



Tuinbeleid

Januari 2021



Tuinbeleid

Datum	19-1-2021
Status	Definitief
Auteur	Agnes de Veth, Lenneke van Doren
Betrokken medewerkers	Walter van Nistelrooij, Peter van den Brand, Karl-John Burgmans, Jan van Helvoirt, Peter van den Brand

Dit beleidsplan wordt aangeduid als “Tuinbeleid” en vervangt alle eerdere versies. De beheerder is Agnes de Veth, wijkbeheerder. Dit document wordt minimaal één maal per vier jaar geëvalueerd met het oog op:

- de toereikendheid en de tactische en operationele uitvoering ervan.
- voortschrijdend inzicht.
- veranderende wet- en regelgeving of organisatie.

Op grond van de periodieke beoordeling, veranderende wet- en regelgeving of door andere omstandigheden, kan dit document tussentijds bijgesteld worden.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Waarom een tuinbeleid.....	4
2	Juridische en beleidsmatige uitgangspunten	5
2.1	Gemeentelijke afspraken	5
2.2	Algemene huurvoorwaarden	5
2.3	De verantwoordelijkheden van de huurder	6
2.3.1	Aanleg van de tuin.....	6
2.3.2	Onderhoud van de tuin	6
2.3.3	Bij vertrek uit de huurwoning.....	8
2.4	De verantwoordelijkheden van Woonmeij	9
2.4.1	Aanleg van de tuin.....	9
2.4.2	Onderhoud van de tuin	9
2.4.3	Bij vertrek door de huurder (mutatie).....	10
2.5	Rol van de wijkbeheerder.....	10
3	Partners	10
4	Te nemen stappen bij een melding (algemene klacht, een klacht over een erfafscheiding of te hoge bomen)	12

1 Inleiding

1.1 Waarom een tuinbeleid

Veel van de woningen die Woonmeij verhuurt hebben een tuin. De huurder kan hierin naar hartenlust tuinieren en/of van de zon genieten. De huurder mag de tuin inrichten en aankleden naar eigen smaak en wens. Een tuin brengt echter ook verplichtingen met zich mee. Want één ding staat vast: een tuin moet onderhouden worden. Onder dit onderhoud vallen ook de omheiningen, ongeacht of het om een heg of schutting gaat. Woonmeij vindt het belangrijk dat de tuinen, omheiningen en opritten van de woningen er verzorgd uitzien. Dit is prettig voor het aanzicht en draagt bij aan het woongenot van de huurder én haar omgeving. Een verzorgde tuin nodigt buurtgenoten uit om ook aandacht te schenken aan de tuin en woonomgeving. Ook voor de verhuurbaarheid van onze woningen is een nette tuin van belang. Een verzorgde tuin draagt bij aan de leefbaarheid in de buurt. Aan de andere kant zien we het als een manier om te zien hoe het met onze huurders gaat. Een onverzorgde tuin kan een reden zijn om een keer achter de voordeur te kijken en vroegtijdig te signaleren of er sprake is van bepaalde problematiek.

Het doel van dit beleidsdocument is dat duidelijk op papier staat wat Woonmeij van een huurder verwacht als het gaat om tuinonderhoud én wat de huurder van Woonmeij mag verwachten. Met als resultaat een verzorgde tuin, oprit en erfafscheiding. Een aantal zaken hierover staan ook beschreven in het onderhoudsABC. Dit onderhoudsABC en het tuinbeleid sluiten één op één op elkaar aan.

Hoe het juridisch zit en de beleidskeuzes van Woonmeij inzake tuinaanleg en -onderhoud zijn beschreven in deze beleidsnotitie. Daarnaast omschrijven we de stappen die Woonmeij zet wanneer de tuin door een huurder niet goed wordt onderhouden of als er overlast ontstaat.



Fig. 1. Een slecht onderhouden tuin, moeilijk begaanbaar en met rommel in de tuin.

2 Juridische en beleidsmatige uitgangspunten

Definitie van een tuin

Een tuin is een begrensde stuk grond waarop gewassen worden geplant of verbouwd. Dit is de feitelijke definitie van een tuin. In dit tuinbeleid kijken we echter breder. Dit tuinbeleid gaat over het gehele perceel rondom het huis. Hieronder vallen de oprit, het terras en het groen.

Zoals gezegd brengt een tuin verplichtingen met zich mee qua onderhoud. Hoe de verantwoordelijkheden zijn verdeeld is hieronder uitgewerkt. De uitgangspunten worden hieronder omschreven en gaan uit van de gemeentelijke APV, bestemmingsplannen, het Bor, de Wabo, het wettelijk kader (Burgerlijk Wetboek) en de algemene huurvoorwaarden van Woonmeij.

Ter info; Het besluit Omgevingsrecht (BOR) is een algemene maatregel van bestuur op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht Artikel 2.1. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO) In het BOR staat o.a. voor welke activiteiten een omgevingsvergunning verplicht is.

2.1 Gemeentelijke afspraken

De APV, de bestemmingsplannen en de Wet Algemene bepalingen Omgevingsrecht (WABO) en het Besluit Omgevingsrecht (BOR) gaan met name over leefbaarheid en het leefbaar houden van de buurt. Hierin staan de regels omschreven die de gemeenten hanteren in de openbare en niet openbare ruimte. Deze regels kunnen per gemeente verschillend zijn. Een voorbeeld is dat er in de achtertuin in de periode tussen 21 september en 21 maart geen partytenten of andere plastic afscheidingen mogen staan en dat ook het geraamte van een party tent buiten deze periode moet worden verwijderd. En dat in de voortuin geen partytenten, containers e.d. geplaatst mogen worden. De APV's en de bestemmingsplannen van beide gemeenten zijn te vinden op de gemeentelijke websites.

2.2 Algemene huurvoorwaarden

In de Algemene huurvoorwaarden van Woonmeij zijn een aantal artikelen die relevant zijn m.b.t. de tuin:

- In artikel 7.3 staat dat de huurder het gehuurde zal gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt;
- In artikel 7.5 staat dat als de huurder een woning huurt met een tuin, de huurder verplicht is om deze tuin aan te leggen en/of te onderhouden. Het is de huurder niet toegestaan om de tuin te gebruiken voor de opslag van materialen, boten, auto's, caravans, etc.;
- In artikel 7.8a staat dat de tuin niet gebruikt mag worden voor bedrijfsmatige activiteiten tenzij Woonmeij daar expliciet toestemming voor heeft verleend;
- In artikel 10 staat dat de huurder onder bepaalde voorwaarden zaken mag wijzigen. Dit heet een Zelf Aangebrachte Voorziening (ZAV). Huurders mogen bouwwerken zoals schuurtjes, volièrres,

hokken voor huisdieren, etc. aanbrengen in de tuin onder de voorwaarde dat dit past in het huidige bestemmingsplan van de gemeente waarin de woning staat. Mogelijk moet hiervoor een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Woonmeij kan hierbij helpen en beoordeelt de aanvraag.

2.3 De verantwoordelijkheden van de huurder

2.3.1 Aanleg van de tuin

- Bij eerste bewoning van een woonruimte wordt er van de huurder verwacht om de tuin aan te leggen.
- Huurders dragen in de kosten van de erfafscheiding in gelijke delen bij, indien deze op de erfgrens wordt geplaatst. Indien huurders zelf een schutting plaatsen aan de eigen zijde van de erfgrens van de gehuurde woning, betreft het hun eigendom. Een erfafscheiding in de voortuin mag maximaal 1 meter hoog zijn en in de achtertuin maximaal 2 meter hoog.
- Bomen mogen niet binnen 2 meter van de erfgrens worden geplant. Voor hagen is deze kritische grens 50 centimeter, beiden gerekend vanaf hart van de stam van de boom of haag.
- De huurder egaliseert zelf de tuin voor zover dat nog niet is gebeurd. Het uitgangspunt is dat een huurder de tuin voor maximaal 50% mag verharden. Voor het bevorderen van infiltratie van regenwater kan er een waterdoorlatende verharding aangebracht worden. Op deze manier kunnen tuinen helpen bij het beter opvangen van extreme regenbuien en zorgen voor minder droogte en minder hittestress.
- De huurder plaatst geen container(s) in de voortuin (bij grondgebonden woningen) en als dat niet anders kan, zorgt hij dat deze uit het zicht staan. Bijvoorbeeld door deze achter een haag of hek te plaatsen.

2.3.2 Onderhoud van de tuin

Artikel 213 van het Burgerlijk Wetboek Boek 7 bepaalt dat de huurder verplicht is om zich, ten aanzien van het gebruik van het gehuurde, als goed huurder te gedragen. Woonmeij mag dus van een huurder verlangen dat ook de tuin naar behoren wordt onderhouden. Bij huurwoningen valt het tuinonderhoud onder het geringe dagelijks onderhoud. Dit is bepaald in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB): “Besluit kleine herstellingen” (BW7, artikel 240) dat onderdeel uitmaakt van het huurrecht. De huurder is hierbij verplicht om op eigen kosten kleine herstellingen te verrichten. In het besluit van 8 april 2003, nummer 168, is een lijst opgenomen met de herstellingen die hieronder vallen. In de bijlage die hoort bij artikel 1 van de regeling, staat onder I dat het onderhoud aan tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen, zodanig moet zijn dat deze onroerende aanhorigheden een verzorgde indruk maken.



Fig. 2. Een goed onderhouden tuin.

Een verzorgde indruk houdt in dat de huurder o.a. zorgdraagt voor:

- Het regelmatig maaien van het gras;
- Het regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen tegels van opritten, toegangspaden en terrassen;
- Het vervangen van gebroken tegels;
- Het schoon houden van paden en inritten (op tijd verwijderen van verf, motorolie e.d.);
- Het regelmatig snoeien van heggen en hagen.
- Het snoeien van bomen. Bomen mogen niet hoger zijn dan 5 meter, of de nok van de (grondgebonden) woning overschrijden. Bomen mogen geen schade toebrengen aan de woning of overlast veroorzaken. Als de bomen last hebben van overhangende takken of doorschietende wortels dan is de bewoner verplicht om deze binnen een redelijke termijn te verwijderen. Doet hij dit niet, dan mogen de burens na overleg met de bewoner, de zaag of schop zelf ter hand nemen. Met de bomen en struiken moet zorgvuldig worden omgegaan om onnodige schade te beperken. Hoe we hier precies mee omgaan staat in hoofdstuk 4;
- Het vervangen van dode beplanting;
- Het rechtzetten en recht houden van erfafscheidingen verticaal/haaks op de grond;
- Het vervangen van kapotte planken of segmenten van erfafscheidingen;
- Het regelmatig verven of beitsen van de erfafscheidingen indien deze zijn geverfd of gebeitst. Uitgangspunt hierbij is dat ze in een goede staat verkeren;
- Het verwijderen van ontlasting van huisdieren;
- Het zorgen dat er geen ongedierte in de tuin komt. Indien er ongedierte is gesignaleerd, is de huurder verplicht deze te bestrijden. Indien de aanwezigheid van dit ongedierte het gevolg is van de bouwkundige situatie van de woonruimte valt dit onder de verantwoordelijkheid van Woonmeij;
- Het opruimen/verwijderen van grofvuil, zwerfvuil en losse vuilniszakken;
- Het regelmatig schoonhouden van goten en regenafvoeren, voor zover deze voor de huurder bereikbaar zijn. Dit kan door Woonmeij worden gedaan door een Service abonnement af te sluiten. Woonmeij komt dan 1x per jaar de goten reinigen.

Voor alles waarvoor een investering nodig is geldt dat we in acht nemen wat redelijk is om per situatie te verwachten van de huurder. We zijn een sociale organisatie en gaan voor maatwerk wanneer dat van toepassing is.

2.3.3 Bij vertrek uit de huurwoning

Bij huuropzegging en/of beëindiging huurcontract.

De beplanting is juridisch gezien onderdeel van het onroerend goed en daarom heeft de huurder wegbreekrecht op het moment dat hij(/zij) de huurwoning verlaat. Bij mutatie nemen de nieuwe bewoners de tuin en het onderhoud over.

Een erfafscheiding is in eigendom van de huurder indien deze op het eigen perceel staat. Hiervoor geldt eveneens het wegbreekrecht. Hij kan worden overgenomen via het overnameformulier. Indien

de erfafscheiding op de erfgrens staat, gaat dit in overleg met de andere huurder. Werkwijze bij discussie is te vinden in hoofdstuk 4.

2.4 De verantwoordelijkheden van Woonmeij

2.4.1 Aanleg van de tuin

Bij de ontwikkeling van nieuwbouw kijken we naar een zo efficiënt mogelijke indeling, met zo min mogelijk onderhoud. Geen of weinig voortuin heeft de voorkeur, mits dit past in het bestemmingsplan.



Fig. 3. Voorbeelden van nieuwbouw zonder voortuin.

Om goed gebruik van het omliggende perceel van een nieuwbouwwoning mogelijk te maken gelden de volgende uitgangspunten:

- Op hoogte brengen van de tuin met zwarte grond;
- Zorgen voor infiltratie i.v.m. juiste afwatering;
- Puinvrij opleveren van de tuin (naar redelijkheid). Klein puin kan de huurder zelf doen, maar grotere blokken bouwpuin moeten door de aannemer zijn verwijderd. Woonmeij ziet hierop toe;
- Aanleg toegangspaden, naar de woning en de berging;
- Een terras van ongeveer 3 meter diep x de breedte van de woning;
- Tussen de woningen een privacyscherm.

2.4.2 Onderhoud van de tuin

Woonmeij is verantwoordelijk voor het onderhoud van de tuin bij een gemeenschappelijke groenvoorzieningen nabij gestapeld vastgoed in eigendom van Woonmeij. Bijvoorbeeld een gemeenschappelijke tuin rondom (senioren)appartementen.

Woonmeij is niet verantwoordelijk voor het onderhoud van de tuin van de individuele huurder. Woonmeij heeft dan echter wel de verplichting om actief op te treden wanneer een tuin niet verzorgd is door nalatigheid van de huurder. Wanneer een huurder zijn tuin niet onderhoudt, kunnen buurtbewoners van de betrokken (nalatige) huurder stellen dat hij vanwege het uitzicht op de verwaarloosde tuin minder woongenot ervaart. Een dergelijke situatie wordt onder het huurrecht als gebrek gekwalificeerd. De wet biedt de mogelijkheid om in een dergelijke situatie te eisen dat de huurder de verplichting van het onderhouden van de tuin nakomt. De wijkbeheerder heeft hierin een sleutelrol. Wat de stappen zijn in een dergelijke situatie staat omschreven in hoofdstuk 4.

2.4.3 Bij vertrek door de huurder (mutatie)

Bij vertrek toetst Woonmeij de tuin aan het kwaliteitsbeleid, waar ook de kwaliteitseisen m.b.t. de tuin zijn opgenomen. De verhuurmakelaar maakt hierbij de afweging tussen de kosten en de baten. Uitgangspunt is dat het er netjes uitziet en betaalbaar blijft. Dit is maatwerk.

Bij mutatie kijken we naar de staat van de tuin en ondernemen we waar nodig actie om bomen te verwijderen. Hiervoor is budget beschikbaar vanuit leefbaarheid of wijkbeheer. De verhuurmakelaar schakelt hiervoor met leefbaarheid of wijkbeheer. Of bomen wel of niet mogen worden verwijderd (bijvoorbeeld omdat ze monumentaal zijn) is vaak terug te vinden in de bomenlijst van de gemeente.

Indien er sprake is van mogelijke overnames (vijver, grint, schuurtjes, erfafscheiding etc.) dan moet dit duidelijk in het overnameformulier worden vermeld. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij team wonen.

2.5 Rol van de wijkbeheerder

De wijkbeheerder van Woonmeij controleert de tuinen van onze huurders actief en spreekt hen erop aan als de huurder de tuin onvoldoende onderhoudt. Het is aan de wijkbeheerder om te bepalen of er sprake is van achterstallig onderhoud en/of overlast. Hij neemt hierbij de uitgangspunten als benoemd in paragraaf 2.3.1 en 2.3.2 in acht.

Als de wijkbeheerder een melding krijgt van een buurtbewoner over de tuin van de huurder, vraagt hij eerst of de huurder dit zelf met de buurtbewoner wil bespreken. Vaak zijn mensen zich niet bewust dat de tuin voor overlast voor de burens zorgt. Door elkaar onderling aan te spreken, ontstaat de mogelijkheid om onderling afspraken te maken zonder dat Woonmeij erbij betrokken hoeft te zijn. Een zeer ernstig vervuilde of verwilderde tuin is daarbij een uitzondering, aangezien Woonmeij hierbij de verantwoordelijkheid neemt om het niet zo ver te laten komen. De wijkbeheerder gaat dan in overleg met de sociaal adviseur over de vervolgacties. In het stroomschema in hoofdstuk 4 staan de stappen die Woonmeij neemt bij een melding en/of constatering van een onverzorgde tuin, geschil over erfafscheiding en (te) grote bomen.

3 Partners

De gemeente is voor Woonmeij een partner die kan ondersteunen bij de uitvoering van het tuinbeleid. Zij is immers verantwoordelijk voor de uitvoering van onder andere de Algemene Plaatselijke Verordening, de afvalstoffen/milieuverordening en de bomenverordening. Indien Woonmeij in een situatie belandt waarbij het niet lukt de bewoner(s) te bewegen tot het onderhouden van hun tuin, richt Woonmeij (mits de situatie in strijd is met de APV) zich tot de verantwoordelijke ambtenaar van de betreffende gemeente om de situatie voor te leggen. Indien er sprake is van een bijzondere situatie, of wanneer een bewoner om welke reden dan ook niet in staat is om zelfstandig de tuin te onderhouden of de werkzaamheden niet kan overzien, onderzoekt de

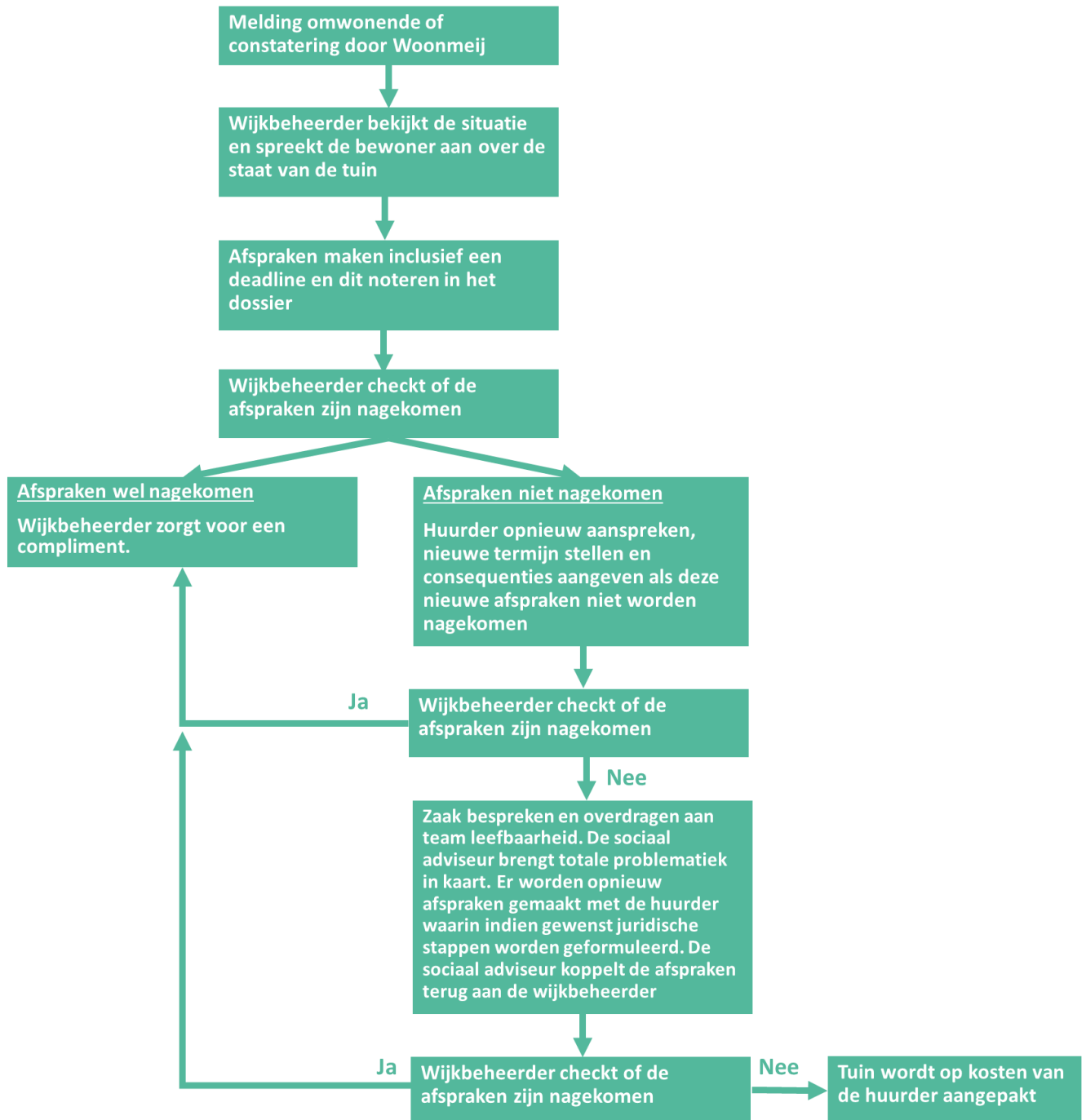
sociaal adviseur of er sprake is van complexe problematiek. Op het moment dat de woning wordt aangepakt, wordt hierin ook de tuin meegenomen.

Een sociaal adviseur van Woonmeij en/of de wijkbeheerder kan de huurder doorsturen naar partners uit het netwerk. In zowel de gemeente Meierijstad als de gemeente Sint-Michielsgestel is een sociaal team werkzaam waarin onder andere welzijn en maatschappelijk werk is vertegenwoordigd. Zo is er bijvoorbeeld een klus tuin team in Meierijstad die mensen helpt de tuin weer mooi te maken.

Wat betreft het tuinonderhoud behoudt Woonmeij de regierol. In bijzondere gevallen kan Woonmeij ertoe besluiten het opruimen van de tuin te faciliteren tegen sluitende afspraken. Dit is altijd maatwerk.

4 Te nemen stappen bij een melding (algemene klacht, een klacht over een erfafscheiding of te hoge bomen)

Werkwijze bij melding van een klacht over een onverzorgde tuin



Werkwijze klacht over een erfafscheiding tussen onderlinge erven



*Vooraf juridisch loket raadplegen zodat je het goede gesprek kan voeren met de bewoners.

Werkwijze bij (te) hoge bomen

