

ADVIES INZAKE ONGESCHIKTHEID EN ONBEWOONBAARHEID

Gelet op artikel 3.12, §1, eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

Gelet op artikel 3.4 en artikel 3.13 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;

Gelet op het besluit van de administrateur-generaal van 21 januari 2022 tot aanwijzing van de personeelsleden van Wonen in Vlaanderen die bevoegd zijn voor bepaalde taken inzake de kwaliteitsbewaking van woningen en de inventarisatie van woningen die ongeschikt of onbewoonbaar zijn;

Overwegende dat uit het bij dit advies gevoegde technisch verslag d.d. 19/03/2025 blijkt dat in de woning 3 kleine gebreken van categorie I en 2 ernstige gebreken van categorie II werden vastgesteld;

Overwegende dat uit het bij dit advies gevoegde technisch verslag d.d. 19/03/2025 blijkt dat het gebouw gebreken vertoont van categorie III die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of die mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken;

Verklaart ondergetekende, Adviseur woningkwaliteit, Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 92, 9000 Gent, dat de woning gelegen:

St.-Elisabethlaan 125, 8660 De Panne
dossiernummer: EN25-00001916

in aanmerking komt voor een ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring door de burgemeester, zoals vermeld in artikel 3.12 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

Dit advies doet geenszins afbreuk aan de verplichtingen die voortvloeien uit andere wetgeving (in het bijzonder de stedenbouwregelgeving).

Opgemaakt te Gent op 21/03/2025

Namens de Vlaamse minister, bevoegd voor Wonen,



Geavanceerd digitaal ondertekend in VLOK
door Pieter Van Vlaenderen op 21/03/2025 15:39

Adviseur woningkwaliteit

Samenvatting onderzoek van 19/03/2025 voor entiteit EN25-00001916

Woningcontroleur: Kevin Sibiet (Wonen in Vlaanderen)

Overzicht van de gebreken van het onderzoek in entiteit St.-Elisabethlaan 125, 8660 De Panne met een eindbeoordeling **ongeschikt/onbewoonbaar**.

Pand

Gebreken in het pand

ELEKTRICITEIT: 51: indicatie van een risico op elektrocutie/brand (cat 3)

CAT. III

- In de woonkamer werd een verdeeldoos in vaste opstelling vastgesteld, als aftakking van een bestaand stopcontact. De afdekkap ontbreekt, waardoor onder spanning staande delen vrij aanraakbaar zijn. De verdeeldoos is aangesloten met losliggende bekabeling, waarbij door manipulatie contactpunten kunnen loskomen en een elektrocutiegevaar betekenen. De sectie van de bekabeling is al dan niet voldoende, indien ze niet voldoende is dan kan door overbelasting kortsluiting ontstaan met een brandrisico als gevolg. Indien er onvoldoende stopcontacten in de ruimte aanwezig zijn dan dienen deze toegevoegd te worden door een uitbreiding van de vaste installatie.

CAT. II

- In de garage ontbreekt een afscherming rond een transfo bovenaan op de linkse muur. Er is een elektrocutiegevaar. De transfo dient veilig afgeschermd te zijn.
- In garage hangt het stopcontact in de rechtse muur los. Er bestaat een risico op elektrocutie. Het stopcontact moet voldoende vast in de muur gemonteerd worden.
- In de keuken hangt een dubbel stopcontact los in de muur. Er bestaat een risico op elektrocutie. Het stopcontact moet voldoende vast in de muur gemonteerd worden. De afdekplaat van het dubbel stopcontact is ook beschadigd.
- In de keuken hangt een stopcontact/lichschakelaar naast de deur naar de woonkamer los in de muur. Er bestaat een risico op elektrocutie. Het stopcontact moet voldoende vast in de muur gemonteerd worden.
- In de keuken hangt een dubbel stopcontact los in de muur boven het aanrecht. Er bestaat een risico op elektrocutie. Het stopcontact moet voldoende vast in de muur gemonteerd worden.
- In de keuken hangt het stopcontact onder de gootsteen los. Er bestaat een risico op elektrocutie. Het stopcontact moet voldoende vast in de muur gemonteerd worden.
- Het stopcontact in de rechtse muur van de keuken is voorzien van een aardpen maar is niet aangesloten op een aardgeleider (dit geeft een vals gevoel van veiligheid).
- Het dubbele stopcontact in de linkse muur van de woonkamer is voorzien van een aardpen maar is niet aangesloten op een aardgeleider (dit geeft een vals gevoel van veiligheid).
- Het lichtpunt in de badkamer hangt binnen 60cm van de bad- of doucherand. Het lichtpunt moet op minimum 60cm van de bad- of doucherand geplaatst worden, of op minimum 1m indien geen bijkomende differentieelschakelaar van 30 mA is geplaatst, of van het spatwaterdichte type zijn (IPX4).
- De afvoerventilator in de badkamer hangt binnen 60cm van de bad- of doucherand. Het lichtpunt moet op minimum 60cm van de bad- of doucherand geplaatst worden, of op minimum 1m indien geen bijkomende differentieelschakelaar van 30 mA is geplaatst, of van het spatwaterdichte type zijn (IPX4).

GAS- OF STOOKOLIE-INSTALLATIE: 61: indicatie van een risico op ontploffing/brand (cat 3)

- Op de gasleiding in de keuken is geen verbruikstoestel aangesloten. De leiding / afsluitkraan is niet voorzien van een metalen schroefdop of stop alsook een goedgekeurde stopkraan. Een niet-gebruikte gasleiding of wachtleiding moet voorzien worden van een metalen schroefdop of stop geschikt voor gasleidingen.
- Op de gasleiding in de woonkamer is geen verbruikstoestel aangesloten. De leiding / afsluitkraan is niet voorzien van een metalen schroefdop of stop alsook een goedgekeurde stopkraan. Een niet-gebruikte gasleiding of wachtleiding moet voorzien worden van een metalen schroefdop of stop geschikt voor gasleidingen.

VEILIGHEID- EN/OF GEZONDHEIDSRISICO'S: 82: het gebouw voldoet niet aan de

rookmeldersverplichting (cat 2)

- Er ontbreekt een rookmelder op het gelijkvloers.

Een woning moet per bouwlaag uitgerust worden met minstens één rookmelder.

Opmerking in het pand

- In de garage zijn 4 opbouwstopcontacten gemonteerd op de achterste muur, in de nis. De 2 linkse stopcontacten worden gevoed door een stekker die in 1 van de 2 rechtse stopcontacten zit. Deze stopcontacten worden beter aangesloten als vaste opstelling.
- In de slaapkamer achteraan werd een losliggend stuk kabel aangetroffen. Deze loopt door de achterste buitenmuur en is bevestigd aan de gevel. Daar werd ze losgeknipt. De kabel is niet verbonden aan beide kanten.

Woning St.-Elisabethlaan 125, 8660 De Panne Eengezinswoning

Oppervlakte: 69,18m²

Gebreken in de woning

ONDERSTE (draag)VLOER(en): 132: beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt (cat 1)

- In de inkom ontbreken stukjes plint.

TUSSENVLOER(EN) binnen de woning: 162: beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt (cat 1)

- De vloerafwerking in de nachthal en de badkamer ontbreekt geheel.
- Een stuk van de vloerafwerking in de slaapkamer achteraan ontbreekt.
- De vloerafwerking in de slaapkamer vooraan rechts is beschadigd. Er ontbreekt een stukje net aan de deur.

TRAPPEN, OVERLOPEN, BORSTWERINGEN: 171: trappen, overlopen, borstweringen met gebruiksonveilige elementen (te steil / gebreken ...) / trap naar een woonfunctie ontbreekt (cat 1)

- De leuning van de trap van het gelijkvloers naar de eerste verdieping loopt niet over de volledige lengte van de trap. Er ontbreekt leuning aan het onderste deel van de trap.

TOEGANKELIJKHEID: 233: ontbrekende of onvoldoende hoge/stevige borstwering bij lage ramen (vanaf eerste verdieping) (cat 2)

- In de slaapkamer achteraan is een laag (minder dan 75cm) raam vastgesteld met een hoogte van 73,4cm zonder bijkomende borstwering. Er is een valgevaar.

Een laag raam dient uitgerust te zijn met een voldoende hoge en stevige borstwering.

Een borstwering is voldoende veilig als aan al de volgende vereisten is voldaan:

- de borstwering is stevig en is ook stevig verankerd in de ruwbouwconstructie.
- de onderste helft van de borstwering is niet makkelijk te beklimmen en eventuele openingen zijn klein zodat er niemand doorheen kan rollen of vallen.
- eventuele openingen in de bovenste helft van de borstwering zijn klein zodat niemand er doorheen kan vallen.
- de borstwering is voldoende hoog

Opmerking in de woning

- Tijdens het onderzoek was de zolder niet toegankelijk.

Wonen West-Vlaanderen

Fotoverslag: Technische vaststellingen

Adres: St.-Elisabethlaan 125, 8660 De Panne



Foto 1: Voorgevel

Aantal Foto's: 39

Datum: 19/03/2025

Referte: ON25-00008887

1. Gebouw

	
Foto 2: 51: indicatie van een risico op elektrocutie/brand Woonkamer: verdeeldoos in vaste opstelling via aftakking	Foto 3: 51: indicatie van een risico op elektrocutie/brand Woonkamer: verdeeldoos in vaste opstelling via aftakking
	
Foto 4: 51: indicatie van een risico op elektrocutie/brand Woonkamer: verdeeldoos in vaste opstelling via aftakking	Foto 5: 51: indicatie van een risico op elektrocutie/brand Garage: onafgeschermd transfo
	
Foto 6: 51: indicatie van een risico op elektrocutie/brand Garage: loshangend stopcontact in rechte muur	Foto 7: 51: indicatie van een risico op elektrocutie/brand Keuken: loshangend en beschadigd dubbel stopcontact

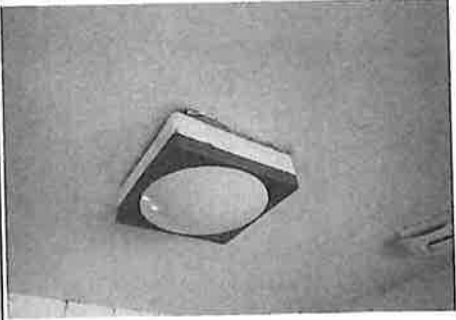
	
Foto 8: 51: indicatie van een risico op elektrocutie/brand Keuken: loshangend stopcontact aan aanrecht	Foto 9: 51: indicatie van een risico op elektrocutie/brand Keuken: loshangend stopcontact onder gootsteen
	
Foto 10: 51: indicatie van een risico op elektrocutie/brand Keuken: stopcontact rechter muur met pen zonder aarding	Foto 11: 51: indicatie van een risico op elektrocutie/brand Woonkamer: dubbel stopcontact met pen zonder aarding in linkse muur
	
Foto 12: 51: indicatie van een risico op elektrocutie/brand Woonkamer: dubbel stopcontact met pen zonder aarding in linkse muur	Foto 13: 51: indicatie van een risico op elektrocutie/brand Badkamer: lichtpunt in beschermvolume



Foto 14: 51: indicatie van een risico op elektrocutie/brand
Badkamer: afvoerventilator in beschermvolume



Foto 15: 61: indicatie van een risico op ontploffing/brand
Woonkamer: open gasleiding



Foto 16: 61: indicatie van een risico op ontploffing/brand
Keuken: open gasleiding



Foto 17: bijkomende opmerking
Garage: stopcontacten gevoed via stekker in ander stopcontact

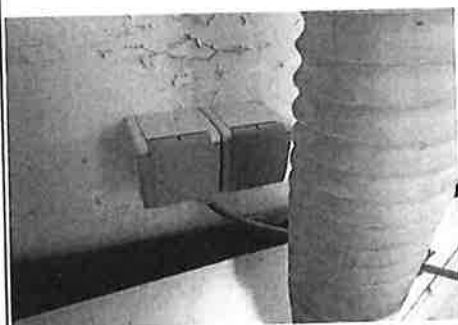
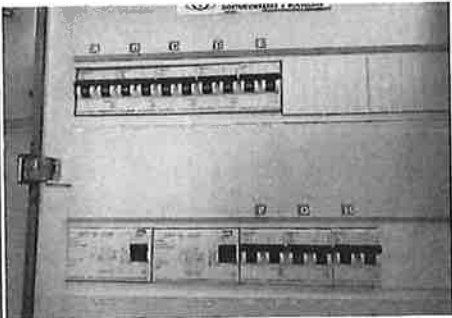
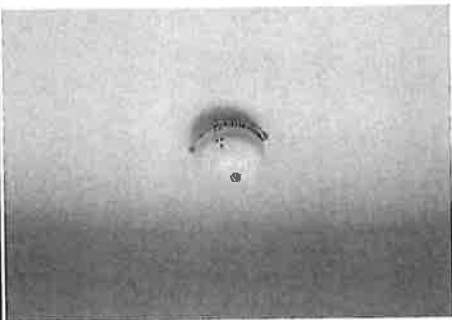


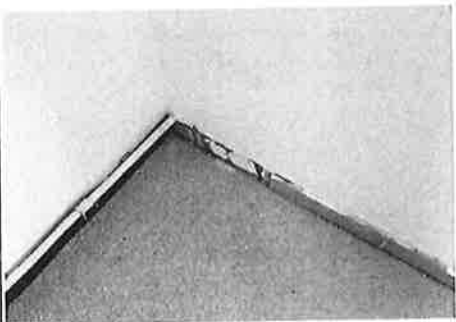
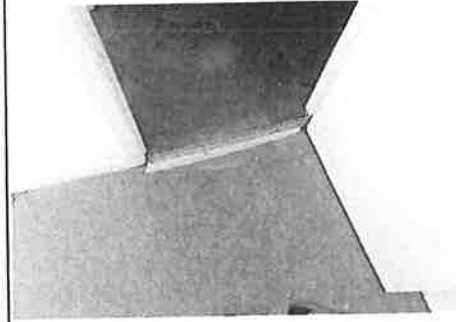
Foto 18: bijkomende opmerking
Garage: stopcontacten gevoed via stekker in ander stopcontact



Foto 19:
Overzichtsfoto brievenbus

	
Foto 20: Overzichtsfoto deurbel	Foto 21: Overzichtsfoto nutsvoorziening
	
Foto 22: Overzichtsfoto nutsvoorziening	Foto 23: Zekeringkast
	
Foto 24: Overzichtsfoto nutsvoorziening	Foto 25: Rookmelder eerste verdieping

2. Woning: St.-Elisabethlaan 125, 8660 De Panne, Eengezinswoning,

	
Foto 26: 132: beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt Inkom: ontbrekende plint	Foto 27: 162: beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt Slaapkamer achteraan: ontbrekend stuk vloerafwerking
	
Foto 28: 162: beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt Slaapkamer vooraan rechts: beschadigde vloerafwerking	Foto 29: 171: trappen, overlopen, borstweringen met gebruiksonveilige elementen (te steil / gebreken ...) / trap naar een woonfunctie ontbreekt Trap 0-1: ontbrekende leuning onderaan de trap
	
Foto 30: 233: ontbrekende of onvoldoende hoge/stevige borstwering bij lage ramen (vanaf eerste verdieping) Slaapkamer achteraan: laag raam zonder borstwering	Foto 31: 233: ontbrekende of onvoldoende hoge/stevige borstwering bij lage ramen (vanaf eerste verdieping) Slaapkamer achteraan: laag raam opmeting