

# VERZORGDE TUINEN, FIJNE BUURTEN

## Het tuinonderhoudsbeleid van Wonen Zuid

### Inhoudsopgave

Inleiding.....	2
1. Uitgangspunten van dit tuinonderhoudsbeleid .....	3
Over smaak valt niet te twisten .....	3
Als een tuin onderhoud nodig heeft.....	3
Samen zoeken naar oplossingen .....	3
Goed voorbeeld doet volgen! .....	3
2. Groen, oranje, rood: de drie niveaus van tuinonderhoud .....	4
Groen: Voorbeeldtuinen.....	4
Oranje: Twijfelachtig onderhoud.....	4
Rood: Onacceptabel tuinonderhoud.....	4
3. Algemene afspraken en regels voortuinen en achtertuinen .....	5
Tuinen algemeen: regels voor de aanleg, het onderhoud en het gebruik .....	5
Voortuinen: regels voor de aanleg, het onderhoud en het gebruik .....	5
Achtertuinen: regels voor de aanleg, het onderhoud en het gebruik.....	6
4. Afspraken en regels voor tuinonderhoud per categorie.....	7
Natuurlijke erfafscheidingen (zoals hagen van struiken of coniferen) .....	7
Erfafscheidingen: hoe regel ik dat met mijn burens? .....	8
Harde erfafscheidingen (zoals houten en betonnen schuttingen en metselwerk) .....	8
Bomen .....	9
Struiken of heesters .....	11
Klimplanten.....	11
Gras.....	12
Bestratingen / verhardingen .....	12
Pergola's.....	13
Vijvers/waterpartijen.....	13
Dierenverblijven en het houden van dieren in tuinen.....	14
Aanbouwen en bouwwerken (bergingen, schuurtjes, tuinhuisjes, overkappingen, luifels en andere bouwwerken) .....	14
Elektravoorzieningen in tuinen .....	15
Opslag van afval, grof vuil en/of goederen .....	15
Objecten in de tuin .....	16
Bedrijfsmatige activiteiten .....	16
Camera's .....	16
Bijlage Wettelijk en juridisch kader .....	17

## Inleiding

Wonen Zuid geeft haar huurders veel vrijheid om de tuin in te richten zoals zij dat zelf wensen. De ene huurder houdt van een siertuin vol bloemen en planten, de ander wil juist lekker veel speelruimte voor de kinderen. De een kiest voor een groot gazon, de ander voor een ruim terras. De keuze is aan onze huurders.

Als veel mag, waarom dan toch afspraken en regels voor tuinonderhoud? De reden is dat tuinen veel invloed hebben op de tevredenheid van bewoners over hun buurt. Goed onderhouden tuinen geven de buurt een prettige uitstraling. In zo'n buurt willen mensen graag wonen.

Maar het omgekeerde is ook waar. Verwaarloosde of rommelige tuinen leiden tot ergernis bij omwonenden. Buren kunnen er zelfs last van hebben. Dat willen we voorkomen, want we vinden het belangrijk dat àl onze huurders plezierig kunnen wonen, in een fijne woonomgeving.

Wat bedoelen we nu met goed tuinonderhoud? Wat verwachten wij van onze huurders en wat kunnen zij van ons verwachten? En hoe zorgen we samen voor plezierige buurten? Het antwoord hierop vindt u in dit tuinonderhoudsbeleid, dat wij samen met onze huurdersverenigingen hebben opgesteld. Belangrijk is dat gebruik en inrichting van de tuin niet leiden tot overlast, schade en/of onveilige situaties. Ook mag de tuin niet gebruikt worden voor iets anders dan waarvoor hij bedoeld is.

Is er toch sprake van verwaarlozing van de tuin, overlast voor de buurt of vervuiling, dan moet Wonen Zuid kunnen ingrijpen. Dit beleid biedt daarom ook de handvatten om huurders op een goede manier aan te kunnen spreken. Vanuit een positieve benadering en met de helpende hand. Misschien is er een goede reden dat iemand zijn of haar tuin niet kan onderhouden. In dat geval zal Wonen Zuid proberen om samen met de huurder tot een oplossing te komen.

Is een huurder echt niet bereid hieraan mee te werken? Dan is het ook in het belang van de buurt dat Wonen Zuid, na een zorgvuldige procedure, strengere maatregelen kan nemen. Over de aanpak van Wonen Zuid bij handhaving op tuinonderhoud biedt dit beleid eveneens duidelijkheid.

## **1. Uitgangspunten van dit tuinonderhoudsbeleid**

Doel van dit tuinonderhoudsbeleid is het vaststellen van heldere afspraken en regels rondom het gebruik en onderhoud van tuinen, zonder huurders hiermee onnodig te beperken of te sturen. Deze afspraken en regels maken duidelijk wat Wonen Zuid van huurders verwacht, wat huurders van Wonen Zuid kunnen verwachten en wat huurders van elkaar mogen verwachten.

### **Over smaak valt niet te twisten**

Huurders hebben veel vrijheid om hun tuin in te richten en te gebruiken zoals zij dat zelf wensen. Smaken verschillen daarin. Waar de ene huurder in zijn tuin geen sprietje onkruid duldt, vindt de andere huurder een wat verwilderde tuin prima volstaan. De afspraken en regels in dit beleid gaan dan ook niet zozeer over de vraag wat wel of niet mooi is, maar over de verplichting om goed te zorgen voor het gehuurde.

Met goede zorg voor de tuin bedoelen we dat huurders hun tuin netjes houden en deze gebruiken waarvoor hij bedoeld is. Gebruik, inrichting en beplanting van de tuin mogen niet leiden tot overlast voor omwonenden, schade en/of onveilige situaties.

### **Als een tuin onderhoud nodig heeft**

Als een tuin niet goed wordt onderhouden, spreken onze wijkbeheerders en/of wijkcoördinatoren de huurders hierop aan. Zij krijgen dan de kans om hun tuin in orde te maken. Soms is er een goede reden dat het onderhoud wat langer is blijven liggen. Onze medewerkers proberen dan samen met de huurders tot een oplossing te komen. In een enkel geval lukt dit helaas niet, dan is Wonen Zuid genoodzaakt om strengere maatregelen te nemen.

### **Samen zoeken naar oplossingen**

Als huurders hun tuin niet (voldoende) onderhouden is daar een reden voor. Vaak is dat niet omdat zij niet willen, maar omdat zij dit niet (meer) kunnen. Bijvoorbeeld omdat er geen geld is om een schutting te vervangen of omdat het om medische redenen niet meer gaat. Het tuinonderhoudsbeleid van Wonen Zuid is erop gericht om de reden van het achterstallig tuinonderhoud te achterhalen en samen met de huurder naar oplossingen te zoeken.

### **Goed voorbeeld doet volgen!**

Wij willen samen met onze huurders werken aan plezierige buurten. Daarom hebben we ook aandacht voor huurders die hun tuin er pico bello bij hebben staan! Hiervoor uiten wij graag onze waardering, want goed voorbeeld doet volgen.

## **2. Groen, oranje, rood: de drie niveaus van tuinonderhoud**

Met de categorieën Groen, Oranje en Rood onderscheiden we drie niveaus van tuinonderhoud. Valt een tuin in de categorie Rood, dan zal Wonen Zuid maatregelen nemen om overlast voor omwonenden, schade en/of onveilige situaties te voorkomen.

### **Groen: Voorbeeldtuinen**

Deze tuinen voldoen aan de afspraken en regels voor tuinonderhoud. Ze zien er netjes verzorgd uit en dragen positief bij aan de kwaliteit van woonomgeving. Soms zitten er ook juweeltjes van tuinen bij. Onder het motto 'goed voorbeeld doet volgen', besteedt Wonen Zuid positieve aandacht aan deze tuinen en hun huurders.

### **Oranje: Twijfelachtig onderhoud**

We komen ook tuinen tegen waar sprake is van twijfelachtig onderhoud. Denk bijvoorbeeld aan gras dat inmiddels 30 cm hoog is of wildgroei van bomen en planten. Zo'n tuin maakt een onverzorgde indruk. Huurders die hun tuin onvoldoende onderhouden, spreken we hierop aan. Vaak was er even geen tijd, of is het onderhoud wat langer blijven liggen, en is de huurder best bereid er werk van te maken. Ook kunnen er redenen zijn waardoor iemand het onderhoud niet kán uitvoeren, bijvoorbeeld omdat er geen geld voor is om een schutting te vervangen of omdat het om medische redenen niet meer gaat. De wijkmeester of wijkcoördinator zal dan samen met de huurder proberen tot een oplossing te komen.

### **Rood: Onacceptabel tuinonderhoud**

Tuinen uit de categorie Rood voldoen duidelijk niet aan de afspraken en regels voor onderhoud en gebruik van tuinen. Er is sprake van overlast voor de omwonenden, schade en/of onveilige situaties. Ook kan het zijn dat de tuin voor iets anders wordt gebruikt dan waar hij voor bedoeld is. Is een huurder echt niet bereid mee te werken aan een oplossing? Dan is het ook in het belang van de buurt dat Wonen Zuid, na een zorgvuldige procedure, strengere maatregelen kan nemen. Deze maatregelen houden in dat Wonen Zuid de huurder eerst een aantal keren formeel (schriftelijk) zal laten weten dat het tuinonderhoud onacceptabel is, of dat de tuin oneigenlijk wordt gebruikt. Als de huurder daarna nog steeds niet bereid is om mee te werken, wordt een juridische procedure gestart.

### **3. Algemene afspraken en regels voortuinen en achtertuinen**

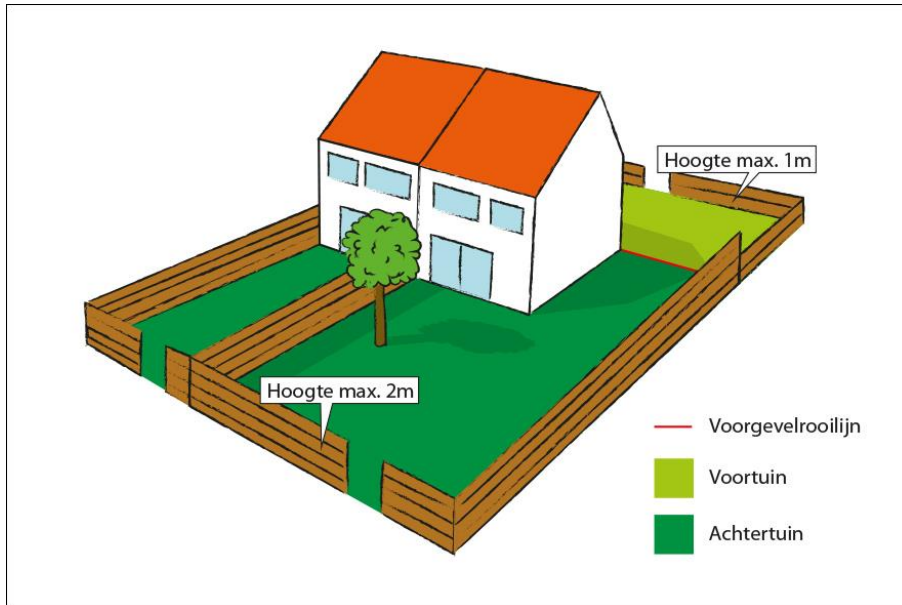
Wonen Zuid vindt goed tuinonderhoud belangrijk. Maar wat verstaan wij hieronder? Wat vinden we wel en niet acceptabel? Dit hoofdstuk geeft de algemene regels weer voor de aanleg, het onderhoud en het gebruik van tuinen. Eerst behandelen we tuinen in het algemeen, vervolgens zoomen we in op voor- en achtertuinen.

#### **Tuinen algemeen: regels voor de aanleg, het onderhoud en het gebruik**

- De tuin maakt een onderhouden en verzorgde indruk.
- De tuin wordt gebruikt waarvoor hij bedoeld is.
- De tuin mag niet gebruikt worden voor bedrijfsmatige activiteiten. Dus ook niet voor het verhandelen en/of opslaan van goederen.
- Aanleg, onderhoud en gebruik van de tuin mogen niet leiden tot onveilige situaties.
- Aanleg, onderhoud en gebruik van de tuin mogen niet leiden tot hinder en/of overlast.
- Aanleg, onderhoud en gebruik van de tuin mogen niet leiden tot schade voor Wonen Zuid of anderen.
- Aanplant in en gebruik van de tuin passen bij de grootte en de functie van de tuin.
- Aanplant in strijd met het gestelde in de Opiumwet is niet toegestaan.
- Gebruik, inrichting en aanplant van de tuin mogen niet in strijd zijn met wetgeving en (Algemeen Plaatselijke) Verordeningen die van toepassing zijn.

#### **Voortuinen: regels voor de aanleg, het onderhoud en het gebruik**

- De voortuin geeft toegang tot de woning. Hiervoor is een verhard pad aangebracht tussen de voordeur en de openbare ruimte. Het pad is goed toegankelijk.
- Voortuinen zijn vooral bedoeld om het aanzicht van de straat en de gevel te verfraaien en dus niet zozeer om te verblijven of te recreëren.
- Omdat voortuinen voor iedereen zichtbaar zijn, is het belangrijk dat ze een verzorgde en onderhouden indruk maken. Daarom gelden voor de voortuin enkele aparte regels:
  - de voortuin mag niet gebruikt worden als opslagplaats voor goederen of grof vuil zoals afgedankte meubels;
  - ook voor het parkeren is de voortuin niet bedoeld;
  - het is niet toegestaan om de voortuin zonder toestemming van Wonen Zuid volledig te bestraten/verharden;
  - ook is het niet toegestaan om gebouwen of opstallen (bijvoorbeeld een container of een bouwkeet) in de voortuin te zetten.
- Erfafscheidingen en aanplant mogen het zicht op de voorgevel vanaf de straat en het zicht naar aangrenzende voortuinen niet hinderlijk belemmeren. Direct aan de gevel is een erfafscheiding tot circa 2 meter hoog en maximaal 2 meter breed, als zichtschot tussen twee voordeuren toegestaan, mits geplaatst op eigen erf.
- In de grond onder voortuinen liggen meestal leidingen en rioleringsbuizen. Wortels van bomen mogen deze niet beschadigen. Als er werkzaamheden aan leidingen moeten worden uitgevoerd, dient de huurder hinderlijke of schadelijke aanplant te verwijderen.



Welk deel van de tuin beschouwen we als voortuin, en waar begint de achtertuin?  
 De voortuin is het deel vóór de vorgevelrooilijn. De achtertuin begint achter de vorgevelrooilijn. In de voortuin mag de erfafscheiding maximaal 1 meter hoog zijn. In de achtertuin mag de erfafscheiding maximaal 2 meter hoog zijn.

### Achtereinen: regels voor de aanleg, het onderhoud en het gebruik

- Achtereinen zijn bedoeld om te verblijven en te recreëren en/of het verbouwen van gewassen (groente/fruit/kruiden) voor eigen gebruik.
- De achtertuin maakt een verzorgde en onderhouden indruk.
- Voor het maken van een bouwwerk (bijvoorbeeld een schuurtje of een dierenverblijf) of het neerzetten van opstallen (bijvoorbeeld een container of een bouwkeet) is toestemming nodig van Wonen Zuid. Bouwwerken zijn Zelf Aangebrachte Veranderingen (ZAV). Deze moeten voldoen aan de voorwaarden zoals vastgelegd in ons ZAV-beleid. Meer informatie hierover vindt u in onze brochure over Zelf Aangebrachte Veranderingen.

**Let op:** De regels die in dit hoofdstuk worden genoemd, zijn altijd van toepassing, tenzij hier met Wonen Zuid schriftelijk andere afspraken over zijn gemaakt

## 4. Afspraken en regels voor tuinonderhoud per categorie

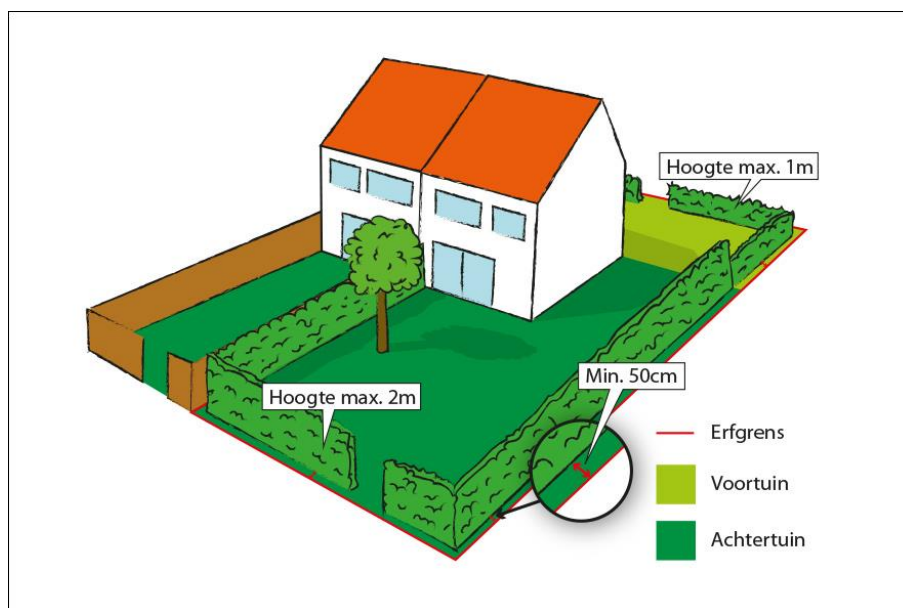
Wonen Zuid vindt goed tuinonderhoud belangrijk. Maar wat verstaan wij daaronder? Wat vinden we wel en niet acceptabel? Dit hoofdstuk geeft de specifieke afspraken en regels weer per categorie.

### Natuurlijke erfafscheidingen (zoals hagen van struiken of coniferen)

Een erfafscheiding is een scheiding tussen een tuin en de tuin van de buren. Het kan ook de scheiding zijn tussen een tuin en een gezamenlijk pad of de openbare ruimte. Een haag van struiken of coniferen is een veel gebruikte natuurlijke erfafscheiding.

Voor natuurlijke erfafscheidingen gelden de volgende afspraken en regels:

- De natuurlijke erfafscheiding in de voortuin mag maximaal 1 meter hoog zijn (tenzij anders afgesproken met Wonen Zuid).
- In de achtertuin mag de natuurlijke erfafscheiding maximaal 2 meter hoog zijn (tenzij anders afgesproken met Wonen Zuid).
- De beplanting moet minimaal 0,50 meter van de erfgrens af staan in verband met het uitdijen ervan.
- Huurders dienen de haag regelmatig te snoeien om te voorkomen dat deze te hoog en/of te breed wordt. Hoe vaak hangt af van de haagsoort. 2 tot 3 maal per jaar snoeien is bij de meeste soorten voldoende.
- Huurders moeten ervoor zorgen dat de haag niet buiten de eigen erfgrens groeit (met name om overlast of hinder bij achterom- of brandpaden te voorkomen). De nieuw gegroeide takjes (ten opzichte van de hoofdplant) zijn niet langer dan circa 20 cm.
- Dode (delen van) struiken of coniferen in de haag worden door de huurder verwijderd.
- Ook leibomen moeten regelmatig gesnoeid worden; de maximale hoogte is 3 meter.



### *Bij verhuizing*

Bij verhuizing vragen wij de vertrekkende huurder de tuin volgens de geldende afspraken en regels terug op te leveren. Hierbij gaat het erom dat de natuurlijk erfafscheiding er verzorgd en onderhouden uit ziet en geen hinder, overlast, schade of gevaar oplevert. Natuurlijke erfafscheidingen die breder of hoger zijn dan toegestaan en niet meer teruggesnoeid kunnen worden, moeten door de huurder worden verwijderd en vervangen door ten minste paaltjes met spandraad. Op de erfgrens tussen twee woningen dient daarnaast gaas (1.20 meter hoog) tussen de paaltjes aangebracht te worden (om doorloop van bijvoorbeeld huisdieren te voorkomen). Dode (delen van) struiken of coniferen in de haag worden door de huurder verwijderd.

### **Erfafscheidingen: hoe regel ik dat met mijn burens?**

Staat er een haag of schutting precies *op* de erfgrens tussen uw tuin en die van de burens? Dan bent u samen verantwoordelijk voor het onderhoud en deelt u de kosten. U onderhoudt dus ieder de kant die aan uw eigen tuin grenst. Denk bijvoorbeeld aan het snoeien van de haag of het verven, beitsen of repareren van houtwerk. Maak hierover goede afspraken met uw burens, zodat hierover geen misverstanden ontstaan.

Wilt u toch liever een eigen tuinafscheiding waar u alleen verantwoordelijk voor bent? Plaats dan de erfafscheiding in uw eigen tuin. Kiest u voor een natuurlijke erfafscheiding, dan moet de beplanting minimaal 0,50 meter van de erfgrens af staan. Voor harde afscheidingen (zoals hout en metselwerk) geldt dat deze inclusief de fundering aan de binnenkant van de erfgrens moeten staan.

### **Harde erfafscheidingen (zoals houten en betonnen schuttingen en metselwerk)**

Onder harde erfafscheidingen verstaan we alle niet natuurlijke erfafscheidingen zoals houten en betonnen schuttingen, metselwerk, gevlochten draadgaas en ander vlechtwerk. Voor (gemetselde) erfafscheidingen op fundering (beton) is toestemming nodig van Wonen Zuid. De voorwaarden voor dit type afscheidingen zijn vastgelegd in ons beleid voor Zelf Aangebrachte Veranderingen (ZAV). Meer informatie hierover vindt u in onze brochure over Zelf Aangebrachte Veranderingen.

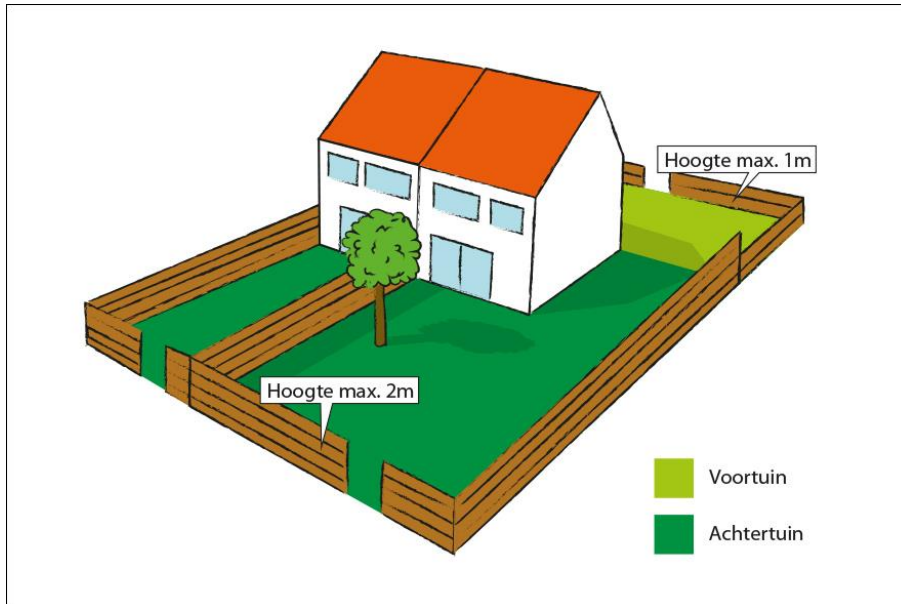
In het algemeen gelden voor harde erfafscheidingen de volgende afspraken en regels:

- Harde erfafscheidingen staan (inclusief fundering) aan de binnenzijde van de erfgrens, tenzij burens precies *op* de erfgrens tussen twee tuinen een gezamenlijke erfafscheiding hebben geplaatst.
- De harde erfafscheiding in de voortuin mag maximaal 1 meter hoog zijn (tenzij anders afgesproken met Wonen Zuid).
- In de achtertuin mag de harde erfafscheiding maximaal 2 meter hoog zijn (tenzij anders afgesproken met Wonen Zuid).
- Tot 1 meter afstand vanaf de voorgevel mag de harde erfafscheiding tussen twee voortuinen maximaal 2 meter hoog zijn.
- Harde erfafscheidingen (inclusief fundament) voldoen in alle gevallen aan de eisen die daaraan in het bouwbesluit worden gesteld.
- Harde erfafscheidingen maken een verzorgde en onderhouden indruk, zijn in deugdelijke staat, staan recht en vertonen geen gebreken die hinder- overlast, schade of gevaarlijke



situaties opleveren. Denk hierbij aan omvalgevaar, loszittend metselwerk, doorgeroest metaal, uitstekende of kapotte planken, uitstekende schroeven en spijkers, etc.

- Huurders zijn zelf verantwoordelijk voor het onderhoud van harde erfafscheidingen.
- Het is niet toegestaan erfafscheidingen te voorzien van glasscherven, prikkeldraad, schrikdraad of andere scherpe uitsteeksels.



### *Bij verhuizing*

Bij verhuizing vragen we de vertrekkende huurder de tuin volgens de geldende afspraken en regels terug op te leveren. De harde erfafscheiding moet er redelijk verzorgd en onderhouden uitzien en geen hinder, overlast, schade of gevaar opleveren. Als gebreken hersteld kunnen worden, mag de huurder deze herstellen. Is herstel niet meer mogelijk, dan moet de vertrekkende huurder de erfafscheiding verwijderen en afvoeren en vervangen door tenminste paaltjes met spandraad.

### **Bomen**

Bomen geven sfeer en beschutting in tuinen. Maar kleine bomen worden groot en kunnen tot schade of overlast leiden. Daarom gelden er regels voor het planten en onderhouden van bomen.

#### **Definitie van een boom**

Een boom wordt aangemerkt als een boom als op een hoogte van 1.30 meter boven maaiveld, de stam een doorsnede heeft van meer dan 10 cm.

De huurder is verantwoordelijk voor het onderhoud aan de bomen in zijn tuin. Het maakt daarbij niet uit of hij de boom zelf geplant heeft of dat de boom er bij het begin van de huur al stond. Als een boom bij het begin van de huur kleiner was dan 6 meter moet de huurder er

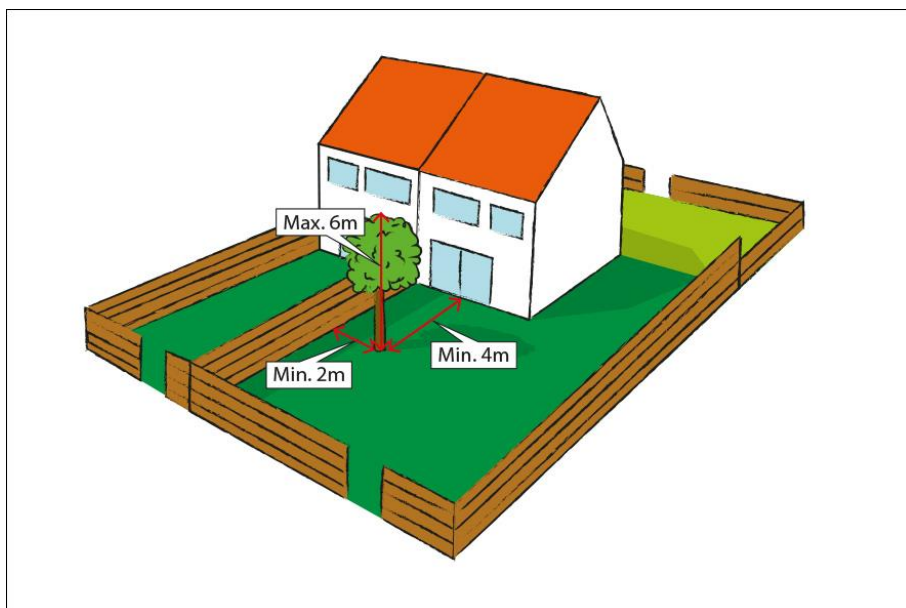
zelf voor zorgen dat de boom niet hoger wordt dan 6 meter. Ook als het onderhoud van de boom de huurder enige moeite of inspanning kost, blijft de huurder hiervoor verantwoordelijk.

Sommige soorten bomen worden erg groot. Bijvoorbeeld de beuk, eik, kastanje, spar, populier, notenboom, linde en de es. Na enkele jaren is het bijna onmogelijk om ze terug te snoeien tot de maximale hoogte van 6 meter. Daarom zijn deze bomen niet geschikt voor kleine tuinen. Gelukkig is er ook voor kleine tuinen volop keuze. De bomen in categorie A in onderstaand schema zijn voorbeelden van soorten die klein blijven.

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

Voor het planten en onderhouden van bomen gelden de volgende afspraken en regels:

- De grootte van een boom moet in verhouding staan tot de ruimte in de tuin en de afstand tot de erfgrens en/of de woning. De boom mag in ieder geval nooit hoger dan 6 meter worden.
- Het hart van de boom(stam) mag niet dichterbij dan 2 meter van de erfgrens staan. Als de erfgrens grenst aan openbaar gebied kunnen in gemeentelijke of plaatselijke verordeningen grotere afstanden verplicht zijn.
- De afstand tussen het hart van de boom(stam) en de gevel is minimaal 4 meter (voor bergingen is dat 2 meter).
- Het onderhoud van bomen is een taak van de huurder.
- Bij flat- en appartementengebouwen zijn bomen uit de categorie B en C niet toegestaan, om belemmering van zonlicht en uitzicht bij bovenburen te voorkomen.
- Bomen mogen niet leiden tot schade, overlast, hinder of gevaarlijke situaties voor Wonen Zuid of anderen. Overlast kan onder andere bestaan uit:
  - belemmering van lichtinval en/of bezonning burens
  - wortelgroei buiten de eigen erfgrens
  - gevaar van omvallen
  - overhangende takken
  - extreme hoeveelheid insecten
- Bij valgevaar van een boom is de huurder verplicht de boom vakkundig te (laten) rooien.
- Als burens overlast ervaren van over de erfgrens overhangende takken, hebben zij het recht om na schriftelijke aanmaning met termijnstelling aan hun buur, zelf de overhangende takken te kappen of te snoeien.
- Bij overlast als gevolg van doorschietende wortels is het toegestaan de wortels te kappen.
- Voor het kappen van bomen uit de categorie B en C is een kapvergunning nodig van de gemeente. Verwijdering van bomen moet volledig gebeuren, dus inclusief wortel.



#### *Bij verhuizing*

Als een boom bij huuropzegging hoger is dan 6 meter, dan moet de huurder deze voor het einde van de huur terugsnijden tot een hoogte van maximaal 5 meter of (laten) verwijderen. Ook als de boom hinder, schade, overlast of gevaarlijke situaties veroorzaakt voor Wonen Zuid of anderen moet de huurder de boom voor het einde van de huur (laten) verwijderen.

Als een boom op minder dan 2 meter afstand van de erfgrens staat, of op minder dan 4 meter afstand van de gevel en schade, hinder, overlast of gevaarlijke situaties oplevert, moet de huurder de boom voor het einde van de huur (laten) verwijderen.

Als een boom op minder dan 2 meter afstand van de erfgrens staat, of minder dan 4 meter van de gevel, maar géén schade, hinder, overlast of gevaarlijke situaties oplevert, dan gedooft Wonen Zuid deze boom. In de huurovereenkomst wordt de boom als een gedoogde verandering aangemerkt.

#### **Struiken of heesters**

Voor het planten en onderhouden van struiken of heesters gelden de volgende afspraken en regels:

- Struiken of heesters worden ten minste 0,50 meter van de erfgrens geplant.
- Struiken of heesters mogen maximaal 2,50 meter hoog zijn.

#### *Bij verhuizing*

Bij verhuizing vragen we de vertrekkende huurder om struiken of heesters die te groot zijn geworden voor het einde van de huur terug te snoeien of te verwijderen.

## **Klimplanten**

Sommige klimplanten veroorzaken schade aan muren en kozijnen. Het gaat dan om de soorten die zich aan de muur hechten zoals klimop. Die zijn daarom niet toegestaan. Het is wel toegestaan klimplanten tegen de schutting te planten, mits deze goed worden onderhouden en geen overlast geven aan burens.

### *Bij verhuizing*

Bij verhuizing vragen wij de vertrekkende huurder klimplanten tegen de muur van woning of berging voor het einde van de huur te verwijderen. Ook vragen wij de huurder eventuele door de klimplant ontstane schade aan het gehuurde te herstellen.

## **Gras**

Voor een verzorgde tuin is het nodig om het gras regelmatig te maaien. Een netjes gemaaid gazon heeft een grashoogte van 2,5 cm tot 5 cm. Bij een fors hogere gazonhoogte is sprake van achterstallig onderhoud en zal Wonen Zuid de huurder hierop aanspreken.

### *Bij verhuizing*

Bij verhuizing vragen wij de vertrekkende huurder het gras voor het einde van de huur te maaien tot een hoogte van maximaal 5 cm.

## **Bestratingen / verhardingen**

Wonen Zuid zorgt bij nieuwe woningen voor de volgende bestrating:

- Een toegangspad naar de voordeur.
- Vanaf de achterdeur naar de tuin ten minste 210 centimeter terras.
- Een pad naar de berging en brandgang (indien aanwezig).

Huurders mogen zelf ook paden, terrassen en andere bestrating of verharding aanleggen. Deze moeten dan voldoen aan de voorwaarden zoals vastgelegd in ons beleid voor Zelf Aangebrachte Veranderingen (ZAV). Ook gelden voor bestrating en verhardingen de volgende algemene regels:

- Paden en terrassen zijn zo aangelegd dat het gebruik ervan veilig is. Denk hierbij vooral aan vlakheid en hoogteverschillen (gevaar voor vallen) en stroefheid (gevaar voor uitglijden).
- De bestrating moet afwaterend (zowel vanaf de woning als vanaf de berging) worden aangebracht.
- Bestrating ligt voldoende vrij van houten bouwdelen, zoals kozijnen en houten bergingen, zodat deze bouwdelen niet aangetast worden door vocht.
- Bestrating en/of verhardingen zijn zo aangebracht dat wegzakken wordt voorkomen.
- Er is in ieder geval een pad naar de brandgang en berging aanwezig.
- Het onderhoud van bestrating en verhardingen is een taak van de huurder.
- Ten minste 10% van het tuinoppervlak is onverhard zodat regenwater in de grond kan wegzakken.
- Als Wonen Zuid en/of de gemeente aan de tuin/woning grenzende stoepen en/of (achter)paden ophoogt naar de oorspronkelijke hoogte, moet de huurder de hoogte van zijn pad, terras en tuin hierop aanpassen. Het ophogen van tuinen, paden en terrassen is een taak van de huurder.

- Voor een verzorgde tuin is het nodig onkruid tussen tegels of in grind regelmatig te verwijderen.

#### *Bij verhuizing*

Verhardingen, bestrating en/of grind/split moeten bij het einde van de huur tenminste voldoen aan de hierboven genoemde algemene regels. Bij verhuizing vragen wij de vertrekkende huurder eventuele gebreken voor het einde van de huur te herstellen. Ook moeten omvang en kwaliteit van de bestrating tenminste gelijk zijn aan de bestrating zoals aan het begin van de huur. Of gelijk aan extra bestrating die tijdens de huurperiode door Wonen Zuid of de gemeente (Wmo) is aangebracht, bijvoorbeeld in verband met de toegankelijkheid voor een scootmobiel.

### **Pergola's**

Huurders mogen zelf een pergola in de tuin aanbrengen. Voor het plaatsen van een pergola in de tuin is toestemming nodig van Wonen Zuid. De pergola moet voldoen aan de voorwaarden zoals vastgelegd in ons beleid voor Zelf Aangebrachte Veranderingen (ZAV). Meer informatie hierover vindt u in onze brochure over Zelf Aangebrachte Veranderingen.

Pergola's kunnen op twee manieren worden aangebracht: roerend (verplaatsbaar) of onroerend (niet verplaatsbaar). Een pergola is onroerend als deze in beton is vastgezet. Is de pergola niet in beton vastgezet, maar staat deze bijvoorbeeld op paalhouders, dan noemen we dit een roerende voorziening.

- Huurders mogen zelf een roerend (verplaatsbaar) aangebrachte pergola in de tuin plaatsen. Bij het verlaten van de woning moet deze weer worden verwijderd, tenzij de nieuwe huurder deze wil overnemen.
- Als pergola's aan de woning, de berging en/of de erfafscheiding worden bevestigd, moeten eventuele beschadigingen (zoals schroefgaten e.d.) na het verwijderen worden hersteld.
- Het onderhoud van de pergola is een taak van de huurder.

#### *Bij verhuizing*

Bij verhuizing vragen wij de vertrekkende huurder onroerend (niet verplaatsbaar) aangebrachte pergola's voor het einde van de huur te verwijderen. Ook roerend (verplaatsbaar) aangebrachte pergola's moeten worden verwijderd, tenzij de nieuwe huurder deze wil overnemen.

### **Vijvers/waterpartijen**

Huurders mogen zelf een vijver of waterpartij aanleggen. Hiervoor gelden wel een aantal afspraken en regels:

- Het is niet toegestaan vijvers aan te leggen in beton of metselwerk. Vijvers mogen alleen worden uitgevoerd in vijverfolie of prefab vijverbak.
- De maximale vijverdiepte bedraagt 1.50 meter onder maaiveld.
- De minimale afstand van de vijver tot de woning, de berging en/of de erfgrans bedraagt 1.00 meter (i.v.m. kans op verzakking)

- Fonteinen en watervallen zijn toegestaan zolang deze geen (geluid)overlast veroorzaken voor anderen (buren en omwonenden).
- Het onderhoud van vijvers en waterpartijen is een taak van de huurder.
- Bij het verlaten van de woning moeten vijvers en waterpartijen weer worden verwijderd, tenzij de nieuwe huurder de vijver wil overnemen.
- Bij het verwijderen van vijvers of waterpartijen moet de vijverfolie of de vijverbak worden verwijderd, en de grond aangevuld met tuinaarde tot het oorspronkelijke niveau.

#### *Bij verhuizing*

Bij verhuizing vragen wij de vertrekkende huurder de vijver of waterpartij voor het einde van de huur te verwijderen en de grond aan te vullen, tenzij de nieuwe huurder deze wil overnemen.

### **Dierenverblijven en het houden van dieren in tuinen**

Het houden van dieren in de tuin mag, zolang dit niet leidt tot overlast door geluid of geur. En zolang het geen schade of gevaarlijke situaties veroorzaakt. Voor het plaatsen van een dierenverblijf in de tuin is toestemming nodig van Wonen Zuid. Een dierenverblijf is een Zelf Aangebrachte Verandering (ZAV). De voorwaarden hiervoor zijn vastgelegd in ons ZAV-beleid. Meer informatie hierover vindt u in onze brochure over Zelf Aangebrachte Veranderingen.

In het algemeen gelden voor dierenverblijven en het houden van dieren de volgende afspraken en regels:

- Het is niet toegestaan dierenverblijven te plaatsen met een inhoud groter dan 1 m<sup>3</sup>.
- Het houden van dieren in tuinen mag niet leiden tot hinder, overlast, schade of gevaarlijke situaties voor Wonen Zuid of anderen.
- Uitwerpselen van dieren moeten dagelijks uit de tuin worden verwijderd.
- Het houden van duiven of andere vogelsoorten is alleen toegestaan met voorafgaande toestemming van Wonen Zuid. Als de kans op overlast, hinder of schade groot is, staat Wonen Zuid het houden van duiven of andere vogelsoorten niet toe.

#### *Bij verhuizing*

Bij verhuizing vragen wij de vertrekkende huurder alle dierenverblijven, zowel onroerend (niet verplaatsbaar) als roerend (verplaatsbaar), voor het einde van de huur te verwijderen, tenzij hierover andere afspraken zijn gemaakt.

### **Aanbouwen en bouwwerken (bergingen, schuurtjes, tuinhuisjes, overkappingen, luifels en andere bouwwerken)**

Voor het plaatsen van aanbouwen en bouwwerken in de tuin is toestemming nodig van Wonen Zuid. Aanbouwen en bouwwerken (denk hierbij aan bergingen, schuurtjes, tuinhuisen, overkappingen of luifels) zijn Zelf Aangebrachte Verandering (ZAV). De voorwaarden hiervoor zijn vastgelegd in ons ZAV-beleid. Wilt u weten aan welke voorwaarden een aanbouw of bouwwerk moet voldoen om hiervoor toestemming te krijgen? Lees dan onze brochure over Zelf Aangebrachte Veranderingen.

#### *Bij verhuizing*

Bij verhuizing gelden alle afspraken die zijn gemaakt bij het verlenen van toestemming in het kader van het beleid voor Zelf Aangebrachte Veranderingen (ZAV).

Als géén toestemming is aangevraagd voor de aanbouw of het bouwwerk, geldt het volgende:

*Onroerend aangebrachte aanbouwen (niet verplaatsbaar, bijvoorbeeld in beton vastgezet)*

- Voldoet de onroerende aanbouw/bouwwerk aan de gestelde eisen, dan mag de aanbouw blijven zitten en zal Wonen Zuid deze als gedoogde verandering opnemen in de huurovereenkomst.
- Voldoet de onroerende aanbouw/bouwwerk niet aan de gestelde eisen, dan vragen wij de vertrekkende huurder deze voor het einde van de huur te verwijderen.

*Roerend aangebrachte aanbouwen (verplaatsbaar, bijvoorbeeld op paalhouders)*

- Voldoet de roerende aanbouw/bouwwerk aan de gestelde eisen, dan moet de vertrekkende huurder deze verwijderen, tenzij de nieuwe huurder deze wil overnemen.
- Voldoet de roerende aanbouw/bouwwerk niet aan de gestelde eisen, dan vragen wij de vertrekkende huurder deze voor het einde van de huur te verwijderen.

### **Elektravoorzieningen in tuinen**

Huurders mogen zelf elektravoorzieningen in de tuin (laten) aanleggen, waaronder wandcontactdozen en verlichting, op voorwaarde dat deze voldoen aan de volgende afspraken en regels:

- De elektravoorziening in de tuin moet met geschikte en voor buitengebruik gekeurde materialen worden aangelegd, volgens de geldende (NEN) normen.
- De aansluiting van de elektravoorziening in de tuin met de elektravoorziening in de woning moet ontkoppelbaar zijn (met stekker in wandcontactdoos).

*Bij verhuizing*

Bij verhuizing vragen wij de vertrekkende huurder de elektravoorziening in de tuin te ontkoppelen van de elektravoorziening in de woning. Buiteninstallatiedelen die niet voldoen aan de normen moeten worden verwijderd. Buiteninstallatiedelen die wél voldoen aan de normen mogen blijven zitten. Een nieuwe huurder kan deze weer aankoppelen.

### **Opslag van afval, grof vuil en/of goederen**

Tuinen zijn bedoeld om in te verblijven en te recreëren. Tuinen zijn niet bedoeld als (langdurige) verzamelplek voor goederen, grof vuil zoals afgedankt meubilair of afval. In het geval van een verbouwing kunnen er tijdelijk best eens wat meer goederen of afval in de tuin staan. Maar permanente opslag van afval, grof vuil en goederen is niet toegestaan omdat dit kan leiden tot hinder, overlast, gevaar of schade voor Wonen Zuid of anderen. Daarom gelden de volgende afspraken en regels voor het stallen of opslaan van afval, grof vuil en goederen in de tuin:

- Goederen die niet bedoeld zijn voor het verblijven en recreëren in de tuin of voor algemeen dagelijks gebruik, mogen niet langer dan één maand in de tuin worden gestald.

- Het stallen van afval en goederen in de tuin mag niet leiden tot hinder, overlast, gevaar of schade voor Wonen Zuid of derden.
- De tuin mag niet gebruikt worden voor bedrijfsmatige activiteiten. Dus ook niet voor het verhandelen en/of opslaan van goederen.

#### *Bij verhuizing*

Bij verhuizing vragen wij de vertrekkende huurder de tuin voor het einde van de huur leeg op te leveren, dus zonder afval, grof vuil en/of goederen.

#### **Objecten in de tuin**

Iedereen mag iets moois maken van zijn of haar tuin. Tuinen zijn er immers om van te genieten. Bielzen, vlonders, rotspartijen en bloembakken: het kan allemaal, zolang deze tuinobjecten goed worden onderhouden, het woongenot van anderen niet schaden en geen schade toebrengen aan het gehuurde. In algemene zin gelden hiervoor de volgende afspraken en regels:

- Huurders mogen hun tuin inrichten en aankleden met roerende (verplaatsbare) tuinobjecten zoals bielzen, vlonders, staptiegels, bloembakken, rotspartijen, waterlopen, bloembakken, keien, beeldhouwwerken etc., zolang deze goed worden onderhouden en ze de buren geen overlast bezorgen.
- Onroerende tuinobjecten (niet verplaatsbaar, bijvoorbeeld vastgezet in beton) die zijn aangebracht zonder toestemming van Wonen Zuid, moeten bij het einde van de huur worden verwijderd.

#### *Bij verhuizing*

Is er sprake van roerende (verplaatsbare) tuinobjecten, dan beoordeelt Wonen Zuid bij het einde van de huur of deze mogen blijven zitten of liggen.

#### **Bedrijfsmatige activiteiten**

De tuin, inclusief bergingen en garages en dergelijke, mag niet gebruikt worden voor bedrijfsmatige activiteiten. Dus ook niet voor het verhandelen en/of opslaan van goederen. Wonen Zuid treedt streng op tegen het bedrijfsmatig gebruik van tuinen.

#### **Camera's**

Huurders mogen (beveiligings)camera alleen aanbrengen en gebruiken als de camera's gericht zijn op de eigen tuin en woning. Het is niet toegestaan camera's te richten op tuinen of woningen van anderen (buren en omwonenden). Bij verhuizing moeten camera's voor het einde van de huur worden verwijderd.



## Bijlage Wettelijk en juridisch kader

### Huurrecht & Besluit kleine herstellingen

In het Huurrecht (BW, boek 7, Titel 4 Huur, artikel 201 t/m 282) zijn de wederzijdse verplichtingen van huurder en verhuurder vastgelegd. Opgenomen is onder meer dat de huurder verplicht is het gehuurde te gebruiken als goed huurder (art. 213), het gehuurde te gebruiken waarvoor het bestemd is (art. 214) en voor eigen rekening kleine herstellingen te verrichten aan het gehuurde. De verplichting van de huurder om kleine herstellingen te verrichten aan het gehuurde is verder uitgewerkt in het "Besluit kleine herstellingen". Het Besluit kleine herstellingen is ook van toepassing op het onderhoud van tuinen. De huurder is gehouden de volgende werkzaamheden voor eigen rekening uit te voeren:

#### onder lid l:

het onderhoud aan tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen, zodanig dat deze onroerende aanhorigheden een verzorgde indruk maken, waaronder in elk geval:

- bij eerste bewoning van een woonruimte de tot het woonruimtegedeelte van het gehuurde behorende tuin of erf: 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 vervangen van gebroken tegels;
- 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 rechtzetten en recht houden van houten erfafscheidingen;
- indien de erfafscheidingen zijn geveerd of gebeitst: erfafscheidingen regelmatig verven of beitsen;

en onder lid t: het regelmatig verwijderen van zwerfvuil.