

Richtlijnen Buitenruimte

Inleiding

Een mooie buitenruimte van de woning geeft een fraai aanzicht. Voor een huurder, voor de burens en voor de buurt. Een verzorgde en goed onderhouden tuin draagt bij aan een groene, leefbare woonomgeving. Een huurder van Van hier wonen kan de eigen tuin naar eigen smaak en wensen inrichten en aankleden. Toch krijgt Van hier wonen regelmatig vragen over wat een huurder zelf in de tuin mag doen. Ook krijgt Van hier wonen wel eens klachten over huurders, die hun tuin niet goed onderhouden. Een verwaarloosde tuin doet afbreuk aan het woongenot van een huurder en van anderen en kan zelfs de verhuurbaarheid schaden.

In onze “Algemene Huurvoorwaarden” staat, conform de wet, vermeld dat het gehuurde gebruikt en onderhouden moet worden zoals het een goed huurder betaamt. Dit geldt niet alleen voor de woning, maar ook voor de buitenruimte inclusief tuin. Dat is de reden dat Van hier wonen een aantal richtlijnen heeft opgesteld voor het aanleggen en het onderhouden van de buitenruimte. Het gaat immers niet alleen om de tuin, maar ook om de oprit, het erf, de erfafscheidingen en het achterpad. In deze notitie geven wij zo veel als mogelijk aan wat wij onder goed aanleggen en onderhouden verstaan en wat wij van u verwachten.

Uitgangspunt

De huurder is zelf verantwoordelijk voor het aanleggen van de buitenruimte, zijnde de tuin, de oprit, het erf, de erfafscheiding etc. De aanleg moet wèl geschieden in overeenstemming met de regels die in deze Richtlijnen Buitenruimte zijn vermeld. Voldoet de buitenruimte -na aanleg door de huurder- niet aan de Richtlijnen, dan zal Van hier wonen hiertegen actie ondernemen. Indien een huurder de inrichting of gedaante van de buitenruimte geheel of gedeeltelijk wenst te veranderen, dan dient de huurder hier te allen tijde schriftelijk toestemming voor te vragen aan Van hier wonen. Van hier wonen kan aan haar toestemming voorwaarden verbinden, zoals de verplichting om de wijziging bij een verhuizing ongedaan te maken (tenzij de nieuwe huurder de wijziging aanvaardt waarbij de nieuwe huurder verklaart bij een verhuizing de wijziging ongedaan te zullen maken).

Per item wordt aangegeven wat Van hier wonen wil ten aanzien van de buitenruimte.

Bestrating

- De aanleg en het te gebruiken materiaal moet veilig zijn. Denk daarbij aan hoogteverschillen en stroefheid in verband met gevaar voor vallen of uitglijden.
- Bij het aanleggen van een pad of terras moet het water goed weg kunnen stromen en moet de mogelijkheid hebben om in grond, behorende tot het gehuurde, te worden opgenomen. Het mag niet overstromen naar de burens of aangrenzende grond.

- Vanhier wonen adviseert haar huurders om bij de aanleg van het erf een worteldoek aan te brengen. Dit vermindert de kans op onkruid.
- Als bestrating te dicht bij houten kozijnen, houten bergingen wordt aangebracht bestaat de kans dat dit wordt aangetast door vocht. Dit dient voorkomen te worden en wel door de bestrating minimaal 10 cm verwijderd te houden van houten kozijnen en houten bergingen.
- Vanhier wonen moet altijd onderhoud uit kunnen voeren.

Erfgrens / erfafscheiding

- De erfgrans is de grens tussen de grond van de huurder en die van de buren. Een schutting of haag mag op de erfgrans tussen de huurder en de buren worden geplaatst als er sprake is van wederzijdse overeenstemming. De kosten voor onderhoud zijn dan voor beide huurders. Een schutting of haag die op eigen grond is geplaatst, betaalt en onderhoudt de huurder zelf.
- Een erfafscheiding, die op de erfgrans is geplaatst, mag niet zonder toestemming van de buren worden verwijderd. Dat betekent dat deze bij het verlaten van de woning moet blijven staan als de buren met het verwijderen niet instemmen; ook al heeft de vertrekkende huurder er alleen voor betaald. Indien de buren wel instemmen met verwijderen moet er een acceptabele erfafscheiding worden teruggeplaatst, zoals palen met draad. Als de erfafscheiding niet op erfgrans wordt geplaatst, maar op het eigen perceel, dan is er geen toestemming nodig.

Bij een tussenwoning

- Aan de achterkant van de woning en tussen de tuin (buitenruimte) mag de huurder een schutting of een heg plaatsen van maximaal 2 meter hoog. Aan de voorkant van de woning en tussen twee voortuinen (buitenruimte) mag de huurder een heg, hekje of schutting van maximaal 1 meter hoog plaatsen.

Bij een hoekwoning en 2-onder-1-kap

- Aan de voorkant en aan de zijkant van de voortuin (buitenruimte) mag de huurder een heg, hekje of schutting van maximaal 1 meter hoog plaatsen. Vanaf de achterkant van het perceel tot aan de achtergevel van de woning is een haag of schutting toegestaan van maximaal 2 meter hoog. Ook is tussen de tuin (buitenruimte) en aan de achterkant een schutting of heg van maximaal 2 meter hoog toegestaan.

Klimplanten en woekerende planten

- Klimplanten en woekerende planten mogen niet tegen de gevel worden geplaatst, omdat dit het voegwerk aan kan tasten.

Bepanting

- Het staat de huurder vrij om op het gehuurde erf bomen en planten te plaatsen, met dien verstande dat er geen bomen mogen worden geplaatst die staan op de lijst beschermde bomen.
- Er mogen geen hennepplanten in de tuin of het erf worden gepland c.q. voor komen.
- De bomen en planten die door een huurders zijn geplaatst mogen geen hinder opleveren voor anderen.
- Bomen en planten mogen niet hoger zijn dan 2 meter, zodat het uitzicht van omwonenden niet wordt belemmerd.

- Een huurder mag binnen 2 meter van de erf- en/of perceelafscheiding geen bomen plaatsen.
- Na vertrek uit de woning moet een boom verwijderd worden of overgenomen worden door de nieuwe huurder.
- Bij het kappen van een boom dient eerst bekeken te worden of deze boom niet staat op de lijst van beschermde bomen. Als deze boom op een dergelijke lijst staat, dan is een omgevingsvergunning (kapvergunning) vereist.

Vijvers/waterpartijen

- Vijvers, fonteinen en watervallen zijn toegestaan als deze geen overlast veroorzaken voor omwonenden.
- De minimale afstand van de vijver tot de woning, berging en/of erfgrens is 1 meter.
- Bij het einde van de huur moeten waterpartijen e.d. worden verwijderd of worden overgenomen door de volgende huurder. Bij verwijdering van de waterpartijen dient de grond weer te worden aangevuld met teelaarde.

Vaste tuin (buitenruimte)inrichting

- Het plaatsen van bielzen, vlonders, staptiegels, bloembakken, rotsen, keien e.d. is toegestaan mits deze geen overlast opleveren voor anderen en mogen onder geen beding boven de erfafscheiding uitkomen. Bij het einde van de huur moeten deze weer worden verwijderd of worden overgenomen door de nieuwe huurder.

Buitenverlichting

- Buitenverlichting mag op een veilige manier worden aangelegd. Bij het einde van de huur moet deze wel worden verwijderd of worden overgenomen door de nieuwe huurder.
- Buitenverlichting mag geen overlast voor omwonenden veroorzaken. Buitenverlichting mag enkel op het eigen erf schijnen en discoverlichting in de tuin is niet toegestaan. Tevens mag de buitenverlichting niet te fel zijn zodat anderen daar last van kunnen ondervinden.
- Als buitenverlichting en/of de voeding daarvan aan de woning, de berging en/of de erfafscheiding wordt bevestigd moeten eventuele beschadigingen (zoals schroefgaten e.d.) na het verwijderen van de buitenverlichting hersteld worden.

Aanbouwen, serres, overkappingen, luifels, dierenverblijf, carport, zonwering en rolluiken, schotelantennes, camera's, airco's, zonnescerm, webcam, zendmast op het erf e.d.

- Alvorens een huurder dergelijke voorzieningen mag aanbrengen, moet hij te allen tijde eerst schriftelijke toestemming aanvragen en verkrijgen bij Vanhier wonen.
- Voor deze bouwsels stelt Vanhier wonen vanwege de veiligheid eisen aan de materialen en aan de constructie waaronder (een):
 - Verplichting bepaalde materialen te gebruiken;
 - Verplichting bepaalde kleuren te gebruiken;
 - Overeenstemming over de wijze van uitvoering;
 - Overeenstemming over het onderhoud;
 - Aanvullende voorwaarden om overlast voor derden te voorkomen;
 - Vooraf expliciete instemming met afbraak bij verhuizing;
 - Overeenstemming over aansprakelijkheden;

- Etc.
- Een eventuele toestemming van de Woningstichting ontslaat de huurder niet van zijn mogelijke verplichting een omgevingsvergunning aan te vragen. Het is een huurder pas toegestaan een voorziening aan te brengen na schriftelijke goedkeuring van Vanhier wonen en na het verkrijgen van de omgevingsvergunning (voor zover vereist).

Onderhoud Buitenruimte

Uitgangspunt

De huurder zorgt voor 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 geverfd of gebeitst: erfafscheidingen regelmatig verven of beitsen;

Wijze gebruik buitenruimte

Het is niet toegestaan de tuin (buitenruimte) te gebruiken als opslagplaats, als werkplaats, als stortplaats voor afval (meubilair, witgoed, puin, vuilnis of tuinafval) of te gebruiken als parkeerplaats voor voertuigen, aanhangers of caravans.

De huurders worden verzocht, indien de buitenruimte wordt gebruikt voor feestjes, het volume na 23.00 uur te beperken.

Het achterpad en de brandgang

- Vanhier wonen is verantwoordelijk voor de technische staat van het achterpad (brandpad, niet behorende tot het gehuurde), het opvullen van gaten en het vervangen van losse of scheve tegels.

Samen met de buurt

- De bewoners horen ervoor te zorgen dat het achterpad netjes en begaanbaar is. Het weghalen van onkruid en zwerfvuil is een taak van de huurder en zijn burens.

Heeft een huurder dieren?

- Het houden van dieren mag niet leiden tot stank- of geluidsoverlast, of een andere vorm van hinder. In de voortuin mag een huurder geen dieren houden. In de achtertuin mag het wel, mits een huurder zich houdt aan de regels van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) van de gemeente waarin het gehuurde is gelegen.
- Eventuele uitwerpselen op het erf dienen direct verwijderd te worden, ter voorkoming van stankoverlast.

Kosten onderhoud

Een huurder is niet alleen verantwoordelijk voor het uitvoeren van onderhoud, maar ook voor de kosten die dat met zich meebrengt. Alleen als een van de bovenstaande zaken door Vanhier wonen is geplaatst en daarom deel uitmaakt van het gehuurde, is dit niet het geval.

Handhaving

Heeft een medewerker van Vanhier wonen geconstateerd dat er sprake is van het overtreden van deze richtlijnen dan kan Vanhier wonen stappen ondernemen. Dat varieert van een waarschuwing, het opleggen van een boete van €500,00 per overtreding tot het nemen van juridische stappen.