van artikel 2, 1°, c), 2 van de besluiten betreffende de premie voor de aankoop van een woning, de renovatiepremie, de renovatiepremie aan huurders en van artikel 2, c), 2, van het besluit betreffende de premie voor het optrekken van woningen waarvoor een overeenkomst is gesloten wordt vervangen door volgende bepalingen :

"de ventilatie van de woonvertrekken en de sanitaire lokalen door een onvoldoende mogelijkheid tot rechtstreekse ventilatie door de vrije lucht, namelijk :

- voor de keuken, de bad- of waskamers en WC's : het ontbreken van een gedwongen ventilatie en van een opening, een rooster of een buis naar de buitenkant van het gebouw, met een vrije doorsnede, in geopende stand, van minstens 140 cm<sup>2</sup> voor de keuken en bad- of waskamers en 70 cm<sup>2</sup> voor de WC's;

- voor de andere woonvertrekken : het ontbreken van luchtaanvoer (roosters, vensters...) waarvan de vrije doorsnede in geopende stand minstens 0,08 % van de oppervlakte van de plankenvloer van het vertrek bedraagt."

Het beschikkend deel van artikel 6, 1, a), van het besluit betreffende de premie voor de bouw van een woning wordt vervangen door volgende bepaling :

"voor de keukens en de sanitaire lokalen :

- ofwel het voorhanden zijn van een gedwongen ventilatie;

- het ontbreken van een opening, een rooster of een buis naar de buitenkant van het gebouw, met een vrije doorsnede, in geopende stand, van minstens 140 cm<sup>2</sup> voor de keuken en bad- of waskamers en 70 cm<sup>2</sup> voor de WC's."

**Art. 11.** In artikel 2, 2°, f) van de besluiten betreffende de premie voor de aankoop van een woning, de renovatiepremie, de renovatiepremie aan huurders en de renovatiepremie aan huurders en in artikel 3, b), 3°, van het besluit voor de premie voor de oprichting van woningen waarvoor een overeenkomst is gesloten, wordt het woord "binnenhuis" in het eerste streepje ingevoegd na het woord "wc" en de woorden "met warm water" worden na het tweede streepje ingevoegd na het woord "waskamer".

In artikel 3, 2, C, van het besluit betreffende de premie voor de bouw van een woning worden de woorden "met warm water" ingevoegd in punt a) na het woord "douche" en het woord "binnenhuis" wordt ingevoegd in punt b) na het woord "wc".

**Art. 12.** Dit besluit treedt in werking op 1 januari 2008.

Namen, 12 december 2007.

A. ANTOINE