



Onderhoud van bomen en tuinen

Januari 2012

Onderhoud van bomen en tuinen

Bij veel van de huurwoningen van Hestia *groep* hoort ook een tuin. Daarin kan de huurder van de zon genieten of lekker tuinieren. Maar een tuin brengt ook verplichtingen met zich mee. Want een tuin moet onderhouden worden. Niet of slecht onderhouden tuinen zijn een van de grootste ergernissen van buurtbewoners en geeft de buurt of straat vaak een negatief beeld. Met ons bomen- en tuinenbeleid, proberen we buurten aantrekkelijk en leefbaar te houden. Buurtbewoners mogen namelijk niet de dupe zijn of worden van het gedrag van huurders die hun tuin niet goed onderhouden.

In deze brochure leggen we uit wat Hestia *groep* verstaat onder een goed onderhouden tuin en wat de gevolgen kunnen zijn als dit te wensen over laat.

Goed huurder

Als huurder bent u verplicht om zich als 'goed huurder' te gedragen. In artikel 6.3 van onze algemene huurvoorwaarden (d.d. 13/09/2011) staat dit als volgt beschreven:

Huurder zal het gehuurde en alle aanhorigheden, waaronder ook de bij de woning behorende tuin, gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt en huurder zal geen overlast voor omwonenden veroorzaken.

Besluit kleine herstellingen

Het tuinonderhoud valt onder het dagelijks onderhoud dat voor rekening van de huurder komt. Dit staat beschreven in het 'besluit kleine herstellingen', onderdeel van het huurrecht. Hierin staat dat onderhoud aan tuinen, erven, opritten en erfscheidingen zodanig dient te worden uitgevoerd en onderhouden dat het een verzorgde indruk maakt.

Erfgrens

Bij de inrichting van de tuin gelden ook wettelijke bepalingen. Bomen mogen niet binnen 2 meter van de erfgrans worden geplant. Voor hagen is deze grens 50 centimeter. Als de burens last hebben van overhangende takken of doorschietende wortels dan kunnen zij vragen deze takken binnen een redelijke termijn af te zagen of de wortels door te steken. Gebeurt dit niet, dan mogen de burens zelf met de zaag of schop aan de gang. Het snoeien moet wel in overleg gebeuren en er mag geen onnodige schade aan bomen en struiken worden toegebracht.

Tuininrichting

Het is moeilijk aan te geven waar de inrichting van een tuin precies aan moet voldoen. Er is veel mogelijk op dat gebied. Om duidelijkheid te bieden, geven we in hieronder aan wat Hestia *groep* in ieder geval **niet** toestaat als tuininrichting.

Wat staat Hestia *groep* niet toe?

- extreem onkruid tussen bestrating en in de tuin
- zwerfvuil in de tuin
- opslag van goederen in de voor- of achtertuin
- opslag van vuilnis van welke aard dan ook, anders dan in de vuilcontainer
- verontreinigen van opritten, door bijvoorbeeld motorolie
- ondeugdelijke / slecht onderhouden schutting en erfafscheidingen
- parkeren van de auto in de voortuin (tenzij hier nadere afspraken over zijn gemaakt)

Tuin als opslag?

Hestia *groep* onderneemt stappen als een tuin niet goed wordt onderhouden. Of als deze wordt gebruikt als opslag. Denk hierbij aan het stallen van auto's, caravans, boten of spullen. Ook is het niet toegestaan te parkeren in de voortuin, tenzij hier nadere afspraken over zijn gemaakt.

Tips voor goed onderhoud:

- maai regelmatig het gras
- verwijder onkruid in de tuin en tussen tegels van opritten, toegangspaden en terrassen
- vervang gebroken tegels en straatstenen
- snoei heggen, hagen en opschietende bomen
- vervang of verwijder dode beplanting
- vervang kapotte planken of segmenten van erfscheidingen
- zet erfscheidingen recht
- onderhoud bomen: snoeien, bladeren opruimen en overhangende takken wegzagen
- gebruik worteldoek onder siergrind om onkruid te voorkomen
- voorkom de groei van klimop tegen gevels; dit beschadigt de voegen

Kleine plantjes, grote bomen

Bij het planten van bomen geldt: kleine bomen worden groot. Wij wijzen u op de consequenties en mogelijke risico's van het planten van bomen en hagen. Als een boom overlast veroorzaakt kan aan de eigenaar gevraagd worden deze te snoeien of te verwijderen. Bepalend of een boom kan blijven staan, is of deze zorgt voor overlast of dat er kans op schade is. Bij een verhuizing kijken we of de boom de verhuurbaarheid aantast. Is dat het geval dan moet deze worden verwijderd. Kan de boom blijven staan? Dan dient de nieuwe huurder de boom en het onderhoud over te nemen.

Kan de huurder aantonen dat de boom er al stond bij aanvang van de huurovereenkomst en tast deze nu ondanks zorgvuldig onderhoud, de verhuurbaarheid aan? Dan neemt Hestia *groep* het verwijderen van de boom op zich.

De stappen van Hestia *groep*

Als we zien dat een tuin niet goed wordt onderhouden hanteren we het Bomen- en tuinenbeleid. Dit bestaat uit de volgende stappen:

1. hulp door Hestia *groep*
2. verzoek tuinonderhoud
3. tweede verzoek tuinonderhoud
4. advocaat inschakelen
5. naar kantonrechter

1. Hulp door Hestia groep

Als we zien dat een tuin niet goed wordt onderhouden, dan biedt Hestia *groep* in eerste instantie hulp aan bij het opschonen of verbeteren van de tuin. Samen bekijken we wat nodig is om de tuin weer netjes te maken. De eventuele kosten hiervan zijn evenwel voor uw eigen rekening.

2. Verzoek tuinonderhoud

Gaat u niet in op de aangeboden hulp, dan gaan wij er van uit dat u het tuinonderhoud zelf regelt. U ontvangt van ons een brief waarin wij u verzoeken om de tuin voor een bepaalde datum in een goede staat te brengen. Rond deze datum controleren we of de tuin in orde is. Is dat het geval dan sturen we een afsluitende brief.

3. Tweede verzoek tuinonderhoud

Is de tuin niet in orde, dan sturen we een tweede brief met nogmaals het dringende verzoek de tuin op orde te brengen. Hierin geven we weer aan voor wanneer dat dient te gebeuren. Is de tuin daarna wel in orde dan sluiten we het handhavingstraject af.

4. Inschakelen advocaat

Geeft u ondanks de verzoeken geen gehoor en heeft de tuin nog niet de gewenste staat van onderhoud? Dan schakelen we een advocaat in. Deze stuurt een brief over het tuinonderhoud. De advocaat verzoekt in deze brief voor de laatste keer dringend om de tuin te onderhouden en te gebruiken als een goed huurder. Wordt hier geen gehoor aan gegeven dan? Dan leggen we de zaak voor aan de kantonrechter.

5. Naar kantonrechter

Bij de kantonrechter dringen we aan op het in orde maken van de tuin. Een rechter kan bepalen dat wij dit op kosten van de huurder mogen doen. Maar het kan ook leiden tot het ontbinden van de huurovereenkomst en uiteindelijk het ontruimen van de woning. Dit traject kost veel tijd en geld. Deze kosten brengen we uiteindelijk in rekening bij de huurder. Dit willen we uiteraard graag voorkomen!

Klacht of geschil?

Bent u het niet eens met de gang van zaken rond ons Bomen- en tuinenbeleid? Dan kunt u bij ons melden dat u een klacht heeft. In de brochure 'Van klacht tot geschil' kunt u precies lezen hoe dat werkt.

Contact

Heeft u naar aanleiding van deze brochure een vraag of opmerking? Neem dan gerust contact met ons op.

Hestia groep

Postbus 31042, 6370 AA Landgraaf

T (045) 533 94 94

E info@hestiagroep.nl

www.hestiagroep.nl

Rayonkantoor Landgraaf

Pasweg 1, Landgraaf

Rayonkantoor Kerkrade-West

Lupinestraat 80, Kerkrade