



Versie 2, 2 november 2010

Projectnummer: 2010362

**Vestia Den Haag Zuid-Oost  
Klachteninventarisatie  
31 woningen Spoorwijk Den Haag**

Onderdeel: Rapportage

Opdrachtgever:

- Vestia Den Haag Zuid-Oost  
Leeghwaterplein 45  
Postbus 561  
2501 CN DEN HAAG  
Telefoon: (070) 361 06 54  
Telefax: (070) 363 44 79  
E-mail: [cok.zeller@vestia.nl](mailto:cok.zeller@vestia.nl)

Contactpersoon:

- De heer C. Zeller

Door:

- Alphaplan bv  
Henry Dunantweg 4

## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding.....</b>	<b>3</b>
1.1	Algemeen	3
1.2	Onderzoeksmethoden	3
1.3	Onderzoeksresultaten	3
<b>2</b>	<b>Complexgegevens.....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Klachteninventarisatie .....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Conclusie en aanbevelingen .....</b>	<b>8</b>
4.1	Conclusie	8

BIJLAGE: - Opnamestaten met fotorapportage

## 1 Inleiding

### 1.1 Algemeen

Door Vestia Den Haag Zuid-Oost is aan Alphaplan gevraagd om een bouwkundige inspectie te houden in 31 woningen aan de Rudolf van Brammenstraat 1 t/m 22 en de Vosmaerstraat 1 t/m 27 in Den Haag.

De bewoners van bovenstaande woningen hebben diverse klachten geuit.

Alphaplan is gevraagd om de bouwkundige gebreken van alle woningen vast te stellen. Op woensdag 13, donderdag 14 en vrijdag 15 oktober 2010 zijn alle woningen bezocht. Daarbij zijn gebreken genoteerd die zijn vastgelegd in de bijlagen van dit rapport.

### 1.2 Onderzoeksmethoden

Voor opname zijn de volgende onderzoeksmethoden gevolgd:

- Visuele opname van de gevels.
- Visuele opname van alle woningen.

### 1.3 Onderzoeksresultaten

Door de gekozen onderzoeksmethode, voornamelijk een visuele inspectie vanaf straat- of vloerniveau, kunnen gebreken aan bouwdelen zich onttrekken aan de waarneming van de inspecteur.

De onderzoeksresultaten, verkregen middels opnamestaten en fotorapportage (bijlage), zijn vastgelegd in dit rapport.

## 2 Complexgegevens

Naam complex:	31 woningen Spoorwijk								
Adres:	Rudolf van Brammenstraat 1 t/m 22 en de Vosmaerstraat 1 t/m 27								
Postcode en plaats:	2524 HD / 2524 SK / 2524 SL Den Haag								
Bouwjaar:	2002								
Omschrijving:	<p>Het complex van 31 woningen bestaat uit twee rijen woningen aan de Rudolf van Brammenstraat en een rij woningen aan de Vosmaerstraat. Het betreft woningen in twee lagen met een plat dak, verdeeld in drie verschillende typen: type 2, 3 en 4.</p> <p>De woningen aan de Rudolf van Brammenstraat 1 t/m 9 zijn alle van het type 2. De woning Rudolf van Brammenstraat 11 is van het type 3.</p> <p>De woningen aan de Rudolf van Brammenstraat 2 t/m 22 zijn alle van het type 4. De woningen in de Vosmaerstraat 1 t/m 27 zijn alle van het type 2.</p>								
Type bouw:	<table><tr><td>Gevels:</td><td>Metselwerk, spouwmuur.</td></tr><tr><td>Vloeren:</td><td>Betonnen vloeren.</td></tr><tr><td>Kozijnen:</td><td>Houten kozijnen met dubbel glas.</td></tr><tr><td>Deuren:</td><td>Hout.</td></tr></table>	Gevels:	Metselwerk, spouwmuur.	Vloeren:	Betonnen vloeren.	Kozijnen:	Houten kozijnen met dubbel glas.	Deuren:	Hout.
Gevels:	Metselwerk, spouwmuur.								
Vloeren:	Betonnen vloeren.								
Kozijnen:	Houten kozijnen met dubbel glas.								
Deuren:	Hout.								



### 3 Klachteninventarisatie

In de bijlage van dit rapport zijn de gebreken per woning opgenomen. Het betreft de volgende gebreken:

- De stoppen in de meterkast slaan regelmatig door. In een woning klaagde de bewoner dat wanneer de aardlekschakelaar doorsloeg, de meter zo heet is dat er een half uur gewacht moet worden voor de schakelaar teruggezet kan worden.
- In de riolering zijn vaak borrelende geluiden te horen. Dit is door bewoners aangegeven, echter niet door de inspecteurs geconstateerd.
- In het plafond van de keukens van de woningen van het type 2 zijn sporen (plekken) van lekkage afkomstig van de douche.



- In het plafond en de samengestelde wand bij de entree / keukens van woningen type 4 is sprake van lekkage afkomstig van de douche.





- Bij de aansluiting van binnenwanden / plafond laat het spuitwerk los.
- Het behang laat vaak los door het vochtige binnenklimaat.
- De aansluiting van de voorzetwand heeft vaak een open naad.
- Op de plafonds is regelmatig sprake van zware pitten.



- Het plafond van de begane grond vertoont in het midden scheuren. Vermoedelijk bevinden deze scheuren zich ter plaatse van het ingestorte ventilatiekanaal.
- De remschaar van de ramen werkt slecht / niet.
- Er zijn geen klepramen aanwezig en de draairamen hebben geen kierstand. Dit is inbraakgevoelig, omdat de ramen in dit geval tijdens ventilatie open moeten staan.
- De raambeempies van de driepuntsluiting zijn licht uitgevoerd. Daardoor is het regelmatig

- De toegangspoort naar achterpaden geeft veel geluidsoverlast in de aangrenzende woningen doordat deze aan de gevel van de woning is bevestigd.



- De bevestigingen van de trapleuning zitten los.
- De traptreden kraken en de trap kraakt (geluidshinder) wanneer de warmtepomp aan en uit gaat. Dit is door de bewoners aangegeven, echter niet door de inspecteur geconstateerd.

## 4 Conclusie en aanbevelingen

### 4.1 Conclusie

In alle woningen zijn gebreken geconstateerd. Er zijn veel vochtproblemen. Voor een deel lijken deze het gevolg te zijn van het slecht functionerende ventilatiesysteem. Voor een ander deel zijn de klachten het gevolg van lekkages in het rioleringsysteem of niet waterdichte douchevloeren en -wanden. Daarnaast lijkt een ander deel van de vochtproblemen te worden veroorzaakt door slechte kozijnaansluitingen. Het is echter goed mogelijk dat het water uit de badkamer via het gevelelement bij de kozijnen naar binnenkomt, waardoor het lijkt of het kozijn niet goed aansluit. De plafonds vertonen regelmatig zwarte plekken. Ook komt vaak scheurvorming voor, vermoedelijk op de plaats van een ingestort ventilatiekanaal.

In dit rapport wordt niet ingegaan op de oorzaak van de gebreken en klachten. Hiervoor is mogelijk een vervolgonderzoek noodzakelijk. Inmiddels wordt het ventilatiesysteem onderzocht door TNO.



**Bijlage**  
**Opnamestaten met fotorapportage**

## Woningopname

**Betreft:** Opname woning Vosmaerstraat 1  
**Projectnummer:** 2010362  
**Projectnaam:** Klachteninventarisatie 31 woningen Spoorwijk te Den Haag  
**Opdrachtgever:** Vestia Den Haag Zuid-Oost  
**Rapporteur:** Leen Nederlof  
**Versie en datum:** 2, 2 november 2010

Postbus 549  
2400 AM Alphen aan den Rijn

Telefoon (0172) 48 40 00  
Telefax (0172) 42 08 02  
E-mail mail@alphaplan.nl

### 1. Geconstateerde gebreken

- Schimmelvorming in de badkamer en op de binnenzijde van de slaapkamerkozijnen.
- Doucheafvoer is vaak verstopt (klacht bewoners).
- Lekkageplek in plafond ter plaatse van het doucheputje in de badkamer.
- Scheuren in het plafond in het midden van de woning, vermoedelijk ter plaatse van het ingestorte ventilatiekanaal.
- Onder de woningentreedeur komt tocht en kou.
- De bevestiging van de trapleuning zit los.
- Een gedeelte van de trapleuning ontbreekt.



Schimmel in badkamer



## Woningopname

**Betreft:** Opname woning Vosmaerstraat 3  
**Projectnummer:** 2010362  
**Projectnaam:** Klachteninventarisatie 31 woningen Spoorwijk te Den Haag  
**Opdrachtgever:** Vestia Den Haag Zuid-Oost  
**Rapporteur:** Leen Nederlof  
**Versie en datum:** 2, 2 november 2010

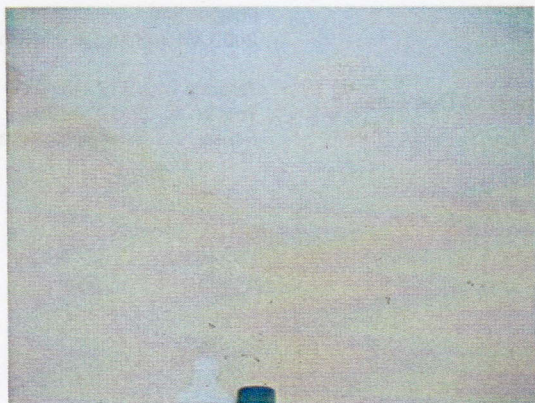
Postbus 549  
2400 AM Alphen aan den Rijn

Telefoon (0172) 48 40 00  
Telefax (0172) 42 08 02  
E-mail mail@alphaplan.nl

### 1. Geconstateerde gebreken

- Schimmelvorming in de badkamer en op de binnenzijde van de slaapkamerkozijnen.
- Condens op binnenzijde isolerende beglazing.
- Lekkage aan de boven- en zijkant bij diverse kozijnen.
- Bij de lichtschakelaar in de woonkamer ontbreekt de dekplaat.
- Vanuit de riolering komt vaak borrelend geluid en het toilet overstroomt bij hevige regenval.
- Doucheputje stinkt; trekt droog.
- Lekkageplek in plafond ter plaatse van het doucheputje in de badkamer.
- Scheuren in het stucwerk in de badkamer.
- Zwarte pitten en loslatend stucwerk in het plafond op de begane grond.
- Scheuren in het plafond in het midden van de woning, vermoedelijk ter plaatse van het ingestorte ventilatiekanaal.
- Vensterbanktegels van het woonkamerkozijn aan de voorgevel zijn los.
- Tochtstrip van de achterdeur ontbreekt.
- Koplat bij keukenwand zit los.
- De bevestiging van de trapleuning zit los.

Woningname  
advies in bouw



Lekkage van badkamer



Waterdoorslag boven kozijn



## Woningopname

**Betreeft:** Opname woning Vosmaerstraat 5  
**Projectnummer:** 2010362  
**Projectnaam:** Klachteninventarisatie 31 woningen Spoorwijk te Den Haag  
**Opdrachtgever:** Vestia Den Haag Zuid-Oost  
**Rapporteur:** Leen Nederlof  
**Versie en datum:** 2, 2 november 2010

Postbus 549  
2400 AM Alphen aan den Rijn  
Telefoon (0172) 48 40 00  
Telefax (0172) 42 08 02  
E-mail mail@alphaplan.nl

### 1. Geconstateerde gebreken

- Schimmelvorming op de binnenzijde van de slaapkamerkozijnen en in de badkamer
- Condens op binnenzijde isolerende beglazing.

## Woningopname

**Betreft:** Opname woning Vosmaerstraat 7  
**Projectnummer:** 2010362  
**Projectnaam:** Klachteninventarisatie 31 woningen Spoorwijk te Den Haag  
**Opdrachtgever:** Vestia Den Haag Zuid-Oost  
**Rapporteur:** Leen Nederlof  
**Versie en datum:** 2, 2 november 2010

Postbus 549  
2400 AM Alphen aan den Rijn  
Telefoon (0172) 48 40 00  
Telefax (0172) 42 08 02  
E-mail mail@alphaplan.nl

### 1. Geconstateerde gebreken

- Behang laat los door vochtig binnenklimaat.
- Lekkageplek in plafond ter plaatse van het doucheputje in de badkamer.
- Vloer- en wandtegels bij de douchehoek in de badkamer klinken hol.
- Scheuren in de tegelwand en het stucwerk in de badkamer.
- Voorzetwand in de badkamer staat bol en heeft een verticale scheur.
- Spuitwerk aan de binnenwanden bij de plafondaansluiting laat los.
- Zwarte pitten in het plafond op de begane grond en een losse plek in slaapkamer 1.
- Scheuren in het plafond in het midden van de woning, vermoedelijk ter plaatse van het ingestorte ventilatiekanaal.
- Woningentredeur tochtstrip te klein en de deur rammelt.

## Woningopname

**Betreft:** Opname woning Vosmaerstraat 9  
**Projectnummer:** 2010362  
**Projectnaam:** Klachteninventarisatie 31 woningen Spoorwijk te Den Haag  
**Opdrachtgever:** Vestia Den Haag Zuid-Oost  
**Rapporteur:** Leen Nederlof  
**Versie en datum:** 2, 2 november 2010

Postbus 549  
2400 AM Alphen aan den Rijn  
Telefoon (0172) 48 40 00  
Telefax (0172) 42 08 02  
E-mail mail@alphan.nl

### 1. Geconstateerde gebreken

- Schimmelvorming op de binnenzijde van de slaapkamerkozijnen.
- Condens op binnenzijde isolerende beglazing.
- Lekkage aan de boven- en zijkant bij diverse kozijnen.
- Behang laat los door vochtig binnenklimaat.
- Lekkageplek in plafond ter plaatse van het doucheputje in de badkamer.
- Scheuren in het plafond in het midden van de woning, vermoedelijk ter plaatse van het ingestorte ventilatiekanaal.
- Ter plaatse van de woningentredeur regendoorslag onder deur door; tochtstrip weg of gescheurd.
- De bevestiging van de trapleuning zit los.



<b>Betreft:</b>	Opname woning Vosmaerstraat 11	Postbus 549
<b>Projectnummer:</b>	2010362	2400 AM Alphen aan den Rijn
<b>Projectnaam:</b>	Klachteninventarisatie 31 woningen Spoorwijk te Den Haag	Telefoon (0172) 48 40 00
<b>Opdrachtgever:</b>	Vestia Den Haag Zuid-Oost	Telefax (0172) 42 08 02
<b>Rapporteur:</b>	Leen Nederlof	E-mail mail@alphaplan.nl
<b>Versie en datum:</b>	2, 2 november 2010	

### 1. Geconstateerde gebreken

- Schimmelvorming in de badkamer en op de binnenzijde van de slaapkamerkozijnen, -wand en het plafond.
- Condens op binnenzijde isolerende beglazing.
- Lekkage aan de boven- en zijkant bij diverse kozijnen.
- Lekkageplek in plafond ter plaatse van het doucheputje in de badkamer.
- Scheuren in de tegelwand en het stucwerk in de badkamer.
- Scheuren in het plafond in het midden van de woning, vermoedelijk ter plaatse van het ingestorte ventilatiekanaal.
- Sluitwerk van de entree deur is moeilijk te sluiten.
- Ter plaatse van de woningentree deur regendoorslag onder deur door; tochtstrip weg of gescheurd.
- Koplát bij keukenwand zit los.
- De bevestiging van de trapleuning zit los.

**Betref:** Opname woning Vosmaerstraat 13  
**Projectnummer:** 2010362  
**Projectnaam:** Klachteninventarisatie 31 woningen Spoorwijk te Den Haag  
**Opdrachtgever:** Vestia Den Haag Zuid-Oost  
**Rapporteur:** Leen Nederlof  
**Versie en datum:** 2, 2 november 2010

Postbus 549  
2400 AM Alphen aan den Rijn  
Telefoon (0172) 48 40 00  
Telefax (0172) 42 08 02  
E-mail mail@alphaplan.nl

**1. Geconstateerde gebreken**

- Schimmelvorming in badkamer.
- Lekkageplek in plafond ter plaatse van het doucheputje in de badkamer.
- Vloer- en wandtegels bij de douchehoek in de badkamer klinken hol.
- De bevestiging van de trapleuning zit los.

## Woningopname

**Betreft:** Opname woning Vosmaerstraat 15  
**Projectnummer:** 2010362  
**Projectnaam:** Klachteninventarisatie 31 woningen Spoorwijk te Den Haag  
**Opdrachtgever:** Vestia Den Haag Zuid-Oost  
**Rapporteur:** Leen Nederlof  
**Versie en datum:** 2, 2 november 2010

Postbus 549  
2400 AM Alphen aan den Rijn  
Telefoon (0172) 48 40 00  
Telefax (0172) 42 08 02  
E-mail mail@alphaplan.nl

### 1. Geconstateerde gebreken

- Schimmelvorming in de badkamer en op de binnenzijde van de slaapkamerkozijnen.
- Condens op binnenzijde isolerende beglazing.
- Vloer- en wandtegels bij de douchehoek in de badkamer klinken hol.
- Woningentredeur; tochtstrip zit los.

<b>Betreft:</b>	Opname woning Vosmaerstraat 17	Postbus 549
<b>Projectnummer:</b>	2010362	2400 AM Alphen aan den Rijn
<b>Projectnaam:</b>	Klachteninventarisatie 31 woningen Spoorwijk te Den Haag	Telefoon (0172) 48 40 00
<b>Opdrachtgever:</b>	Vestia Den Haag Zuid-Oost	Telefax (0172) 42 08 02
<b>Rapporteur:</b>	Leen Nederlof	E-mail mail@alphaplan.nl
<b>Versie en datum:</b>	2, 2 november 2010	

### 1. Geconstateerde gebreken

- Elektra; vaak doorslaande stoppen.
- Lekkageplek in het plafond ter plaatse van het doucheputje in de badkamer.
- Vloer- en wandtegels bij de douchehoek in de badkamer klinken hol en de kitnaden zijn slecht.
- Zwarte pitten in het plafond op de begane grond.
- Scheuren in het plafond in het midden van de woning, vermoedelijk ter plaatse van het ingestorte ventilatiekanaal.
- Vocht- en stankproblemen ter plaatse van het keukenblok.

**Betreft:** Opname woning Vosmaerstraat 19 (telefonisch)  
**Projectnummer:** 2010362  
**Projectnaam:** Klachteninventarisatie 31 woningen Spoorwijk te Den Haag  
**Opdrachtgever:** Vestia Den Haag Zuid-Oost  
**Rapporteur:** Leen Nederlof  
**Versie en datum:** 2, 2 november 2010

Postbus 549  
2400 AM Alphen aan den Rijn

Telefoon (0172) 48 40 00  
Telefax (0172) 42 08 02  
E-mail mail@alphaplan.nl

### 1. Geconstateerde gebreken

- Schimmelvorming in de badkamer en op de binnenzijde van de slaapkamerkozijnen.

<b>Betreft:</b>	Opname woning Vosmaerstraat 21	Postbus 549
<b>Projectnummer:</b>	2010362	2400 AM Alphen aan den Rijn
<b>Projectnaam:</b>	Klachteninventarisatie 31 woningen Spoorwijk te Den Haag	Telefoon (0172) 48 40 00
<b>Opdrachtgever:</b>	Vestia Den Haag Zuid-Oost	Telefax (0172) 42 08 02
<b>Rapporteur:</b>	Leen Nederlof	E-mail mail@alphaplan.nl
<b>Versie en datum:</b>	2, 2 november 2010	

### 1. Geconstateerde gebreken

- Schimmelvorming in badkamer.
- Toiletpot is stuk.

**Betreft:** Opname woning Vosmaerstraat 23  
**Projectnummer:** 2010362  
**Projectnaam:** Klachteninventarisatie 31 woningen Spoorwijk te Den Haag  
**Opdrachtgever:** Vestia Den Haag Zuid-Oost  
**Rapporteur:** Leen Nederlof  
**Versie en datum:** 2, 2 november 2010

Postbus 549  
2400 AM Alphen aan den Rijn  
  
Telefoon (0172) 48 40 00  
Telefax (0172) 42 08 02  
E-mail mail@alphaplan.nl

### 1. Geconstateerde gebreken

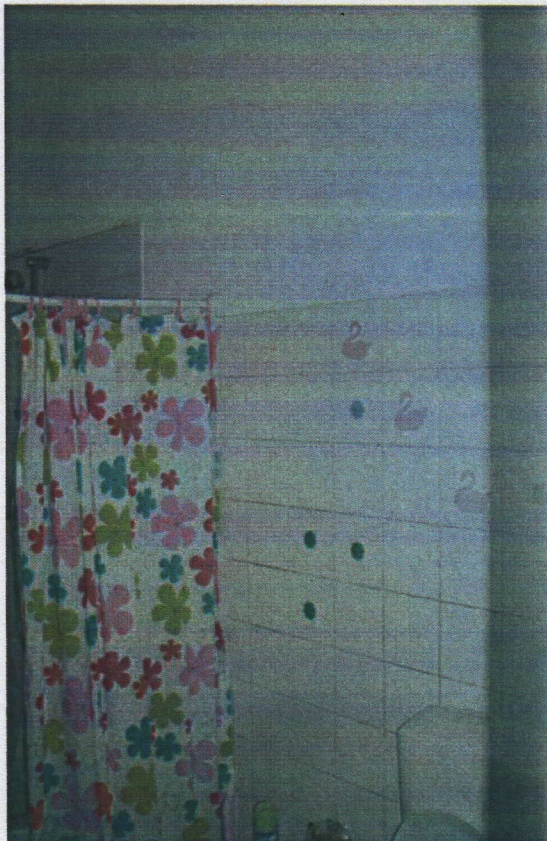
- Schimmelvorming op de binnenzijde van de slaapkamerkozijnen.
- Condens op binnenzijde isolerende beglazing.
- Scheuren in het plafond in het midden van de woning, vermoedelijk ter plaatse van het ingestorte ventilatiekanaal.
- Scheuren in de plavuizen op de begane grond.
- De bevestiging van de trapleuning zit los.



Voorgevel



Slaapkamerraam



Schimmel in badkamer



Schimmel in badkamer



## Woningopname

**Betreft:** Opname woning Vosmaerstraat 25  
**Projectnummer:** 2010362  
**Projectnaam:** Klachteninventarisatie 31 woningen Spoorwijk te Den Haag  
**Opdrachtgever:** Vestia Den Haag Zuid-Oost  
**Rapporteur:** Leen Nederlof  
**Versie en datum:** 2, 2 november 2010

Postbus 549  
2400 AM Alphen aan den Rijn  
Telefoon (0172) 48 40 00  
Telefax (0172) 42 08 02  
E-mail mail@alphaplan.nl

### 1. Geconstateerde gebreken

- Spuitwerk aan de binnenwanden bij de plafondaansluiting laat los.
- Binnenwanden bevatten krimpscheuren.
- Scheuren in het plafond in het midden van de woning, vermoedelijk ter plaatse van het ingestorte ventilatiekanaal.

## Woningopname

**Betreft:** Opname woning Vosmaerstraat 27  
**Projectnummer:** 2010362  
**Projectnaam:** Klachteninventarisatie 31 woningen Spoorwijk te Den Haag  
**Opdrachtgever:** Vestia Den Haag Zuid-Oost  
**Rapporteur:** Leen Nederlof  
**Versie en datum:** 2, 2 november 2010

Postbus 549  
2400 AM Alphen aan den Rijn

Telefoon (0172) 48 40 00  
Telefax (0172) 42 08 02  
E-mail mail@alphaplan.nl

### 1. Geconstateerde gebreken

- Schimmelvorming in de badkamer en op de binnenzijde van de slaapkamerkozijnen.
- Condens op binnenzijde isolerende beglazing.
- Elektra; vaak doorslaande stoppen.
- Binnenwanden bevatten krimpscheuren.
- De bevestiging van de trapleuning zit los.

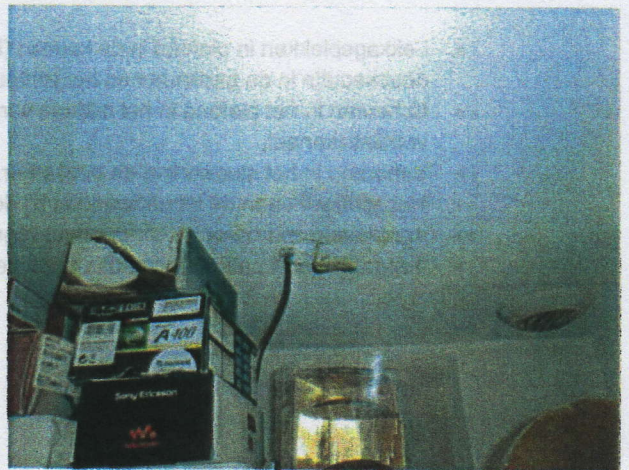
**Woningopname**

**Betreft:** Opname woning Rudolf van Brammenstraat 1  
**Projectnummer:** 2010362  
**Projectnaam:** Klachteninventarisatie 31 woningen Spoorwijk te Den Haag  
**Opdrachtgever:** Vestia Den Haag Zuid-Oost  
**Rapporteur:** Oscar Verkleij  
**Versie en datum:** 2, 2 november 2010

Postbus 549  
2400 AM Alphen aan den Rijn  
Telefoon (0172) 48 40 00  
Telefax (0172) 42 08 02  
E-mail mail@alphaplan.nl

**1. Geconstateerde gebreken**

- Lekkageplekken in plafond in de keuken (keukenkastje) en aan de buitengevel (ter plaatse van het doucheputje in de badkamer en het lichtpunt in het toilet).
- Scheuren in het plafond in het midden van de woning, vermoedelijk ter plaatse van het ingestorte ventilatiekanaal.
- Scheuren in het stucwerk in de badkamer.
- Het spuitwerk aan de binnenwanden bij de plafondaansluiting van slaapkamer 2 laat los.
- Ter plaatse van de woningentreedeur regendoorslag onder deur door; tochtstrip weg of gescheurd.
- Toegangspoort naar achterpaden geeft veel geluidsoverlast.



## Woningopname

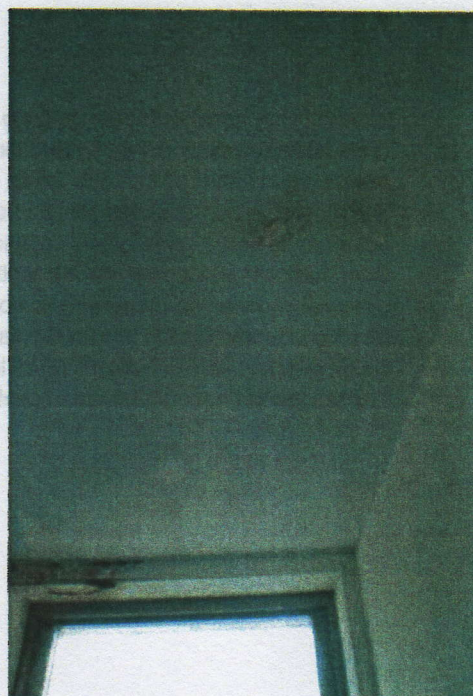
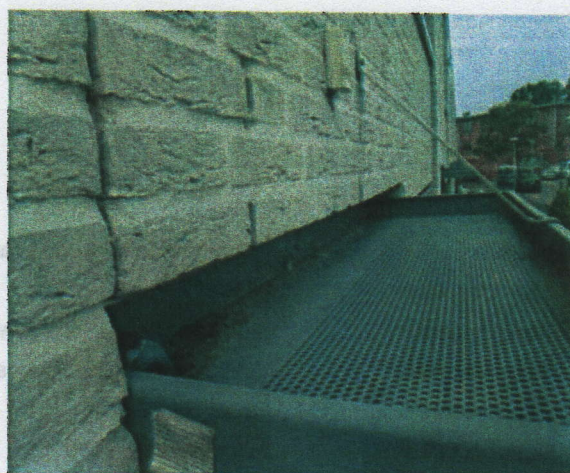
**Betreft:** Opname woning Rudolf van Brammenstraat 2  
**Projectnummer:** 2010362  
**Projectnaam:** Klachteninventarisatie 31 woningen Spoorwijk te Den Haag  
**Opdrachtgever:** Vestia Den Haag Zuid-Oost  
**Rapporteur:** Oscar Verkleij  
**Versie en datum:** 2, 2 november 2010

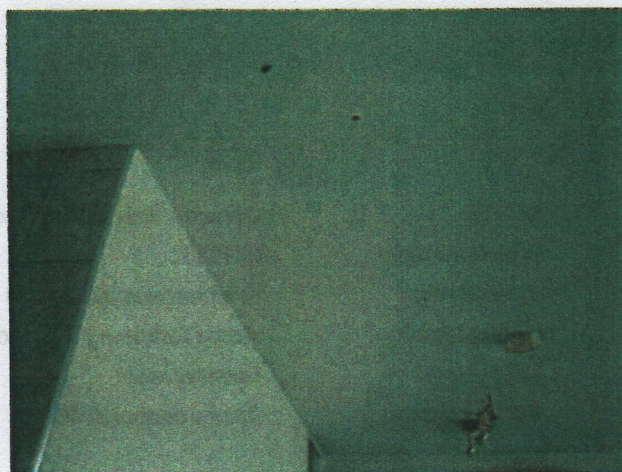
Postbus 549  
2400 AM Alphen aan den Rijn

Telefoon (0172) 48 40 00  
Telefax (0172) 42 08 02  
E-mail mail@alphaplan.nl

### 1. Geconstateerde gebreken

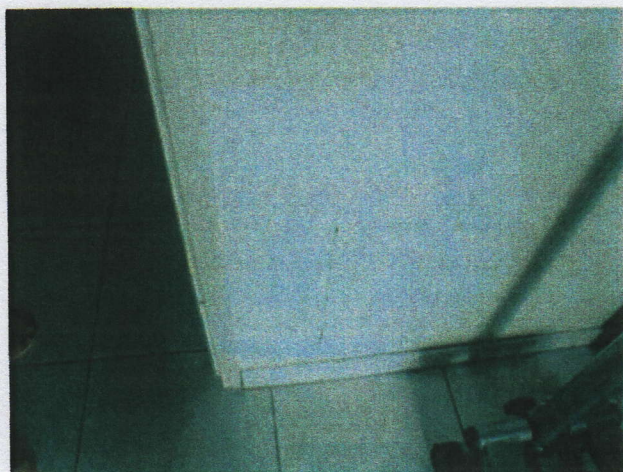
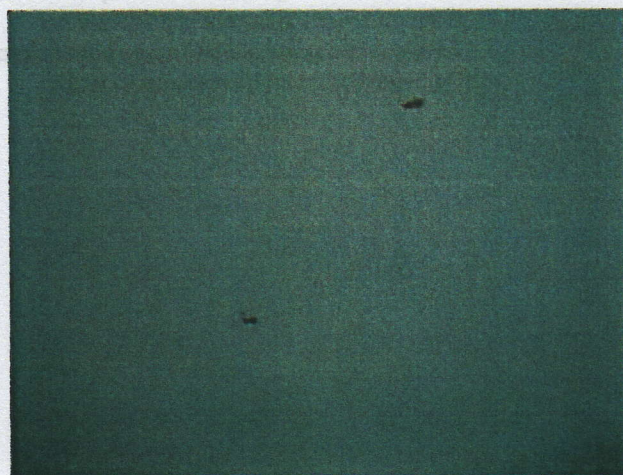
- In kruipruimte restspecie over riolering uitgestort.
- Twee lekkageplekken bij de entree (ter plaatse van het doucheputje in de badkamer).
- Zwarte pitten in het plafond van zowel de begane grond als de verdieping.
- Wandtegels in de badkamer klinken hol.
- Scheuren in het stucwerk van slaapkamers 2 en 3.
- Open naad ter plaatse van de aansluiting van de voorzetwand.
- Het spuitwerk aan de binnenwanden bij de plafondaansluiting laat los.
- Bij binnendeuren glaslat bovenlicht los waardoor het lawaai maakt bij openen en sluiten.
- De bevestiging van de trapleuning zit los.
- Toegangspoort naar achterpaden geeft veel geluidsoverlast.





1. Geconstateerde gebreken

- Beschadiging op de binnenzijde van de slaapkamerdeur
- Condens op binnenzijde isolatie bevestiging
- Lekkageplekken in plafond ter hoogte van het douchegebied in de badkamer
- Vloer- en wandtegels klinken los bij de douchebak in de badkamer



## Woningopname

**Betreft:** Opname woning Rudolf van Brammenstraat 3  
**Projectnummer:** 2010362  
**Projectnaam:** Klachteninventarisatie 31 woningen Spoorwijk te Den Haag  
**Opdrachtgever:** Vestia Den Haag Zuid-Oost  
**Rapporteur:** Leen Nederlof  
**Versie en datum:** 2, 2 november 2010

Postbus 549  
2400 AM Alphen aan den Rijn

Telefoon (0172) 48 40 00  
Telefax (0172) 42 08 02  
E-mail mail@alphaplan.nl

### 1. Geconstateerde gebreken

- Schimmelvorming op de binnenzijde van de slaapkamerkozijnen.
- Condens op binnenzijde isolerende beglazing.
- Lekkageplekken in plafond ter plaatse van het doucheputje in de badkamer.
- Vloer- en wandtegels klinken hol bij de douchehoek in de badkamer.
- Scheuren in het stucwerk in de badkamer.
- Zwarte pitten in het plafond op de begane grond.
- De bevestiging van de trapleuning zit los.



## Woningopname

**Betreft:** Opname woning Rudolf van Brammenstraat 4  
**Projectnummer:** 2010362  
**Projectnaam:** Klachteninventarisatie 31 woningen Spoorwijk te Den Haag  
**Opdrachtgever:** Vestia Den Haag Zuid-Oost  
**Rapporteur:** Oscar Verkleij  
**Versie en datum:** 2, 2 november 2010

Postbus 549  
2400 AM Alphen aan den Rijn  
Telefoon (0172) 48 40 00  
Telefax (0172) 42 08 02  
E-mail mail@alphaplan.nl

### 1. Geconstateerde gebreken

- Oude lekkageplekken ter plaatse van de entree en de meterkast.
- Behang los door vochtig binnenklimaat.
- Nieuw wandtegelswerk gedeeltelijk slecht aangebracht in badkamer.
- Het spuitwerk aan de binnenwanden bij de plafondaansluiting laat los.
- Zwarte pitten in het plafond op de begane grond.
- Binnendeuren klemmen.
- De bevestiging van de trapleuning zit los.



## Woningopname

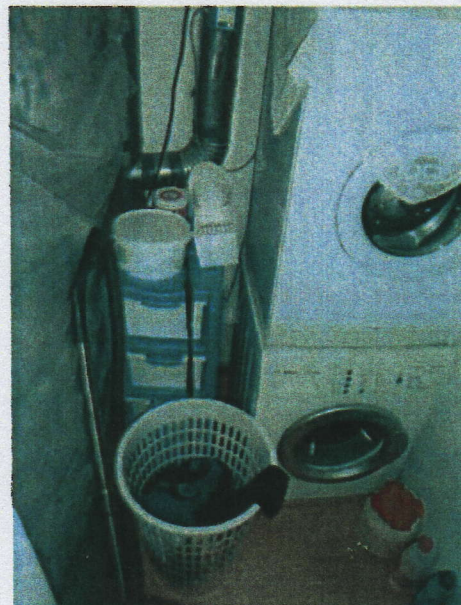
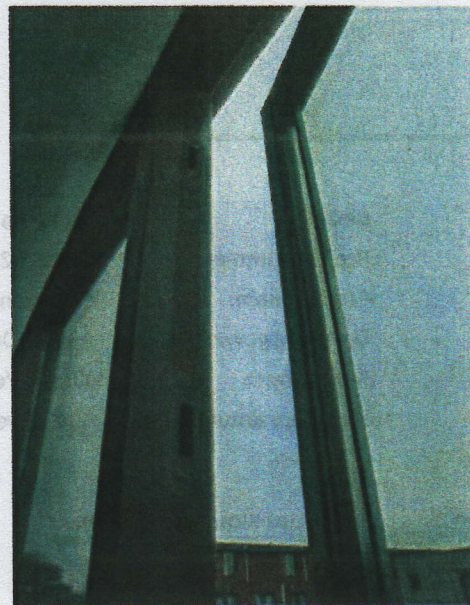
**Betreft:** Opname woning Rudolf van Brammenstraat 5  
**Projectnummer:** 2010362  
**Projectnaam:** Klachteninventarisatie 31 woningen Spoorwijk te Den Haag  
**Opdrachtgever:** Vestia Den Haag Zuid-Oost  
**Rapporteur:** Oscar Verkleij  
**Versie en datum:** 2, 2 november 2010

Postbus 549  
2400 AM Alphen aan den Rijn

Telefoon (0172) 48 40 00  
Telefax (0172) 42 08 02  
E-mail mail@alphaplan.nl

### 1. Geconstateerde gebreken

- Kleurverschil in het spuitwerk aan de binnenwand ter plaatse van de trap.
- Scheuren in het plafond in het midden van de woning, vermoedelijk ter plaatse van het ingestorte ventilatiekanaal.
- Ramen zijn te openen, ondanks dat ze zijn gesloten.
- Krakende trap treden en de trap werkt wanneer de warmtepomp wordt ingeschakeld.



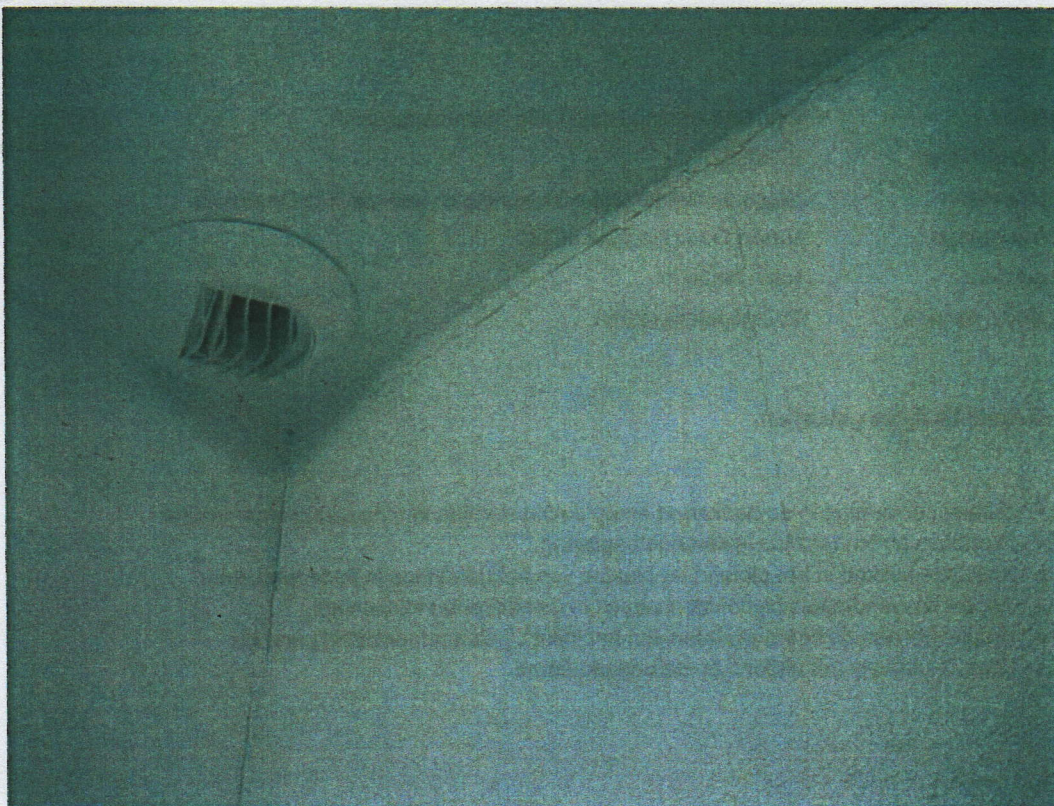
## Woningopname

<b>Betreft:</b>	Opname woning Rudolf van Brammenstraat 6	Postbus 549
<b>Projectnummer:</b>	2010362	2400 AM Alphen aan den Rijn
<b>Projectnaam:</b>	Klachteninventarisatie 31 woningen Spoorwijk te Den Haag	Telefoon (0172) 48 40 00
<b>Opdrachtgever:</b>	Vestia Den Haag Zuid-Oost	Telefax (0172) 42 08 02
<b>Rapporteur:</b>	Leen Nederlof	E-mail mail@alphaplan.nl
<b>Versie en datum:</b>	2, 2 november 2010	

### 1. Geconstateerde gebreken

- Schimmelvorming in de badkamer en op de binnenzijde van de slaapkamerkozijnen.
- Condens op binnenzijde isolerende beglazing.
- Lekkageplekken in het plafond ter plaatse van het doucheputje in de badkamer.
- Vloer- en wandtegels bij de douchehoek in de badkamer klinken hol.
- Sputwerk aan de binnenwanden van het toilet bij plafondaansluiting laat los.
- Zwarte pitten in het plafond op de begane grond.

88910362 x Klachteninventarisatie 31 woningen Spoorwijk te Den Haag - Opname woning Rudolf van Brammenstraat 6



Badkamer scheurvorming wand / plafond aansluitingen

## Woningopname

**Betreft:** Opname woning Rudolf van Brammenstraat 7  
**Projectnummer:** 2010362  
**Projectnaam:** Klachteninventarisatie 31 woningen Spoorwijk te Den Haag  
**Opdrachtgever:** Vestia Den Haag Zuid-Oost  
**Rapporteur:** Leen Nederlof  
**Versie en datum:** 2, 2 november 2010

Postbus 549  
2400 AM Alphen aan den Rijn

Telefoon (0172) 48 40 00  
Telefax (0172) 42 08 02  
E-mail mail@alphaplan.nl

### 1. Geconstateerde gebreken

- Lekkageplekken in het plafond ter plaatse van het doucheputje in badkamer. Ook het kitwerk is slecht.
- Scheuren in het stucwerk aan de achtergevel; oorzaak is het harde dichtslaan van de poort naar het achterpad.
- Scheuren in het plafond in het midden van de woning, vermoedelijk ter plaatse van het ingestorte ventilatiekanaal.
- Toegangspoort naar achterpaden geeft veel geluidsoverlast.

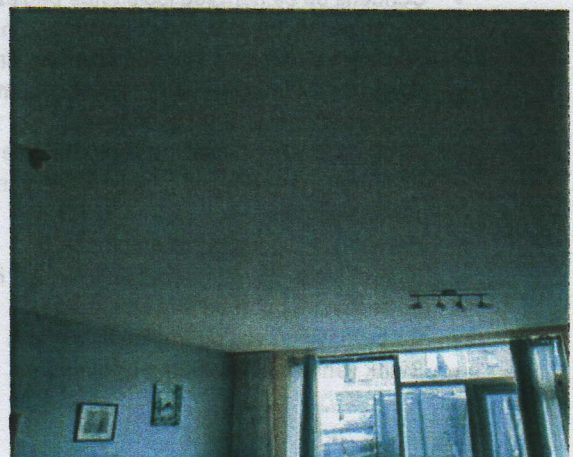
**Betreft:** Opname woning Rudolf van Brammenstraat 8  
**Projectnummer:** 2010362  
**Projectnaam:** Klachteninventarisatie 31 woningen Spoorwijk te Den Haag  
**Opdrachtgever:** Vestia Den Haag Zuid-Oost  
**Rapporteur:** Oscar Verkleij  
**Versie en datum:** 2, 2 november 2010

Postbus 549  
2400 AM Alphen aan den Rijn  
Telefoon (0172) 48 40 00  
Telefax (0172) 42 08 02  
E-mail mail@alphaplan.nl

### 1. Geconstateerde gebreken

- Kitvoeg los ter plaatse van de vloertegels in de badkamer.
- Condens op binnenzijde isolerende beglazing.
- Lekkage aan de boven- en zijkant bij diverse kozijnen.
- Behang los door vochtig binnenklimaat.
- Spuitwerk aan de binnenwanden bij de plafondaansluiting laat los.
- Zwarte pitten in het plafond op de begane grond.
- Ramen klemmen.
- Entreedeur klemt en de kruk is los.
- De bevestiging van de trapleuning zit los.





## Woningopname

**Betreft:** Opname woning Rudolf van Brammenstraat 9  
**Projectnummer:** 2010362  
**Projectnaam:** Klachteninventarisatie 31 woningen Spoorwijk te Den Haag  
**Opdrachtgever:** Vestia Den Haag Zuid-Oost  
**Rapporteur:** Oscar Verkleij  
**Versie en datum:** 2, 2 november 2010

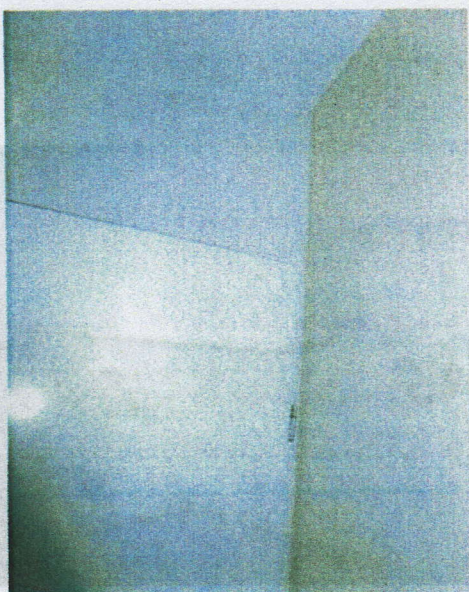
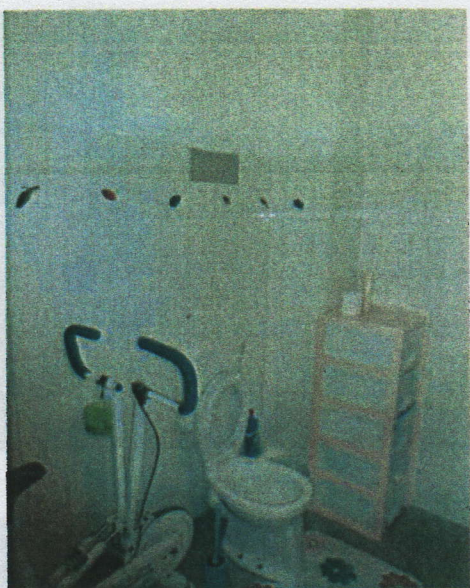
Postbus 549  
2400 AM Alphen aan den Rijn  
  
Telefoon (0172) 48 40 00  
Telefax (0172) 42 08 02  
E-mail mail@alphaplan.nl

### 1. Geconstateerde gebreken

- Lekkage aan de binnenzijde van het kozijn van slaapkamer 1.
- Condens op binnenzijde isolerende beglazing.
- Sommige wandtegels in de badkamer zijn holklinkend en laten los.
- Sommige vloertegels in de badkamer zijn holklinkend.
- Scheuren in de tegelwand van de badkamer.
- Schimmelvorming kitvoeg badkamer.
- Zwarte pitten in het plafond op de begane grond.
- Scheuren in het plafond in het midden van de woning, vermoedelijk ter plaatse van het ingestorte ventilatiekanaal.
- Enkele raamboompjes zijn afgebroken.
- Sluitwerk van de entree deur functioneert niet goed.
- Entree deur loopt rond aan bovenzijde.
- De bevestiging van de trapleuning zit los.
- Stank van warmwaterpomp bij overloop.



ES 0015



## Woningopname

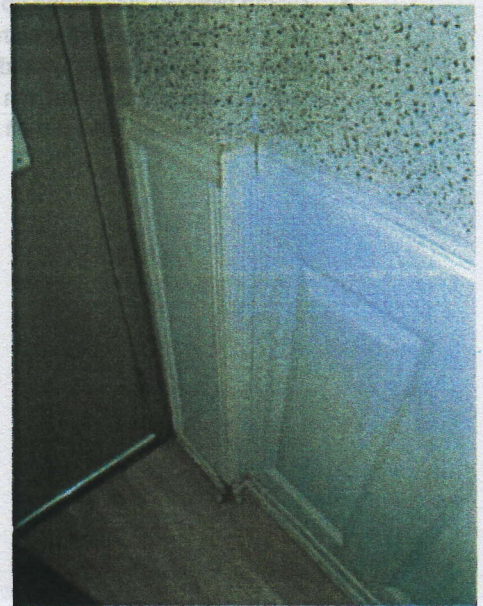
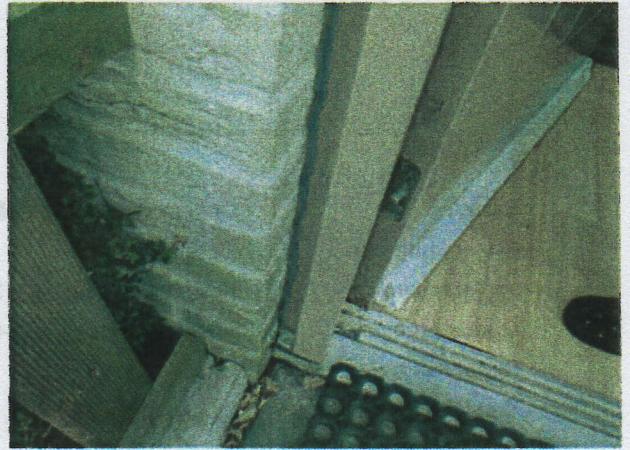
**Betreft:** Opname woning Rudolf van Brammenstraat 10  
**Projectnummer:** 2010362  
**Projectnaam:** Klachteninventarisatie 31 woningen Spoorwijk te Den Haag  
**Opdrachtgever:** Vestia Den Haag Zuid-Oost  
**Rapporteur:** Oscar Verkleij  
**Versie en datum:** 2, 2 november 2010

Postbus 549  
2400 AM Alphen aan den Rijn

Telefoon (0172) 48 40 00  
Telefax (0172) 42 08 02  
E-mail mail@alphaplan.nl

### 1. Geconstateerde gebreken

- Spuitwerk aan de binnenwanden bij de plafondaansluiting laat los.
- Zwarte pitten in het plafond op de begane grond.
- Ter plaatse van de woningentredeur regendoorslag onder deur door; tochtstrip weg of gescheurd. Hierdoor zijn een houten vloerdeel achter de entredeur en de voorzetwand naast de entredeur door vocht aangetast. Er is wel een nieuwe weldorpel aanwezig op de entredeur.
- Metselwerk ter plaatse van de aansluiting van het kozijn met de entredeur is met een kitvoeg gedicht.



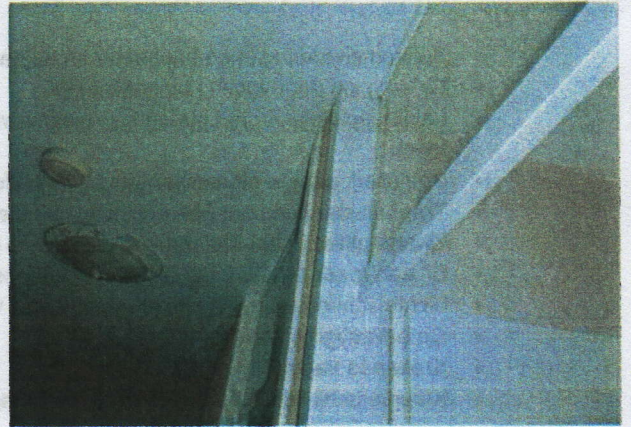
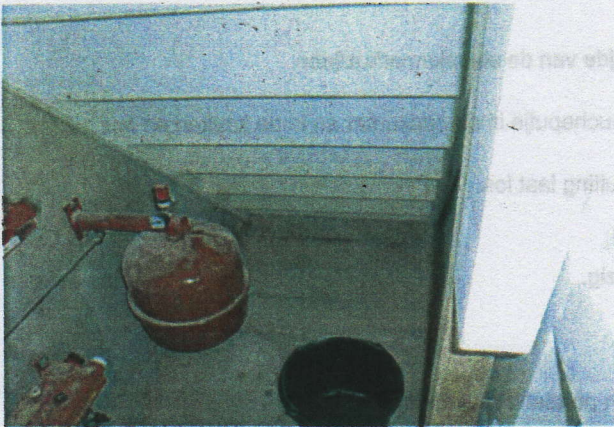
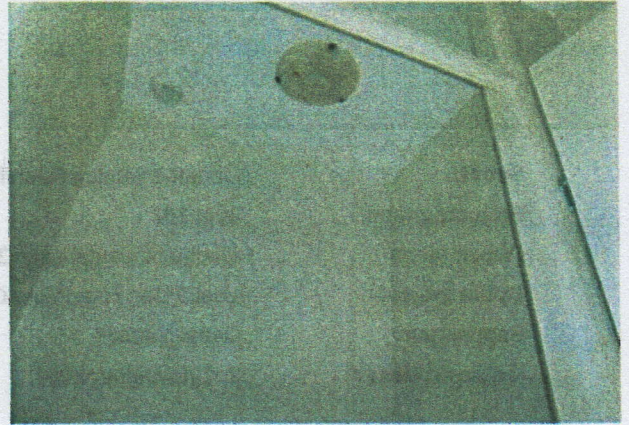
**Betreft:** Opname woning Rudolf van Brammenstraat 11  
**Projectnummer:** 2010362  
**Projectnaam:** Klachteninventarisatie 31 woningen Spoorwijk te Den Haag  
**Opdrachtgever:** Vestia Den Haag Zuid-Oost  
**Rapporteur:** Oscar Verkleij  
**Versie en datum:** 2, 2 november 2010

Postbus 549  
2400 AM Alphen aan den Rijn

Telefoon (0172) 48 40 00  
Telefax (0172) 42 08 02  
E-mail mail@alphaplan.nl

### 1. Geconstateerde gebreken

- Schimmelvorming in de badkamer en op de binnenzijde van de slaapkamerkozijnen.
- Behang los door vochtig binnenklimaat.
- Lekkageplekken in het plafond ter plaatse van het doucheputje in de badkamer en in de keuken en het toilet.
- Spuitwerk aan de binnenwanden bij de plafondaansluiting laat los.
- Trapbaluster is na aangebracht luikje hersteld.
- Zwarte pitten in het plafond van de begane grond.
- Bij een raam is de driepuntssluiting niet meer aanwezig.
- Lichte schimmelvorming kit ter plaatse van voordeur.
- De bevestiging van de trapleuning zit los.
- Krakende traptreden en trap.
- Kleurverschil bij nieuw aangebracht wandtegelwerk in portaal bij toiletruimte.





## Woningopname

**Betreft:** Opname woning Rudolf van Brammenstraat 12  
**Projectnummer:** 2010362  
**Projectnaam:** Klachteninventarisatie 31 woningen Spoorwijk te Den Haag  
**Opdrachtgever:** Vestia Den Haag Zuid-Oost  
**Rapporteur:** Leen Nederlof  
**Versie en datum:** 2, 2 november 2010

Postbus 549  
2400 AM Alphen aan den Rijn  
Telefoon (0172) 48 40 00  
Telefax (0172) 42 08 02  
E-mail mail@alphaplan.nl

### 1. Geconstateerde gebreken

- Schimmelvorming in de gehele badkamer, ook op het kitwerk.
- Voegen van wandtegels laten los.
- Condens op binnenzijde isolerende beglazing.
- De groepenkast is erg heet wat doorslaande stoppen en stukgaande lampen tot gevolg heeft.
- Zwarte pitten in het plafond op de begane grond.
- Scheuren in het plafond.
- Ter plaatse van de woningentreedeur regendoorslag onder deur door; tochtstrip weg of gescheurd.
- Houten vloerdeel achter entreedeur is door vocht aangetast.



Achter woningentreedeur



Achter woningentreedeur

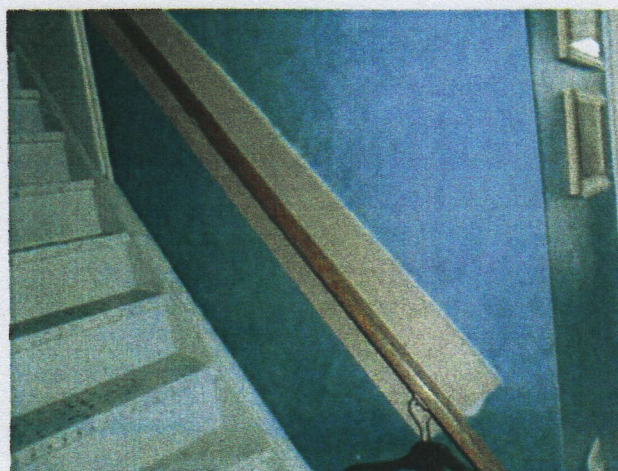
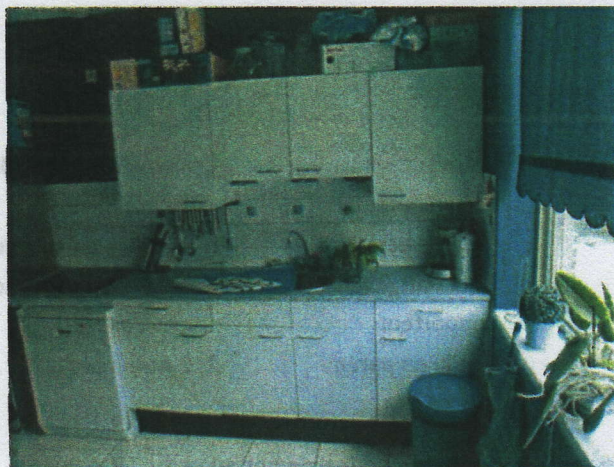
**Betreft:** Opname woning Rudolf van Brammenstraat 14  
**Projectnummer:** 2010362  
**Projectnaam:** Klachteninventarisatie 31 woningen Spoorwijk te Den Haag  
**Opdrachtgever:** Vestia Den Haag Zuid-Oost  
**Rapporteur:** Oscar Verkleij  
**Versie en datum:** 2, 2 november 2010

Postbus 549  
2400 AM Alphen aan den Rijn

Telefoon (0172) 48 40 00  
Telefax (0172) 42 08 02  
E-mail mail@alphaplan.nl

### 1. Geconstateerde gebreken

- Condens op binnenzijde isolerende beglazing.
- Behang los door vochtig binnenklimaat.
- Zwarte pitten in het plafond op de begane grond.
- Ter plaatse van de woningentredeur regendoorslag onder deur door; tochtstrip weg of gescheurd.
- De bevestiging van de trapleuning zit los.
- Krakende traptreden en trap.

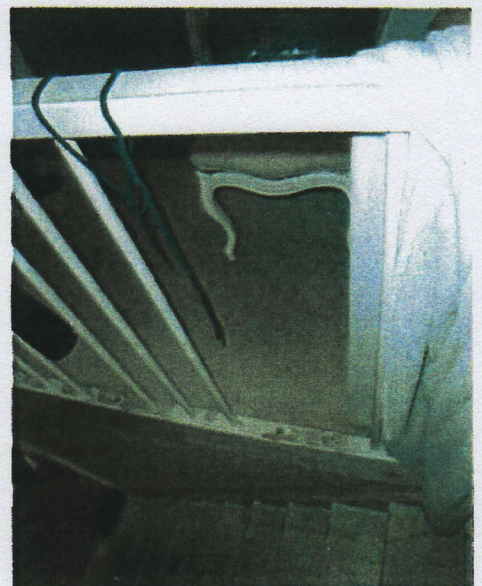


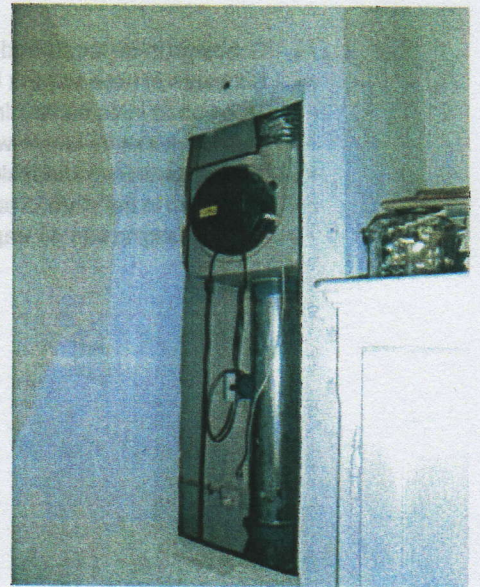
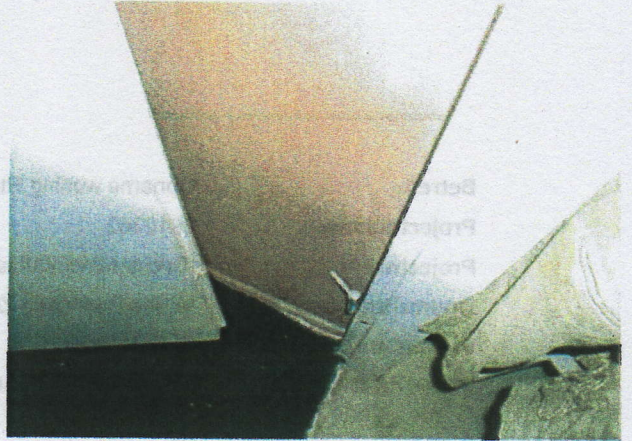
**Betreft:** Opname woning Rudolf van Brammenstraat 16  
**Projectnummer:** 2010362  
**Projectnaam:** Klachteninventarisatie 31 woningen Spoorwijk te Den Haag  
**Opdrachtgever:** Vestia Den Haag Zuid-Oost  
**Rapporteur:** Oscar Verkleij  
**Versie en datum:** 2, 2 november 2010

Postbus 549  
2400 AM Alphen aan den Rijn  
Telefoon (0172) 48 40 00  
Telefax (0172) 42 08 02  
E-mail mail@alphaplan.nl

### 1. Geconstateerde gebreken

- Schimmelvorming op de binnenzijde van de slaapkamerkozijnen.
- Lekkage aan de boven- en zijkant bij diverse kozijnen.
- Behang los door vochtig binnenklimaat.
- Lekkageplekken in het plafond en aan de wand bij de entree, in de slaapkamer en in bij het doucheputje in de badkamer.
- Door de gemetselde opstand in de badkamer is er nu geen afvoer mogelijk bij lekkage van de wasmachine.
- Schimmelvorming in het stucwerk in de badkamer.
- Sputwerk aan de binnenwanden bij deplafondaansluiting laat los.
- Zwarte pitten in het plafond op de begane grond.
- Het doucheraampje is vervangen door vast plexiglas, maar is slechts vastgezet met houten latjes.
- Trapleuning en enkele houten spijlen van het traphek niet meer aanwezig.
- Voordeurbel ontbreekt.
- Nieuwe weldorpel voordeur gedeeltelijk los.





**Betreeft:** Opname woning Rudolf van Brammenstraat 18  
**Projectnummer:** 2010362  
**Projectnaam:** Klachteninventarisatie 31 woningen Spoorwijk te Den Haag  
**Opdrachtgever:** Vestia Den Haag Zuid-Oost  
**Rapporteur:** Oscar Verkleij  
**Versie en datum:** 2, 2 november 2010

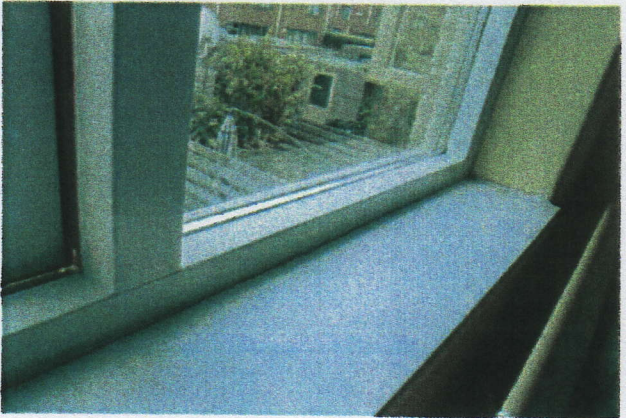
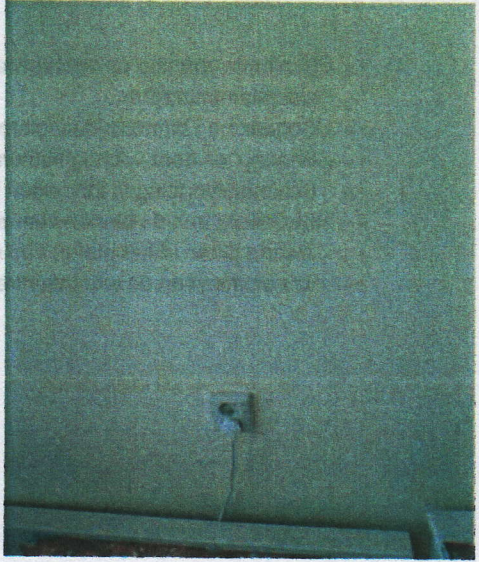
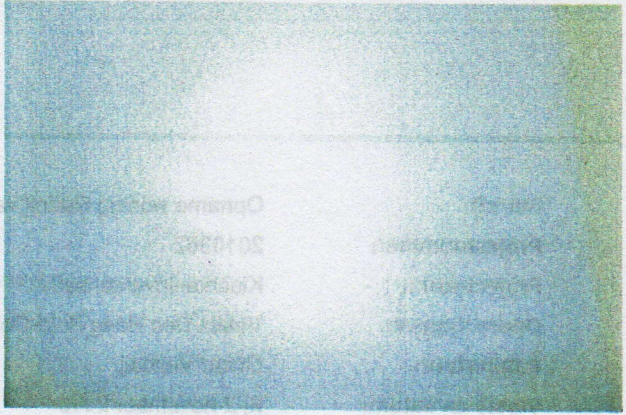
Postbus 549  
2400 AM Alphen aan den Rijn

Telefoon (0172) 48 40 00  
Telefax (0172) 42 08 02  
E-mail mail@alphaplan.nl

### 1. Geconstateerde gebreken

- Scheuren in de tegelwand in de badkamer.
- Scheuren in het stucwerk in de slaapkamer.
- Open naad in de aansluiting van de voorzetwand.
- Spuitwerk aan de binnenwanden bij de plafondaansluiting laat los.
- Krimpscheuren in kitaansluiting van de vensterbank met het kozijn.
- Scheuren in het plafond ter plaatse van de entree.
- De bevestiging van de trapleuning zit los.





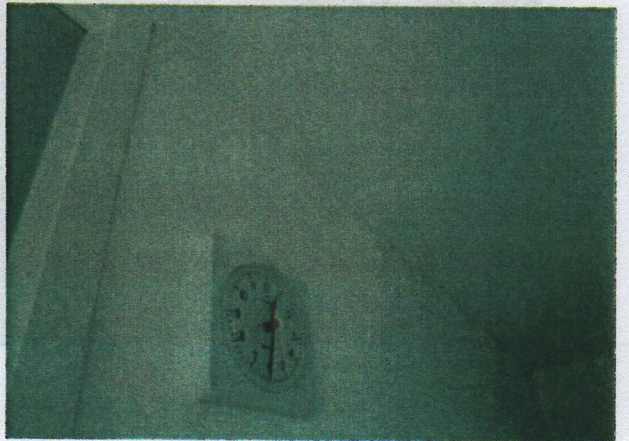
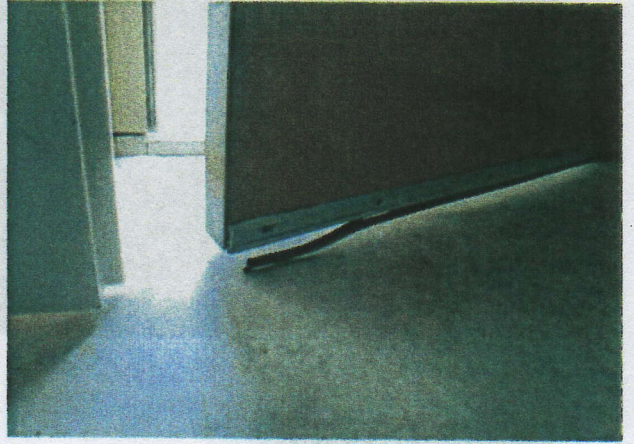
**Betreft:** Opname woning Rudolf van Brammenstraat 20  
**Projectnummer:** 2010362  
**Projectnaam:** Klachteninventarisatie 31 woningen Spoorwijk te Den Haag  
**Opdrachtgever:** Vestia Den Haag Zuid-Oost  
**Rapporteur:** Oscar Verkleij  
**Versie en datum:** 2, 2 november 2010

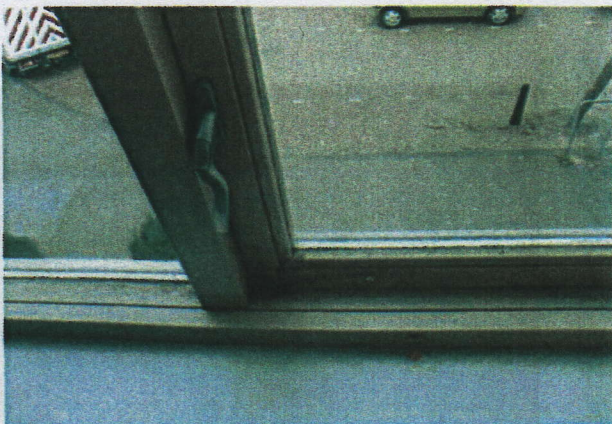
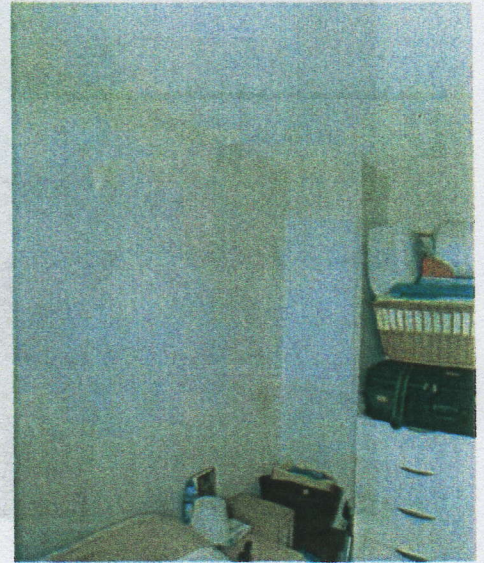
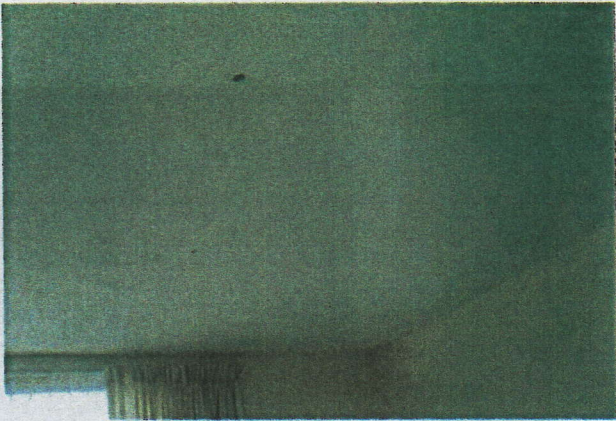
Postbus 549  
2400 AM Alphen aan den Rijn

Telefoon (0172) 48 40 00  
Telefax (0172) 42 08 02  
E-mail mail@alphaplan.nl

### 1. Geconstateerde gebreken

- Schimmelvorming op voorzetwanden in de slaapkamers en de badkamer en op de binnenzijde van de slaapkamerkozijnen.
- Condens op binnenzijde isolerende beglazing.
- Behang los door vochtig binnenklimaat.
- Schimmelvorming in kitvoegen in de badkamer.
- Sputwerk aan de binnenwanden bij de plafondaansluiting laat los.
- Zwarte pitten in het plafond op de begane grond.
- Ter plaatse van de woningentreedeur regendoorslag onder deur door; tochtstrip weg of gescheurd.





## Woningopname

**Betreft:** Opname woning Rudolf van Brammenstraat 22  
**Projectnummer:** 2010362  
**Projectnaam:** Klachteninventarisatie 31 woningen Spoorwijk te Den Haag  
**Opdrachtgever:** Vestia Den Haag Zuid-Oost  
**Rapporteur:** Leen Nederlof  
**Versie en datum:** 2, 2 november 2010

Postbus 549  
2400 AM Alphen aan den Rijn

Telefoon (0172) 48 40 00  
Telefax (0172) 42 08 02  
E-mail mail@alphaplan.nl

### 1. Geconstateerde gebreken

- Ongedierte (zilvertisjes) en schimmelvorming o.a. op de binnenzijde van de slaapkamerkozijnen.
- Condens op binnenzijde isolerende beglazing.
- Vloer- en wandtegels bij de douchehoek in de badkamer klinken hol.
- Aansluiting van wand in het toilet is gedeformeerd.
- Zwarte pitten in het plafond op de begane grond.
- Ter plaatse van de woningentredeur regendoorslag onder deur door; tochtstrip weg of gescheurd.
- Toegangspoort naar achterpaden geeft veel geluidsoverlast.