

TECHNISCH CONTROLEBEZOEK

EXPERTISEVERSLAG

Bezoek op datum: 17 augustus 2026 – 09h ter plaatse

Woningen gelegen aan Heerweg 82 en 84 te Moorsele

1. Inleiding

Op maandag 17 augustus 2026 heb ik, Karl Gheysen, bouwkundig expert, een bezoek gebracht aan de hogervermelde woningen, gelegen aan de Heerweg 82 en 84 te Moorsele. Het doel van het bezoek bestond erin om op neutrale wijze een algemene bouwkundige indruk van beide woningen te verkrijgen, de zichtbare barsten op de zolder en op andere plaatsen te beoordelen, en na te gaan of er een verband bestaat tussen deze vaststellingen.

Het onderzoek gebeurde visueel en niet-destructief. Verborgene constructiedelen, funderingen, wapening, aansluitingen en technische details konden enkel worden beoordeeld voor zover zij zichtbaar of afleidbaar waren uit de beschikbare informatie. Definitieve stabiliteitsbeoordelingen behoren tot de opdracht van een stabiliteitsingenieur.

2. Algemene gegevens van de woningen

Perceel met woning:

Adres: Heerweg 82 te 8560 Moorsele

Perceelnummer / CAPAKEY: 34029B1180/00K000

Perceel met woning:

Adres: Heerweg 84 te 8560 Moorsele

Perceelnummer / CAPAKEY: 34029B1180/00H000



Kadastraal plan / perceelsituering: de perceelsituering dient, indien beschikbaar, nog te worden toegevoegd ter identificatie van het onderzochte goed. Dit plan heeft een informatief karakter en vervangt geen officiële opmeting, grensbepaling of stedenbouwkundige beoordeling.

De woningen worden geacht legaal te zijn opgericht, voor zover zij overeenstemmen met de bij de bevoegde overheid neergelegde en vergunde plannen. Een stedenbouwkundige of juridische controle maakt geen deel uit van deze opdracht, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen.

3. Indeling en toegankelijkheid van de woningen

Beide woningen waren volledig toegankelijk van kelder tot zolder. Het betreft twee eengezinswoningen met een normale indeling. De kelders lopen niet volledig onder de woningen door. Aangezien in woning nr. 84 minder zichtbare aanwijzingen aanwezig zijn, gebeuren de verdere vaststellingen hoofdzakelijk aan de buitenzijde en in woning nr. 82.

4. Staat van het gebouw – Algemeen

Het betreft twee woningen die na de Tweede Wereldoorlog, vermoedelijk in 1955, werden gebouwd. De bouwwijze stemt overeen met die periode. Beide woningen beschikken over een kelder, maar deze kelders lopen niet over de volledige oppervlakte van de woningen door. De kelders verkeren op het eerste gezicht in goede staat. De scheidingsmuur grenst niet aan een onderkelderde zone, waardoor vermoed kan worden dat de fundering in deze zone minder diep is uitgevoerd dan de overige funderingen. De funderingen lijken uitgevoerd als strokenfunderingen.

Het dak van zolderruimte werd uitgevoerd met een houten gebinte.

In 2012 werd een renovatie uitgevoerd die hoofdzakelijk betrekking had op de afwerking, waaronder nieuwe vloeren, muren, keukens, elektriciteit en sanitair.

De muren zijn volle muren. Daarnaast werden ook muren van 10 cm dik gebruikt als dragende muren, wat in de bouwperiode van deze woningen vaker voorkwam. Vandaag wordt een muur van 10 cm doorgaans niet meer als dragende muur toegepast. Tijdens de verbouwing in 2012 werd één van deze muren verwijderd en vervangen door een metalen ligger (poutrel). Op het eerste gezicht lijkt deze ingreep correct te zijn uitgevoerd.

Een uitspoeling uit 2007, vijf jaar vóór de verbouwing, heeft schade veroorzaakt aan de woningen.

Zone van de uitspoeling aangeduid in geel:



Initieel leek de schade zich te beperken tot de buitenzone. De uitspoeling bevond zich achteraan woning nr. 84, werd hersteld en het probleem lijkt intussen opgelost. De uitspoelingszone lag dicht bij de gemeenschappelijke muur tussen de woningen nr. 82 en nr. 84. Enkel de gevolgen van dit schadefeit blijven zichtbaar en worden verder in dit verslag omschreven.

5. Administratief

VOORAFGAANDE DOCUMENTEN:

- a. Plannen van de woningen
- b. Foto's van 2012 en van erna
- c. Foto's van de historie van de barsten

BRONNEN:

Referentiekader met verwijzing naar de toepasselijke normen, technische voorschriften, regels van goed vakmanschap en de op het ogenblik van het plaatsbezoek beschikbare documenten.

Publiek toegankelijke bronnen zoals Geopunt, CadGIS, Google Maps en Bing Maps.

Afgeschermdde bronnen zoals BUILDWISE waar de Belgische en Europese normen en toleranties raadpleegbaar zijn.

6. Technische controle – vaststellingen ter plaatse

De vaststellingen worden na het plaatsbezoek aangevuld per bouwonderdeel of per ruimte. De metingen worden, waar relevant, uitgevoerd met de beschikbare meettoestellen, zoals een digitale meter, laser, plooiometer, thermoscan en klassieke en digitale waterpas. De meetwaarden hebben een indicatief karakter en worden geïnterpreteerd volgens de regels van goed vakmanschap en de toepasselijke technische toleranties. Bij de metingen wordt reeds rekening gehouden met een bijkomende tolerantie, zodat de meetwaarden kunnen standhouden bij geijkte metingen. EXXP/PMKG maakt zich dan ook geen zorgen dat de meetwaarden zouden afwijken indien zij opnieuw worden uitgevoerd volgens geijkte manuele procedures.

Wij maken uitdrukkelijk voorbehoud voor bijkomende verborgen gebreken die nog bijkomend aanwezig kunnen zijn.

Vaststelling:

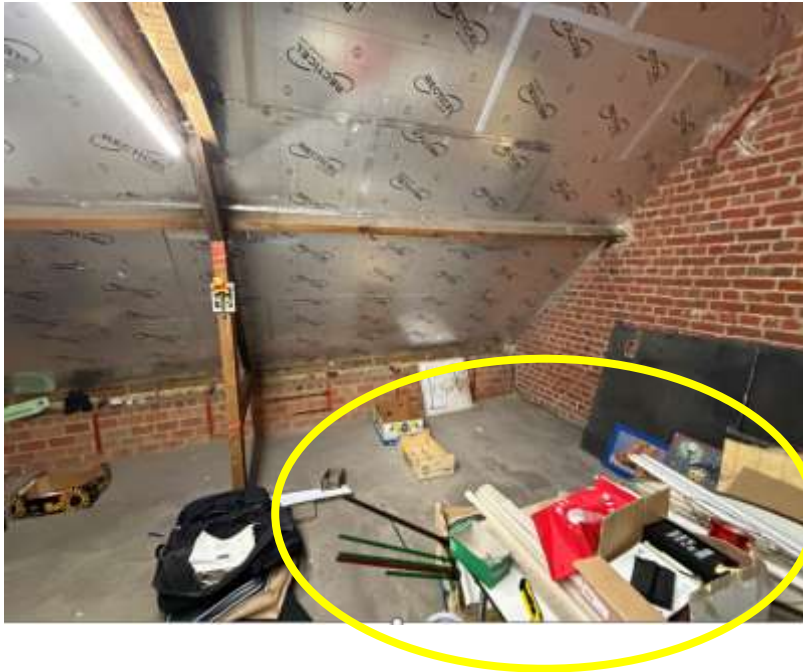
Op basis van de zichtbare vaststellingen lijkt de uitspoeling van 2007 de gemeenschappelijke muur te hebben beïnvloed. Het is aannemelijk dat de fundering plaatselijk werd onderspoeld, waardoor de draagkracht van deze fundering en muur opnieuw dient te worden onderzocht. De oorzaak van de uitspoeling werd snel aangepakt en gestabiliseerd, waardoor verdere schade op dat moment uitbleef. De woningen bleven initieel stabiel omdat er geen bijkomende lasten optraden.

Er vonden in het verleden ook werken plaats aan het voetpad. Op basis van het huidige visuele onderzoek kan niet worden vastgesteld in welke mate deze werken een invloed op het schadebeeld hebben gehad. Indien aansprakelijkheid moet worden beoordeeld, kan dit afzonderlijk worden onderzocht.

Tijdens de verbouwing in 2012 werd de tot dan toe stabiele toestand vermoedelijk verstoord door bijkomend gewicht op de eerste verdieping van woning nr. 82 en door het verwijderen van een lichte dragende muur. De badkamer op de eerste verdieping van woning nr. 82 werd onder meer voorzien van vloer- en wandtegels. De fundering van de gemeenschappelijke muur, die een deel van deze belasting moest opnemen, was vermoedelijk niet op deze bijkomende last voorzien. De fundering, met inbegrip van de volledige muur, is op dat moment naar schatting ongeveer 5 cm gezakt. Vermoedelijk gebeurde dit vrij snel, tijdens of kort na de verbouwingswerken, waarna de toestand opnieuw stabiliseerde. De wapening in de verbinding tussen de vloerplaat en de gemeenschappelijke muur heeft de krachten opgevangen, maar het beton kon deze zetting niet volgen, waardoor

scheurvorming is ontstaan. Naar mijn oordeel wordt de constructie momenteel in belangrijke mate samengehouden door de aanwezige wapening in het beton. Deze kan slechts betrouwbaar blijven functioneren zolang zij niet wordt aangetast door vocht, corrosie, zwakke verbindingen of overschrijding van de draagkracht.

De aftekening van de gevaarlijkste zone wordt aangeduid op onderstaande foto in geel, in de woning nr. 82:



In deze zone is de verzakking het grootst en bevindt zich ook de badkamer. Theoretisch blijft er een structureel risico bestaan, al lijkt de toestand al ongeveer 14 jaar stabiel. De toestand van de wapeningsijzers en hun verankering moet worden gecontroleerd om met voldoende zekerheid te kunnen beoordelen of de situatie stabiel is. In woning nr. 84 kunnen zonder destructief onderzoek geen bijkomende vaststellingen worden gedaan, aangezien de vloeren en wanden tijdens de renovatie van 2012 werden afgewerkt.

De zetting of verzakking lijkt ongeveer 5 tot maximaal 10 cm te bedragen en situeert zich voornamelijk in de eerste zone van ongeveer 3 meter, vanaf de straatzijde tot ongeveer het midden van de woningen, vermoedelijk aan weerszijden van de gemeenschappelijke muur.

De achterste helft heeft eveneens schade geleden, zij het in mindere mate. De verzakking is er minder uitgesproken, maar er zijn ook ernstige barsten zichtbaar die wijzen op structurele schade.

Onderscheid tussen vaststelling en voorbehoud: vastgesteld werd dat er aan de buitenzijde scheurvorming zichtbaar is die op andere plaatsen aftekent aan de binnenzijde. Niet uitgesloten kan worden dat er bijkomende verborgen schade aanwezig is.

Risico-inschatting: op basis van de huidige uitwendige vaststellingen is een acuut veiligheidsrisico niet aangetoond, noch uitgesloten.

7. CONCLUSIE

Tijdens het plaatsbezoek kon ik als deskundige voldoende zichtbare vaststellingen doen om te besluiten dat verder onderzoek door een stabiliteitsingenieur, of verstevigingswerken, noodzakelijk zijn. Aangezien de betonvloer geen duidelijke hechting of opleg meer lijkt te hebben met de scheidingsmuur, worden de krachten vermoedelijk in belangrijke mate opgenomen door de aanwezige wapening. Indien de wapeningsijzers en hun verankering in de scheidingsmuur nog in goede toestand verkeren, kan er verondersteld worden dat de huidige situatie stabiel is.

Oplossing:

De toestand van de verbindingen tussen de betonplaat en de scheidingsmuur moet dringend worden gecontroleerd of verstevigingswerken dienen worden uitgevoerd. Bij een herstelling van de verbinding, dient ze te worden hersteld met krimp vrij herstelbeton, zodat de wapeningsijzers opnieuw omklemd en beschermd worden door beton. Dit dient door een stabiliteitsingenieur te worden onderzocht. Daarna dient beoordeeld te worden of bijkomende stabiliteitswerken noodzakelijk zijn. Een mogelijke oplossing kan erin bestaan om aan de buitenzijde, in de muur zelf, een kolom op te trekken die gefundeerd wordt tot in de grond en doorloopt tot onder de kroonlijst, aan beide zijden van de woning ter hoogte van de gemeenschappelijke muur. Van daaruit kunnen dan verbindingsbalken worden doorgetrokken die deze kolommen met elkaar verbinden, zowel tegen het plafond van het gelijkvloers als tegen het plafond van de eerste verdieping. Vervolgens kunnen de vloerplaten op deze nieuwe fundering rusten.

Er kan ook van binnenuit gewerkt worden met een ondersteuning vanuit de bestaande fundering, langsheen de gelijkvloerse en de eerste verdieping, en die vervolgens tot boven gaat.

Dit zijn elementen die door een stabiliteitsingenieur moeten bekeken, berekend en voorgesteld worden.

Mogelijk volstaat het dat de bijkomende fundering bij één woning wordt uitgevoerd, waarbij de andere woning hiervan mee gebruikmaakt. De bestaande fundering doet namelijk nog steeds, zij het verzwakt, haar werk.

Samenvattend / to do:

- **Verbindingen van de vloerplaat met de gemeenschappelijke muur laten controleren door een stabiliteitsbureau.**
- **Bestaande toestand stabiliseren en/of verstevigen**
- **De woningen esthetisch opnieuw afwerken.**

Termijn:

Dringend

8. KOSTENRAMING

Niet van toepassing

9. Disclaimer

Daarnaast moet rekening worden gehouden met het volgende:

Dit verslag betreft uitsluitend de vastgestelde tekortkomingen, gebreken of ernstige twijfels. Aangezien het onderzoek niet-destructief is, kan EXXPART niet aansprakelijk worden gesteld voor onvolledigheden die redelijkerwijze niet konden worden vastgesteld. EXXPART baseert zich op de beschikbare informatie en op de elementen die konden worden onderzocht.

De opdracht inclusief de metingen geldt als een inspanningsverbintenis, niet als een resultaatsverbintenis. EXXPART wordt vertegenwoordigd door PMKG bv, ondernemingsnummer 0873.654.254. Alle klachten of bemerkingen dienen binnen 7 dagen na publicatie en overhandiging van het verslag te worden gemeld.

De bouwvergunning en mogelijke inbreuken werden niet gecontroleerd, aangezien dit niet tot de opdracht behoort.

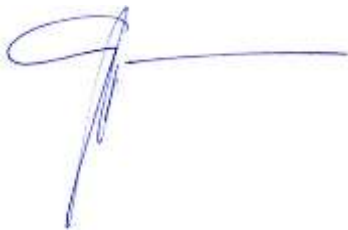
*Dit verslag mag uitsluitend worden gebruikt in het voordeel van de eigenaar/klant en kan nooit **tegen** deze klant of tegen EXXPART/PMKG worden aangewend. Het verslag wordt vrijgegeven onder voorbehoud van alle rechten en middelen en zonder enige nadelige erkenning vanwege de klant/EXXPART/PMKG.*

Dit verslag vervangt alle vorige versies.

De algemene voorwaarden van EXXPART zijn van toepassing.

Opgemaakt door Karl Gheysen op 24/08/2026 te Zaventem.

Voor EXXPART, als bouwkundig expert,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'K' followed by a horizontal line.

Bijlage 1 – Foto's