



WONINGZORG
en een
VERZORGDE TUIN

Bouwvereniging Woningzorg

versie augustus 2020

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Wat zijn de basisregels voor de huurder om de tuin te onderhouden?	4
3. Bomenbeleid	6
4. Het onderhouden van uw tuin	7
5. Hoe gaan we een verwaarloosde tuin aanpakken?	9
6. Tot slot	10

1



Inleiding

In de landelijke wet- en regelgeving en in de Algemene Huurvoorwaarden van Woningzorg staat vermeld dat het gehuurde gebruikt en onderhouden moet worden zoals het een goed huurder betaamt. Dit geldt ook voor de tuin. De tuin mag ook geen andere bestemming hebben. De burens, de buurt en Woningzorg hebben belang bij een verzorgde wijk. Een onderhouden tuin draagt bij aan een leefbare woonomgeving en komt ten gunste van het woongenot. Verder bevordert het de verhuurbaarheid van de woningen. Verwaarloosde tuinen kunnen hier afbreuk aan doen.

In deze brochure kunt u lezen wat de basisregels voor het tuinonderhoud zijn, wat de regels zijn voor de erfafscheidingen en het planten en onderhouden van bomen, en hoe we elkaar kunnen en mogen aanspreken indien we deze regels niet in acht nemen.

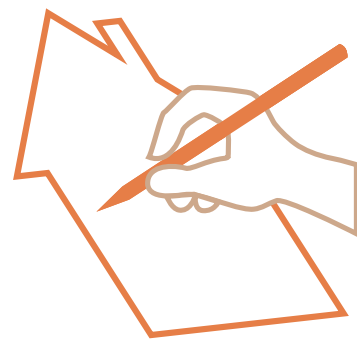


Bouwvereniging Woningzorg

Secretariaat Bouwvereniging Woningzorg
Postbus 1030, 6201BA MAASTRICHT
bvwoningzorg@gmail.com

2

Wat zijn de basisregels voor huurder om de tuin te onderhouden?



Als huurder mag u de tuin uiteraard naar uw eigen smaak en wensen inrichten. Smaken verschillen en daarom bemoeien we ons niet met de inrichting. We vinden het echter wél belangrijk dat uw tuin er netjes en verzorgd uitziet. Dat is prettig voor uzelf maar ook voor uw burens. Iedereen wil immers graag wonen in een leefbare, nette en schone buurt. Daarom hebben we enkele regels opgesteld voor het onderhouden van uw tuin. Het zijn leefregels die voor de meesten de normaalste zaak van de wereld zijn. Ze gelden voor alle huurders van Woningzorg. En als iedereen zich eraan houdt, is en blijft het prettig wonen in uw buurt.

Een tuin is een tuin

Gebruik de tuin alleen als tuin. De (voor-)tuin is niet bedoeld om uw auto, motor, caravan of aanhanger te stallen. Ook behoort u in de tuin geen andere dingen op te slaan, zoals bouwmaterialen, huisraad en afval. Tot slot is de tuin geen uitlaatplaats voor honden.

Beplanting

Plant niet te dicht bij de erfgrans. Plant bomen, heesters en heggen niet te dicht bij de erfgrans. Anders kan deze beplanting makkelijk op de grond van de burens verder groeien. In de wet en in de Bomenverordening van de gemeente Maastricht is vastgelegd dat heesters en heggen op minimaal vijftig centimeter van de erfgrans geplant moeten worden. Voor bomen is dat twee meter, gemeten vanaf het midden van de boom. Dit geldt natuurlijk niet als u in overleg met uw burens een groene afscheiding op de erfgrans plaatst.

Erfafscheiding

In overleg met uw burens kunt u een afscheiding op de erfgrans plaatsen. Dit kan voor de achtertuin zowel een houten als een groene erfafscheiding zijn. Voor de voortuin mag dit uitsluitend een groene afscheiding zijn. Achter het huis mag een erfafscheiding niet hoger zijn dan 1.80 m, voor het huis maximaal een meter. Zodra de afscheiding er staat, is het gemeenschappelijk bezit geworden. Dat betekent dat deze moet blijven staan als u verhuist. Ook al heeft u de schutting of de platen zelf betaald en neergezet.

De groene erfafscheiding in de voortuin mag uitsluitend bestaan uit beplanting. Indien er gebruik wordt gemaakt van een constructie zoals paaltjes, gaas of draad, geldt die erfafscheiding als een bouwwerk. Volgens het bestemmingsplan van de gemeente Maastricht geldt er dan voor de erfafscheiding in de voortuin een maximale hoogte van 1 meter. Een hogere constructie is uitsluitend toegestaan met een vergunning van de gemeente.

Erfafscheidingen in de voortuinen van de hoekwoningen

Voor sommige hoekwoningen heeft Woningzorg afwijkende regels opgesteld. Voor die hoekwoningen die niet beschikken over een achtertuin, en de voortuin is ingericht als ware dit de achtertuin, wordt door Woningzorg uit coulance-overwegingen namelijk een uitzondering gemaakt. Voor deze voortuinen geldt dat de erfafscheidende groene

haag links en rechts naar de burens, alsmede de haag aan de straatzijde uit privacy-overwegingen maximaal 1,80 meter hoog mag zijn, daarbij aansluitend bij hetgeen voor een achtertuin toegestaan is.

Onderhoud uw houten erfafscheiding

Heeft u een houten erfafscheiding in de achtertuin? Controleer deze dan regelmatig. Hang scheefhangende delen recht en vervang kapotte planken en onderdelen. Dit is niet alleen veilig voor u maar ook voor uw burens. Heeft u de erfafscheiding geveerd of gebeitst? Kijk dan elk jaar of een nieuwe laag nodig is. Zo heeft u er langer plezier van.

Bouwen

Vraag toestemming als u gaat bouwen. Wilt u een schuur, schutting, vijver of iets anders bouwen in uw achtertuin? In sommige gevallen hebben we daar regels voor. Deze kunt u nalezen in de onderhoudsbrochure.

Partytent en speeltoestellen

Een partytent mag u alleen in uw achtertuin neerzetten. De partytent mag geen verlengstuk worden van uw huiskamer. Zet er dus geen televisie of radio in en houdt rekening met uw burens. Dit zelfde geldt voor speeltoestellen, zoals bv een trampoline, klimrek enz., die plaatst u in uw achtertuin en niet in uw voortuin.

Parkeren van uw auto

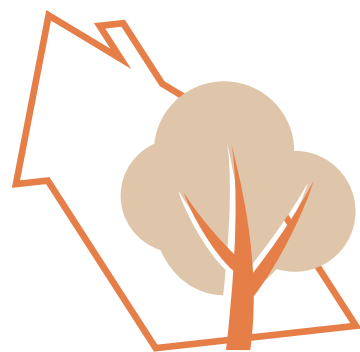
Voor het parkeren van uw auto kunt u gebruik maken van uw oprit (als u daarover beschikt) of de daarvoor bestemde parkeervakken in de straat. Wij accepteren het niet dat u uw auto parkeert in de voortuin. Uw voortuin dient u te gebruiken als siertuin.

Betegelen van tuinen

Bijna de helft van alle Nederlandse tuinen liggen vol met tegels. Regenwater kan hierdoor niet weg. En dat zorgt voor grote problemen met wateroverlast, zeker nu er meer regen valt door klimaatverandering. Wij roepen bewoners daarom op om hun tuin 'regenproof' te maken, door te kiezen voor gras of planten in plaats van tegels. Als elk gezin zijn tuin zou aanpakken, zou dat een enorme impact hebben. Denk niet dat uw tuintje niet het verschil kan maken. Het bestuur zal bij toekomstige aanvragen voor betegeling (met uitzondering van een relatief klein gedeelte bedoeld voor terrasfunctie) negatief beslissen.

3

Bomenbeleid



Het planten van een op termijn hoog opschietende boom, brengt voor de huurder speciale verantwoordelijkheid met zich mee. Bij het planten van bomen geldt: kleine bomen worden groot. De huurder wordt gewezen op de risico's en consequenties van het planten van bomen. U zult de bomen regelmatig moeten snoeien. Voorts zult u altijd dienen te voorkomen dat de bomen in uw tuin overlast veroorzaken voor uw burens of dat er kans op schade aan de woning ontstaat. In dat geval kan Woningzorg u verplichten de boom op uw kosten te laten verwijderen.

Plant geen diepgewortelde bomen en heesters

Sommige bomen en heesters, zoals een eik, es, kastanje en beuk, wortelen diep. Deze kunnen kabels en leidingen in de grond makkelijk beschadigen. Het is daarom niet toegestaan om diepwortelende bomen en heesters te planten.

De planten en bomen in uw tuin zijn voor uw eigen genoeg. Ze kunnen echter hinder bezorgen bij de burens. Bijvoorbeeld doordat takken overhangen of doordat ze het zonlicht bij de burens ontnemen. Snoei daarom regelmatig en verwijder takken die op het erf van de burens overhangen. Zorg er verder voor dat de beplanting geen zonlicht wegneemt bij uw burens. Heeft u last van overhangende takken van de beplanting van uw burens? Vraag dan aan uw burens deze te snoeien. Of haal in goed overleg met de burens de takken zelf weg.

Verwijderen bomen

a) Tijdens de looptijd van de huurovereenkomst

Er kunnen situaties ontstaan van overlast of (dreigende) schade door hoge bomen. In dat geval zal bomenkap noodzakelijk zijn. Hoofregel is dan dat de noodzakelijke bomenkap voor rekening van de huurder komt. Dit is slechts anders indien het gaat om het verwijderen van een grote boom die er al stond toen de huurovereenkomst werd aangegaan. Dit is immers groot onderhoud volgens het besluit kleine herstellingen en komt voor rekening van de verhuurder.

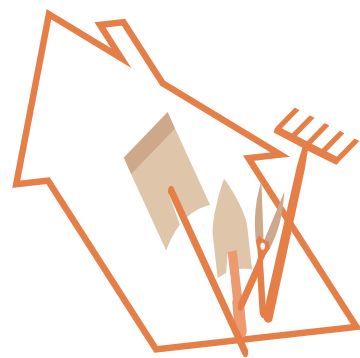
b) Op het moment van verhuizing

Als blijkt dat de verhuurbaarheid van de woning wordt aangetast (omdat er kans op schade bestaat dan wel de boom overlast veroorzaakt), zal op het moment van verhuizing de vertrekkende huurder verplicht worden om de boom op eigen kosten te verwijderen. Dit is slechts anders indien het gaat om het verwijderen van een grote boom die er al stond toen de huurovereenkomst werd aangegaan. Dit is immers groot onderhoud volgens het besluit kleine herstellingen en komt voor rekening van de verhuurder.

Indien de verhuurbaarheid van de woning niet wordt aangetast (dit is het geval indien de boom op het moment van verhuizing niet zorgt voor overlast of kans op schade), én de boom wordt overgenomen door de nieuwe huurder, kan deze blijven staan.

4

Het onderhouden van uw tuin



Onderhoud uw tuin en erf regelmatig. Om ervoor te zorgen dat uw tuin en erf er goed uit blijven zien, is het nodig dat u deze regelmatig en goed onderhoudt. Dat betekent dat u in ieder geval het volgende moet doen:

- 🏡 Het gras regelmatig maaien.
- 🏡 Het onkruid verwijderen in de tuin en tussen de tegels van de oprit, het pad naar de voordeur en achterdeur en het terras.
- 🏡 Kapotte tegels vervangen.
- 🏡 Haal onkruid en klimop groeiend tegen de stenen muurtjes in de voortuinen (zowel aan de tuin- als aan de straatzijde) weg.
- 🏡 Het regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen.
- 🏡 Het vervangen van beplanting die is doodgegaan.
- 🏡 Het vervangen van kapotte planken of segmenten van erfafscheidingen.
- 🏡 Het rechtzetten en recht houden van erfafscheidingen.
- 🏡 Het onderhouden van de bomen: o.a. snoeien, blad opruimen, verwijderen van overhangende takken.

Wanneer is sprake van een verwaarloosde tuin?

In het 'Besluit kleine herstellingen' van het Burgerlijk Wetboek staat omschreven, dat een huurder verantwoordelijk is voor het onderhoud van zijn tuin en dat bepaald onderhoud voor zijn rekening komt. Daaruit valt af te leiden wat volgens de wet bedoeld wordt met een verwaarloosde tuin.

Dit heeft geleid tot de volgende criteria voor een slecht onderhouden tuin:

- 🏡 Er staat onkruid waardoor de tuin een verwilderde aanblik geeft.
- 🏡 De tuin wordt gebruikt als opslagplaats voor afgedankt meubilair, witgoed, puinafval, tuinafval of vuilnis of parkeren van auto of caravan.
- 🏡 Het gras wordt niet gemaaid.
- 🏡 Toegangspaden zijn niet begaanbaar.
- 🏡 Klimop overwoekert de stenen muurtjes in de voortuin, hagen en hekken/schuttingen in de achtertuin, de gevel en/of het schilderwerk.
- 🏡 De tuin bestaat enkel uit pollen gras en/of onkruid.
- 🏡 Aan –en bijgebouwen zijn sterk verwaarloosd en in slechte staat.
- 🏡 Beplanting dreigt schade te veroorzaken aan de woning.
- 🏡 Erfafscheidingen worden niet gesnoeid (hagen), staan scheef (hekken, schuttingen) of staan er verwaarloosd bij.

- 🏠 Bomen die doorgroeien en niet worden gesnoeid waardoor er schade aan de woning kan ontstaan.
- 🏠 Doorgroeiende beplanting waardoor het vrije zicht voor het wegverkeer wordt belemmerd of weggenomen;

Of daadwerkelijk sprake is van een verwaarloosde tuin conform de bovengenoemde criteria, is ter beoordeling van het bestuur van Woningzorg. De verschillende criteria zullen daarbij in onderlinge samenhang worden gewikt en gewogen.

Is de aanpak van een verwaarloosde tuin een zaak van ons allen?

Ja. Een goed onderhouden tuin geeft een buurt een prettig uitstraling en bevordert de kwaliteit van de leefomgeving. En andersom geldt dat verwaarloosde of rommelige tuinen leiden tot ergernis bij omwonenden. Buren kunnen er zelfs last van hebben als het gebruik, de inrichting of de beplanting van een tuin hinder of gevaar veroorzaakt.

Woningzorg gaat ervan uit dat een huurder, die na toetsing aan bovengenoemde criteria zelf concludeert dat sprake is van een slecht onderhouden tuin, dit ook zelf aanpakt. Eigen verantwoordelijkheid onder het mom van 'een betere wereld begint bij je zelf' staat voorop! Ook het elkaar aanspreken op beter tuinonderhoud is belangrijk. Een leefbare woonomgeving én verzorgde tuinen is een zaak van ons allemaal: spreek met je buren hierover op een constructieve manier en zonder elkaar verwijten te maken. Dat is veel beter dan dat Woningzorg voortdurend als een politieagent moet gaan optreden. Indien het elkaar aanspreken echter niet helpt, en onverminderd sprake is van een onverzorgde tuin, dan kunt u dat melden bij het secretariaat van Woningzorg.

5

Hoe gaan we een verwaarloosde tuin aanpakken?



We gaan er niet van uit dat dit nodig is, maar wanneer u zich onverhoopt niet aan de regels houdt, dan zullen wij u hierop aanspreken. U krijgt de mogelijkheid om binnen een bepaalde termijn het onderhoud alsnog uit te voeren of om de spullen op te ruimen. U krijgt hiervan een schriftelijke bevestiging. Heeft u dit na de gestelde termijn nog niet gedaan? Dan laten wij uw tuin aanpakken door een door ons ingeschakeld bedrijf en zijn de kosten voor uw rekening.

Heeft Woningzorg een slecht onderhouden tuin aangetroffen of komen er (na tevergeefs aanspreken) terechte klachten uit de buurt, dan worden de volgende acties ondernomen:

- Stap 1** Woningzorg spreekt de bewoner aan op de verwaarlozing van de tuin. Er wordt een mondelinge afspraak gemaakt om de tuin binnen twee weken op te knappen. De afspraak wordt schriftelijk bevestigd. Is de bewoner niet thuis dan wordt een brief verzonden waarin de huurder aangesproken wordt op de onvoldoende onderhouden tuin en wordt verzocht de tuin binnen twee weken op te knappen. We vermelden duidelijk, dat mocht een huurder zich niet aan deze afspraak kunnen houden, er binnen een week contact moet worden opgenomen om een andere afspraak te maken met Woningzorg. Bij deze brief sturen we de basis onderhoudsregels mee.
- Stap 2** Na verloop van de vastgestelde termijn van twee weken controleert Woningzorg of de tuin is opgeknapt. Indien bij inspectie blijkt dat het tuinonderhoud (onvoldoende) is aangepakt zal Woningzorg vervolgens de tweede brief naar de huurder sturen. Hierin wordt de huurder nogmaals op de tuin aangesproken. Hij krijgt wederom twee weken de tijd om de tuin te doen. Tevens wordt vermeld dat, mocht de huurder hier niet aan voldoen, het onderhoud in opdracht van Woningzorg op kosten van de huurder zal worden uitgevoerd.
- Stap 3** De tuin wordt, na de volgende termijn van twee weken, gecontroleerd door Woningzorg en er wordt een foto gemaakt. Indien er opnieuw geen onderhoud is gepleegd, dan laten we de hovenier een offerte opmaken. Wij sturen aangetekend een brief met de foto en een specificatie van de kosten en de datum waarop de hovenier de tuin zal opknappen. De huurder krijgt de laatste kans de tuin voor deze datum zelf op te knappen. Indien de huurder nalatig blijft zullen wij de hovenier opdracht geven en de kosten doorberekenen.



Tot slot



Heeft u naar aanleiding van deze brochure nog vragen, neem dan contact met ons op via het secretariaat info@bvwoningzorg.nl



**VEEL
TUINPLEZIER**

