

## De vloer blijft de basis

Posted on 6 februari 2013 door [Yuri van Bergen](#) | [Een reactie plaatsen](#)

### Serie over kijken naar kwaliteit -1-

*Auteurs: Yuri van Bergen en Jelle Persoon*

Bij woningverbetering wordt het steeds belangrijker om de bewonersoverlast zoveel mogelijk te beperken, het liefst zodanig dat de bewoners in hun woning kunnen blijven. Dit is rustiger voor de bewoners maar vooral ook goedkoper voor de verhuurder. In deze tijd van crisis niet onbelangrijk. In de praktijk betekent dit dat de grenzen van aanvaardbare overlast nogal worden verkend. De aanpak van de begane grond vloer speelt hierbij een belangrijke rol. Vooral bij houten vloeren die bij vooroorlogse en vroeg naoorlogse woningen zijn toegepast kunnen problemen opleveren.



De houten begane grond vloer met kruipruimte is onderdeel van een beproefde traditie, die helaas in de praktijk van het onderhoud zwaar verwaarloosd is. Een goed geventileerde en begaanbare kruipruimte heeft de mogelijkheden geboden om de noodzakelijke aanpassingen aan riolering water en gasleidingen relatief makkelijk uit te voeren. Ook de aanpassingen en de noodzakelijke reparaties aan de vloer zijn relatief makkelijk uit voeren mits de kruipruimte begaanbaar is en blijft.

Daar zit nou precies het probleem. De kruipruimten zijn in het verleden vaak als afvalputten gebruikt. Niet alleen resten van oude rioleringen maar ook puin van gesloopte binnenwanden schoorstenen e.d. is terug te vinden in de kruipruimte. Daarnaast vond men het kruipluik als toegang tot de kruipruimte niet meer van belang met als gevolg dat de toegang tot de kruipruimte verdwenen is. De kruipruimte kan alleen nog maar bereikt worden na ingrijpende maatregelen aan de vloerafwerking van bewoners. Dit belemmert niet alleen het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden aan de vloer maar ook een heldere diagnose van problemen.

Bijvoorbeeld in een complex klagen bewoners over vochtproblemen, rotte vloerbalken en er komt af en toe zelfs huiszwam voor. De problemen worden deels veroorzaakt door de aanwezigheid van puin en onvoldoende ventilatie van de kruipruimte, maar doordat de kruipruimten niet geïnspecteerd kunnen worden is nauwkeurige diagnose van het probleem ook lastig. In een dergelijk geval zie je vaak twee reacties: niets doen en alleen bij klachten(door de vloer zakken) optreden of rücksichtslos vloeren vervangen door beton zonder kruipruimte. De eerste oplossing is discutabel vanwege het te bieden kwaliteitsniveau, de tweede oplossing betekent bij bewoond renoveren een grote aanslag op het incasseringsvermogen van bewoners .



Het is daarom toch verstandig om in de afweging van maatregelen het behoud van de houten vloer en de kruipruimte mee te nemen. Een houten vloer biedt ook in de genoemde gevallen kansen op een passende oplossing. Wanneer het vloerhout wordt verwijderd kunnen balken gerepareerd of deels vervangen worden, de kruipruimte kan in eer hersteld worden en beter toegankelijk gemaakt worden. Bovendien kunnen de prestaties van de vloer verbeterd worden (door bodem afsluiter en vloerisolatie). Doordat het hierbij gaat om “droge” en waar mogelijk beperkte maatregelen is de bouwtijd en de bewonersoverlast optimaal te beperken.

Met het behouden van de houten vloer met kruipruimte kan een kwalitatief hoogwaardige oplossing gerealiseerd worden met het behoud van de flexibiliteit die een dergelijke vloer kenmerkt. Ook de aanpassingen in de toekomst blijven mogelijk doordat leidingen bereikbaar blijven.