



Regelgeving tuinonderhoud

Inhoud

Een mooie tuin siert een woning	3
Goed tuinonderhoud	3
Onacceptabel tuinonderhoud	3
Goed en slecht onderhoud in en rond de woning	4
Tuinattributen en objecten in de tuin	5
Dieren in de tuin	6
Erfafscheiding	6
Containers in de tuin	8
Rechten en plichten tuinonderhoud	9
Beleid over bomen in tuinen van onze huurders	9
Bereikbaarheid VasteState	11

Een mooie tuin siert een woning

Goed onderhouden tuinen in een buurt geven deze een prettige uitstraling. Het zegt iets over de leefbaarheid in een buurt. De bewoners zorgen voor hun woonomgeving, voelen zich er verantwoordelijk voor.

Een slecht onderhouden tuin doet meteen afbreuk aan de woning. In een buurt met slecht onderhouden tuinen is de betrokkenheid van de bewoners met hun woonomgeving vaak minder en is het verantwoordelijkheidsgevoel voor de leefbaarheid in de buurt niet groot.

Goed tuinonderhoud

Goed tuinonderhoud vinden wij belangrijk. Maar wat verstaan wij onder goed tuinonderhoud? Wat vinden we wel en niet acceptabel? Waar handhaven we op om escalaties te voorkomen?



Acceptabel tuinonderhoud

Bij tuinen die wij acceptabel vinden, spreken we van goed tuinonderhoud. Dat zijn tuinen die goed worden onderhouden en waar we als verhuurder geen bemoeienis mee hebben. Naast acceptabel tuinonderhoud hebben we ook huurders die van hun tuin echt iets moois maken, die onze woningen sieren en als voorbeeld kunnen dienen voor andere bewoners.

Twijfelachtig tuinonderhoud

Tuinen die we twijfelachtig vinden, tonen verschijnselen van slecht onderhoud, zijn rommelig en/of geven overlast aan de burens.

Bewoners die hun tuin slecht onderhouden, spreken we hierop aan. Zij kunnen van VasteState een tuinkaart in de brievenbus verwachten. Daarmee attenderen wij hen erop dat de tuin onderhoud nodig heeft. Bewoners krijgen de kans om hun tuinonderhoud op orde te brengen. Lukt dat niet, dan gaan we met hen in gesprek. Wellicht is er een goede reden voor het niet onderhouden van de tuin en kan er samen worden gezocht naar een oplossing.

Wanneer bewoners afspraken over tuinonderhoud niet nakomen, krijgen ze een tuinbrief.

Onacceptabel tuinonderhoud

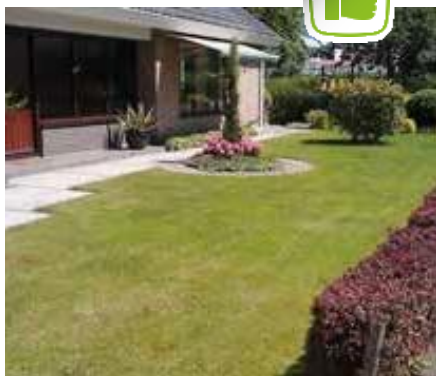


Tuinen, waarbij sprake is van onacceptabel tuinonderhoud, moeten wij aanpakken. Hierbij is de grens van acceptatie flink overschreden. Dit zijn situaties waarin het aanspreken op slecht tuinonderhoud niet tot oplossingen heeft geleid. Het kan ook zijn dat een bepaalde situatie van slecht tuinonderhoud al jaren werd gedoogd, maar dat we nu

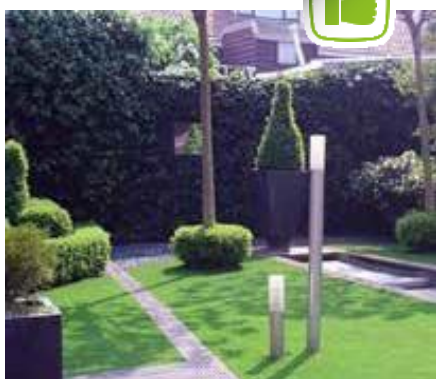
ingrijpen om verdere achteruitgang te voorkomen. In het uiterste geval door rechter of politie. Voordat we hiertoe overgaan, hebben we alle andere maatregelen genomen en mogelijkheden geprobeerd om tot goed tuinonderhoud te komen. Daaruit is gebleken dat deze niet werken.

Goed en slecht onderhoud in en rond de woning

Goed tuinonderhoud in beeld



Keurig gemaaid gras, goed onderhouden perken, gesnoeide struiken en bomen.



Bomen onder de toegestane maximale grootte. Bomen binnen de wettelijke grenzen t.o.v. van de erfafscheiding en woning.

Slecht tuinonderhoud in beeld



Wildgroei, onkruid, rommelig groen.



Schade aan een woning door een boom. Boom niet in verhouding met grootte van de tuin en/of woning.

Tuinattributen en objecten in de tuin



Wanneer de tuin en attributen goed onderhouden zijn, 'heel' zijn en geen overlast bezorgen aan de burens.



Opgeruimde tuin.



Attributen in de tuin zijn slecht onderhouden, stuk en/of bezorgen overlast aan de burens. Attributen belemmeren de toegang tot de woning.

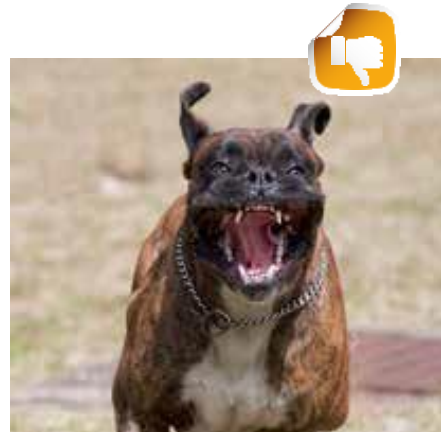


Objecten (sloopauto's, meubilair, koelkasten) in de tuin er eigenlijk niet thuisbehoren.

Dieren in de tuin



Geen overlast door dieren.
Toegang tot woning moet niet gehinderd worden door dieren



Dieren (ganzen, pitbulls, hanen, geiten, vogels) in de tuin, die er eigenlijk niet thuishoren en die overlast veroorzaken door geluid, geur en/of vervuiling

Erfafscheiding

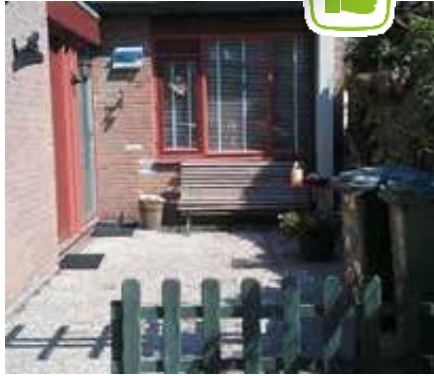


Rechte, deugdelijke schutting op erfafscheiding die voldoet aan de toegestane hoogte



Hek/schutting stuk en/of schots en scheef

Erfafscheiding



Afscheiding van de voortuin volgens de wetgeving. Heel. Niet hinderlijk voor (woon)omgeving



Toegankelijke entree tot de woning



Afscheiding van de voortuin te hoog



Ontoegankelijke of onveilige entree tot de woning

Containers in de tuin



Containers op de daarvoor bestemde plekken



Overzichtelijke tuin en woonomgeving



Containers in de voortuin of op gemeenschappelijk achterpad



Belemmering uitzicht/weinig overzicht/onveilig

Rechten en plichten tuinonderhoud

Algemene voorwaarden huurcontract

In uw huurcontract staan de rechten en plichten over het huren van een woning van Uw verhuurder. Daarin staan de verplichtingen over tuinonderhoud als volgt omschreven:

Artikel 7.3

Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt. Hieronder wordt onder meer verstaan dat huurder:

- de eventuele tot het gehuurde behorende tuin als sier- of moestuin dient te onderhouden en te gebruiken en deze niet mag gebruiken voor opslag en/of stalling van caravans, auto's, handelswaren, afval, gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook;
- de gemeenschappelijke ruimten dient schoon te houden (voorzover niet anders overeengekomen) en deze niet mag gebruiken voor opslag of stalling van tweewielers, kinderwagens, handelswaren, afval, gevaarlijke- of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook;
- gemeenschappelijke achterpaden geheel vrij dient te houden, hierop geen poorten of andere obstakels te plaatsen, eventuele overhangende heggen en dergelijke te snoeien en de achterpaden uitsluitend als voetpad te gebruiken, tenzij een andere bestemming is overeengekomen;
- recht van overpad zal verlenen respectievelijk zal gedogen van en naar woning en van hetzelfde bouwblok op de door verhuurder te bepalen wijze;
- niet is toegestaan bedrijfsmatige activiteiten in_(delen van) het gehuurde te ontplooiën;
- een en ander behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder. Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk door huurder te worden ingediend. Verhuurder is, nadat huurder ter zake in gebreke is gebleven, gerechtigd zaken uit de gemeenschappelijke ruimten en achterpaden te verwijderen op kosten van huurder, zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten.

Artikel 7.5

Indien tot het gehuurde een voor-, zij- en/of achtertuin behoort, richt huurder de betreffende tuin in als sier- of moestuin; deze bestemming mag niet worden gewijzigd. Het is huurder uitsluitend met voor- gaande schriftelijke toestemming van verhuurder toegestaan om hoog opschietende bomen, heesters of beplantingen te plaatsen. Aan zijn toestemming kan verhuurder voorwaarden of lasten verbinden die tot doel hebben te voorkomen dat hinder, overlast of schade ontstaat ten laste van omwonenden of naastgelegen woningen dan wel aan het gehuurde zelf.

Huurder is verplicht op eerste aanzeggen van verhuurder over te gaan tot het verwijderen dan wel snoeien van bomen, heesters of beplantingen met inachtneming van de daarop betrekking hebbende (publiekrechtelijke) regels en verordeningen.

Lijden derden schade door de aanwezigheid van een door huurder geplante boom, heester of andere beplanting, dan vrijwaart huurder verhuurder voor aanspraken van deze derden. Huurder is in dat geval aansprakelijk voor schade.

Artikel 7.10

Huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan ver- huurder en/of omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt in of nabij het gehuurde door huurder, huisgenoten, huisdieren of door derden die zich vanwege huurder in het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden. Hieronder wordt onder meer verstaan:

- iedere vorm van overlast, zoals gevaarstelling, geluidsoverlast, overlast als gevolg van bijvoorbeeld alcoholgebruik, drugsgebruik, drugshandel, prostitutie;
- het uiten van intimidaties of bedreigingen;
- (huis)dieren die overlast veroorzaken;
- verwaarlozing van de tuin of woonerf.

Artikel 7.16

Indien het, voor het verrichten van werkzaamheden ten behoeve van één of meer burens van huurder, noodzakelijk is van de tuin of erf van huurder tijdelijk gebruik te maken, is huurder verplicht dit na behoorlijke kennisgeving en tegen eventuele schadeloosstelling toe te staan, tenzij er voor huurder gewichtige redenen bestaan dit gebruik te weigeren of tot een later tijdstip te doen uitstellen.

Beleid over bomen in tuinen van onze huurders

Algemene werkwijze

U bent primair verantwoordelijk voor het onderhoud van uw tuin, dus ook de bomen en heesters. Zie hiervoor algemene voorwaarden huurcontract.

Bomen plaatsen en kappen

Wilt u een boom plaatsen in de tuin, dan moet u hiervoor toestemming vragen aan VasteState. Afhankelijk van het type boom en de plaats in de tuin kunnen wij al dan niet toestemming verlenen. In type bomen onderscheiden we de volgende categorieën. Zie figuur 1.

Wilt u een boom in de categorie B en C kappen in de tuin, dan moet u hiervoor toestemming vragen aan VasteState. Vervolgens moet u een kapvergunning aanvragen bij de gemeente.

Categorie	Omschrijving	Soorten
A-bomen	Kan en mag. Geschikt boompje voor een siertuin.	"Sierbomen", zoals: sierkers, laurier, vijg, blauwe/gouden regen, lederboom, sering, rozen- boom, amandel en sierappel.
B-bomen	Kan en mag indien de plek in de tuin hiervoor geschikt is en er geen overlast of schade van de boom te	"Twijfelbomen", zoals: berk, jeneverbes, els, hazelaar, wilde appel, honingboom, hemelboom, doorn en wilg.
C-bomen	Niet toegestaan. Niet planten dus!	"Parkbomen", zoals: beuk, eik, kastanje, spar, populier, notenboom, linde en es.

Figuur 1

Er kunnen natuurlijk bijzondere omstandigheden zijn die aanleiding kunnen geven tot een daarop afgestemd specifiek besluit.

Hinder, overlast of schade veroorzaakt door bomen of struiken

Als burens aangeven dat zij hinder dan wel overlast of schade ervaren van de bomen in uw tuin of visa versa, dan zult u dat als burens in eerste instantie samen moeten oplossen. Voor het kappen van bomen gelden bovenstaande regels.

Als VasteState bij een vertrekkende huurder een boom of struik aantreft in de tuin die hinder, overlast of schade veroorzaakt, dan heeft de vertrekkende huurder de verplichting om deze boom of struik te verwijderen op eigen kosten.

Als VasteState bij een nieuwe huurder bij aanvang van de huur een boom of struik aantreft in de tuin die hinder, overlast of schade veroorzaakt, dan ligt de verantwoordelijkheid voor het kappen of snoeien hiervan bij VasteState. De kosten worden dan ook door VasteState gedragen. De huurder dient dit dan wel binnen een termijn van een maand na aanvraag van de huur te melden.

Dit is ook de enige uitzondering op de regel dat de huurder verantwoordelijk is voor tuinonderhoud. Dat geldt zelfs voor een boom die u zelf niet hebt geplant: bij het beëindigen van de huur spreekt VasteState u toch op uw verantwoordelijkheid aan. Ook al plantte een vorige huurder een boom, het huurcontract verplicht u tot onderhoud ervan: u mag dus niet stil blijven zitten tot de boom onbeheersbaar is geworden.

Beplanting op de erfgrans

Zaken die onder meer in het burensrecht worden behandeld zijn:

- bomen en struiken op de erfgrans;
- hinder overhangende beplanting en doorschietende wortels.

Bomen mogen niet op de erfgrans geplant worden. Hiervoor worden de eisen gebruikt uit het Burgerlijk Wetboek 5:42. Deze moeten minimaal 2 meter uit de erfgrans geplant worden.

Heesters en planten mogen op 0,50 cm geplant worden. Alleen op deze afstanden is aanplanten zonder overleg met de burens mogelijk. Dichter op de erfgrans vereist overleg tussen burens/gemeente (indien openbare weg aangrenzend is). Daarnaast is de Flora en Faunawet van toepassing en de APV (Algemeen Plaatselijke Verordening) van de gemeenten. De plaatselijke verordening kan een kleinere afstand dan twee meter vanaf de erfafscheiding toestaan.

Omgevingsvergunning voor kappen (eerder genoemd kapvergunning)

Of er een kapvergunning nodig is, is per gemeente verschillend en moet per gemeente aangevraagd worden (conform APV en wetgeving).

Een kapvergunning is 1 jaar geldig, in de kapvergunning staan de voorwaarden waaraan moet worden voldaan. Er mag niet gekapt worden tijdens het broedseizoen, te weten van 15 maart t/m 15 juli.

Overhangende beplanting

Omdat het afhakken van overhangende beplanting veelal opzettelijk gebeurt en bovendien zorg en kennis vraagt, moet de buurman u eerst verzoeken dit zelf te doen en visa versa. Laat u dit na, dan kan de eigenaar over wiens erf de beplanting hangt, het overhangende zelf verwijderen en toe-eigenen en visa versa.

Doorschietende wortels

Waar het gaat om doorschietende wortels, gebeurt dit meestal onopzettelijk en verlangt bovendien geen bijzondere kennis. Een aanmaning is dan ook niet nodig. Ook hier is toe-eigening toegestaan.

Bereikbaarheid VasteState

In geval van klachten, wensen, informatie en storingen kunt u contact opnemen met ons, via nummer

0900 – 1402.

U kunt ook voor klachten, wensen, informatie en storingen gebruik maken van ons WhatsApp mobiele nummer. Let op dit nummer is niet te gebruiken en werkt niet voor gesprekken:

06 – 15 28 81 90 voor het versturen van foto's met nadere tekstinformatie

Ook kunt u contact met ons opnemen via de e-mail:

servicedesk@vastestate.nl

Heeft u nog vragen? We staan u altijd graag te woord. Wij zijn op werkdagen dagelijks van 07.00 uur tot 18.00 uur bereikbaar.

Let op: Als u rechtstreeks reparatie-opdrachten verleent aan derden, zijn de kosten altijd voor eigen rekening.