

WONEN IN VLAANDEREN

Team Omgeving
Zeelaan 21
8660 De Panne
<https://www.depanne.be>

uw bericht van

uw kenmerk

vragen naar / email

Peter Blanckaert

peter.blanckaert@depanne.be

ons kenmerk

PA25-00004344

telefoonnummer

+3258429780

bijlagen

technisch verslag

datum

25 maart 2025

Betreft: Conformiteitsonderzoek van de woning(en) te St.-Elisabethlaan 81, 8660 De Panne - artikel 3.13 van de Vlaamse Codex Wonen

Uit het conformiteitsonderzoek op 19 maart 2025 blijkt dat de volgende woning niet voldoet aan de normen van de Vlaamse Codex Wonen:

- EN25-00005769 St.-Elisabethlaan 81, 8660 De Panne

Als bijlage vindt u een kopie van het technisch verslag van het onderzoek door de woningcontroleur en het advies van de adviseur woningkwaliteit. Op basis van het onderzoek en advies kan ik de woning ongeschikt en onbewoonbaar verklaren.

U hebt als eigenaar het recht om uw opmerkingen en argumenten over het verslag te bezorgen aan team Omgeving, Zeelaan 21, 8660 De Panne. Deze hoorplicht verloopt schriftelijk of mondeling na afspraak.

U kunt tot 1 april 2025 gebruik maken van deze hoorplicht. Daarna gaan we ervan uit dat u afziet van uw recht om gehoord te worden.

In afwachting van de hoorzitting kunt en mag u als eigenaar uiteraard al werken uitvoeren aan de woning(en) om een besluit tot ongeschikt-/ onbewoonbaarverklaring te vermijden.

Als de woning ongeschikt of ongeschikt en onbewoonbaar wordt verklaard, zal ze worden opgenomen in de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen. Het verhuren, te huur of ter beschikking stellen van een ongeschikte of onbewoonbare woning is strafbaar.

Met vriendelijke groet,

 Wim Jonckheere algemeen directeur
25/03/2025

 Wim Janssens burgemeester
25/03/2025

Fotoverslag: Technische vaststellingen

Adres: St.-Elisabethlaan 81, 8660 De Panne

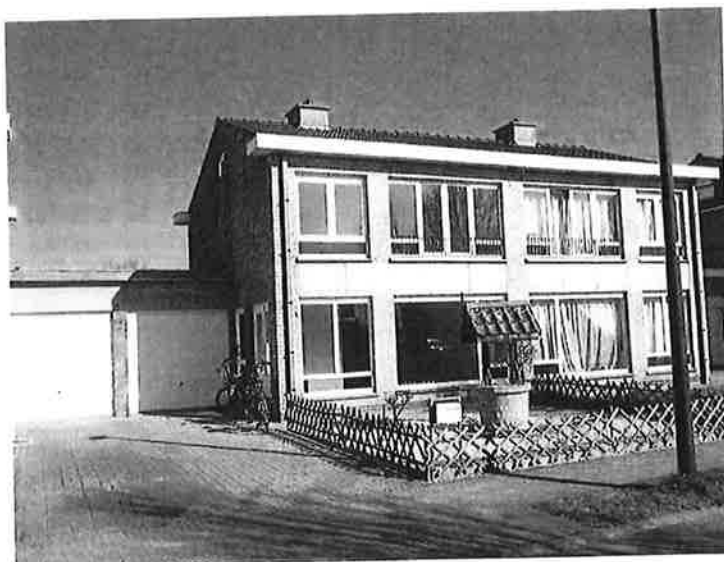


Foto 1: Voorgevel

Aantal Foto's: 39

Datum: 19/03/2025

Referte: ON25-00008863

1. Gebouw



Foto 2: 51: indicatie van een risico op elektrocutie/brand
Keuken: stopcontact met ontbrekende afdekplaat



Foto 3: 51: indicatie van een risico op elektrocutie/brand
Keuken: los stopcontact in rechtse muur



Foto 4: 51: indicatie van een risico op elektrocutie/brand
Berging in keuken: stopcontact met pen zonder aarding



Foto 5: 51: indicatie van een risico op elektrocutie/brand
Woonkamer: dubbel stopcontact in achterste muur met pen zonder aarding

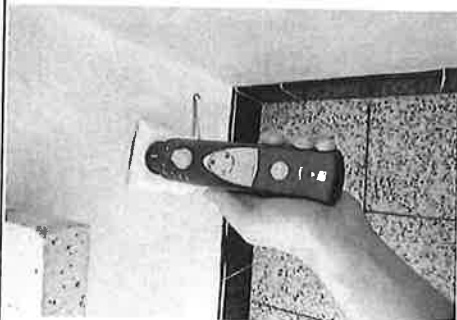


Foto 6: 51: indicatie van een risico op elektrocutie/brand
Woonkamer: dubbel stopcontact in achterste muur met pen zonder aarding



Foto 7: 51: indicatie van een risico op elektrocutie/brand
Woonkamer: dubbel stopcontact in achterste muur hangt los

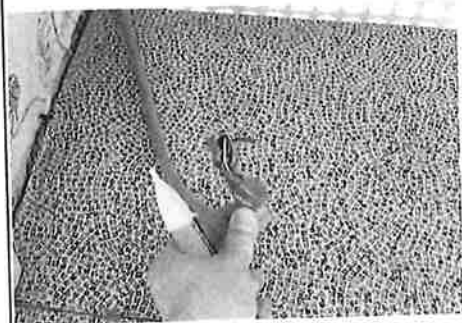


Foto 8: 51: indicatie van een risico op elektrocutie/brand
Slaapkamer vooraan links: loshangende bedrading



Foto 9: 51: indicatie van een risico op elektrocutie/brand
Badkamer: lichtpunt in beschermvolume



Foto 10: 51: indicatie van een risico op elektrocutie/brand
Garage: stopcontact beschadigd en hersteld met tape

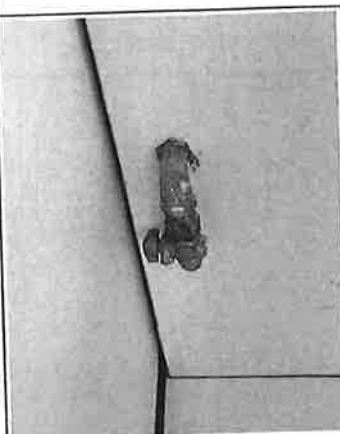


Foto 11: 61: indicatie van een risico op ontploffing/brand
Keuken: open gasleiding zonder dop



Foto 12: 61: indicatie van een risico op ontploffing/brand
Woonkamer: open gasleiding zonder dop

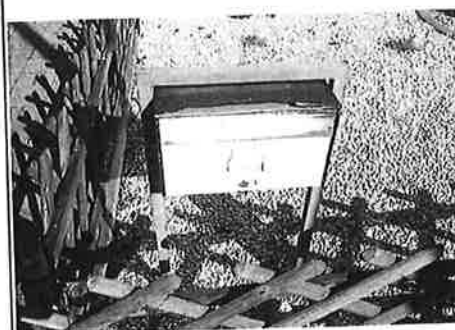


Foto 13:
Overzichtsfoto brievbussen



Foto 14:
Overzichtsfoto deurbel



Foto 15:
Overzichtsfoto nutsvoorziening



Foto 16:
Gaskraan verwarmingsketel

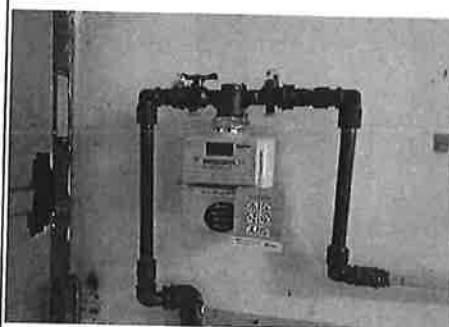


Foto 17:
Overzichtsfoto nutsvoorziening



Foto 18:
Zekeringkast



Foto 19:
Overzichtsfoto nutsvoorziening



Foto 20:

Rookmelder gelijkvloers

2. Woning: St.-Elisabethlaan 81, 8660 De Panne, Eengezinswoning,



Foto 21: 111: opstijgend vocht / doorslaand vocht
Veranda: vochtschade op achterste muur



Foto 22: 111: opstijgend vocht / doorslaand vocht
Veranda: vochtschade op achterste muur

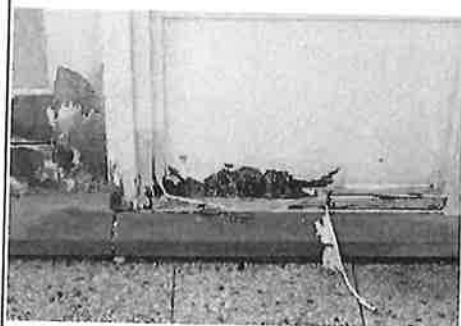


Foto 23: 121: ernstige tekortkomingen (houtrot/corrosie/disfunctie)
Deur veranda: houtrot



Foto 24: 132: beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt
Woonkamer: losse plinten aan rechtse muur

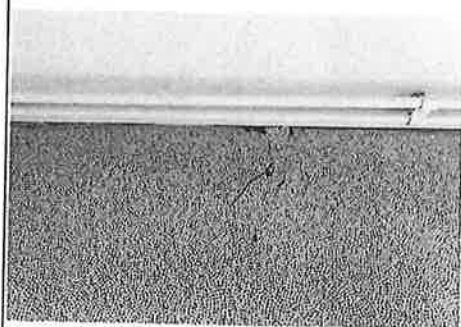


Foto 25: 162: beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt
Slaapkamer vooraan links: loskomende vloerbekleding



Foto 26: 171: trappen, overlopen, borstweringen met gebruiksonveilige elementen (te steil / gebreken ...) / trap naar een woonfunctie ontbreekt
Trap 0-1: ontbrekende leuning onderaan de trap



Foto 27: bijkomende opmerking
Deur veranda: afbladderende afwerking



Foto 28: bijkomende opmerking
Woonkamer: schouwopening



Foto 29:
Overzichtsfoto woonkamer



Foto 30:
Overzichtsfoto keuken



Foto 31:
Overzichtsfoto keuken



Foto 32:
Verwarmingsketel type C



Foto 33:

Overzichtsfoto wc

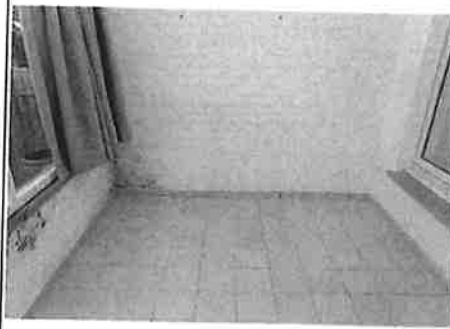


Foto 34:

Overzichtsfoto veranda



Foto 35:

Reukafsluiter onder gootsteen



Foto 36:

Overzichtsfoto slaapkamer vooraan links



Foto 37:

Overzichtsfoto slaapkamer vooraan rechts



Foto 38:

Overzichtsfoto slaapkamer achteraan



Foto 39:

Overzichtsfoto badkamer

Samenvatting onderzoek van 19/03/2025 voor entiteit EN25-00005769

Woningcontroleur: Kevin Sibiet (Wonen in Vlaanderen)

Overzicht van de gebreken van het onderzoek in entiteit St.-Elisabethlaan 81, 8660 De Panne met een eindbeoordeling **ongeschikt/onbewoonbaar**.

Pand

Gebreken in het pand

ELEKTRICITEIT: 51: indicatie van een risico op elektrocutie/brand (cat 2)

- De afdekplaat van het stopcontact in de keuken ontbreekt. Er bestaat een risico op elektrocutie. Het stopcontact moet worden voorzien van een afdekplaat.
- In de keuken hangt het stopcontact in de rechtse muur los. Er bestaat een risico op elektrocutie. Het stopcontact moet voldoende vast in de muur gemonteerd worden.
- Het stopcontact in de bergruimte in 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 achterste muur van de woonkamer is voorzien van een aardpen maar is niet aangesloten op een aardgeleider (dit geeft een vals gevoel van veiligheid).
- In de woonkamer hangt het dubbele stopcontact in de achterste muur los. Er bestaat een risico op elektrocutie. Het stopcontact moet voldoende vast in de muur gemonteerd worden.
- In de slaapkamer vooraan links hangt onderaan de achterste muur loshangende bedrading met blote geleiders. Er is een risico op elektrocutie. De geleiders moeten worden afgeschermd.
- 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).
- In de garage, onder de verwarmingsketel, is een stopcontact beschadigd en werd een poging tot herstel met tape uitgevoerd. Hierdoor zijn onder spanning staande delen aanraakbaar. Het stopcontact dient correct hersteld te worden en alle onder spanning staande onderdelen dienen veilig afgeschermd te zijn.

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 is niet voorzien van een metalen schroefdop of stop. 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 is niet voorzien van een metalen schroefdop of stop. Een niet-gebruikte gasleiding of wachtleiding moet voorzien worden van een metalen schroefdop of stop geschikt voor gasleidingen. Bovendien is er geen stopkraan zichtbaar aan de leiding.

VEILIGHEID- EN/OF GEZONDHEIDSRISICO'S: 82: het gebouw voldoet niet aan de rookmeldersverplichting (cat 2)

- Er ontbreekt een rookmelder op de eerste verdieping.

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

Woning St.-Elisabethlaan 81, 8660 De Panne Eengezinswoning

Oppervlakte: 72,97m²

Gebreken in de woning

BUITENMUREN (en gemeenschappelijke scheidingsmuren): 111: opstijgend vocht / doorslaand vocht (cat 1)

- Er is vochtschade zichtbaar aan de achterste muur van de veranda.

RAMEN EN DEUREN: 121: ernstige tekortkomingen (houtrot/corrosie/disfunctie) (cat 1)

- Er is houtrot zichtbaar aan de deur van de veranda.

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

afwerking ontbreekt (cat 1)

- Een aantal plinten aan de rechtse muur in de woonkamer zijn los.

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

- Er ontbreken plinten in de slaapkamer achteraan.
- De vloerbekleding in de slaapkamer vooraan links komt los.

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 volledig 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 vooraan rechts is een borstwering geïnstalleerd op een hoogte van meer dan 80cm voor het lage raam. De borstwering is echter niet voldoende stevig gemonteerd, met name in het midden, en biedt onvoldoende valbescherming.

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

- Er is geen mogelijkheid tot rechtstreekse verluchting in het toilet op het gelijkvloers.
- Er is een opening in de schouw, bedoeld voor de installatie van een gastoestel. Indien er geen gastoestel geïnstalleerd wordt, is het aangeraden om deze opening dicht te maken. Indien er wel een gastoestel geïnstalleerd wordt dient de installatie te voldoen aan de vereisten om een veilige werking te garanderen.
- De afwerking van de deur aan de veranda bladdert af.

TECHNISCH VERSLAG VAN HET ONDERZOEK VAN DE KWALITEIT VAN ZELFSTANDIGE WONINGEN

Deel A: IDENTIFICATIEGEGEVENS

A.1. Identificatiegegevens van het onderzoek

Dossiernummer (van de woning in het gebouw): EN25-00005769

Datum van het onderzoek: 19/03/2025

Voor- en achternaam van de woningcontroleur: Kevin Sibiet
Erkenningsnummer van de woningcontroleur: ERK25-00000024
Telefoonnummer: +32 50 24 85 43

Handtekening:

Geavanceerd digitaal ondertekend in VLOK
door Kevin Sibiet op 20/03/2025 16:02

Administratieve eenheid: Wonen West-Vlaanderen

A.2. Identificatiegegevens van het gebouw (waarin de woning zich bevindt)

Dossiernummer (gebouw): PA25-00004344

Adres: St.-Elisabethlaan 81, 8660 De Panne

Kadastrale ligging: 38008,C,0375/00A000

Algemene beschrijving van het gebouw: Halfopen bebouwing met gelijkvloers en eerste verdiep onder gecombineerd hellend dak/plat dak.

A.3. Bijkomende identificatie van de woning

Nummer, letter, verdieping: St.-Elisabethlaan 81, 8660 De Panne, Eengezinswoning

Beschrijving: Woning met woonkamer, keuken, 3 slaapkamers, badkamer met interne wc, afzonderlijke wc, veranda, garage en berging en zolder.

Deel B: Gebouw

In deze rubriek geeft u een globale beoordeling van het gebouw waarin de woning zich bevindt. Het gebouw wordt *in principe* van binnenuit beoordeeld. De beoordeling is beperkt tot de *waarneembare* gebreken die een onmiddellijk negatief effect hebben op de bewoning van het hele gebouw.

klein gebrek
ernstig gebrek
direct gevaar
/mensonvaardig

Categorie		
I	II	III

OMHULSEL

1 DAK(EN)

STABILITEIT van de dakstructuur (geblnte, draagbalken, dakplaat, ...)

11 aantasting en/of doorbulging van de dragende dakelementen / buitendakse schouw onstabiel / ...

VOCHTSCHADE

12 vochtschade plafond gemeenschappelijke delen

2 BUITENMUREN (en gemeenschappelijke muren)

STABILITEIT

21 vervorming en/of scheurvorming van gevelvlak of gevelelementen

VOCHTSCHADE

22 vochtschade in het gemeenschappelijk deel van het gebouw (trappenhal, Inkomhal, kelder...)

beperkt / ernstig / zeer ernstig

beperkt / ernstig / zeer ernstig

BINNENSTRUCTUUR

3 DRAGENDE BINNENMUREN

STABILITEIT

31 vervorming en/of scheurvorming van dragende binnenmuren of elementen

VOCHTSCHADE

32 vochtschade in het gemeenschappelijk deel van het gebouw (trappenhal, Inkomhal, kelder...)

beperkt / ernstig / zeer ernstig

4 DRAAGVLOER(EN)

STABILITEIT

41 onderdimensionering en/of aantasting van de draagstructuur

TECHNISCHE INSTALLATIES EN BRANDVEILIGHEID

5 ELEKTRICITEIT

51 indicatie van een risico op elektrocutie/brand

6 GAS- OF STOOKOLIE-INSTALLATIE

61 indicatie van een risico op ontploffing/brand

7 WATER

71 watertoevoer niet afsluitbaar / toegankelijk voor alle bewoners

8 VEILIGHEID- EN/OF GEZONDHEIDSRISICO'S

81 uit het verslag van de brandweer of de brandtoezichter, aangewezen door de burgemeester, blijkt brandveiligheid

82 het gebouw voldoet niet aan de rookmeldersverplichting

83 ander veiligheids- en/of gezondheidsrisico

EINDBEOORDELING DEEL B

Aantal

I	II	III
0	2	1

Bij aanwezigheid van minstens één gebrek van categorie II, adviseert de gewestelijke ambtenaar ALLE WONINGEN IN HET GEBOUW ongeschikt te verklaren en het conformiteitsattest te weigeren.

Bij aanwezigheid van minstens één gebrek van categorie III, adviseert de gewestelijke ambtenaar ALLE WONINGEN IN HET GEBOUW onbewoonbaar en ongeschikt te verklaren en het conformiteitsattest te weigeren.

☐ De gewestelijke ambtenaar adviseert de burgemeester een onderzoek naar de brandveiligheid te laten uitvoeren.

☐ De gewestelijke ambtenaar adviseert de burgemeester een onderzoek naar te laten uitvoeren.

OPMERKINGEN:

51: - De afdekplaat van het stopcontact in de keuken ontbreekt. Er bestaat een risico op elektrocutie. Het stopcontact moet worden voorzien van een afdekplaat.
- In de keuken hangt het stopcontact in de rechte muur los. Er bestaat een risico op elektrocutie. Het stopcontact moet voldoende vast in de muur gemonteerd worden.
- Het stopcontact in de bergruimte in 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 achterste muur van de woonkamer is voorzien van een aardpen maar is niet aangesloten op een aardgeleider (dit geeft een vals gevoel van veiligheid).
- In de woonkamer hangt het dubbele stopcontact in de achterste muur los. Er bestaat een risico op elektrocutie. Het stopcontact moet voldoende vast in de muur gemonteerd worden.
- In de slaapkamer vooraan links hangt onderaan de achterste muur lothangende bedrading met blote geleiders. Er is een risico op elektrocutie. De geleiders moeten worden afgeschermd.
- Het lichtpunt in de badkamer hangt binnen 60cm van de bad- of douchewand. Het lichtpunt moet op minimum 60cm van de bad- of douchewand geplaatst worden, of op minimum 1m indien geen bijkomende differentieelbeschakelaar van 30 mA is geplaatst, of van het spatwaterdichte type zijn (IPX4).
- In de garage, onder de verwarmingsketel, is een stopcontact beschadigd en werd een poging tot herstel met tape uitgevoerd. Hierdoor zijn onder spanning staande delen aanraakbaar. Het stopcontact dient correct hersteld te worden en alle onder spanning staande onderdelen dienen veilig afgeschermd te zijn.

61: - Op de gasleiding in de keuken is geen verbruikstoestel aangesloten. De leiding is niet voorzien van een metalen Schroefstop of stop. Een niet-gebruikte gasleiding of wachtleiding moet voorzien worden van een metalen Schroefstop of stop geschikt voor gasleidingen. Bovendien is er geen stopkraan zichtbaar aan de leiding.
- Op de gasleiding in de woonkamer is geen verbruikstoestel aangesloten. De leiding is niet voorzien van een metalen Schroefstop of stop. Een niet-gebruikte gasleiding of wachtleiding moet voorzien worden van een metalen Schroefstop of stop geschikt voor gasleidingen. Bovendien is er geen stopkraan zichtbaar aan de leiding.

B2: - Er ontbreekt een rookmelder op de eerste verdieping.

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

Bijkomende opmerkingen:

Deel C: Woning

In deze rubriek geeft u alleen een beoordeling van de afzonderlijke woning in het gebouw.
Het gebouw wordt in principe van binnenuit beoordeeld.
De beoordeling is beperkt tot de waarneembare gebreken die een onmiddellijk negatief effect hebben op de bewoning.

Oppervlakte woning m²

Verdieping: Eengezinswoning
Nummer:
Locatie:

Klein gebrek
ernstig gebrek
direct gevaar
/ mensonwaardig

Categorie		
I	II	III

OMHULSEL VAN DE WONING

10 DAK(EN) OF (hellende en vlakke) PLAFONDS

VOCHTSCHADE

101 insijpelend vocht

102 condenserend vocht met schimmelvorming

AFWERKING van de bovenste plafonds

103 beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

beperkt / ernstig / zeer ernstig ☐ ☐ ☐

beperkt / ernstig / zeer ernstig ☐ ☐ ☐

11 BUITENMUREN (en gemeenschappelijke scheidingmuren)

VOCHTSCHADE

111 opstijgend vocht / doorslaand vocht

112 condenserend vocht met schimmelvorming

AFWERKING van de buitenmuren

113 beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

beperkt / ernstig / zeer ernstig ☒ ☐ ☐

beperkt / ernstig / zeer ernstig ☐ ☐ ☐

12 RAMEN EN DEUREN

121 ernstige tekortkomingen (houtrot/corrosie/dysfunctie)

niet algemeen / algemeen ☒ ☐

13 ONDERSTE (draag)vloer(en)

VOCHTSCHADE

131 vochtschade

AFWERKING van de onderste (draag)vloer(en)

132 beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

BINNENSTRUCTUUR

14 Kelder(s)

VOCHTSCHADE

141 vochtige keldermuren-vloer / onder water / huis- of kelderzwam aanwezig

15 BINNENWANDEN

VOCHTSCHADE

151 opstijgend vocht

152 condenserend vocht met schimmelvorming

AFWERKING van de binnenwanden

153 beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

beperkt / ernstig / zeer ernstig ☐ ☐ ☐

beperkt / ernstig / zeer ernstig ☐ ☐ ☐

16 TUSSENvloer(en) binnen de woning

AFWERKING van de plafonds

161 beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

AFWERKING van de (tussen)vloer(en)

162 beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

17 TRAPPEN, OVERLOPEN, BORSTWERINGEN

171 trappen, overlopen, borstweringen met gebruiksonveilige elementen (te stell / gebreken ...) / trap naar een woonfunctie ontbreekt

INSTALLATIES EN COMFORTEISEN

Opmerkingen:

- De sanitaire functies/keukenfuncties worden als niet aanwezig beschouwd als ze in een lokaal zijn ondergebracht met een plafondhoogte van minder dan 180 cm.

- Niet-functionerende installaties en installaties die niet uitgevoerd zijn volgens de regels van de kunst, worden als onbestaand beschouwd.

18 SANITAIRE FUNCTIES/KEUKENFUNCTIE

181 lavabo met aanvoer van warm en koud water (tenzij gootsteen aanwezig)

182 gootsteen (met aanvoer van warm en koud drinkbaar water)

183 lig-, zit- of stortbad (met aanvoer van warm en koud water)

184 badfunctie niet verwarmbaar/niet vorstvrij

185 privé-toilet (met watertoevoer en aangesloten op de afvoerleiding) in of aansluitend bij de woning

186 Het toilet is niet afgescheiden van woon/keukenfunctie

met gebreken ☐

met gebreken / niet aanwezig ☐ ☐

met gebreken / niet aanwezig ☐ ☐

met gebreken / niet aanwezig ☐ ☐

19 ELEKTRICITEIT

191 geen stopcontact in de functie leefkamer

-

201 er is geen vast verwarmingsapparaat in een leefkamer

211 ofwel: geen mogelijkheid tot natuurlijke verlichting in de woning
ofwel: de totale glasoppervlakte boven het maalveld (verticaal + schuin) is minder dan 1 m²
ofwel: onvoldoende natuurlijke verlichting in de functie leefkamer
onvoldoende natuurlijke verlichting in een of meer slaapkamerfuncties

212 plafond in de woonlokalen ligt op minder dan 1 m boven het maalveld

LUCHTKWALITEIT

221	er is onvoldoende verluchting van de leef- én de slaapfunctie / geen mogelijkheid tot verluchting
222	er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie leefkamer
223	er is onvoldoende verluchting mogelijk in een of meer slaapkamerfuncties
224	er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie keuken
225	er is onvoldoende verluchting mogelijk in de badfunctie
226	er is onvoldoende verluchting mogelijk in de toiletfunctie
227	indicatie van een risico op CO-vergiftiging

TOEGANKELIJKHEID	
231	de woning is niet rechtstreeks toegankelijk vanuit de gemeenschappelijke ruimte/openbaar domein
232	de woning is niet veilig toegankelijk (bv. gebreken aan gemeenschappelijke gangen, trappen...)
233	ontbrekende of onvoldoende hoge/stevige borstwering bij lage ramen (vanaf eerste verdieping)
234	een andere woning / kamer of gemeenschappelijk vertrek is enkel toegankelijk via de beoordeelde woning
235	de woning is niet slofst afsluitbaar
236	de woning beschikt niet over een brievenbus en bel

241 totale nettovloeroppervlakte woonlokalen kleiner dan 18m²

(Bij een woning gebouwd of vergund vóór 01/10/2016 wordt de aparte badkamer meegeteld voor maximaal 3 m².)

quoting in rubriek 251 en 252 is enkel mogelijk indien het EPC geen energiescore vermeldt die lager is dan ...

- 600 open bebouwing
550 halfopen bebouwing
450 gesloten bebouwing
400 appartement

251 de woning bezit niet de vereiste dakisolatie / de aanwezigheid ervan kan niet aangetoond worden

252 de woning bezit niet de vereiste dubbele beglazing*

*de vereiste dubbele beglazing is niet gehaald wanneer er geen dubbele beglazing (bestaande uit minimaal 2 glasplaten die op een bepaalde afstand van elkaar luchtdicht met elkaar verbonden zijn, zodat een isolerende ruimte tussen de glasplaten of spouw ontstaat) aanwezig is in de woonlokalen en badkamer.

daken kleiner dan 16m^2 / daken
groter dan 16m^2

in één woonlokaal / in meerdere ☐ ☐
woonlokalen

253 de woning voldoet niet aan de vereiste energienorm of er kan niet worden aangeleend dat de
woning voldoet aan de vereiste energienorm
quotering in rubriek 253 vanaf 01/01/2030 kan alleen als het energielabel lager is dan:

voor open en halfopen bebouwing: vanaf 01/01/2030: label E

vanaf 01/01/2035: label D
vanaf 01/01/2040: label C

voor appartementen en gesloten bebouwing:

261 de woning voldoet niet aan de rookmeldersverplichting

262 ander veiligheids- en/of gezondheidsrisico

	I	II	III
AANTAL DEEL B (overdracht)	0	2	1

Als er 7 of meer gebreken van categorie I zijn wordt er een gebrek van categorie II toegekend

I	II	III
	0	

EINDBEOORDELING WONING

TOTAAL DEEL B + DEEL C =

I	II	III
5	3	1

Bij aanwezigheid van minstens één gebrek van categorie II, adviseert de gewestelijke ambtenaar de WONING ongeschikt te verklaren en het conformiteitsattest te weigeren.
Bij aanwezigheid van minstens één gebrek van categorie III, adviseert de gewestelijke ambtenaar de WONING onbewoonbaar en ongeschikt te verklaren en het conformiteitsattest te weigeren.

OPMERKINGEN:

Er is een EPC aanwezig met een voldoende lage energiescore.

Vanaf 1/01/2030 zal een woning die niet voldoet aan de vereiste energienorm, zoals vermeld in rubriek 253, ongeschikt verklaard kunnen worden. Let erop tijdig de nodige werken uit te voeren om aan deze progressief verstrengende energienorm te voldoen.

111: - Er is vochtschade zichtbaar aan de achterste muur van de veranda.

121: - Er is houtrot zichtbaar aan de deur van de veranda.

132: - Een aantal plinten aan de rechtse muur in de woonkamer zijn los.

162: - Er ontbreken plinten in de slaapkamer achteraan.

- De vloerbekleding in de slaapkamer vooraan links komt los.

171: - 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.

233: - In de slaapkamer vooraan rechts is een borstwering geïnstalleerd op een hoogte van meer dan 80cm voor het lage raam. De borstwering is echter niet voldoende stevig gemonteerd, met name in het midden, en biedt onvoldoende valbescherming.

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

Bijkomende opmerkingen: - Er is geen mogelijkheid tot rechtstreekse verluchting in het toilet op het gelijkvloers.

- Er is een opening in de schouw, bedoeld voor de installatie van een gastoestel. Indien er geen gastoestel geïnstalleerd wordt, is het aangeraden om deze opening dicht te maken. Indien er wel een gastoestel geïnstalleerd wordt dient de installatie te voldoen aan de vereisten om een veilige werking te garanderen.

- De afwerking van de deur aan de veranda bladdert af.

Deel D: Bezettingsnorm

PARAMETERS

Bij de berekening wordt uitgegaan van het aantal woonlokalen (leefkamer(s), keuken en slaapkamer(s)) en de totale nettovloeroppervlakte ervan.
Bij een woning met een totale nettovloeroppervlakte van de woonlokalen kleiner dan 18 m² en gebouwd of vergund vóór 01/10/2016 wordt de oppervlakte van de aparte badkamer meegeteld voor maximaal 3 m².

Een leefruimte van minstens 8 m² met open keuken geldt als twee woonlokalen. Onder open keuken wordt verstaan: de enige kookruimte die geïntegreerd is in de leefruimte.

De nettovloeroppervlakte wordt gemeten in de zone met een plafondhoogte van minstens 220 cm.
Bijkomend wordt bij hellende plafonds de nettovloeroppervlakte meegerekend met een vrije hoogte groter dan 180 cm.

Met de volgende lokalen wordt geen rekening gehouden:

- lokalen waarvan de in aanmerking te nemen nettovloeroppervlakte kleiner is dan 4 m²;
- lokalen die nergens een plafondhoogte van minstens 220 cm hebben.

BEREKENING

totale nettovloeroppervlakte (in m ²)	van tot	0	18	27	40	50	60	70	79	87	96	104	112	
		18	27	40	50	60	70	79	87	96	104	112		
mogelijk aantal personen		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		

Vanaf 96 m² nettovloeroppervlakte geldt elke bijkomende 8 m² voor één bijkomende persoon.

aantal woonlokalen	1	2	3	4	5	6	
	2	2	3	5	8	10	
mogelijk aantal personen							

Vanaf 6 woonlokalen geldt elk bijkomend lokaal voor één bijkomende persoon.

Besluit over de bezettingsnorm

Deze woning kan bewoond worden door maximaal **6** personen (= kleinste aantal)

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 5 kleine gebreken van categorie I en 3 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 menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken;

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

St.-Elisabethlaan 81, 8660 De Panne
dossiernummer: EN25-00005769

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



Foto 32:

Overzichtsfoto woonkamer



Foto 33:

Overzichtsfoto keuken



Foto 34:

Overzichtsfoto wc



Foto 35:

Verwarmingsketel type C

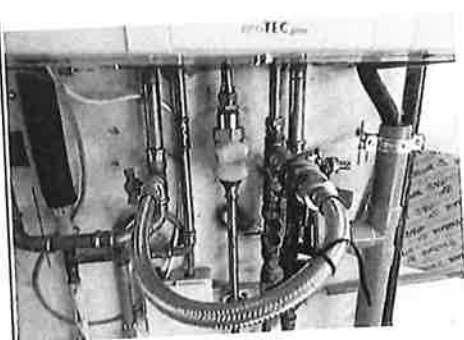


Foto 36:

Gaskraan verwarmingsketel



Foto 37:

Reukafsluiter onder gootsteen



Foto 38:

Overzichtsfoto slaapkamer vooraan links



Foto 39:

Overzichtsfoto wc

TECHNISCH VERSLAG VAN HET ONDERZOEK VAN DE KWALITEIT VAN ZELFSTANDIGE WONINGEN

Deel A: IDENTIFICATIEGEGEVENS

A.1. Identificatiegegevens van het onderzoek

Dossiernummer (van de woning in het gebouw): EN25-00001916

Datum van het onderzoek: 19/03/2025

Voor- en achternaam van de woningcontroleur: Kevin Sibiet

Erkenningsnummer van de woningcontroleur: ERK25-00000024

Telefoonnummer: +32 50 24 85 43

Handtekening:



Geavanceerd digitaal ondertekend in VLOK
door Kevin Sibiet op 20/03/2025 16:02

Administratieve eenheid: Wonen West-Vlaanderen

A.2. Identificatiegegevens van het gebouw (waarin de woning zich bevindt)

Dossiernummer (gebouw): PA25-00001232

Adres: St.-Elisabethlaan 125, 8660 De Panne

Kadastrale ligging: 38008,C,0353/00N002

Algemene beschrijving van het gebouw: Halfopen bebouwing bestaande uit gelijkvloers en een verdieping onder gecombineerd hellend/plat dak.

A.3. Bijkomende identificatie van de woning

Nummer, letter, verdieping: St.-Elisabethlaan 125, 8660 De Panne, Eengezinswoning

Beschrijving: Woning met woonkamer, keuken, 3 slaapkamers, badkamer met interne wc, afzonderlijke wc en zolder.

Deel B: Gebouw

In deze rubriek geeft u een globale beoordeling van het gebouw waarin de woning zich bevindt. Het gebouw wordt *in principe* van binnenuit beoordeeld. De beoordeling is beperkt tot de *waarneembare* gebreken die een onmiddellijk negatief effect hebben op de bewoning van het hele gebouw.

Klein gebrek
ernstig gebrek
direct gevaar /
mensonwaaarig

Categorie		
I	II	III

1 DAK(EN)

STABILITEIT van de dakstructuur (gebinde, draagbalken, dakplaat, ...)

11 aantasting en /of doorbuiging van de dragende dakelementen / buitendakse schouw onstabiel / ...

☐	☐	☐
--------------------------	--------------------------	--------------------------

VOCHTSCHADE

12 vochtschade plafond gemeenschappelijke delen

beperkt / ernstig / zeer ernstig

☐	☐	☐
--------------------------	--------------------------	--------------------------

2 BUITENMUREN (en gemeenschappelijke muren)

STABILITEIT

21 vervorming en/of scheurvorming van gevelvlak of gevelelementen

☐	☐	☐
--------------------------	--------------------------	--------------------------

VOCHTSCHADE

22 vochtschade in het gemeenschappelijk deel van het gebouw (trappenhuis, inkomhal, kelder...)

☐	☐	☐
--------------------------	--------------------------	--------------------------

beperkt / ernstig / zeer ernstig

3 DRAGENDE BINNENMUREN

STABILITEIT

31 vervorming en/of scheurvorming van dragende binnenmuren of elementen

☐	☐	☐
--------------------------	--------------------------	--------------------------

VOCHTSCHADE

32 vochtschade in het gemeenschappelijk deel van het gebouw (trappenhuis, inkomhal, kelder...)

☐	☐	☐
--------------------------	--------------------------	--------------------------

beperkt / ernstig / zeer ernstig

4 DRAAGVLOER(EN)

STABILITEIT

41 onderdimensionering en/of aantasting van de draagstructuur

☐	☐	☐
--------------------------	--------------------------	--------------------------

TECHNISCHE STAAT VAN DE BUITEN- EN BINNENWEGEN

5 ELEKTRICITEIT

51 Indicatie van een risico op elektrocutie/brand

☒	☐	☐
-------------------------------------	--------------------------	--------------------------

☒	☐	☐
-------------------------------------	--------------------------	--------------------------

veiligheid).

- Het lichtpunt in de badkamer hangt binnen 60cm van de bad- of doucheraand geplaatst worden, of op minimum 1m indien geen bijkomende differentieelschakelaar van 30 mA is geplaatst, of van het spatwaterdichte type zijn (IPX4).
- De alvoerventilator in de badkamer hangt binnen 60cm van de bad- of doucheraand. Het lichtpunt moet op minimum 60cm van de bad- of doucheraand geplaatst worden, of op minimum 1m indien geen bijkomende differentieelschakelaar van 30 mA is geplaatst, of van het spatwaterdichte type zijn (IPX4).

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

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

82: - Er ontbreekt een rookmelder op het gelijkvloers.

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

Bijkomende opmerkingen: - 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 beider aangesloten als vaste opstelling.

- In de slaapkamer achteraan werd een losliggend stuk kabel aangebracht. Deze loopt door de achterste buitenmuur en is bevestigd aan de gevel. Daar werd ze losgeknipt. De kabel is niet verbonden aan beide kanten.

Deel C: Woning

In deze rubriek geeft u alleen een beoordeling van de afzonderlijke woning in het gebouw.
Het gebouw wordt *in principe* van binnenuit beoordeeld.
De beoordeling is beperkt tot de waarneembare gebreken die een onmiddellijk negatief effect hebben op de bewoning.
Oppervlakte woning 65,18 m²

Verdieping: Eengezinswoning
Nummer:
Locatie:

klein gebrek	ernstig gebrek	direct gevaar / mensonveilig
Categorie		
I	II	III

OMHULSEL VAN DE WONING

10 DAK(EN) OF (hellende en vlakke) PLAFONDS

VOCHTSCHADE

- 101 insijpelend vocht
- 102 condenserend vocht met schimmelvorming

AFWERKING van de bovenste plafonds

- 103 beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

11 BUITENMUUREN (en gemeenschappelijke scheidsmuren)

VOCHTSCHADE

- 111 opstijgend vocht / doorslaand vocht
- 112 condenserend vocht met schimmelvorming

AFWERKING van de buitenmuren

- 113 beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

12 RAMEN EN DEUREN

- 121 ernstige tekortkomingen (houtrot/corrosie/disfunctie)

13 ONDERSTE (draag)VLOER(en)

VOCHTSCHADE

- 131 vochtschade

beperkt / ernstig / zeer ernstig			
beperkt / ernstig / zeer ernstig			
beperkt / ernstig / zeer ernstig			
beperkt / ernstig / zeer ernstig			
niet algemeen / algemeen			

I	II	III
		0

I	II	III
3	2	2

TOTAAL DEEL B + DEEL C =

Als er 7 of meer gebreken van categorie I zijn wordt er een gebrek van categorie II toegerekend

EINDBEOORDELING WONING

Bij aanwezigheid van minstens één gebrek van categorie II, adviseert de gewestelijke ambtenaar de WONING ongeschikt te verklaren en het conformiteitsattest te weigeren.
Bij aanwezigheid van minstens één gebrek van categorie III, adviseert de gewestelijke ambtenaar de WONING onbewoonbaar en ongeschikt te verklaren en het conformiteitsattest te weigeren.

OPMERKINGEN:

Er is een EPC aanwezig met een voldoende lage energielabel.

Vanaf 1/01/2030 zal een woning die niet voldoet aan de vereiste energienorm, zoals vermeld in rubriek 253, ongeschikt verklaard kunnen worden. Let erop tijdig de nodige werken uit te voeren om aan deze progressief verstrengende energienorm te voldoen.

132: - In de inkom ontbreken stukjes plint.

162: - De vloerplaatwerk in de nachthal en de badkamer ontbreekt geheel.

- Een stuk van de vloerplaatwerk in de slaapkamer achteraan ontbreekt.

- De vloerplaatwerk in de slaapkamer vooraan rechts is beschadigd. Er ontbreekt een stukje net aan de deur.

171: - 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.

233: - 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

Bijkomende opmerkingen: - Tijdens het onderzoek was de zolder niet toegankelijk.

Deel D: Bezettingsnorm

PARAMETERS

Bij de berekening wordt uitgegaan van het aantal woonlokalen (leefkamer(s), keuken en slaapkamer(s)) en de totale nettovloeroppervlakte ervan.
Bij een woning met een totale nettovloeroppervlakte van de woonlokalen kleiner dan 18 m² en gebouwd of vergund vóór 01/10/2016 wordt de oppervlakte van de aparte badkamer meegerekend voor maximaal 3 m².

Een leefruimte van minstens 8 m² met open keuken geldt als twee woonlokalen. Onder open keuken wordt verstaan: de enige kookruimte die geïntegreerd is in de leefruimte.

De nettovloeroppervlakte wordt gemeten in de zone met een plafondhoogte van minstens 220 cm.
Bijkomend wordt bij hellende plafonds de nettovloeroppervlakte meegerekend met een vrije hoogte groter dan 180 cm.

Met de volgende lokalen wordt geen rekening gehouden:

- lokalen waarvan de in aanmerking te nemen nettovloeroppervlakte kleiner is dan 4 m²;
- lokalen die nergens een plafondhoogte van minstens 220 cm hebben.

BEREKENING

totale nettovloeroppervlakte (in m ²)	van		0	18	27	40	50	60	70	79	87	96	104
	tot		18	27	40	50	60	70	79	87	96	104	112
mogelijk aantal personen			0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

Vanaf 96 m² nettovloeroppervlakte geldt elke bijkomende 8 m² voor één bijkomende persoon.

aantal woonlokalen						
	1	2	3	4	5	6
mogelijk aantal personen						
	2	2	3	5	8	10

Vanaf 6 woonlokalen geldt elk bijkomend lokaal voor één bijkomende persoon.

Resultaat over de bezettingsnorm