



**Brederode
wonen**
Thuis in goed wonen

Tuinbeleid



April 2020

Waarom een tuinbeleid?

Een deel van onze huurders huurt een woning met een tuin. Het onderhoud van de tuin valt onder de verantwoordelijkheid van de huurder. Maar wat is een verzorgde tuin en wat als de huurder zelf niet in staat is om de tuin te onderhouden?

Een verwaarloosde tuin doet afbreuk aan het woongenot van omwonenden en geeft de leefomgeving een armoedige aanblik. Een nette straat heeft een positieve invloed op de hele buurt.

Onder een verwaarloosde tuin verstaan we:

- Veel onkruid
- Hoog gras
- Verwaarloosde heggen en dode beplanting
- Opschietende bomen
- Vervuiling
- Opslag van goederen
- Kapotte en/of verveloze erfafscheiding
- Gebroken tegels
- Verwaarloosde opritten.

Wat zijn de verplichtingen van de huurder?

In het Besluit Kleine Herstellingen van het Burgerlijk Wetboek (BW) staat omschreven waar een huurder zelf verantwoordelijk voor is in de tuin:

- Bij eerste bewoning met een tuin: de aanleg van de tuin of erf met uitzondering van de aanleg van opritten en toegangspaden en het aanbrengen van een eenvoudige erfafscheiding.
- Het egaliseren van de tuin en het opbrengen van teelaarde.
- Het regelmatig maaien van het gras.
- Het regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen tegels van opritten, toegangspaden en terrassen.
- Het regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen.
- Het vervangen van beplanting die is doodgegaan.
- Het vervangen van kapotte planken of segmenten van houten erfafscheidingen, het recht zetten en recht houden van houten erfafscheidingen. Schuttingen zijn de verantwoordelijkheid van de huurder.
- Indien de erfafscheidingen zijn geverfd of gebeitst: erfafscheidingen regelmatig verven of beitsen.

Welke regels gelden voor maten, afstanden groen en erfafscheidingen

Op grond van artikel 5:42 BW is bepaald dat het niet geoorloofd is binnen bepaalde afstanden van iemand anders erf bomen, heesters of heggen te hebben. Voor bomen is dit 2 meter, voor heesters en heggen 50 cm. Men mag dus niet zomaar een erfafscheiding maken van haag of struik. Hiervoor moet schriftelijk toestemming door Brederode Wonen worden gegeven. Ook moeten de burens er mee instemmen.

Een haag of erfafscheiding aan de achterkant van de woning mag niet hoger zijn dan 2 meter. Aan de voorzijde geldt een maximale hoogte van 1.00 meter.

Brederode Wonen kan verwijdering van bomen, heesters of heggen vorderen die hoger zijn dan 2 meter, indien lucht, licht (geen zonlicht) of uitzicht wordt ontnomen.

Welke regels gelden voor wortels en overhangende takken

Als de takken van een boom van de burens overhangen, kan aan de burens gevraagd worden die takken af te zagen. Ze zijn verplicht dit te doen. Weigeren ze, dan kunnen Brederode Wonen of de burens zelf de takken verwijderen. Daarbij mag de grond van de burens niet betreden worden. Doorschietende wortels mogen altijd doorgezaagd en verwijderd worden. Vruchten worden eigendom zodra ze rijp uit de boom op een naastgelegen terrein vallen. Plukrecht is er niet. Bij onenigheid over snoeien van een boom die lucht en licht wegneemt kan de rechter om een uitspraak gevraagd worden.

Afwijkende regels Gemeente Bloemendaal

Volgens het Burgerlijk Wetboek (BW), boek 5, artikel 42 lid 2, mogen bomen niet binnen een afstand van 2 meter vanaf de perceelgrens van uw burens geplant zijn of worden. Voor heesters en heggen geldt in het BW een minimale afstand van 50 centimeter. Deze regels gelden in de gemeente Bloemendaal niet. De afstand is in Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Bloemendaal gesteld op 0 meter voor zowel bomen als voor heesters en heggen. Dit betekent dat bomen, heesters en heggen overal in de tuin geplant mogen worden, ook dichtbij de perceelgrens

Verplichtingen uit de algemene voorwaarden

In de algemene voorwaarden (behorend bij het huurcontract) artikel 9 lid 5 staat vermeld dat de huurder verplicht is het gehuurde met al hetgeen daartoe behoort, zoals bijvoorbeeld de tuin, de paden, stoepen e.d., alsmede het bij het gehuurde behorende trottoir- en stoepgedeelte, overeenkomstig de bestemming te gebruiken en schoon te houden. In een tuin mogen geen goederen ter opslag worden geplaatst en de tuin mag in principe niet worden gebruikt als parkeerplaats.

Hoe controleert Brederode de (voor)tuinen?

De controle gebeurt door de opzichters. De opzichters zijn de ogen en oren van Brederode Wonen in de wijk. Zij lopen regelmatig door de buurt. Indien nodig kunnen zij huurders aanspreken op het onderhoud van de tuin. Ook kunnen ze besluiten een tuininspectieformulier in de brievenbus te doen. Hierop staat vermeld wat er aan de tuin moet gebeuren.

Als er sprake is van een problematische situatie, dan melden de opzichters dit bij de medewerkster sociaal beheer. Ook klachten van burens of buurtcommissieleden worden door de medewerkster sociaal beheer opgepakt.

Als een huurder door omstandigheden de tuin niet zelf kan opknappen, dan wordt er samen met de medewerker sociaal beheer naar een oplossing gezocht, b.v. door het inschakelen van Wonen Plus of een hoveniersbedrijf. De kosten zijn dan voor de huurder.

Aan welke eisen moet een tuin voldoen als u de woning verlaat?

Bij het verlaten van de woning wordt ook de tuin geïnspecteerd. Bomen, struiken, bestrating en schuur moeten op orde zijn. De perceelafscheiding moet netjes zijn.

Uitzondering op tuinbeleid

In het complex Veen en Duin liggen de benedenwoningen aan een groenstrook tussen de flatgebouwen. De benedenwoningen hebben een eigen tuin. Voor de bewoners van de benedenwoningen gelden aanvullende regels. De erfgrans mag niet verplaatst worden en er zijn regels over de vorm van afscheiding tussen de tuinen (groen i.p.v. schuttingen) of een hek van maximaal 1.20 m. Verder moeten de bewoners toegang verlenen aan de bovenburens om hun ramen te kunnen lappen.

Voor het laatste blok flatwoningen, t.w. Veen en Duin 124-142, gelden er aparte regels i.v.m. de aanwezigheid van een parkeerplaats en een fietspad. Hier is het toegestaan om een erfafscheiding aan de kant van de parkeerplaats tot een hoogte van 180 cm aan te brengen.

Bij het tekenen van het huurcontract ontvangen de nieuwe bewoners een overzicht van deze regels

