



Onze tuinbrochure
voor goed wonen

www.brederodewonen.nl



**Brederode
wonen**
This in goed wonen



Voor het woonplezier en het onderhoud van onze woningen hanteren wij deze brochure.

Waarom een tuinbrochure?

Een deel van onze bewoners 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 bewoner 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 vervelozе erfafscheiding
- Gebroken tegels
- Verwaarloosde opritten



Er is geen onkruid.



Er is weinig onkruid.



Er is beperkte mate onkruid.



Er is redelijk veel onkruid.



Er is veel onkruid.



**Brederode
wonen**
Thuis in goed wonen



Wat zijn de verantwoordelijkheden van u als 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.





De algemene voorwaarden en controle

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 medewerkers sociaal beheer. Ook klachten van burens of buurtcommissieleden worden door de medewerker 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, door het inschakelen van Wonen Plus, organisaties die zich bezighouden met sociaal tuinieren of een hoveniersbedrijf. Als er kosten zijn, dan zijn deze voor rekening van de huurder.





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 licht, 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 licht en licht wegneemt kan de rechter om een uitspraak gevraagd worden.

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.



**Brederode
wonen**
Thuis in goed wonen



Uitzonderingen

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 erfgrens 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 bovenburen 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 van Veen en Duin een overzicht van deze regels.

Parkeren in de voortuin

Het is niet toegestaan de tuin of andere buitenruimte(n) te gebruiken voor opslag en/of stalling van voer- of vaartuigen en aanhangers. Voor de eengezinswoningen gelegen aan Tarweland, Nieuweland en Schapenland geldt een uitzondering.





Vragen over uw tuin?

Neem bij vragen gerust contact met ons op via
023 525 9191, stuur een e-mail naar info@brederodewonen.nl
of kijk bij ons op de site via www.brederodewonen.nl.



**Brederode
wonen**
Thuis in goed wonen

www.brederodewonen.nl