

REGION WALLONNE — WALLONISCHE REGION — WAALSE GEWEST

MINISTERE DE LA REGION WALLONNE

[C — 27273]

26 AVRIL 1993. — Circulaire ministérielle
relative aux critères d'insalubrité des logements situés en Région wallonne

A Mmes et MM. les bourgmestres

Les pouvoirs publics poursuivent depuis de nombreuses années la lutte contre les logements insalubres.

Deux partenaires peuvent mener une action directe et efficace dans ce domaine : d'une part, les autorités régionales, d'autre part, les autorités communales.

Leurs compétences en la matière découlent respectivement de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles — plus précisément en son article 6, § 1er, IV, qui attribue à la Région la compétence du logement et de la police des habitations qui constituent un danger pour la propreté et la salubrité publiques — et de la nouvelle loi communale ainsi que de l'article 67 du Code du Logement.

Il est incontestable que des résultats ont été obtenus, encourageants certes, mais insuffisants dans l'ensemble.

C'est pourquoi, il est apparu indispensable de fixer des critères et indices qui cerneraient d'aussi près et aussi objectivement que faire se peut, la réalité de l'insalubrité.

En janvier 1992, l'Exécutif déclarait qu'afin de conforter son action, en collaboration avec les communes, il se donnerait les moyens légaux et réglementaires de lutter plus efficacement contre l'insalubrité du parc des logements et qu'il arrêterait ainsi les normes de salubrité des logements et mettrait au point les mesures et les aides permettant d'atteindre progressivement ces normes.

La présente circulaire a dès lors pour objet de faciliter la prise d'arrêtés d'insalubrité par les autorités communales, en mettant à leur disposition des normes minimales uniformes qui peuvent constituer une grille de référence.

1. Pour l'application de la présente circulaire, il y a lieu d'entendre par :

1° immeuble : tout bâtiment fixe abrité;

2° ménage : soit la personne vivant seule, soit l'ensemble des personnes qui, unies ou non par des liens familiaux, ont une vie commune au niveau notamment de la gestion budgétaire ou de la consommation alimentaire;

3° logement : l'immeuble ou la partie d'immeuble destiné à l'habitation d'un ou de plusieurs ménages ou utilisé à cette fin;

4° logement individuel : le logement conçu ou utilisé de manière telle qu'un seul ménage y exerce les trois fonctions — cuisine, séjour, chambre à coucher — sans utiliser aucun des locaux collectifs même sanitaires éventuellement présents dans l'immeuble;

5° logement collectif : le logement où des ménages occupent certains locaux à titre individuel, et en tous cas leurs chambres à coucher, et utilisent un ou plusieurs autres locaux à titre collectif.

2. Est considéré comme logement insalubre, le logement qui, par son état physique ou sa conception, présente un ou plusieurs défauts, réversibles ou non, propres à compromettre la sécurité, la santé physique ou morale ou le confort minimum de ses occupants, ou qui menace la sécurité publique.

3. Est considéré comme logement insalubre améliorable, le logement insalubre qui présente, soit :

a) une ou des causes d'insalubrité reprises aux points A.1 — instabilité — et A.2 — humidité — de l'annexe à la présente circulaire mais dont le caractère limité des dégradations permet d'en envisager la réparation;

b) de manière ponctuelle, la cause d'insalubrité décrite au point A.3 — mэрule — de l'annexe;

c) une insuffisance relative aux causes d'insalubrité décrites au point C de l'annexe.

4. Est considéré comme logement insalubre non améliorable, le logement insalubre qui présente soit :

a) une ou des causes d'insalubrité reprises aux points A.1 — instabilité — et A.2 — humidité — de l'annexe et dont les dégradations doivent être considérées comme irréversibles ou nécessiter des travaux de remise en état dont le coût dépasse la valeur estimée d'un logement équivalent;

b) de manière généralisée, la cause d'insalubrité décrite au point A.3 — mэрule — de l'annexe;

c) une somme de défauts ou de dégradations dont la réparation est estimée vaine ou impossible ou dont le coût de remise en état est disproportionné par rapport à la valeur estimée d'un logement équivalent;

d) une ou plusieurs des causes d'insalubrité visées au point 3 de la présente circulaire s'ajoutant à l'inadaptation structurelle ou conceptuelle de l'immeuble telle que décrite au point A.4 de l'annexe;

e) une irrémédiable insuffisance en matière de superficie par rapport aux prescriptions du point B de l'annexe, même pour une seule personne.

5. Est considéré comme logement insalubre par surpeuplement, le logement qui présente une ou plusieurs des insuffisances en matière de superficie par rapport aux prescriptions du point B de l'annexe.

6. Lorsqu'un ou plusieurs immeubles, salubres ou insalubres améliorables, font partie d'un ensemble d'immeubles insalubres non améliorables, ils peuvent être assimilés à des immeubles insalubres non améliorables. Le nombre d'immeubles insalubres non améliorables doit être au moins égal aux deux tiers du nombre total des immeubles concernés par cet ensemble, étant entendu que l'ensemble doit être délimité par des immeubles insalubres non améliorables.

7. Les causes d'insalubrité établies selon des critères répartis en trois groupes figurent en annexe.

Namur, le 26 avril 1993.

Le Ministre de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Budget,
R. Collignon.

Annexe

Les causes d'insalubrité sont établies selon des critères répartis en trois groupes :

- Le groupe 1 concerne :
 - en A.1 l'instabilité de l'enveloppe extérieure et de la structure portante du logement, notamment des fondations, des murs extérieurs, des murs de refend, des planchers, de la charpente et des cheminées ainsi que l'instabilité des composants non structurels tels que la couverture, les cloisons et les plafonds;
 - en A.2 la présence d'humidité à l'intérieur du logement, dans son enveloppe extérieure ou dans sa structure portante;
 - en A.3 la présence de mэрule;
 - en A.4 l'inadaptation structurelle.
- Le groupe 2 concerne les superficies du logement en relation avec son occupation.
- Le groupe 3 concerne l'aspect fonctionnel relatif à l'éclairage naturel, la ventilation, l'équipement et la circulation.

A. CRITERES D'INSALUBRITE — GROUPE 1

A.1. Instabilité

Les critères d'instabilité de l'enveloppe extérieure et de la structure portante du logement sont :

- a) les défauts ou insuffisances au niveau des fondations;
- b) les dévers ou bombements vers l'extérieur ou l'intérieur d'ouvrages verticaux, susceptibles d'en entraîner la ruine;
- c) les vices de construction apparents, parasites ou défauts réduisant la solidité de la structure portante des planchers;
- d) les fentes latérales, parasites ou défauts mettant en cause la fonction première des charpentes;
- e) les lézardes ou profondes fissures, la vétusté prononcée, les vices de construction ou tout autre défaut, de nature à compromettre la stabilité de la construction.

Le critère d'instabilité des composants non structurels est la présence de tout défaut susceptible d'entraîner leur chute ou leur effondrement.

A.2. Humidité

Les critères d'humidité sont la présence :

- a) d'infiltrations résultant d'un défaut d'étanchéité de la toiture, des murs ou des menuiseries extérieures;
- b) d'humidité ascensionnelle dans les murs ou les planchers;
- c) d'une forte condensation due aux caractéristiques techniques des diverses parois extérieures ou à l'impossibilité d'assurer une ventilation normale.

A.3. Mэрule

Le critère de l'insalubrité due à la mэрule est la contamination par le champignon « *Serpula lacrimans* » ou par tout champignon aux effets analogues.

A.4. Inadaptation structurelle ou conceptuelle de l'immeuble

Le critère de l'inadaptation structurelle ou conceptuelle est le gabarit insuffisant ou irrationnel quant au volume, aux dimensions, à l'agencement ou aux dégagements, notamment :

- une largeur d'assiette constante inférieure à 3 m;
- la largeur de l'unique façade inférieure à 4 m;
- la plus grande largeur de façade inférieure à 3 m.

B. CRITERES D'INSALUBRITE — GROUPE 2

B.1. Mode de calcul des superficies

B.1.1. La superficie du logement résulte de la somme des superficies des pièces, parties de pièces ou espaces intérieurs telles que ces superficies sont calculées conformément au point B.1.2.

B.1.2. Sans préjudice des dispositions prévues au point C.1., 3^o, il faut entendre par superficie, la superficie mesurée entre les parois intérieures délimitant une pièce, partie de pièce ou espace intérieur dont la hauteur libre sous plafond est de 2 m minimum.

Lorsque cette hauteur n'est pas assurée sur toute la surface de la pièce, partie de pièce ou espace intérieur, la superficie à compter comprend outre la portion de surface située verticalement sous la hauteur libre de 2 m, les trois quarts de la surface située verticalement sous une hauteur libre comprise entre 2 m et 1,80 m et la moitié de la surface située verticalement sous une hauteur libre comprise entre 1,80 m et 1 m.

B.1.3. N'interviennent dans aucun calcul de superficies les halls d'entrée, les dégagements, les salles de bains, les salles d'eau, les WC, les débarras, les caves, les greniers non aménagés en pièces d'habitation, les annexes non habitables, les garages, les locaux à usage professionnel, ainsi que les locaux qui présentent l'une des caractéristiques suivantes :

- une superficie inférieure à 4 m²;
- une dimension horizontale constamment inférieure à 1,50 m;
- un niveau situé à plus de 1,50 m sous le niveau de tous les terrains adjacents;
- une absence totale d'éclairage naturel.

B.2. Critères de superficie minimale

B.2.1. Logement individuel

a) Superficie du logement

La superficie du logement ne peut être inférieure à 20 m² pour une personne.

Cette valeur est réduite à 15 m² lorsque les trois fonctions — cuisine — séjour — chambre à coucher — sont assurées au sein d'une seule pièce.

Les valeurs minimales précitées sont majorées de 8 m² pour la deuxième personne et 5 m² pour chaque personne supplémentaire.

b) Superficie d'une des pièces du logement au moins

Tout logement doit comporter au moins une pièce d'une superficie minimum de 6,5 m² pour une personne et de 9 m² pour deux personnes ou plus.

B.2.2. Logement collectif**a) Superficie des pièces à usage individuel**

Par ménage, la somme des superficies des pièces à son seul usage doit atteindre au moins 10 m² pour une personne et 12 m² pour deux personnes.

Pour le ménage de plus de deux personnes, cette superficie de 12 m² est à majorer de 5 m² par personne supplémentaire.

En outre, lorsqu'un ménage dispose à titre individuel de plusieurs pièces, l'une de celles-ci au moins doit avoir une superficie minimum de 6,5 m² pour une personne et de 9 m² pour deux personnes ou plus.

b) Superficie des locaux à usage collectif

La superficie des locaux à usage collectif est liée à la fois au nombre total de pièces à usage individuel et au nombre de leurs occupants; elle doit répondre aux conditions suivantes :

— pour un nombre de pièces à usage individuel inférieur à 6, la superficie des locaux à usage collectif doit au moins atteindre 5 m²; au-delà de 5 pièces à usage individuel, cette superficie minimale doit être augmentée de 5 m² par groupe ou partie de groupe de 3 pièces à usage individuel supplémentaires;

— pour un groupe de moins de 8 occupants, la superficie minimale des locaux à usage collectif est de 5 m²; au-delà de 7 occupants, cette superficie minimale est augmentée de 5 m² par groupe ou partie de groupe de 7 occupants supplémentaires.

c) Superficie individuelle et collective par ménage

Par ménage, la somme des superficies des pièces à son seul usage et des superficies des locaux à usage collectif doit être au moins égale à 20 m² pour une personne et 28 m² pour deux personnes.

Pour le ménage de plus de deux personnes, cette superficie de 28 m² est à majorer de 5 m² pour chaque personne supplémentaire.

Pour la vérification de cette condition, les superficies des locaux à usage collectif ne sont prises en compte que si ces locaux sont, soit au même niveau soit aux niveaux immédiatement supérieur ou inférieur à celui des pièces à usage individuel considérées.

Par dérogation au point b ci-dessus, lorsqu'un ménage peut exercer dans la ou les pièces à son seul usage les trois fonctions — cuisine, séjour, chambre à coucher — les superficies à usage individuel sont soumises aux prescriptions du logement individuel telles que prévues au point B.2.1 et aucune superficie de locaux à usage collectif ne doit être prévue pour le ménage considéré. En outre, ni le nombre de pièces à usage individuel de ce ménage, ni le nombre des occupants de ces pièces ne sont pris en compte pour la fixation de la superficie d'éventuels locaux à usage collectif.

C. CRITERES D'INSALUBRITE — GROUPE 3

Les causes d'insalubrité fonctionnelle résultent du non respect des critères qui suivent. Les critères fondamentaux sont pourvus de la mention D1 tandis que les critères d'importance secondaire sont pourvus de la mention D2.

C.1. L'éclairage naturel et la ventilation

1° La surface de la ou des fenêtres de chaque pièce d'habitation doit être égale ou supérieure à 1/12e de la surface du plancher (D1 pour les pièces de jour et D2 pour les pièces de nuit);

2° Chaque pièce d'habitation, y compris les locaux sanitaires, doit disposer d'une baie, d'une grille ou d'une gaine, ouvrant sur l'extérieur, dont la surface de la section libre en position ouverte de l'entrée d'air doit être supérieure à 0,08 % de la surface du plancher (D1);

3° La hauteur libre sous plafond doit être égale ou supérieure à 2,20 mètres dans les pièces de jour et à 2 mètres dans les pièces de nuit (D2).

C.2. L'équipement

C.2.1. Chaque logement, individuel ou collectif, doit comporter :

1° au moins un point d'eau potable accessible en permanence (D1);

2° une installation électrique ne présentant pas, de façon manifeste, de caractère dangereux (D1);

3° un réseau d'évacuation des eaux usées raccordé à l'égout public ou à un autre système adéquat, en bon état de fonctionnement (D2);

4° un WC à usage exclusif des occupants du logement; s'il est posé sur fosse d'aisances, son accès doit être extérieur au logement (D1);

5° un système permettant l'installation d'un point de chauffage fixe dans les pièces où s'exerce la fonction de séjour et ne présentant pas, de façon manifeste, de caractère dangereux (D2).

C.2.2. En outre, chaque logement collectif doit comporter au moins :

1° un point d'eau potable à usage individuel (D2);

2° un point d'eau potable dans chaque local à usage collectif où s'exerce la fonction de cuisine (D2);

3° un WC à la fois par groupe ou partie de groupe de 5 pièces à usage individuel et par groupe ou partie de groupe de 7 occupants (D2);

4° un WC pour deux niveaux d'habitation maximum (D2).

C.3. La circulation

1° Les sols et les planchers ne peuvent présenter des déformations ou un manque de stabilité, susceptibles de provoquer des chutes (D2);

2° Les escaliers donnant accès aux pièces d'habitation doivent être fixes et stables, posséder des marches horizontales et comporter une main courante rigide; par ailleurs, ils doivent satisfaire à la formule de l'étendue suivante : $2H + G \geq 50$ cm, tout en respectant la condition : $H \geq G$, où H est la hauteur et G le giron (D1 pour la stabilité, D2 pour le reste);

3° Les baies d'étage relatives, soit à une porte (D1), soit à une fenêtre dont le seuil se situe à moins de 0,50 mètre du plancher (D2) ne peuvent, si elles sont munies d'un système ouvrant, être dépourvues d'un garde fou.

ÜBERSETZUNG

MINISTERIUM DER WALLONISCHEN REGION

[C — 27273]

**26. APRIL 1993. — Ministerielles Rundschreiben
über die Kriterien der Gesundheitlichen unzulässigkeit
der in der Wallonischen Region gelegenen Wohnungen**

An die Damen und Herren Bürgermeister.

Seit vielen Jahren kämpfen die Behörden gegen die gesundheitliche Unzulässigkeit der Wohnungen.

Zwei Partner können auf diesem Gebiet auf direkter und wirksamer Weise handeln, und zwar die regionalen Behörden und die Gemeindebehörden.

Das Sondergesetz vom 8. August 1980 über institutionelle Reformen einerseits, insbesondere Artikel 6 1 IV, durch den die Region die Zuständigkeiten des Wohnungswesens und der Polizei der für die öffentliche Sauberkeit und die öffentliche Gesundheit gefährlichen Wohnungen erhält, und andererseits das neue Gemeindegesetz sowie Artikel 67 des Wohnungsgesetzbuches weisen diesen Behörden ihre Zuständigkeiten in diesem Bereich zu.

Es ist nicht zu bestreiten, daß ermutigende Ergebnisse erzielt worden sind, aber im allgemeinen reichen diese noch nicht aus.

Deshalb ist es unentbehrlich geworden, Kriterien und Anzeichen festzulegen, die die Wirklichkeit der Gesundheitsschädlichkeit so klar und so objektiv wie möglich ausleuchten würden.

Im Januar 1992 erklärte die Exekutive, daß sie sich für die Förderung seiner Aktion in Zusammenarbeit mit den Gemeinden die gesetzlichen und regelmäßigen Mittel zur wirksameren Bekämpfung der gesundheitlichen Unzulässigkeit des Wohnungsbestandes geben würde, und daß sie infolgedessen die Zulässigkeitsnormen der Wohnungen festlegen und die Maßnahmen und Beihilfen zum allmählichen Erzielen dieser Normen entwickeln würde.

Das vorliegende Rundschreiben bezweckt also, das Erlassen von Unzulässigkeitsverordnungen durch die Gemeindebehörden zu erleichtern, indem es einheitliche Minimalnormen, die als Referenztafel gelten können, zu ihrer Verfügung gibt.

1. Für die Anwendung des vorliegenden Rundschreibens versteht man unter :

1° Wohnhaus : jedes feste bedachte Gebäude;

2° Haushalt : entweder die alleinlebende Person oder die gesamten verwandten oder nicht verwandten Personen, die zusammen leben und insbesondere die Haushaltsverwaltung und die Lebensmittel teilen;

3° Wohnung : das Wohnhaus bzw. der Teil eines Wohnhauses, der zur Bewohnung durch einen oder mehreren Haushalten bestimmt ist oder benutzt wird;

4° Einzelwohnung : die Wohnung, die so angelegt oder benutzt wird, daß ein einziger Haushalt in ihren Räumen die drei Funktionen (Küche, Wohn- und Schlafzimmer) ausübt, ohne einen der eventuell im Gebäude vorhandenen Gemeinschaftsräume zu benutzen, sei es auch nur die Sanitärräume;

5° Gemeinschaftswohnung : die Wohnung, in der mehrere Haushalte bestimmte Räume und jedenfalls ihre Schlafzimmer einzeln bewohnen, und einen bzw. mehrere andere Räume gemeinsam gebrauchen.

2. Eine Wohnung wird als eine gesundheitsschädliche Wohnung betrachtet, wenn sie sich in einem solchen Zustand befindet oder so entworfen worden ist, daß sie einen oder mehrere Defekte aufweist, die entweder rückgängig zu machen sind oder nicht, die aber die Sicherheit, die physische oder moralische Gesundheit oder den Mindestkomfort seiner Bewohner gefährden oder der öffentlichen Gesundheit schaden kann.

3. Eine Wohnung wird als eine verbesserungsfähige gesundheitsschädliche Wohnung betrachtet, wenn es sich um eine gesundheitsschädliche Wohnung handelt, die

a) entweder eine bzw. mehrere unter A.1 (Baufälligkeit) und A.2 (Feuchtigkeit) der Anlage des vorliegenden Rundschreibens aufgeführten Ursachen für die gesundheitliche Unzulässigkeit aufweist, aber deren Schäden gering genug sind, um eventuell repariert werden zu können.

b) oder die unter A.3 der Anlage beschriebene Ursache für die gesundheitliche Unzulässigkeit (Hausschwamm) an bestimmten Orten aufweist;

c) oder einen Mangel bezüglich der unter C der Anlage beschriebenen Ursache für die gesundheitliche Unzulässigkeit aufweist.

4. Eine Wohnung wird als eine nicht verbesserungsfähige gesundheitsschädliche Wohnung betrachtet, wenn es sich um eine gesundheitsschädliche Wohnung handelt, die :

a) entweder eine bzw. mehrere unter A.1 (Baufälligkeit) und A.2 (Feuchtigkeit) der Anlage des vorliegenden Rundschreibens aufgeführten Ursachen für die gesundheitliche Unzulässigkeit aufweist, und deren Schäden als nicht rückgängig zu machen betrachtet werden müssen, oder die Instandsetzungsarbeiten, deren Kosten den geschätzten Wert einer gleichen Wohnung überschreitet, benötigt;

b) oder bei der die unter A.3 der Anlage beschriebene Ursache für die gesundheitliche Unzulässigkeit (Hausschwamm) allgemein verbreitet ist;

c) oder eine Reihe Defekte oder Schäden aufweist, deren Reparatur als vergeblich oder unmöglich beurteilt wird, oder deren Instandsetzungskosten in Mißverhältnis zu dem geschätzten Wert einer gleichen Wohnung steht;

d) oder eine bzw. mehrere unter Punkt 3 des vorliegenden Rundschreibens erwähnte Ursachen für die gesundheitliche Unzulässigkeit aufweist, zusätzlich zu der mangelnden Anpassung des Wohnhauses, so wie beschrieben unter A.4 der Anlage, was die Struktur und das Entwerfen betrifft;

e) oder einen unersetzbaren Flächenmangel im Verhältnis zu den unter Punkt B der Anlage beschriebenen Vorschriften aufweist, sei es auch nur für eine einzige Person.

5. Eine Wohnung wird als gesundheitsschädliche Wohnung durch Überlebung betrachtet, wenn sie eine oder mehrere Flächenmängel im Verhältnis zu den unter Punkt B der Anlage aufgeführten Vorschriften aufweist.

6. Wenn ein bzw. mehrere gesunde oder gesundheitsschädliche Wohnhäuser zu einer Gruppe von mehreren nicht verbesserungsfähigen gesundheitsschädlichen Wohnhäusern gehören, können sie solchen Gebäuden gleichgestellt werden. Die Anzahl nicht verbesserungsfähiger gesundheitsschädlicher Wohnhäuser soll mindestens zwei Drittel der Gesamtanzahl der durch diese Gruppe betroffenen Gebäude betragen und die Gruppe muß natürlich von nicht verbesserungsfähigen gesundheitsschädlichen Wohnhäusern abgegrenzt sein.

7. Die Ursachen für die gesundheitliche Unzuträglichkeit sind nach in drei Gruppen verteilten Kriterien aufgestellt und in der Anlage beschrieben.

Namur, den 26. April 1993

Der Minister der Raumordnung, des Wohnungswesens und des Haushalts,
R. Collignon.

Anlage

Die Ursachen für die Gesundheitliche unzuträglichkeit sind nach in drei Gruppen verteilten Kriterien aufgestellt :

- * Die erste Gruppe betrifft :
 - unter A.1 die Baufähigkeit des Außenmantels und der tragenden Struktur der Wohnung, insbesondere der Grund- und Außenmauern, der Zwischenwände, der Fußböden, des Dachstuhls und der Schornsteine sowie die Festigkeit der nicht strukturellen Bestandteile wie Dachhaut, Wände und Decken;
 - unter A.2 die Feuchtigkeit in der Wohnung, in ihrem Außenmantel oder in ihrer tragenden Struktur;
 - unter A.3 das Vorhandensein von Hausschwamm;
 - unter A.4 die mangelnde strukturelle Anpassung.
- * Die Gruppe 2 betrifft die Oberfläche der Wohnung in bezug auf ihre Belegung.
- * Die Gruppe 3 betrifft die funktionelle Seite in bezug auf die Tageslichtbeleuchtung, die Lüftung, die Ausstattung und den Verkehr.

A. KRITERIEN DER GESUNDHEITLICHEN UNZUTRÄGLICHKEIT — GRUPPE 1

A.1. Baufähigkeit

Die Kriterien der Baufähigkeit des Außenmantels und der tragenden Struktur der Wohnung sind :

- a) die Defekte und Mängel bezüglich der Grundmauern;
- b) die Überhöhungen und Wölbungen nach Außen oder Innen bei senkrechten Werken, wenn diese den Verfall der Werken verursachen könnten;
- c) die sichtbaren Konstruktionsfehler, die Schmarotzer oder Mängel, die die Festigkeit der tragenden Struktur der Fußböden verringern;
- d) die seitlichen Spalten, die Schmarotzer oder Mängel, die die Hauptfunktion des Dachstuhls gefährden;
- e) die Mauerrisse oder tiefen Öffnungen, die markante Überalterung, die Konstruktionsfehler oder alle anderen Defekte, die ihrer Art wegen die Festigkeit des Baus betreffen könnten.

Das Kriterium der mangelnden Festigkeit der nicht strukturellen Bestandteile ist das Vorhandensein jedes Mangels, der den Fall oder Verfall dieser Teile verursachen könnte.

A.2. Feuchtigkeit

Die Feuchtigkeitskriterien sind :

- a) das Eindringen infolge eines Mangels an Dichtigkeit der Bedachung, der Mauer oder des Außenholwerkes;
- b) die steigende Feuchtigkeit in den Mauern oder den Fußböden;
- c) eine hohe Kondensation infolge der technischen Eigenschaften der verschiedenen Außenmauern oder der Unmöglichkeit, eine normale Lüftung zu gewährleisten.

A.3. Hausschwamm

Das Kriterium der durch Hausschwamm verursachten gesundheitlichen Unzuträglichkeit ist die Verseuchung durch den « *Serpula lacrimans* » Pilz oder durch jeden anderen Pilz mit ähnlicher Wirkung.

A.4. Mangelnde Anpassung des Gebäudes, was die Struktur und das Entwerfen betrifft

Das Kriterium der mangelnden Anpassung des Gebäudes, was die Struktur und das Entwerfen betrifft, ist die unzureichende oder irrationalen Größe in bezug auf das Volumen, die Abmessungen, die Raumaufteilung oder die Korridore, insbesondere :

- eine ständige Grundbreite unter 3 m;
- die Breite der einzigen Fassade unter 4 m;
- die höchste Fassadenbreite unter 3 m.

B. KRITERIEN DER GESUNDHEITLICHEN UNZUTRÄGLICHKEIT — GRUPPE 2

B.1. Berechnung der Flächen

B.1.1. Die Fläche der Wohnung ergibt sich aus der Summe der Flächen der Zimmer, Zimmerteile, oder Innenräume, so wie diese Flächen gemäß Punkt B.1.2 berechnet werden.

B.1.2. Unbeschadet der unter C.1. 3^o vorgesehenen Bestimmungen versteht man unter Fläche diejenige, die zwischen den ein Zimmer, einen Zimmerteil oder Innenraum abgrenzenden Wänden gemessen wird, wenn die freie Deckenhöhe von mindestens 2 m ist.

Wenn diese Höhe nicht über die ganze Fläche des Zimmers, Zimmerteils oder Innenraums vorhanden ist, besteht die zu berücksichtigende Fläche nicht nur aus dem unter einer freien Deckenhöhe von 2 m senkrecht gelegenen Flächenteil, sondern auch aus drei Vierteln der unter einer freien Deckenhöhe zwischen 2 und 1,80 m senkrecht gelegenen Fläche und aus der Hälfte der unter einer freien Deckenhöhe zwischen 1,80 m und 1 m senkrecht gelegenen Fläche.

B.1.3. Folgende Räume werden bei keiner Flächenberechnung berücksichtigt : Eingangshalle, Korridor, Badezimmer, Waschraum, W.C., Abstellräume, Keller, Speicher, sofern nicht als Wohnraum ausgebaut, unbewohnbarer Anbau, Garage und für die Berufsausübung benutzte Räume sowie die Räume mit einer der folgenden Eigenschaften :

- einer Nutzfläche unter 4 m²;
- eine waagerechte Abmessung, die ständig niedriger als 1,50 m ist;
- ein Niveau, das tiefer als 1,50 m unter dem Niveau der angrenzenden Gelände liegt;
- das Fehlen von Tageslichtbeleuchtung.

B.2. Kriterien der Mindestfläche**B.2.1. Einzelwohnung****a) Wohnungsfläche**

Die Wohnungsfläche darf nicht niedriger als 20 m² für eine Person sein.

Dieser Wert wird auf 15 m² begrenzt, wenn die drei Funktionen (Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer) in dem selben Raum ausgeübt werden.

Die besagten Mindestwerte werden für die zweite Person um 8 m² und für jede zusätzliche Person um 5 m² erhöht.

b) Fläche von mindestens einem Raum der Wohnung

Jede Wohnung muß mindestens einen Raum mit einer Mindestfläche von 6,5 m² für eine Person und von 9 m² für zwei oder mehr Personen haben.

B.2.2. Gemeinschaftswohnung**a) Fläche der Räume zur einzelnen Benutzung**

Die Gesamtfläche der Räume zur Benutzung durch einen einzelnen Haushalt muß pro Haushalt mindestens 10 m² für eine Person und 12 m² für zwei Personen betragen.

Für einen Haushalt von mehr als zwei Personen, muß diese Fläche von 12 m² um 5 m² pro zusätzliche Person erhöht werden.

Wenn ein Haushalt zur eigenen Benutzung über mehrere Räume verfügt, muß mindestens einer dieser Räume eine Mindestfläche von 6,5 m² für eine Person und von 9 m² für zwei oder mehr Personen haben.

b) Fläche der Gemeinschaftsräume

Die Fläche der Gemeinschaftsräume ist sowohl mit der Gesamtanzahl der Räume zur einzelnen Benutzung wie mit der Anzahl ihrer Benutzer verbunden; sie muß folgende Bedingungen erfüllen :

— wenn es weniger als 8 Räume zur einzelnen Benutzung gibt, dann muß die Fläche der Gemeinschaftsräume mindestens 5 m² betragen; wenn es mehr als 5 Räume zur einzelnen Benutzung gibt, dann dann muß diese Mindestfläche um 5 m² pro Gruppe oder Gruppenteil von 3 zusätzlichen Räumen zur einzelnen Benutzung erhöht werden;

— für eine Gruppe von weniger als 8 Bewohner beträgt die Mindestfläche der Gemeinschaftsräume 5 m²; wenn es mehr als 7 Bewohner gibt, dann dann muß diese Mindestfläche um 5 m² pro Gruppe oder Gruppenteil von 7 zusätzlichen Benutzern erhöht werden;

c) Einzel- und Gemeinschaftsfläche pro Haushalt

Pro Haushalt muß die Summe der Flächen zur eigenen Benutzung durch den Haushalt und der Flächen der Gemeinschaftsräume mindestens 20 m² für eine Person und 28 m² für zwei Personen betragen.

Für einen Haushalt von mehr als zwei Personen muß diese Fläche von 28 m² um 5 m² pro zusätzliche Person erhöht werden.

Für die Überprüfung dieser Bedingung werden die Flächen der Gemeinschaftsräume nur berücksichtigt, wenn diese Räume entweder im selben Stockwerk wie die berücksichtigten Räume zur einzelnen Benutzung oder im unmittelbar höher oder unten gelegenen Stockwerk liegen.

Wenn ein Haushalt in dem bzw. den Räumen zur eigenen Benutzung die drei Funktionen (Küche, Wohnzimmer und Schlafzimmer) ausüben kann, unterliegen die Flächen zur einzelnen Benutzung in Abweichung vom obenstehenden Punkt b den wie unter Punkt B.2.1. vorgesehenen Vorschriften der Einzelwohnung und keine Fläche der Gemeinschaftsräume muß für den berücksichtigten Haushalt vorgesehen werden. Außerdem wird weder die Anzahl der Räume zur einzelnen Benutzung dieses Haushaltes noch die Anzahl der Benutzer dieser Räume für die Festsetzung der Fläche von eventuellen Gemeinschaftsräumen in Betracht gezogen.

C. KRITERIEN DER GESUNDHEITLICHEN UNZUTRÄGLICHKEIT — GRUPPE 3

Die Ursachen der funktionellen gesundheitlichen Unzuträglichkeit sind die Folge der Nichtbeachtung der folgenden Kriterien. Die grundsätzlichen Kriterien tragen die Vermerk D1 und die Kriterien zweiter Bedeutung tragen die Vermerk D2.

C.1. Tageslichtbeleuchtung und Lüftung

1° Die Fläche des bzw. der Fenster jedes Wohnraumes muß mindestens 1/12 der Fußbodenfläche betragen; (D1 für die Tagesräume und D2 für die Schlafräume);

2° Jeder Wohnraum, einschließlich der sanitären Räume, muß über eine Fensterfläche, ein Lüftungsgitter oder einen Lüftungskanal mit einer Öffnung nach Außen verfügen, bei denen die Fläche des lichten Querschnitts in geöffneter Stellung für Lufteinlaß höher als 0,08 % der Fußbodenfläche sein muß (D1);

3° Die freie Deckenhöhe muß mindestens 2,20 m in den Tagesräumen und 2 m in den Schlafräumen betragen (D2).

C.2. Ausstattung

C.2.1. Jede Einzel- oder Gemeinschaftswohnung muß mit dem folgenden ausgestattet sein :

1° mit mindestens einer ständig zugänglichen Trinkwasserzapfstelle (D1);

2° mit einer elektrischen Anlage, die offensichtlich nicht gefährlich ist (D1);

3° mit einem Abwässerablenkungsnetz mit Anschluß an die öffentliche Kanalisation oder an ein anderes funktionsfähiges geeignetes System (D2);

4° mit einem W.C. zur Benutzung ausschließlich durch die Benutzer der Wohnung; wenn dieses auf eine Abortgrube installiert ist, muß sein Zugang außer der Wohnung sein (D1);

5° mit einem System, das das Anlegen einer festen Heizungsstelle in den Räumen, die als Wohnzimmer dienen, ermöglicht, und das offensichtlich nicht gefährlich ist (D2);

C.2.2. Außerdem muß jede Gemeinschaftswohnung mindestens über das folgende verfügen :

1° eine Trinkwasserzapfstelle zur einzelnen Benutzung (D2);

2° eine Trinkwasserzapfstelle in jedem Gemeinschaftsraum, der als Küche dient (D2);

3° ein W.C. für jede Gruppe oder Gruppenteil von 5 Zimmern zur einzelnen Benutzung und für jede Gruppe oder Gruppenteil von 7 Benutzern (D2);

4° ein W.C. für höchstens zwei Stockwerke der Wohnung (D2).

C.3 Verkehr

1° Die Fußböden oder Dielen dürfen weder Verformung noch Mangel an Festigkeit aufweisen, wegen denen man fallen könnte (D2);

2° Die Treppen, durch die die Wohnräume zugänglich sind, müssen fest und standsicher sein, waagerechte Stufen und einen harten Handlauf haben; außerdem müssen sie folgender Flächeformel genügen : $2H + G \geq 50$ cm, und gleichzeitig folgende Bedingung erfüllen : $H \geq G$, bei der H die Höhe und G die Trittbreite sind ($D1$ für die Festigkeit, $D2$ für das Rest);

3° die Öffnungen, die sich nicht im Erdgeschoß befinden, und die entweder einer Tür ($D1$) oder einem Fenster mit einer weniger als 0,50 m des Bodens entfernten Schwelle ($D2$) gehören, müssen unbedingt ein Schutzgeländer haben, wenn sie mit einem Öffnungssystem ausgestattet sind.

VERTALING

MINISTERIE VAN HET WAALSE GEWEST

[C — 27273]

26 APRIL 1993. — Ministeriële omzendbrief betreffende de ongezondheidscriteria van de in het Waalse Gewest gelegen woningen

Ter attentie van de dames en heren burgemeesters,

De overheid strijdt reeds sedert vele jaren tegen de ongezonde woningen.

Twee partners kunnen op dat gebied een rechtstreeks en doeltreffend beleid voeren : de gewestelijke overheid enerzijds en de gemeentelijke overheid anderzijds.

Hun bevoegdheden ter zake vloeien respectievelijk voort uit de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, — inzonderheid uit artikel 6, § 1, IV, waarbij bepaald wordt dat het Gewest bevoegd is voor de huisvesting en de politie van woongelegenheden die gevaar opleveren voor de openbare reinheid en gezondheid — en uit de nieuwe gemeentewet alsmede uit artikel 67 van de Huisvestingscode.

Al werden er ongetwijfeld positieve en aanmoedigende resultaten behaald, ze zijn in het algemeen onvoldoende gebleken.

Het was dus noodzakelijk criteria en cijfers vast te stellen om de werkelijke onbewoonbaarheid zo nauwkeurig en zo objectief mogelijk in te schatten.

In januari 1992 verklaarde de Executieve zich ter versterking van haar beleid in samenwerking met de gemeenten van de wettelijke en reglementaire middelen te zullen voorzien om efficiënter te kunnen strijden tegen de ongezondheid van het woningbestand en de gezondheidsnormen van de woningen aldus te zullen bepalen en de vereiste maatregelen en tegemoetkomingen te zullen uitwerken om deze normen geleidelijk te halen.

Bijgevolg beoogt deze omzendbrief de taak van de gemeentelijke overheid te vergemakkelijken bij het nemen van ongezondheidsbesluiten door haar eenvormige minimale normen die als referentietabel kunnen dienen ter beschikking te stellen.

1. Voor de toepassing van deze omzendbrief dient te worden verstaan onder :

1° woongebouw : ieder overdekt vast gebouw;

2° gezin : hetzij de alleenwonende persoon, hetzij alle al dan niet aanverwante personen die gezamenlijk instaan voor het geldelijk beheer of de voedselconsumptie;

3° woning : het voor de huisvesting van één of meerdere gezinnen bestemde of daartoe gebruikte gebouw of gebouwgedeelte;

4° persoonlijke woning : de woning die zodanig ontworpen of gebruikt wordt dat één enkel gezin de drie ruimten — keuken, woonkamer, slaapkamer — bewoont zonder gebruik te maken van de gemeenschappelijke lokalen (zelfs sanitaire installaties) die zich eventueel in het gebouw bevinden;

5° gemeenschappelijke woning : de woning waarin gezinnen bepaalde ruimten, in ieder geval hun slaapkamer, zelf bewonen en gezamenlijk gebruik maken van één of meerdere ruimten.

2. Wordt als ongezonde woning beschouwd de woning die, gelet op haar materiële toestand of haar vormgeving, één of meerdere al dan niet omkeerbare gebreken vertoont die de veiligheid, de lichamelijke of geestelijke gezondheid of het minimale comfort van haar bewoners of de openbare veiligheid in gevaar kunnen brengen.

3. Wordt als verbeterbare ongezonde woning beschouwd de ongezonde woning die hetzij :

a) één of meerdere van de onder punt A.1. -onstandvastigheid- en punt A.2. -vochtigheid- van de bijlage bij deze omzendbrief bedoelde ongezondheidsorzaken vertoont maar waarvan de herstelling te overwegen valt gelet op de beperkte graad van de beschadigingen;

b) op bepaalde plaatsen de onder punt A.3 -huizswam- van de bijlage omschreven ongezondheidsoorzaak vertoont;

c) een gebrek vertoont in verband met de onder punt C van de bijlage omschreven ongezondheidsorzaken.

4. Wordt als onverbeterbare ongezonde woning beschouwd de ongezonde woning die hetzij :

a) één of meerdere van de onder punt A.1. — onstandvastigheid — en punt A.2. — vochtigheid — van de bijlage vermelde ongezondheidsorzaken vertoont en waarvan de beschadigingen als onomkeerbaar dienen te worden beschouwd of herstellingswerkzaamheden vereisen waarvan de kosten de geraamde waarde van een gelijkaardige woning overschrijden;

b) in het algemeen de onder punt A.3 — huizswam — van de bijlage omschreven ongezondheidsoorzaak vertoont;

c) allerlei gebreken of beschadigingen vertoont waarvan de herstelling nutteloos of onmogelijk wordt geacht of waarvan de herstellingskosten onevenredig zijn aan de geraamde waarde van een gelijkaardige woning;

d) één of meerdere van de onder punt 3 van deze omzendbrief bedoelde ongezondheidsorzaken vertoont die bij de structurele en conceptuele onaangepastheid van het gebouw komen zoals bedoeld onder punt A.4 van de bijlage;

e) één onherstelbaar gebrek inzake oppervlakte vertoont in vergelijking met de onder punt B van de bijlage vermelde voorschriften, zelfs voor een alleenwonende persoon.

5. Wordt wegens overbevolking als ongezonde woning beschouwd de ongezonde woning die één of meerdere onherstelbare gebreken inzake oppervlakte vertoont in vergelijking met de onder punt B van de bijlage vermelde voorschriften.

6. Wanneer één of meerdere gezonde of verbeterbare ongezonde gebouwen deel uitmaken van een geheel van onverbeterbare ongezonde gebouwen kunnen ze gelijkgesteld worden met onverbeterbare ongezonde gebouwen. Het aantal onverbeterbare ongezonde gebouwen dient minstens gelijk te zijn aan twee derde van het totale aantal van de bij dat geheel betrokken gebouwen, met dien verstande dat het geheel door onverbeterbare ongezonde gebouwen dient te worden afgebakend.

7. De ongezondheidsorzaken bepaald aan de hand van criteria die in drie groepen zijn ingedeeld, worden hierbij gevoegd.

Namen, 26 april 1993

De Minister van Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Begroting,
R. Collignon.

Bijlage

De ongezondheidsorzaken worden vastgesteld aan de hand van criteria die in drie groepen ingedeeld zijn :

* Groep 1 betreft :

- onder A.1 : de onstandvastigheid van de buitenmantel en van de draagstructuur van de woning, met name van de funderingen, de buitenmuren, de binnenmuren, de vloeren, het geraamte en de schoorstenen alsmede de onstandvastigheid van niet-structurele bestanddelen zoals het dakwerk, de scheidingswanden en de plafonds;
- onder A.2 : de vochtigheid binnen de woning, in haar buitenmantel of haar draagstructuur;
- onder A.3 : de huiszwam;
- onder A.4 : de structurele onaangepastheid.

* Groep 2 betreft de oppervlakten van de woning in verhouding tot de bezetting ervan.

* Groep 3 betreft het functionele aspect inzake natuurlijke verlichting, verluchting, inrichting en verkeer.

A. ONGEZONDHEIDSCRITERIA — GROEP 1

A.1. Onstandvastigheid

De onstandvastigheidscriteria van de buitenmantel en van de draagstructuur van de woning zijn :

- a) de tekorten of gebreken wat de funderingen betreft;
- b) de wankanten of welvingen naar buiten of binnen van verticale bouwwerken waardoor de gebouwen dreigen in te storten;
- c) de zichtbare constructiefouten, parasieten of gebreken die de vastheid van de draagstructuur van de vloeren vermindert;
- d) de zijscheuren, parasieten of gebreken die de hoofdfunctie van de geraamten in gevaar brengen;
- e) de spleten of diepe barsten, de uitgesproken bouwvalligheid, de constructiefouten of ieder ander gebrek van dien aard dat het de onstandvastigheid van het gebouw in gevaar brengt.

Het onstandvastigheids criterium van de niet-structurele bestanddelen is de aanwezigheid van ieder gebrek dat tot hun instorting kan leiden.

A.2. Vochtigheid

De vochtigheidscriteria zijn :

- a) doorsijpelingen die voortvloeien uit een gebrek aan waterdichtheid van de dakbedekking, de muren of de buitenbetimmering;
- b) opdrijvende vochtigheid in de muren of vloeren;
- c) een sterke condensatie toegeschreven aan de technische kenmerken van de verschillende buitenwanden of aan de onmogelijkheid voor een normale verluchting te zorgen.

A.3. Huiszwam

Het ongezondheids criterium met betrekking tot huiszwam is de aantasting door de zogenaamde zwam « *Serpula lacrimans* » of door iedere zwam met gelijksoortige effecten.

A.4. Structurele of conceptuele onaangepastheid van het gebouw

Het criterium van de structurele of conceptuele onaangepastheid is de onvoldgende of onredelijke dimensie met betrekking tot het volume, de afmetingen, de inrichting of de gangen, met name :

- een onveranderlijke grondslagbreedte die minder dan 3 meter bedraagt;
- de breedte van de enige gevel die minder dan 4 meter bedraagt;
- de grootste gevelbreedte die minder dan 3 meter bedraagt.

B. ONGEZONDHEIDSCRITERIA — GROEP 2

B.1. Berekeningswijze voor de oppervlakten

B.1.1. De oppervlakte van de woning is gelijk aan de som van de oppervlakten van de kamers, kamergedeelten of binnenruimten zoals ze overeenkomstig punt B.1.2. berekend worden.

B.1.2. Onverminderd de bepalingen van punt C.1.3^o dient onder oppervlakte te worden verstaan de oppervlakte berekend tussen de binnenwanden die een kamer, een kamergedeelte of een binnenruimte afbakenen waarvan de vrije plafondhoogte minstens 2 meter bedraagt.

Wanneer deze hoogte niet gewaarborgd is over de gehele oppervlakte van de kamer, kamergedeelte of binnenruimte, omvat de te berekenen oppervlakte naast het verticale oppervlaktegedeelte onder de vrije breedte van 2 meter, drie vierde van de verticale oppervlakte onder een vrije breedte van 1,80 m tot 2 m en de helft van de verticale oppervlakte onder een vrije breedte van 1 m tot 1,80 m.

B.1.3. Komen niet in aanmerking voor de berekening van de oppervlakten de hallen, gangen, badkamers, washokken, WC's, berghokken, kelders, de niet in woonvertrek ingerichte zolders, de onbewoonbare bijgebouwen, de garages, de lokalen bestemd voor het uitoefenen van een beroep en de lokalen met één van volgende kenmerken :

- een oppervlakte van minder dan 4 m²;
- een horizontale afmeting die onveranderlijk minder dan 1,50 m bedraagt;
- een niveau dat 1,50 m lager is dan het niveau van alle aangrenzende terreinen;
- absoluut geen natuurlijke verlichting.

B.2. Criteria met betrekking tot de minimale oppervlakte

B.2.1. Individuele woning

a) Oppervlakte van de woning

De oppervlakte van de woning moet minstens 20 m² per persoon bedragen.

Deze waarde wordt tot 15 m² gereduceerd wanneer de drie functies — keuken — woonkamer — slaapkamer — binnen éénzelfde ruimte plaatsvinden.

De voornoemde minimale waarden worden vergroot met 8 m² voor de tweede persoon en met 5 m² voor iedere bijkomende persoon.

b) Oppervlakte van minstens één ruimte van de woning

Iedere woning moet minstens één ruimte bevatten met een minimale oppervlakte van 6,5 m² voor één persoon en van 9 m² voor twee of meer personen.

B.2.2. Gemeenschappelijke woning

a) Oppervlakte van de ruimten voor persoonlijk gebruik

Per gezin moet de som van de oppervlakten van de voor eigen gebruik bestemde ruimten minstens 10 m² voor één persoon en 12 m² voor twee personen bedragen.

Voor een gezin van meer dan twee personen moet die oppervlakte van 12 m² met 5 m² per bijkomende persoon vergroot worden.

Wanneer een gezin voor eigen gebruik over meerdere ruimten beschikt, moet minstens één ervan een minimumoppervlakte van 6,5 m² hebben voor één persoon en van 9 m² voor twee of meer personen.

b) Oppervlakte van de lokalen voor gezamenlijk gebruik

De oppervlakte van de lokalen voor gezamenlijk gebruik hangt af zowel van het totale aantal ruimten voor persoonlijk gebruik als van het aantal bewoners ervan. Die oppervlakte dient te voldoen aan volgende voorwaarden :

— voor minder dan 6 ruimten voor persoonlijk gebruik moet de oppervlakte van de lokalen voor gezamenlijk gebruik minstens 5 m² bedragen; boven 5 ruimten voor persoonlijk gebruik moet die minimale oppervlakte vergroot worden met 5 m² per groep of groepgedeelte van 3 bijkomende ruimten voor persoonlijk gebruik;

— voor een groep van minder dan 8 bewoners bedraagt de minimale oppervlakte van de lokalen voor gezamenlijk gebruik 5 m²; boven 7 bewoners wordt deze minimale oppervlakte vergroot met 5 m² per groep of groepgedeelte van 7 bijkomende bewoners.

c) Persoonlijke en gezamenlijke oppervlakte per gezin

Per gezin moet de som van de oppervlakten van de voor eigen gebruik bestemde ruimten en van de oppervlakten van de voor gezamenlijk gebruik bestemde ruimten minstens 20 m² voor één persoon en 28 m² voor twee personen bedragen.

Voor een gezin met meer dan twee personen moet die oppervlakte van 28 m² met 5 m² per bijkomende persoon vergroot worden.

Om na te gaan of deze voorwaarde vervuld is, komen de oppervlakten van de ruimten voor gezamenlijk gebruik slechts in aanmerking indien die ruimten gelegen zijn hetzij op dezelfde verdieping hetzij op de verdiepingen onmiddellijk boven of beneden die van de betrokken ruimten voor persoonlijk gebruik.

In afwijking van voornoemd punt b) worden de oppervlakten voor persoonlijk gebruik, wanneer een gezin in de voor eigen gebruik bestemde ruimte(n) over de drie functies = keuken, woonkamer, slaapkamer — beschikt, aan de voorschriften van de persoonlijke woning onderworpen zoals bepaald onder punt B.2.1 en moet voor het betrokken gezin niet voorzien worden in een oppervlakte van voor gezamenlijk gebruik bestemde ruimten. Bovendien komen noch het aantal voor persoonlijk gebruik bestemde ruimten van dat gezin noch het aantal bewoners van die ruimten in aanmerking om de oppervlakte van eventuele ruimten voor gezamenlijk gebruik te bepalen.

C. ONGEZONDHEIDSCRITERIA — GROEP 3

De functionele ongezondheid is te wijten aan het niet-naleven van volgende criteria. De essentiële criteria worden aangeduid met de vermelding D1 en de bijkomstige criteria met de vermelding D2.

C.1. Natuurlijke verlichting en verluchting

1° De oppervlakte van het raam of de ramen van ieder woonvertrek moet gelijk of groter zijn dan 1/12e van de vloeroppervlakte (D1 voor de dagruimten en D2 voor de nachtruimten);

2° ieder woonvertrek, sanitaire lokalen inbegrepen, moet voorzien zijn van een raamopening, een rooster of een naar buiten geopende luchtkoker waarvan de oppervlakte van de vrije doorsnede in open stand voor de luchtingang meer dan 0,08 % van de vloeroppervlakte (D1) moet bedragen;

3° de vrije plafondhoogte moet gelijk of groter zijn dan 2,20 meter in de dagruimten en 2 meter in de nachtruimten (D2).

C.2. Inrichting

C.2.1. Iedere persoonlijke of gezamenlijke woning moet uitgerust zijn met :

1° minstens één permanent toegankelijk drinkwatervoorzieningspunt (D1);

2° een veilige elektrische installatie (D1);

3° een afvoernet voor het afvalwater dat aangesloten is op de openbare riolering of een ander gepast systeem waarvan de goede werking verzekerd is (D2);

4° een WC die uitsluitend door de bewoners van de woning gebruikt wordt; indien hij op een gierput aangesloten is, moet hij langs buiten toegankelijk zijn (D1);

5° een systeem dat een vast verwarmingspunt in de woonvertrekken toelaat en absoluut veilig is (D2);

C.2.2. Bovendien moet iedere gezamenlijke woning bestaan uit minstens :

1° een drinkwatervoorzieningspunt voor persoonlijk gebruik (D2);

2° een drinkwatervoorzieningspunt in elke voor gezamenlijk gebruik bestemde ruimte die als keuken dient (D2);

3° een WC zowel per groep of groepgedeelte van 5 ruimten voor persoonlijk gebruik als per groep of groepgedeelte van 7 bewoners (D2);

4° een WC voor maximum twee woonverdiepingen (D2).

C.3. Verkeer

1° Om geen vallen te veroorzaken moeten de vloeren en plankenvloeren effen en standvastig zijn (D2);

2° de trap die naar de woonruimten leidt, moet vast en stabiel zijn en met horizontale treden en een stijve trapleuning uitgerust zijn; bovendien moet hij overeenstemmen met de formule : $2H + G \leq 50$ cm, mits inachtneming van volgende voorwaarde : H G, waarin H de hoogte is en G de aantrede (D1 voor de standvastigheid, D2 voor het overige);

3° de verdiepingopeningen betreffende hetzij een deur (D1) hetzij een venster waarvan de dorpel zich op minder dan 0,50 meter van de vloer (D2) bevindt, moeten voorzien zijn van een balustrade indien ze uitgerust zijn met een opengaand systeem.