



Informatie voor huurders

Onderhoud van uw tuin

Bij uw woning huurt u een tuin. Zoals ook bij de woning geldt hier dat u al het dagelijks onderhoud zelf moet (laten) uitvoeren. U bent natuurlijk vrij in de stijlkeuze en kunt uw tuin naar eigen inzicht inrichten. U bent bijvoorbeeld vrij om het terras te veranderen, vergroten of voor andere materialen te kiezen. Wat betreft de soort beplanting bent u ook vrij, met de uitzondering dat de tuinen door hun beperkte omvang en de nabijheid van burens niet geschikt zijn voor grote bomen. Daarnaast moet u zich realiseren dat een tuin een stuk cultuurgrond is wat te klein en niet geschikt is om de natuur haar gang te laten gaan. Met betrekking tot bebouwing in de tuin gelden gemeentelijke en wettelijke normen. Overleg met uw verhuurder en informeer u zich daarover bij de gemeente.

Tuinen bepalen de uitstraling van een buurt. Straten waar met liefde en zorg juweeltjes zijn aangelegd hebben aan andere sfeer dan straten waar niet meer gedaan wordt dan het gras gemaaid. Deze sfeer heeft invloed op hoe mensen zich voelen. Tuinen zijn het uiterlijk van uw huis en net als bij uw eigen uiterlijk is het zo dat de mate van zorg bepaalt hoe u overkomt.

U bent dus vrij in de wijze van onderhoud, u bent niet geheel vrij in de mate van onderhoud. Dit kunt u ook in het huurreglement en in wettelijke regelingen terugvinden. In het overheidsbesluit kleine herstellingen is aangegeven dat u uw tuin goed moet onderhouden. Het burensrecht in het burgerlijk wetboek legt beperkingen op ten aanzien van bomen. Daarnaast is in artikel 6 van het huurreglement vermeld dat u in het algemeen geen hinder of overlast mag bezorgen. Met de ondertekening van het huurcontract bent u contractueel gebonden aan deze regels. Ze zijn opgenomen om de uitstraling van de wijk te en het genot van de omwonenden te waarborgen. Iedereen is erbij gebaat dat de wijk als mooi en prettig wordt ervaren en daarvoor is nodig dat onkruid niet vrij kan woekeren en dat u niet de hele dag in de schaduw hoeft te zitten in uw eigen tuin.

Als uw tuin onvoldoende is onderhouden kan uw verhuurder u hier dus op aanspreken. Dat gebeurt na klachten of opmerkingen van omwonenden of bezoekers, maar het kan ook op initiatief van de verhuurder zelf gebeuren. De regels die de verhuurder hierbij hanteert zijn eenvoudig:

- Er moet zichtbaar zorg worden besteed aan de tuin
- Gras moet gemaaid zijn
- Perken en terrassen moeten vrij zijn van op afstand zichtbaar onkruid
- Erfafscheidingen (schuttingen en hekjes) moeten heel zijn en recht staan.
- Beplanting mag niet over de erfgrans groeien
- Bomen mogen niet hoger zijn dan 5 meter
- Gevels en daken moeten vrij zijn van klimplanten. Dit heeft ook te maken met onderhoud en schadepreventie aan de woning.
- De tuin mag niet gebruikt worden als opslagruimte

Als de verhuurder u aanspreekt op onvoldoende tuinonderhoud dan bent u verplicht hier actie op te ondernemen. Doet u dat niet dan kan de verhuurder het onderhoud voor uw rekening (laten) uitvoeren.



Bomen

Harmonisch Wonen hanteert als overlastgrens voor bomen de bovengenoemde norm van 5 meter hoogte. Daarnaast kan een huurder die overlast ondervindt zich beroepen op het burenrrecht uit het burgerlijk wetboek. Volgens het burgerlijk wetboek hoef je van je burenen geen bomen te dulden die binnen twee meter van de erfsgrens staan. Een boom wordt pas een boom genoemd als hij doorgaans hoger wordt dan drie meter en op 1,30m hoogte een dikte heeft van minimaal 10 centimeter. Burenen kunnen elkaar dan rechtstreeks aanspreken en vragen of de boom weg kan. Als de buur dat niet wilt, kun je je gelijk halen bij de rechter. Heesters en struiken bij de burenen binnen een halve meter van jouw erfsgrens gelden als erfafscheiding. Van erfafscheiding mag je verlangen dat die niet hoger is dan twee meter.

Over het algemeen is het niet gemakkelijk via de rechter je gelijk te halen. Als de burenen niet meewerken om overlast te beperken, kun je vaak beter Harmonisch Wonen vragen, op grond van het huurrecht de burenen aan te zeggen de boom of struik te snoeien. Dan geldt echter de hoogtenorm van 5 meter. In voorkomende gevallen kan het ook om lagere bomen gaan, vooral het er erg veel zijn. Harmonisch Wonen kijkt naar de feitelijke overlastsituatie en naar de mate van tuinonderhoud. In alle gevallen is het het beste er samen met je burenen uit te komen. Als je een last hebt van een boom, praat er over met je burenen. Leg uit wat het precies is waar je last van hebt en kijk of je er onderling uit kunt komen.

Erfafscheiding

Erfafscheiding (schuttingen, hagen etc) leg je aan in overleg en samenwerking met je burenen. Als er al erfafscheiding staat, en je wilt het veranderen, is het ook zaak overeenstemming te bereiken met je burenen. Wat er precies komt, mag je dan ook samen kiezen. Als je het niet direct eens wordt, zijn er wettelijke bepalingen van kracht. Deze zaken mag je van elkaar verlangen. Het burgerlijk wetboek gaat ook uit van deze afstemming en stelt dat de kosten door beide partijen moeten worden gedragen. Van erfafscheiding kunnen burenen, volgens het burgerlijk wetboek, van elkaar verlangen dat deze ondoorzichtig en twee meter hoog is. Je kunt ook verlangen van elkaar dat deze niet hoger is dan twee meter. Alle beplanting binnen een afstand van 50 cm van de erfsgrens wordt daarbij beschouwd als erfafscheiding.

Lelystad, 26-1-2006, bijgewerkt 25-8-2008 en 27-3-2009