

**GOVERNEMENTS DE COMMUNAUTE ET DE REGION  
GEMEENSCHAPS- EN GEWESTREGERINGEN  
GEMEINSCHAFTS- UND REGIONALREGIERUNGEN**

**REGION WALLONNE — WALLONISCHE REGION — WAALS GEWEST**

**MINISTERE DE LA REGION WALLONNE**

F. 99 — 735

[C - 99/27185]

**11 FEVRIER 1999. — Arrêté du Gouvernement wallon  
déterminant les critères de salubrité, le caractère améliorable ou non des logements  
ainsi que les critères minimaux d'octroi de subventions**

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement, notamment les articles 1<sup>er</sup>, 3, 4, 36 et 61;

Vu l'avis de la Société wallonne du Logement;

Vu l'avis de l'Inspection des Finances;

Vu l'accord du Ministre du Budget;

Vu les lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, notamment l'article 3, § 1<sup>er</sup>, modifié par les lois du 4 juillet 1989 et du 4 août 1996;

Vu l'urgence motivée par l'entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 1999 du Code wallon du Logement, qui impose que les arrêtés d'exécution de l'ancien Code du Logement soient adaptés aux nouvelles dispositions décrétales avant cette date;

Considérant qu'au 1<sup>er</sup> mars 1999 l'adaptation des divers systèmes d'information doit avoir été réalisée;

Considérant que sont ainsi visés les procédures informatiques et administratives mais également les documents administratifs qu'imposent les arrêtés d'exécution du Code, ainsi que l'information des agents;

Considérant qu'en conséquence, la sécurité juridique et la continuité des services recommandent l'adoption urgente des dispositions d'exécution du Code;

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

Arrête :

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

1° la hauteur sous-plafond requise : la hauteur minimale exigée en fonction du type de logement et la nature de l'occupation, soit :

a) pour les pièces d'habitation de jour :

— 2,20 m pour respecter les critères de salubrité;

— 2,30 m en cas d'adaptation, de réhabilitation, de restructuration ou d'acquisition;

— 2,40 m en cas de construction;

b) pour les pièces d'habitation de nuit et les locaux sanitaires :

— 2 m pour respecter les critères de salubrité;

— 2,10 m en cas d'adaptation, de réhabilitation de restructuration ou d'acquisition;

— 2,20 m en cas de construction;

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 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 m;

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

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

d) à 0 % lorsque la hauteur sous plafond est inférieure à 1 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 m<sup>2</sup>;

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 du logement : la superficie utile des pièces d'habitation;

5° 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;

6° la superficie utile du bâtiment : la superficie mesurée entre les parois intérieures des murs extérieurs du bâtiment, à l'exclusion des caves, greniers non aménageables, garages, annexes non habitables et annexes attenantes qui ne communiquent pas directement avec le logement;

7° 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;

8° la superficie de plancher : la superficie mesurée entre les parois intérieures délimitant un local sans tenir compte de sa hauteur.

**Art. 2.** La limite du coût prévue à l'article 1<sup>er</sup>, 13° et 14°, du Code wallon du Logement est fixée à 25 000 francs par mètre carré de superficie utile du bâtiment, hors T.V.A. et hors frais généraux.

**Art. 3.** L'ampleur des travaux, visée à l'article 1<sup>er</sup>, 13° et 14°, du Code wallon du Logement, résulte des manquements suivants :

1° la contamination généralisée par la mэрule;

2° l'impossibilité de respecter les critères minimaux de salubrité relatifs à la structure et aux dimensions dont question à l'article 8, 1°;

3° le cumul de plusieurs causes d'insalubrité dont la réparation est estimée vaine ou impossible.

**Art. 4.** Il peut être dérogé aux articles 2 et 3, 1°, pour des bâtiments classés ou visés aux articles 188 et 189 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, l'Urbanisme et du Patrimoine.

**Art. 5.** Des logements améliorables situés dans un ensemble de logements peuvent être assimilés à des logements non améliorables pour autant que :

1° l'ensemble de logements soit délimité par des logements non améliorables;

2° le nombre de logements améliorables n'excède pas le tiers du nombre total de logements de l'ensemble concerné.

**Art. 6.** Les critères minimaux de salubrité des logements sont ceux repris à l'annexe I du présent arrêté.

**Art. 7.** Les critères minimaux d'octroi d'une subvention autre que celle accordée pour des logements destinés aux ménages en état de précarité sont ceux repris à l'annexe II du présent arrêté.

**Art. 8.** Le Ministre du Logement est chargé de l'exécution du présent arrêté.

**Art. 9.** Le présent arrêté entre en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 1999.

Namur, le 11 février 1999.

Le Ministre-Président du Gouvernement wallon,  
chargé de l'Economie, du Commerce extérieur, des P.M.E., du Tourisme et du Patrimoine,

R. COLLIGNON

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

W. TAMINIAUX

---

#### Annexe I

##### Fixation des critères minimaux de salubrité des logements

1. Les critères minimaux de salubrité concernant la stabilité de l'enveloppe extérieure et de la structure portante ne sont pas respectés s'il existe :

— des défauts ou des insuffisances au niveau des fondations;

— des dévers ou bombements, des vices de construction, des lézardes ou fissures profondes, de la vétusté prononcée, des parasites ou tout autre défaut de nature à compromettre la stabilité des ouvrages verticaux, des planchers et des charpentes ou susceptibles d'entraîner leur ruine;

— une contamination importante par la mэрule ou par tout champignon aux effets analogues.

Le critère de stabilité des composants non structurels du logement tels que la couverture, les cloisons et les plafonds, n'est pas respecté s'il existe un défaut susceptible d'entraîner leur chute ou leur effondrement.

2. Les critères minimaux de salubrité en matière d'étanchéité ne sont pas respectés s'il existe :

— des infiltrations résultant d'un défaut d'étanchéité de la toiture, des murs ou des menuiseries extérieures;

— de l'humidité ascensionnelle dans les murs ou les planchers;

— une forte condensation due aux caractéristiques techniques des diverses parois extérieures ou à l'impossibilité d'assurer une ventilation normale.

3. Les critères minimaux de salubrité liés aux installations électriques et de gaz ne sont pas respectés si ces installations présentent un caractère manifestement dangereux.

Le tableau électrique du logement est accessible en permanence à l'occupant.

Toute installation produisant des gaz brûlés est munie d'un dispositif d'évacuation en bon état de fonctionnement et donnant accès à l'air libre.

4. Le critère minimal de salubrité relatif à la ventilation est respecté si toute pièce d'habitation et tout local sanitaire disposent d'une baie, d'une grille ou d'une gaine ouvrant sur l'extérieur, de surface de section libre en position ouverte de l'entrée d'air atteignant au moins 0,08 % de la superficie du plancher.

5. Le critère minimal de salubrité relatif à l'éclairage naturel est respecté si la surface totale des baies vitrées d'une pièce d'habitation atteint au moins 1/12e de la superficie du plancher.

6. § 1<sup>er</sup>. Le critère minimal de salubrité lié à l'équipement sanitaire est respecté si :

a) le bâtiment est relié à un réseau d'évacuation des eaux usées raccordé à l'égout public ou à un autre système adéquat, en bon état de fonctionnement;

b) le logement individuel comprend au moins :

— un point d'eau potable accessible en permanence;

— un W-C; s'il est intérieur, le W-C est muni d'une chasse et le local est cloisonné jusqu'au plafond, sauf s'il est situé dans une salle de bain cloisonnée jusqu'au plafond.

c) le logement collectif comprend :

— par ménage, un point d'eau potable situé dans une pièce à usage individuel;

— un point d'eau potable dans chaque local à usage collectif où s'exercent les fonctions de cuisine ou de salle de bain;

— un W-C pour 7 occupants, réservé à l'usage exclusif des occupants du logement; s'il est intérieur, le W-C est muni d'une chasse.

De plus, le local où est situé le W-C satisfait aux conditions suivantes :

— il est cloisonné jusqu'au plafond, sauf s'il est situé dans une salle de bain cloisonnée jusqu'au plafond;

— si le W-C est à usage individuel, il ne communique avec aucune pièce d'habitation sauf si le W-C et cette pièce sont réservés au même ménage;

— si le W-C est à usage collectif, il ne peut :

\* communiquer avec les pièces d'habitation,

\* être séparé de plus d'un niveau des pièces d'habitation.

7. Le critère minimal de salubrité lié à l'installation de chauffage est respecté s'il existe 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 un caractère manifestement dangereux.

8. Les critères minimaux de salubrité relatifs à la structure et à la dimension sont respectés si :

1° le gabarit du bâtiment est suffisant et rationnel quant à son volume, à ses dimensions, à son agencement ou à ses dégagements.

Il ne présente pas l'une des caractéristiques suivantes :

— une largeur mesurée entre murs intérieurs constamment inférieure à 2,80 m;

— la largeur de l'unique façade mesurée entre murs intérieurs inférieure à 3,50 m;

— la plus grande largeur de façade mesurée entre murs intérieurs inférieure à 2,80 m.

2° le logement individuel ou collectif, respecte, en tenant compte de la composition du ménage, les exigences de superficies minimales habitables :

Nombre d'occupants	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Superficie habitable, en m <sup>2</sup>	20	28	33	38	43	48	53	58	63	68
Superficie habitable lorsque les trois fonctions "cuisine-séjour-chambre" sont exercées en une seule pièce, en m <sup>2</sup>	15	23	28	—	—	—	—	—	—	—

Au-delà de 10 occupants, cette superficie est augmentée de 5 m<sup>2</sup> par personne supplémentaire.

3° le logement comporte au moins une pièce d'une superficie habitable minimale de 6,5 m<sup>2</sup> pour une personne, de 9 m<sup>2</sup> pour deux personnes et de 12 m<sup>2</sup> pour trois personnes ou plus.

Par pièce d'habitation utilisée comme chambre, 3 personnes sont admises pour autant qu'il s'agisse de :

— un couple avec un enfant de moins de 8 ans;

— un adulte avec deux enfants de moins de 8 ans;

— trois enfants de moins de 8 ans;

— trois enfants de même sexe de moins de 14 ans.

Par pièce d'habitation utilisée comme chambre, 2 personnes sont admises pour autant qu'il s'agisse de :

— un couple;

— deux adultes;

— un adulte avec un enfant de moins de 8 ans;

— un enfant de plus de 8 ans et un enfant de moins de 8 ans;

— deux enfants de plus de 8 ans de même sexe;

— deux enfants de moins de 8 ans.

4° le logement collectif respecte les exigences de répartition et de superficie minimale habitable suivantes, tenant compte de la composition du ménage :

a) répartition et superficie minimale habitable des pièces à usage individuel.

La superficie minimale habitable de ces pièces est fixée selon le tableau suivant :

Occupants	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Superficie habitable des pièces à usage individuel, en m <sup>2</sup>	10	12	17	22	27	32	37	42	47	52

Au-delà de 10 occupants, cette superficie est augmentée de 5 m<sup>2</sup> par personne supplémentaire.

b) répartition et superficie minimale habitable des pièces à usage collectif.

Lorsqu'un ménage peut exercer les trois fonctions " cuisine-séjour-chambre" dans la ou les pièces à son seul usage, le nombre de pièces d'habitation à usage individuel de ce ménage ainsi que le nombre d'occupants ne sont pas pris en compte pour la détermination de la superficie des pièces à usage collectif.

Dans les autres cas, la superficie minimale habitable de ces pièces est fixée selon le tableau suivant :

Nombre de pièces à usage individuel	Superficie habitable (S) des pièces à usage collectif en fonction du nombre d'occupants (n) du logement collectif	
	1 à 5	$S \geq 5 \text{ m}^2 \text{ si } n \leq 7$
6 à 8	$S \geq 10 \text{ m}^2 \text{ si } n \leq 14$	$S \geq 15 \text{ m}^2 \text{ si } 15 \leq n \leq 21$
9 à 11	$S \geq 15 \text{ m}^2 \text{ si } n \leq 21$	$S \geq 20 \text{ m}^2 \text{ si } 21 \leq n \leq 28$
12 à 14	$S \geq 20 \text{ m}^2 \text{ si } n \leq 28$	$S \geq 25 \text{ m}^2 \text{ si } 29 \leq n \leq 35$
15 à 17	$S \geq 25 \text{ m}^2 \text{ si } n \leq 35$	$S \geq 30 \text{ m}^2 \text{ si } 36 \leq n \leq 42$

Les pièces à usage collectif, prises en compte dans la détermination de cette superficie, ne sont pas séparées de plus d'un niveau des pièces à usage individuel du ménage.

c) la superficie habitable par ménage dans un logement collectif est la somme de la superficie habitable des pièces à son usage individuel et des pièces à usage collectif dont il peut disposer.

8. Les critères minimaux de salubrité liés à la circulation au niveau des sols et des escaliers sont respectés si :

a) il n'existe pas de déformations et d'instabilité des sols et planchers, susceptibles de provoquer des chutes;

b) la hauteur libre des baies de passage est de 1,80 m minimum;

c) les escaliers donnant accès aux pièces d'habitation sont fixes et stables. Ils présentent les caractéristiques suivantes :

— les marches sont horizontales et régulières;

— leur hauteur (H) et leur giron (G) sont réguliers sur l'étendue de l'escalier et satisfont aux conditions suivantes :  $2H + G \geq 50$  et  $G \geq H$ ;

— ils comportent une main courante rigide;

— la largeur minimale est de 60 cm;

d) les baies d'étage munies d'un système ouvrant dont le seuil se situe à moins de 0,5 m du plancher sont équipées d'un garde-fou.

Vu pour être annexé à 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.

Namur, le 11 février 1999.

Le Ministre-Président du Gouvernement wallon,  
chargé de l'Economie, du Commerce extérieur, des P.M.E., du Tourisme et du Patrimoine,  
R. COLLIGNON

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

## Annexe II

**Fixation des critères minimaux d'octroi d'une subvention  
autre que celles accordées pour des logements destinés aux ménages en état de précarité**

Les travaux susceptibles de faire l'objet d'une subvention doivent permettre au logement de respecter au minimum les critères de salubrité visés à l'article 6 de l'arrêté du Gouvernement wallon

Les logements respectent les dispositions suivantes :

1° la superficie minimale habitable (en m<sup>2</sup>) est fixée selon le tableau suivant :

Occupants	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Nombre de chambres nécessaires										
0	24	30								
1	32	38								
2		44	50	56	62	68				
3			56	62	68	74	80	86	92	
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 m<sup>2</sup> par personne supplémentaire et de 6 m<sup>2</sup> par chambre supplémentaire.

2° la superficie minimale habitable des pièces de jour est fixée selon le tableau suivant :

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

Au-delà de 10 occupants, ces valeurs sont majorées de 4 m<sup>2</sup> par personne supplémentaire.

3° la superficie minimale habitable des pièces de nuit est fixée à 8 m<sup>2</sup> pour une chambre d'une personne et à 10 m<sup>2</sup> pour une chambre de deux personnes.

En cas d'adaptation, de réhabilitation, de restructuration ou d'acquisition, ces superficies peuvent être réduites à 6,50 m<sup>2</sup> pour une chambre d'une personne et à 9 m<sup>2</sup> pour une chambre de deux personnes.

4° la ventilation des locaux répond aux conditions suivantes :

a) pour les cuisines et les locaux sanitaires :

- soit, la section des canalisations verticales est supérieure à 75 cm<sup>2</sup>;
- soit les ouvertures dans une paroi extérieure dont la section libre en position ouverte est supérieure à :
  - 200 cm<sup>2</sup> pour les cuisines,
  - 140 cm<sup>2</sup> pour les salles de bain,
  - 75 cm<sup>2</sup> pour les W-C;

b) pour les autres pièces d'habitation : la section libre des entrées d'air en position ouverte est supérieure à 0,08 % de la superficie de plancher 5° l'éclairage naturel obtenu par la surface totale des fenêtres de toute pièce d'habitation de jour est supérieure à 1/8 de sa superficie de plancher et celle de toute pièce de nuit à 1/10 de cette même superficie.

Ces valeurs sont réduites respectivement à 1/10 et à 1/12 s'il s'agit d'un châssis de toiture ou d'éclairage de type zénithal.

6° l'équipement en locaux sanitaires respecte les conditions suivantes :

- le logement individuel comprend une salle de bains équipée d'une baignoire ou douche et d'un lavabo;
- au-delà de 6 occupants, le logement doit comprendre un deuxième W-C.

7° le rapport entre la superficie utile du logement et la superficie habitable du logement ne peut excéder 1,40.

Le logement individuel doit comprendre une superficie de rangement supérieure à 6 % de la superficie utile du logement.

En fonction de la spécificité de la subvention ou pour les bâtiments classés ou visés aux articles 188 et 189 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, il peut être dérogé aux 1°, 5°, 6° et 7° et des conditions supplémentaires en matière d'occupation du logement peuvent être fixées.

Vu pour être annexé à 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.

Namur, le 11 février 1999.

Le Ministre-Président du Gouvernement wallon,  
chargé de l'Economie, du Commerce extérieur, des P.M.E., du Tourisme et du Patrimoine,  
R. COLLIGNON

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

ÜBERSETZUNG

MINISTERIUM DER WALLONISCHEN REGION

D. 99 — 735

[C - 99/27185]

**11. FEBRUAR 1999 — Erlaß der Wallonischen Regierung zur Festlegung der Kriterien der gesundheitlichen Zutraglichkeit, der Verbesserungsfähigkeit bzw. Nichtverbesserungsfähigkeit der Wohnungen sowie der Mindestkriterien für die Gewährung von Zuschüssen**

Die Wallonische Regierung,

Aufgrund des Wohngesetzbuches, insbesondere der Artikel 1, 3, 4, 36 und 61;

Aufgrund des Gutachtens der "Société wallonne du Logement" (Wallonische Wohnungsbaugesellschaft);

Aufgrund des Gutachtens der Finanzinspektion;

Aufgrund des Einverständnisses des Ministers des Haushalts;

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 durch das Inkrafttreten des Wohngesetzbuches am 1. März 1999, aufgrund dessen die Ausführungserlasse des ehemaligen Wohngesetzbuches vor diesem Datum den neuen Dekretbestimmungen angepaßt werden müssen;

In der Erwägung, daß die Angleichung der verschiedenen Informationssysteme am 1. März 1999 erfolgt sein muß;

In der Erwägung, daß nicht nur die EDV- und Verwaltungsverfahren, sondern auch die durch die Ausführungserlasse des Wohngesetzbuches vorgeschriebenen Verwaltungsunterlagen sowie die Information der Bediensteten dementsprechend anzupassen sind;

In der Erwägung, daß infolgedessen eine dringende Verabschiedung der Ausführungsbestimmungen des Gesetzbuches aus Gründen der Rechtssicherheit und der Kontinuität der Dienste benötigt wird;

Auf Vorschlag des Ministers der Sozialen Maßnahmen, des Wohnungswesens und des Gesundheitswesens,

Beschließt:

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

1° erforderliche Deckenhöhe: die Mindesthöhe, die der Art Wohnung und Benutzung entsprechend verlangt wird, d.h.:

a) für Tagesräume:

— 2,20 m zur Einhaltung der Kriterien der gesundheitlichen Zutraglichkeit;

— 2,30 m bei einer Anpassung, Sanierung, Umgestaltung oder einem Erwerb;

— 2,40 m bei einem Bau;

b) für Schlaf- und Sanitärräume:

— 2 m zur Einhaltung der Kriterien der gesundheitlichen Zutraglichkeit;

— 2,10 m bei einer Anpassung, Sanierung, Umgestaltung oder einem Erwerb;

— 2,20 m bei einem Bau;

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

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

a) 100 %, wenn die Deckenhöhe über 2 m liegt;

b) 75 %, wenn die Deckenhöhe zwischen 1,80 m und 2 m liegt;

c) 50 %, wenn die Deckenhöhe zwischen 1 m und 1,80 m liegt;

d) 0 %, wenn die Deckenhöhe unter 1 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 m<sup>2</sup> 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° 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.

6° Nutzfläche des Gebäudes: die Fläche, die zwischen den Innenwänden der Außenmauern der Wohnung gemessen wird, mit Ausnahme der folgenden Räume: Keller, Speicher, sofern nicht als Wohnraum ausgebaut, Garagen, unbewohnbare Anbauten und angrenzende Anbauten, die nicht in direkter Verbindung mit der Wohnung stehen;

7° 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;

8° die Fußbodenfläche: die Fläche, die zwischen den einen Raum abgrenzenden Wänden gemessen wird, ungeachtet dessen Höhe.

**Art. 2** - Die in Artikel 1, 13° und 14° des Wallonischen Wohngesetzbuches vorgesehene Grenze für die Kosten wird auf 25 000 BEF pro Quadratmeter der Nutzfläche des Gebäudes, ohne MwSt. und ohne Gemeinkosten, festgelegt.

**Art. 3** - Der in Artikel 1, 13° und 14° des Wallonischen Wohngesetzbuches erwähnte Umfang der Arbeiten ergibt sich aus den folgenden Mängeln:

1° allgemeine Verseuchung durch Hausschwamm;

2° Unmöglichkeit, die in Artikel 8, 1° erwähnten Mindestkriterien der gesundheitlichen Zutraglichkeit in bezug auf die Struktur und die Abmessungen einzuhalten;

3° Anhäufung mehrerer Ursachen der gesundheitlichen Unzutraglichkeit, deren Aufhebung als vergeblich oder unmöglich betrachtet ist.

**Art. 4** - Für denkmalgeschützte oder in Artikel 188 und 189 des Wallonischen Gesetzbuches über die Raumordnung, den Städtebau und das Erbe erwähnte Gebäude sind Abweichungen von den Artikeln 2 und 3, 1° erlaubt.

**Art. 5** - Verbesserungsfähige Wohnungen, die in einer Wohnungsgruppe gelegen sind, können nicht verbesserungsfähigen Wohnungen gleichgestellt werden, sofern:

1° die Wohnungsgruppe durch nicht verbesserungsfähige Wohnungen abgegrenzt ist;

2° die Anzahl der verbesserungsfähigen Wohnungen ein Drittel der Gesamtanzahl der Wohnungen in der betroffenen Wohnungsgruppe nicht überschreitet.

**Art. 6** - Die Mindestkriterien der gesundheitlichen Zutraglichkeit sind die in Anlage I zum vorliegenden Erlaß angeführten Kriterien.

**Art. 7** - Die Mindestkriterien für die Gewährung eines Zuschusses außerhalb des Zuschusses für Wohnungen, die für Haushalte in prekären Verhältnissen bestimmt sind, sind die in Anlage II des vorliegenden Erlasses angeführten Kriterien.

**Art. 8** - Der Minister des Wohnungswesens wird mit der Durchführung des vorliegenden Erlasses beauftragt.

**Art. 9** - Der vorliegende Erlaß tritt am 1. März 1999 in Kraft.

Namur, den 11. Februar 1999

Der Minister-Vorsitzende der Wallonischen Regierung,  
beauftragt mit der Wirtschaft, dem Außenhandel, den KMB, dem Tourismus und dem Erbe,  
R. COLLIGNON

Der Minister der Sozialen Maßnahmen, des Wohnungswesens und des Gesundheitswesens,  
W. TAMINIAUX

#### Anlage I

##### Festlegung der Mindestkriterien der gesundheitlichen Zutraglichkeit der Wohnungen

1. Die Mindestkriterien der gesundheitlichen Zutraglichkeit bezüglich der Standsicherheit der Außenhaut des Gebäudes und der Tragstruktur werden nicht beachtet, wenn es Folgendes gibt:

— Defekte und Mängel bezüglich der Grundmauern;

— Überhöhungen und Wölbungen, Konstruktionsfehler, Mauerrisse oder tiefe Brüche, markante Überalterung, Schmarotzer oder Mängel, die die Festigkeit der senkrechten Werke, der Fußböden und Dachstühle beeinträchtigen oder ihren Verfall verursachen könnten;

— eine beträchtliche Verseuchung durch Hausschwamm oder durch jeden anderen Pilz mit ähnlicher Wirkung.

Das Kriterium der Festigkeit der nicht strukturellen Bestandteile, wie Dachhaut, Trennwände und Decken, wird nicht beachtet, wenn es einen Mangel gibt, der den Fall oder Verfall dieser Teile verursachen könnte.

2. Die Mindestkriterien der gesundheitlichen Zutraglichkeit in bezug auf die Dichtigkeit werden nicht beachtet, wenn es Folgendes gibt:

- Eindringen von Wasser infolge eines Mangels an Dichtigkeit der Bedachung, der Mauer oder des Außenholzwurkes;
- steigende Feuchtigkeit in den Mauern oder den Fußböden;
- eine hohe Kondensation infolge der technischen Eigenschaften der verschiedenen Außenmauern oder der Unmöglichkeit, eine normale Belüftung zu gewährleisten.

3. Die mit den Gas- und Stromanlagen verbundenen Mindestkriterien der gesundheitlichen Zutraglichkeit werden nicht beachtet, wenn diese Anlagen offensichtlich gefährlich sind.

Die elektrische Schalttafel der Wohnung ist dem Bewohner jederzeit zugänglich.

Jede Anlage, die Verbrennungsgase erzeugt, ist mit einer Abzugsvorrichtung ausgestattet, die funktionsfähig ist und zum Freien führt.

4. Das Mindestkriterium der gesundheitlichen Zutraglichkeit in bezug auf die Belüftung wird beachtet, wenn jeder Wohn- und Sanitärraum über eine Fensterfläche, ein Lüftungsgitter oder einen Lüftungskanal mit einer Öffnung nach Außen verfügt, bei denen die Fläche des lichten Querschnitts in geöffneter Stellung für den Lufteinlaß mindestens 0,08 % der Fußbodenfläche erreicht.

5. Das Mindestkriterium der gesundheitlichen Zutraglichkeit in bezug auf die Tageslichtbeleuchtung wird beachtet, wenn die Gesamtfläche der Glasöffnungen eines Wohnraumes mindestens 1/12 der Fußbodenfläche beträgt.

6. § 1. Das mit der Sanitärausrüstung verbundene Mindestkriterium der gesundheitlichen Zutraglichkeit wird beachtet, wenn:

a) das Gebäude mit einem Abwasserablenkungsnetz mit Anschluß an die öffentliche Kanalisation oder an ein anderes funktionsfähiges geeignetes System verbunden ist;

b) die Einzelwohnung mindestens über die folgende Ausstattung verfügt:

- eine Trinkwasserzapfstelle, die jederzeit zugänglich ist;
- ein W.C.; wenn dieses innerhalb der Wohnung installiert ist, so ist es mit einer Wasserspülung ausgestattet und ist der Raum bis zur Decke durch Trennwände abgegliedert, außer wenn es sich in einem bis zur Decke durch Trennwände abgegliederten Badezimmer befindet.

c) die Gemeinschaftswohnung mit dem Folgenden ausgestattet ist:

- je Haushalt mindestens eine Trinkwasserzapfstelle, die in einem Raum zur individuellen Benutzung gelegen ist;
- eine Trinkwasserzapfstelle in jedem Raum zur gemeinschaftlichen Benutzung, der als Küche oder Badezimmer dient;
- ein W.C. für sieben Bewohner, zur ausschließlichen Benutzung durch die Benutzer der Wohnung; wenn es innerhalb der Wohnung installiert ist, ist es mit einer Wasserspülung ausgestattet.

Übrigens genügt der Raum, in dem das W.C. installiert ist, den folgenden Bedingungen:

- er ist bis zur Decke durch Trennwände abgegliedert, außer wenn es sich in einem bis zur Decke durch Trennwände abgegliederten Badezimmer befindet;
- wenn das W.C. zur individuellen Benutzung dient, so hat es keinen unmittelbaren Zugang zu einem Tagesraum, es sei denn dieses W.C. und dieser Tagesraum sind demselben Haushalt vorbehalten;
- wenn das W.C. zur gemeinschaftlichen Benutzung dient, darf er:
  - keinen unmittelbaren Zugang zu einem Tagesraum haben,
  - nicht durch mehr als ein Stockwerk von den Wohnräumen getrennt sein.

7. Das Mindestkriterium der gesundheitlichen Zutraglichkeit in bezug auf die Heizungsanlage wird beachtet, wenn ein System vorhanden ist, welches das Anlegen einer festen Heizungsstelle in den Räumen, die als Wohnzimmer dienen, ermöglicht, und dieses System offensichtlich nicht gefährlich ist;

8. Die Mindestkriterien der gesundheitlichen Zutraglichkeit in bezug auf die Struktur und die Größe werden beachtet, wenn die folgenden Bedingungen erfüllt sind:

1° die Größe des Gebäudes ist zureichend und rational in bezug auf das Volumen, die Abmessungen, die Raumaufteilung oder die Korridore.

Das Gebäude weist keine der folgenden Eigenschaften auf:

- eine ständige, zwischen den Innenwänden gemessene Grundbreite unter 2,80 m;
- die zwischen den Innenwänden gemessene Breite der einzigen Fassade unter 3,50 m;
- die größte, zwischen den Innenwänden gemessene Fassadenbreite unter 2,80 m.

2° in der Einzel- oder Gemeinschaftswohnung werden die Anforderungen hinsichtlich der bewohnbaren Mindestfläche unter Berücksichtigung der Haushaltszusammensetzung beachtet:

Anzahl Bewohner	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Bewohnbare Fläche, in m <sup>2</sup>	20	28	33	38	43	48	53	58	63	68
Bewohnbare Fläche, wenn die drei Funktionen (Küche, Wohnzimmer und Schlafzimmer) in einem einzigen Raum stattfinden, in m <sup>2</sup>	15	23	28	—	—	—	—	—	—	—



Wenn die Anzahl Bewohner 10 überschreitet, wird diese Fläche pro zusätzliche Person um 5 m<sup>2</sup> erhöht.  
 3° die Wohnung hat mindestens einen Raum mit einer Mindestfläche von 6,5 m<sup>2</sup> für eine Person, von 9 m<sup>2</sup> für zwei und von 12 m<sup>2</sup> für drei oder mehr Personen.

Es werden 3 Personen pro Wohnraum, der als Schlafraum dient, zugelassen, sofern es sich um die folgenden Personen handelt :

- ein Paar mit einem Kind unter 8 Jahren;
- ein Erwachsener mit zwei Kindern unter 8 Jahren;
- drei Kinder unter 8 Jahren;
- drei Kinder gleichen Geschlechts unter 14 Jahren

Es werden 2 Personen pro Wohnraum, der als Schlafraum dient, zugelassen, sofern es sich um die folgenden Personen handelt :

- ein Paar;
- zwei Erwachsene;
- ein Erwachsener mit einem Kind unter 8 Jahren;
- ein Kind über 8 Jahre und ein Kind unter 8 Jahren;
- zwei Kinder gleichen Geschlechts über 8 Jahre;
- zwei Kinder unter 8 Jahren;

4° in der Gemeinschaftswohnung werden die Anforderungen bezüglich der Verteilung und der bewohnbaren Mindestfläche unter Berücksichtigung der Haushaltszusammensetzung beachtet:

a) Verteilung und bewohnbare Mindestfläche der Zimmer zur individuellen Benutzung.

Die bewohnbare Mindestfläche dieser Zimmer werden nach der folgenden Tabelle festgelegt:

Bewohner	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Bewohnbare Fläche der Zimmer zur individuellen Benutzung, in m <sup>2</sup>	10	12	17	22	27	32	37	42	47	52

Wenn die Anzahl Bewohner 10 überschreitet, wird diese Fläche pro zusätzliche Person um 5 m<sup>2</sup> erhöht.

b) Verteilung und bewohnbare Mindestfläche der Zimmer zur gemeinschaftlichen Benutzung.

Wenn ein Haushalt in dem bzw. den Zimmer(n), das bzw. die ausschließlich von diesem Haushalt benutzt werden, die drei Funktionen (Küche, Wohnzimmer und Schlafzimmer) ausüben kann, werden weder die Anzahl der Wohnräume zur individuellen Benutzung durch diesen Haushalt noch die Anzahl Bewohner für die Festsetzung der Fläche der Zimmer zur gemeinschaftlichen Benutzung in Betracht gezogen.

In den sonstigen Fällen wird die bewohnbare Mindestfläche nach der folgenden Tabelle festgelegt:

Anzahl Zimmer zur individuellen Benutzung	Bewohnbare Fläche (S) der Zimmer zur gemeinschaftlichen Benutzung der Anzahl Benutzer der Gemeinschaftswohnung (n) entsprechend	
1 bis 5	$S \geq 5 \text{ m}^2$ wenn $n \leq 7$	$S \geq 10 \text{ m}^2$ wenn $8 \leq n \leq 14$
6 bis 8	$S \geq 10 \text{ m}^2$ wenn $n \leq 14$	$S \geq 15 \text{ m}^2$ wenn $15 \leq n \leq 21$
9 bis 11	$S \geq 15 \text{ m}^2$ wenn $n \leq 21$	$S \geq 20 \text{ m}^2$ wenn $21 \leq n \leq 28$
12 bis 14	$S \geq 20 \text{ m}^2$ wenn $n \leq 28$	$S \geq 25 \text{ m}^2$ wenn $29 \leq n \leq 35$
15 bis 17	$S \geq 25 \text{ m}^2$ wenn $n \leq 35$	$S \geq 30 \text{ m}^2$ wenn $36 \leq n \leq 42$

Die zur Bestimmung dieser Fläche berücksichtigten Zimmer zur gemeinschaftlichen Benutzung sind nicht von den Räumen zur individuellen Benutzung des Haushalts durch mehr als ein Stockwerk getrennt.

c) die bewohnbare Fläche pro Haushalt in einer Gemeinschaftswohnung ist die Summe der bewohnbaren Flächen der Zimmer zur individuellen Benutzung durch diesen Haushalt und der Zimmer zur gemeinschaftlichen Benutzung, über die er verfügen kann.

8. Die mit dem Verkehr auf den Fußböden und Treppen verbundenen Mindestkriterien der gesundheitlichen Zuträglichkeit werden beachtet, wenn:

a) die Fußböden oder Dielen weder Verformungen noch einen Mangel an Festigkeit aufweisen, wegen deren man fallen könnte;

b) die freie Deckenhöhe der Durchgangsöffnungen mindestens 1,80 m beträgt;

c) die Treppen, durch die die Wohnräume zugänglich sind, fest und standsicher sind. Die Treppen weisen die folgenden Eigenschaften auf:

— die Stufen sind waagrecht und regelmäßig;

— ihre Höhe (H) und ihre Trittbreite (G) sind auf der ganzen Treppe regelmäßig und genügen den folgenden Bedingungen:  $2H + G \geq 50 \text{ cm}$  und  $G \geq H$ ;

— sie sind mit einem harten Handlauf ausgestattet;

— die Mindestbreite beträgt 60 cm.

d) die mit einem Öffnungssystem ausgestatteten Stockwerköffnungen, deren Schwelle weniger als 0,50 m des Bodens entfernt ist, müssen unbedingt ein Schutzgeländer haben.

Gesehen, um dem Erlaß der Wallonischen Regierung vom 11. Februar 1999 zur Festlegung der Kriterien der gesundheitlichen Zuträglichkeit, der Verbesserungsfähigkeit bzw. Nichtverbesserungsfähigkeit der Wohnungen sowie der Mindestkriterien für die Gewährung von Zuschüssen beigefügt zu werden.

Namur, den 11. Februar 1999

Der Minister-Vorsitzende der Wallonischen Regierung,  
beauftragt mit der Wirtschaft, dem Außenhandel, den KMB, dem Tourismus und dem Erbe,  
R. COLLIGNON

Der Minister der Sozialen Maßnahmen, des Wohnungswesens und des Gesundheitswesens,  
W. TAMINIAUX

#### Anlage II

#### Festlegung der Mindestkriterien für die Gewährung eines Zuschusses außerhalb des Zuschusses für Wohnungen, die für Haushalte in prekären Verhältnissen bestimmt sind

Die Arbeiten, für die ein Zuschuß gewährt werden könnte, müssen ermöglichen, daß die Wohnung mindestens die in Artikel 6 des Erlasses der Wallonischen Regierung erwähnten Kriterien der gesundheitlichen Zuträglichkeit erfüllt.

Die Wohnungen beachten die folgenden Bestimmungen:

1° Die bewohnbare Mindestfläche (in m<sup>2</sup>) wird nach der folgenden Tabelle festgelegt:

Bewohner	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Anzahl der notwendigen Schlafzimmer										
0	24	30								
1	32	38								
2		44	50	56	62	68				
3			56	62	68	74	80	86	92	
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 m<sup>2</sup> und pro zusätzliches Schlafzimmer um 6 m<sup>2</sup> erhöht.

2° die bewohnbare Mindestfläche der Tagesräume wird nach der folgenden Tabelle festgelegt:

Bewohner	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Bewohnbare Fläche der Tagesräume (in m <sup>2</sup> )	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 m<sup>2</sup> erhöht.

3° Die bewohnbare Mindestfläche der Schlafräume wird auf 8 m<sup>2</sup> bei einem Zimmer für eine Person und auf 10 m<sup>2</sup> bei einem Zimmer für zwei Personen festgelegt.

Im Falle einer Anpassung, Sanierung, Umgestaltung oder eines Erwerbs können diese Flächen bei einem Zimmer für eine Person auf 6,50 m<sup>2</sup> und bei einem Zimmer für zwei Personen auf 9 m<sup>2</sup> reduziert werden.

4° Die Belüftung der Räume erfüllt die folgenden Bedingungen:

a) für Küchen und Sanitärräume:

- entweder senkrechte Schächte mit einem Querschnitt über 75 cm<sup>2</sup> haben;
- oder Öffnungen nach Außen in einer Außenmauer haben, bei denen die Fläche des lichten Querschnitts in geöffneter Stellung höher ist als
  - 200 cm<sup>2</sup> für Küchen;
  - 140 cm<sup>2</sup> für Badezimmer;
  - 75 cm<sup>2</sup> für W.C.

b) für die anderen Wohnräume: die Fläche des lichten Querschnitts in geöffneter Stellung für den Lufteinlaß ist höher als 0,08 % der Fußbodenfläche.

5° Die Tageslichtbeleuchtung aus der gesamten Fensterfläche beträgt in jedem Tagesraum mehr als 1/8 dessen Fußbodenfläche und in jedem Schlafräum mehr als 1/10 dessen Fußbodenfläche.

Diese Werte werden jeweils auf 1/10 bzw. 1/12 reduziert bei einem Dachrahmen oder bei einer Oberbeleuchtung.

6° Die Ausstattung mit Sanitarräumen erfüllt die folgenden Bedingungen:

— die Einzelwohnung enthält ein Badezimmer mit einer Badewanne oder einer Dusche und mit einem Waschbecken;

— wenn die Anzahl Bewohner 6 überschreitet, muß die Wohnung ein zweites W.C. haben.

7° Das Verhältnis zwischen der Nutzfläche der Wohnung und der bewohnbaren Fläche der Wohnung darf 1,40 nicht überschreiten.

Die Einzelwohnung muß eine für das Abstellen bestimmte Oberfläche enthalten, die 6 % der Nutzfläche der Wohnung überschreitet.

Je nach der Spezifität des Zuschusses oder für die denkmalgeschützten oder in den Artikeln 188 und 189 des Wallonischen Gesetzbuches über die Raumordnung, den Städtebau und das Erbe erwähnten Gebäude dürfen Abweichungen von den Punkten 1°, 5°, 6° und 7° bewilligt und zusätzliche Bedingungen in bezug auf die Belegung der Wohnung festgelegt werden.

Gesehen, um dem Erlaß 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 beigefügt zu werden.

Namur, den 11. Februar 1999

Der Minister-Vorsitzende der Wallonischen Regierung,  
beauftragt mit der Wirtschaft, dem Außenhandel, den KMB, dem Tourismus und dem Erbe,  
R. COLLIGNON

Der Minister der Sozialen Maßnahmen, des Wohnungswesens und des Gesundheitswesens,  
W. TAMINIAUX

VERTALING

MINISTERIE VAN HET WAALSE GEWEST

N. 99 — 735

[C - 99/27185]

**11 FEBRUARI 1999. — Besluit van de Waalse Regering  
waarbij de gezondheidsnormen, de verbeterbaarheid van de woningen alsmede de minimumnormen  
voor de toekenning van subsidies worden bepaald**

De Waalse Regering,

Gelet op de Waalse Huisvestingscode, inzonderheid op de artikelen 1, 3, 4, 36 en 61;

Gelet op het advies van de « Société wallonne du Logement » (Waalse Huisvestingsmaatschappij);

Gelet op het advies van de Inspectie van Financiën;

Gelet op het akkoord van de Minister van Begroting;

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 van de Waalse Huisvestingscode op 1 maart 1999, waarbij de uitvoeringsbesluiten van de voormalige Huisvestingscode vóór deze datum verplicht aangepast moeten worden aan de nieuwe decretale bepalingen;

Overwegende dat de aanpassing van de verschillende informatiesystemen per 1 maart 1999 doorgevoerd moet zijn;

Overwegende dat daarmee bedoeld worden de informatica- en bestuursprocedures, maar ook de bij de uitvoeringsbesluiten van de Code opgelegde administratieve documenten, alsmede de voorlichting van de personeelsleden;

Overwegende dat de bepalingen van de Code omwille van de rechtszekerheid en de continuïteit van de diensten bijgevolg dringend aangenomen moeten worden;

Op de voordracht van de Minister van Sociale Actie, Huisvesting en Gezondheid,

Besluit :

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

1° vereiste plafondhoogte : de minimumhoogte die naar gelang van het type woning en de aard van bewoning vereist is, nl. :

a) voor de dagvertrekken :

— 2,20 m om aan de gezondheidsnormen te beantwoorden;

— 2,30 m in geval van aanpassing, renovatie, herstructurering of aankoop;

— 2,40 m in geval van bouw;

b) voor de nachtvertrekken en de sanitaire ruimten :

— 2 m om aan de gezondheidsnormen te beantwoorden;

— 2,10 m in geval van aanpassing, renovatie, herstructurering of aankoop;

— 2,20 m in geval van bouw;

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

Wanneer de hoogte van 2 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 m;
- b) tegen 75 % wanneer de plafondhoogte tussen 1,80 m en 2 m bedraagt;
- c) tegen 50 % wanneer de plafondhoogte tussen 1 m en 1,80 m bedraagt;
- d) tegen 0 % wanneer de plafondhoogte minder bedraagt dan 1 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 m<sup>2</sup>;
- 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 van de woning : nuttige oppervlakte van de woonvertrekken;

5° 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;

6° nuttige oppervlakte van het gebouw : de oppervlakte afgebakend door de binnenwanden van de buitenmuren van het gebouw, met uitzondering van de kelders, niet ingerichte zolders, garages, onbewoonbare bijgebouwen en belendende bijgebouwen die niet rechtstreeks naar de woning doorlopen;

7° 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 platdaken : de horizontaal gemeten dagoppervlakte;
- c) voor de ramen in het dakwerk en de opgeklampte deuren met een glazen gedeelte : alleen maar de glazen oppervlakte;

8° vloeroppervlakte : de oppervlakte afgebakend door de binnenwanden van een ruimte waarbij de hoogte ervan niet in aanmerking komt.

**Art. 2.** De beperkte kosten zoals bepaald in artikel 1, 13° en 14° van de Waalse Huisvestingscode zijn vastgesteld op BEF 25 000 per vierkante meter nuttige oppervlakte van het gebouw, B.T.W. exclusief en onkosten/bedrijfskosten exclusief.

**Art. 3.** De omvang van de werken, zoals bepaald in artikel 1, 13° en 14° van de Waalse Huisvestingscode hangt van de volgende tekorten af :

- 1° de algemene aanwezigheid van huiszwam;
- 2° de onmogelijkheid om aan de minimale gezondheidsnormen inzake structuur en afmetingen te beantwoorden zoals bepaald in artikel 8, 1°;
- 3° verscheidene gezondheidsredenen tegelijk die tevergeefs of onmogelijk te verhelpen zijn.

**Art. 4.** Van de artikelen 2 en 3, 1°, kan worden afgeweken voor beschermde gebouwen of gebouwen die bedoeld zijn in de artikelen 188 en 189 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw en Patrimonium.

**Art. 5.** Verbeterbare woningen die binnen een groep van woningen gelegen zijn, kunnen met onverbeterbare woningen worden gelijkgesteld voor zover :

- 1° de groep van woningen afgebakend wordt door onverbeterbare woningen;
- 2° het aantal verbeterbare woningen niet groter is dan één derde van het totaal aantal woningen van de betrokken groep.

**Art. 6.** De minimale gezondheidsnormen van de woningen worden in bijlage I bij dit besluit opgenomen.

**Art. 7.** De minimumnormen voor de toekenning van een andere subsidie dan die voor woningen bestemd voor gezinnen in een precaire toestand worden in bijlage II bij dit besluit opgenomen.

**Art. 8.** De Minister van Huisvesting is belast met de uitvoering van dit besluit.

**Art. 9.** Dit besluit treedt in werking op 1 maart 1999.

Namen, 11 februari 1999.

De Minister-President van de Waalse Regering,  
belast met Economie, Buitenlandse Handel, KMO's, Toerisme en Patrimonium,

R. COLLIGNON

De Minister van Sociale Actie, Huisvesting en Gezondheid,

W. TAMINIAUX

## Bijlage I

**Vaststelling van de minimale gezondheidsnormen van de woningen**

1. Aan de minimale gezondheidsnormen inzake stabiliteit van de buitenmantel en van de draagstructuur wordt niet voldaan in geval van :

- tekorten of gebreken wat de funderingen betreft;
- wankanten of welvingen, constructiefouten, spleten of diepe barsten, een uitgesproken bouwvalligheid, parasieten of ieder ander gebrek van dien aard dat het de stabiliteit van de verticale werken, van de vloeren en het geraamte in gevaar brengt of waarbij de gebouwen dreigen in te storten;
- een belangrijke ontwikkeling van huiszwam of andere zwammen met gelijksoortige effecten.

Aan de norm inzake stabiliteit van de niet-structurele bestanddelen zoals het dakwerk, de scheidingswanden en de plafonds wordt niet voldaan in geval van gebrek waarbij ze dreigen te vallen of in te storten.

2. Aan de minimale gezondheidsnormen inzake waterdichtheid wordt niet voldaan in geval van :

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

3. Aan de minimale gezondheidsnormen inzake elektriciteits- en gasinstallaties wordt niet voldaan indien deze installaties een duidelijk gevaar opleveren.

Het veiligheidspaneel van de woning is permanent toegankelijk voor de bewoner.

Iedere installatie met rookgasvorming wordt voorzien van een afvoersysteem waarvan de goede werking gewaarborgd is en dat toegang geeft tot buitenlucht.

4. Aan de minimale gezondheidsnorm inzake verluchting wordt voldaan indien ieder woonvertrek en iedere sanitaire ruimte voorzien is van een raamopening, een rooster of een naar buiten geopende luchtkoker waarvan de oppervlakte van de vrije ruimte in open stand voor de luchtingang ten minste 0,08 % van de vloeroppervlakte bedraagt.

5. Aan de minimale gezondheidsnorm inzake natuurlijke verlichting wordt voldaan indien de totale oppervlakte van de vensteropeningen van een woonvertrek ten minste 1/12e van de vloeroppervlakte bedraagt.

6. § 1. Aan de minimale gezondheidsnorm inzake sanitaire voorziening wordt voldaan indien :

a) het gebouw aangesloten is op een afvoernet voor het afvalwater, dat aangesloten is op de openbare riolering of een ander gepast systeem waarvan de goede werking gewaarborgd is;

b) de eengezinswoning voorzien is van minstens:

- één permanent toegankelijk tappunt voor drinkwater;
- een WC; binnen het huis moet de WC voorzien zijn van een spoelinrichting en moeten de scheidingswanden van de ruimte tot het plafond reiken, behalve indien de WC gelegen is in een badkamer waarvan de scheidingswanden tot het plafond reiken.

c) de gemeenschappelijke woning voorzien is van :

- één tappunt voor drinkwater per gezin, gelegen in een kamer voor eigen gebruik;
- een tappunt voor drinkwater in elke kamer voor gemeenschappelijk gebruik die als keuken of badkamer dient;
- een WC voor 7 bewoners, die uitsluitend door de bewoners van de woning gebruikt wordt; binnen het huis moet de WC voorzien zijn van een spoelinrichting.

Bovendien moet de ruimte waar de WC gelegen is, aan de volgende voorwaarden voldoen :

— de scheidingswanden van de ruimte moeten tot het plafond reiken, behalve indien de WC gelegen is in een badkamer waarvan de scheidingswanden tot het plafond reiken;

— indien de WC uitsluitend door de bewoners van de woning gebruikt wordt, mag hij niet naar een andere kamer doorlopen behalve indien deze WC en deze kamer aan hetzelfde gezin voorbehouden zijn;

— indien de WC voor gemeenschappelijk gebruik is bestemd mag hij niet :

- naar de woonvertrekken doorlopen,
- met meer dan één verdieping afgescheiden zijn van de woonvertrekken.

7. Aan de minimale gezondheidsnorm inzake verwarmingsinstallatie wordt voldaan indien er een systeem bestaat dat de installatie van een vast verwarmingspunt in de woonvertrekken mogelijk maakt en absoluut veilig is.

8. Aan de minimale gezondheidsnormen inzake structuur en afmetingen wordt voldaan indien :

1° de grootte van het gebouw voldoende en redelijk is inzake volume, afmetingen, inrichting en gangen.

Het gebouw mag de volgende kenmerken niet vertonen :

- een tussen de binnenwanden afgebakende breedte die onder 2,80 m blijft liggen;
- een tussen de binnenwanden afgebakende breedte van de enige gevel die minder dan 3,50 m bedraagt;
- de grootste tussen de binnenwanden afgebakende gevelbreedte die minder dan 2,80 m bedraagt.

2° de eengezinswoning of gemeenschappelijke woning op grond van de gezinssamenstelling voldoet aan de normen inzake minimale bewoonbare oppervlakte :

Aantal bewoners	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Bewoonbare oppervlakte, in m <sup>2</sup>	20	28	33	38	43	48	53	58	63	68
Bewoonbare oppervlakte in m <sup>2</sup> , wanneer de drie functies "keuken - woonkamer - slaapkamer" binnen dezelfde ruimte plaatsvinden	15	23	28	—	—	—	—	—	—	—

Boven 10 bewoners wordt deze oppervlakte verhoogd met 5 m<sup>2</sup> bijkomende persoon.

3° de woning minstens één vertrek omvat met een minimale bewoonbare oppervlakte van 6,5 m<sup>2</sup> voor een persoon, 9 m<sup>2</sup> voor twee personen en 12 m<sup>2</sup> voor drie of meer personen.

Eén slaapkamer kan door drie personen worden gebruikt voor zover het om de volgende personen gaat :

- één (echt)paar met één kind dat jonger is dan 8 jaar;
- één volwassene met twee kinderen die jonger zijn dan 8 jaar;
- drie kinderen jonger dan 8 jaar;
- drie kinderen van hetzelfde geslacht jonger dan 14 jaar.

Eén slaapkamer kan door twee personen worden gebruikt voor zover het om de volgende personen gaat :

- één (echt)paar;
- twee volwassenen;
- één volwassene met één kind jonger dan 8 jaar;
- één kind ouder dan 8 jaar en één kind jonger dan 8 jaar;
- twee kinderen van hetzelfde geslacht ouder dan 8 jaar;
- twee kinderen jonger dan 8 jaar.

4° de gemeenschappelijke woning op grond van de gezinssamenstelling voldoet aan de volgende normen inzake verdeling en minimale bewoonbare oppervlakte :

a) verdeling en minimale bewoonbare oppervlakte van de vertrekken voor eigen gebruik.

De minimale bewoonbare oppervlakte van deze vertrekken wordt vastgesteld op grond van de volgende tabel :

Bewoners	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Bewoonbare oppervlakte van de vertrekken voor eigen gebruik, in m <sup>2</sup>	10	12	17	22	27	32	37	42	47	52

Boven 10 bewoners wordt deze oppervlakte verhoogd met 5 m<sup>2</sup> per bijkomende persoon.

b) verdeling en minimale bewoonbare oppervlakte van de vertrekken voor gemeenschappelijk gebruik.

Wanneer een gezin in de voor eigen gebruik bestemde kamer(s) over de drie functies - keuken, woonkamer, slaapkamer - beschikt, komen het aantal woonvertrekken voor eigen gebruik van dit gezin alsmede het aantal bewoners niet in aanmerking om de oppervlakte van de vertrekken voor gemeenschappelijk gebruik te bepalen.

In de andere gevallen wordt de minimale bewoonbare oppervlakte van deze vertrekken vastgesteld op grond van de volgende tabel :

Aantal vertrekken voor eigen gebruik	Bewoonbare oppervlakte (S) van de vertrekken voor gemeenschappelijk gebruik naar gelang van het aantal bewoners (n) van de gemeenschappelijke woning	
1 tot en met 5	$S \geq 5 \text{ m}^2$ indien $n \leq 7$	$S \geq 10 \text{ m}^2$ indien $8 \leq n \leq 14$
6 tot en met 8	$S \geq 10 \text{ m}^2$ indien $n \leq 14$	$S \geq 15 \text{ m}^2$ indien $15 \leq n \leq 21$
9 tot en met 11	$S \geq 15 \text{ m}^2$ indien $n \leq 21$	$S \geq 20 \text{ m}^2$ indien $21 \leq n \leq 28$
12 tot en met 14	$S \geq 20 \text{ m}^2$ indien $n \leq 28$	$S \geq 25 \text{ m}^2$ indien $29 \leq n \leq 35$
15 tot en met 17	$S \geq 25 \text{ m}^2$ indien $n \leq 35$	$S \geq 30 \text{ m}^2$ indien $36 \leq n \leq 42$

De vertrekken voor gemeenschappelijk gebruik, die in aanmerking komen voor de bepaling van deze oppervlakte, zijn met maximum één verdieping afgescheiden van de vertrekken voor eigen gebruik van het gezin.

c) in een gemeenschappelijke woning bestaat de bewoonbare oppervlakte per gezin in de totale bewoonbare oppervlakte van de voor eigen gebruik bestemde vertrekken en van de voor gezamenlijk gebruik bestemde vertrekken waarover het gezin kan beschikken.

9. Aan de minimale gezondheidsnorm inzake doorgangsmogelijkheden op de vloeren en de trappen wordt voldaan indien :

- a) de vloeren en houten vloeren effen en stabiel zijn om iedere val te voorkomen;
- b) de vrije hoogte van de doorgangopeningen minimum 1,80 m bedraagt;
- c) de trap die naar de woonruimten leidt, vast en stabiel is en volgende kenmerken vertoont :
  - de treden zijn horizontaal en regelmatig;
  - de hoogte (H) en aantrede (G) ervan zijn regelmatig over de hele trap en stemmen met de formule overeen :  $2H + G \geq 50$  en  $G \geq H$ ;
  - de trap is voorzien van een trapleuning;
  - de minimumbreedte bedraagt 60 cm.

d) de verdiepingsopeningen die uitgerust zijn met een opengaand systeem waarvan de dorpel zich op minder dan 0,50 meter van de vloer bevindt, voorzien zijn van een balustrade.

Gezien om te worden gevoegd bij 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.

Namen, 11 februari 1999.

De Minister-President van de Waalse Regering,  
belast met Economie, Buitenlandse Handel, K.M.O.'s, Toerisme en Patrimonium,  
R. COLLIGNON  
De Minister van Sociale Actie, Huisvesting en Gezondheid,  
W. TAMINIAUX

Bijlage II

**Vaststelling van de minimumnormen voor de toekenning  
van een andere subsidie dan die voor woningen bestemd voor gezinnen in een precaire toestand**

Door de werken waarvoor een subsidie verleend kan worden, kan de woning aan de minimale gezondheidsnormen voldoen zoals bepaald in artikel 6 van het besluit van de Waalse Regering.

De woningen moeten aan de volgende normen voldoen :

1° de minimale bewoonbare oppervlakte (in m<sup>2</sup>) wordt vastgesteld op grond van de volgende tabel :

Bewoners	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Aantal nodige slaapkamers										
0	24	30								
1	32	38								
2		44	50	56	62	68				
3			56	62	68	74	80	86	92	
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 m<sup>2</sup> per bijkomende persoon en met 6 m<sup>2</sup> per bijkomende slaapkamer.

2° de minimale bewoonbare oppervlakte van de dagvertrekken wordt vastgesteld op grond van de volgende tabel :

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

Boven 10 bewoners worden deze waarden verhoogd met 4 m<sup>2</sup> per bijkomende persoon.

3° de minimale bewoonbare oppervlakte van de nachtvertrekken wordt vastgesteld op 8 m<sup>2</sup> per eenpersoonskamer en op 10 m<sup>2</sup> per tweepersoonskamer.

In geval van aanpassing, renovatie, herstructurering of aankoop kunnen deze oppervlakten teruggebracht worden tot 6,50 m<sup>2</sup> per eenpersoonskamer en tot 9 m<sup>2</sup> per tweepersoonskamer.

4° de verluchting van de vertrekken beantwoordt aan de volgende normen :

a) voor de keukens en sanitaire ruimten :

- ofwel is de doorsnede van de verticale leidingen groter dan 75 cm<sup>2</sup>;
- ofwel zijn de openingen in een buitenwand waarvan de vrije doorsnede in open stand groter is dan :
  - 200 cm<sup>2</sup> voor keukens;
  - 140 cm<sup>2</sup> voor badkamers;
  - 75 cm<sup>2</sup> voor WC's.

b) voor de andere woonvertrekken bedraagt de vrije doorsnede in open stand voor de luchtingang meer dan 0,08 % van de vloeroppervlakte.

5° de natuurlijke verlichting die uit de totale oppervlakte van de vensters van ieder dagvertrek voortvloeit, bedraagt meer dan 1/8 van de vloeroppervlakte van dit vertrek en die van ieder nachtvertrek meer dan 1/10 van dezelfde oppervlakte.

Deze waarden worden respectievelijk tot 1/10 en 1/12 teruggebracht in geval van ramen in het dakwerk of in geval van verticale verlichting.

6° de uitrusting met sanitaire ruimten voldoet aan de volgende voorwaarden:

- de eengezinswoning omvat een badkamer die voorzien is van een badkuip of een stortbad en een wastafel;
- boven 6 bewoners moet de woning van een tweede WC voorzien zijn.

7° de verhouding tussen de nuttige oppervlakte van de woning en de bewoonbare oppervlakte ervan mag niet meer bedragen dan 1,40.

De oppervlakte van de bergruimte in de eengezinswoning moet meer bedragen dan 6 % van de nuttige oppervlakte van de woning.

Naar gelang van het specifiek karakter van de subsidie of voor beschermde gebouwen of gebouwen die bedoeld zijn in de artikelen 188 en 189 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw en Patrimonium, kan van 1°, 5°, 6° en 7° worden afgeweken en kunnen bijkomende voorwaarden voor het betrekken van de woning worden vastgesteld.

Gezien om te worden gevoegd bij 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.

Namen, 11 februari 1999.

De Minister-President van de Waalse Regering,  
belast met Economie, Buitenlandse Handel, K.M.O.'s, Toerisme en Patrimonium,  
R. COLLIGNON  
De Minister van Sociale Actie, Huisvesting en Gezondheid,  
W. TAMINIAUX



F. 99 — 736

[C - 99/27174]

**11 FEVRIER 1999. — Arrêté du Gouvernement wallon relatif à l'octroi par la Région d'une aide aux personnes morales en vue de l'acquisition, de la réhabilitation, de la restructuration ou de l'adaptation d'un bâtiment améliorable pour y créer un ou plusieurs logements sociaux**

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement, notamment les articles 29, 35 à 43 et 79;

Vu le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, notamment les articles 173 et 182;

Vu l'avis de l'Inspection des Finances;

Vu l'accord du Ministre du Budget;

Vu les lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, notamment l'article 3, § 1<sup>er</sup>, modifié par les lois du 4 juillet 1989 et du 4 août 1996;

Vu l'urgence motivée par l'entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 1999 du Code wallon du Logement, qui impose que les arrêtés d'exécution de l'ancien Code du Logement soient adaptés aux nouvelles dispositions décrétales avant cette date;

Considérant qu'au 1<sup>er</sup> mars 1999 l'adaptation des divers systèmes d'information doit avoir été réalisée;

Considérant que sont ainsi visés les procédures informatiques et administratives mais également les documents administratifs qu'imposent les arrêtés d'exécution du Code, ainsi que l'information des agents;

Considérant qu'en conséquence, la sécurité juridique et la continuité des services recommandent l'adoption urgente des dispositions d'exécution du Code;

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

Arrête :

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

1° le Ministre : le Ministre qui a le Logement dans ses attributions;

2° l'administration : la Division du Logement de la Direction générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine du Ministère de la Région wallonne;

3° le demandeur : un pouvoir local ou une régie communale autonome;

4° le coût du logement : le montant des dépenses comptabilisées comme telles par le demandeur pour l'acquisition et la réhabilitation, la restructuration ou l'adaptation d'un bâtiment améliorable tous frais compris, à l'exclusion de la valeur du terrain et du coût de l'aménagement des abords.

**Art. 2.** Le Ministre peut accorder une subvention au demandeur, pour l'acquisition et la réhabilitation, la restructuration ou l'adaptation d'un bâtiment améliorable, afin de créer un ou plusieurs logements sociaux destinés à la location, dans la mesure où les travaux visés à l'article 3 ne sont pas pris en charge par des pouvoirs publics en vertu d'autres dispositions légales ou réglementaires.

**Art. 3.** § 1<sup>er</sup> La subvention est fixée à 75 % du coût d'acquisition et du coût des travaux de réhabilitation, de restructuration ou d'adaptation du bâtiment améliorable.

La subvention est portée à 90 % des coûts précités pour les bâtiments situés dans un quartier spécifique.

Au sens du présent arrêté, il y a lieu d'entendre par quartier spécifique :

1° une zone visée à l'article 79, § 2, 2°, 3° et 4°, du Code wallon du Logement;

2° une zone d'actions prioritaires (ZAP) visée à l'article 4 de l'arrêté du 6 mars 1997 portant exécution du décret du 4 juillet 1996 relatif à l'intégration des personnes étrangères ou d'origine étrangère;

3° un périmètre de rénovation reconnu en vertu de l'article 173 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;

4° un site d'activité économique désaffecté reconnu en vertu de l'article 167 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine.

Le bénéfice de la présente disposition est également applicable aux sociétés en difficulté financière structurelle.