

Uw tuin en woonomgeving

Er geldt een grote mate van vrijheid van wat u als huurder met uw tuin mag doen. Binnen die vrijheid zijn er wel een aantal spelregels ten aanzien van de tuin en de woonomgeving waar iedereen zich aan dient te houden. In deze folder leest u hier meer over.

De spelregels

Het onderhoud van uw tuin is een onlosmakelijk onderdeel van het huren van de woning. Bij het ondertekenen van het huurcontract heeft u de algemene huurvoorwaarden van Eemland Wonen ontvangen. De algemene huurvoorwaarden melden over de tuin het volgende:

Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt. Hieronder wordt ten aanzien van de tuin en woonomgeving ondermeer verstaan dat huurder:

- *de eventueel tot het gehuurde behorende tuin als sier- of moestuin onderhoudt en gebruikt en deze niet gebruikt voor opslag en/of stalling van caravans, auto's, handelswaren, afval, gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook;*
- *gemeenschappelijke achterpaden geheel vrij houdt, hierop geen poorten of andere obstakels plaatst, eventuele overhangende heggen en dergelijke snoeit en de achterpaden uitsluitend als voetpad gebruikt, tenzij een andere bestemming is overeengekomen;*
- *recht van overpad zal verlenen respectievelijk zal gedogen van en naar woningen van hetzelfde bouwblok op de door verhuurder te bepalen wijze.*

In het Besluit Kleine Herstellingen, waarin het huurdersonderhoud wordt beschreven, staat daarnaast dat u ten aanzien van de tuin onder andere verantwoordelijk bent voor de volgende zaken:

- Het maaien van het gras.
- Het verwijderen van onkruid in de tuin en tussen tegels van opritten, toegangspaden en terrassen.
- Het snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen.
- Het onderhouden van de erfafscheiding; vervangen van kapotte planken en zorgen dat de schutting recht staat.
- Het egaliseren van de tuin en het opbrengen van teelaarde.
- Het vervangen van gebroken tegels.
- Het vervangen van beplanting die is doodgegaan.

Verder is het belangrijk dat u er bij de inrichting van uw tuin op let dat de gevel, de kozijnen en het dak goed bereikbaar blijven voor onderhoud aan uw woning. Dit betekent dat u geen klimplanten tegen de woning van uzelf, van burens of tegen schuren, bergingen of garages van Eemland Wonen mag laten groeien. Bomen en struiken dient u dusdanig te plaatsen dat Eemland Wonen, zonder extra kosten, de woning goed kan onderhouden. Tot slot is het niet de bedoeling dat u de tuin gebruikt als parkeerplaats, opslagplaats, werkplaats of stortplaats voor afval.

Opleveren van de woning

Een tuin is, indien deze aanwezig is bij een woning, een onlosmakelijk onderdeel van het gehuurde. De regels voor het opleveren van een woning zijn dus ook van toepassing op het opleveren van de tuin. Hieronder staat per onderdeel uitleg over uw vrijheid om de tuin in te richten en over het opleveren van de tuin als u de huur opzegt.

Bestrating

U mag uw tuin naar eigen wens bestraten. In verband met het goed afvoeren van regenwater is het noodzakelijk dat u zorgt voor goede voorzieningen om het regenwater binnen de eigen

tuin af te voeren. Het is niet toegestaan het achterpad te gebruiken voor het lozen van overtollig regenwater in uw tuin. Heeft u geen goede voorzieningen getroffen voor het afvoeren van regenwater binnen de eigen tuin dan dient u dat op aangeven van Eemland Wonen alsnog te doen. Bij verhuizing geldt dat zowel in de voortuin als in de achtertuin een afdoende bestrating aanwezig is bij de voor- en achtergevel van de woning, naar de schuur of berging en naar de straat of het achterpad.

Bomen

Bij het planten van bomen geldt: kleine bomen worden groot. Vanuit de wet geldt dat een boom, die hoger is of wordt dan de hoogte van de erfafscheiding minimaal twee meter van de erfafscheiding af dient te staan. Wilt u een boom in uw tuin plaatsen dan heeft u daar altijd toestemming van Eemland Wonen voor nodig. Daarnaast heeft u toestemming van de burens nodig indien u van plan bent een boom te planten binnen twee meter van de erfafscheiding met uw burens. De toestemming voor het planten van een of meerdere bomen kunt u aanvragen met bijgevoegd aanvraagformulier.

Verder geldt dat het planten van een boom een behoorlijke verantwoordelijkheid met zich meebrengt. Als huurder dient u bij het planten van een boom rekening te houden met onderstaande risico's en consequenties:

- Hoe groter de boom die u plant kan worden, des te hoger de kosten voor onderhoud en verwijderen van de boom worden. Deze kosten zijn voor uw rekening.
- Als u de huur van de woning opzegt dient u de geplante boom te verwijderen.
- Alleen als de boom met toestemming van Eemland Wonen mag worden overgenomen en ook wordt overgenomen door de nieuwe huurder, kan deze blijven staan. Bepalend of een boom wel of niet kan blijven staan is of hij op dat moment niet zorgt voor overlast of (kans op) schade, de woning en berging goed bereikbaar blijven voor het uitvoeren van onderhoud en dat de nieuwe huurder het volledige onderhoud van de boom op zich neemt.

Let op: Wanneer u als vertrekkende huurder kan aantonen dat de betreffende boom reeds bij aanvang van de huurovereenkomst aanwezig was zal Eemland Wonen het verwijderen van de boom op zich nemen. Eemland Wonen heeft in 2014 een momentopname laten maken van alle aanwezige bomen.

Verwijderen bomen

Het kan zijn dat u een vergunning nodig heeft om een boom te verwijderen. Bij de gemeente kunt u navragen of dit voor uw situatie geldt. Indien u een vergunning nodig heeft dient u deze aan te vragen bij de gemeente. U kunt bij Eemland Wonen een verklaring krijgen dat u namens Eemland Wonen gemachtigd bent om een kapvergunning aan te vragen. Zodra er een kapvergunning is afgegeven door de gemeente kunt u de boom verwijderen.

Bomen en burens

Houdt u er rekening mee dat de boom waar u zo van geniet voor omwonenden een minder groot genot kan zijn. Uw burens kunnen hinder ondervinden doordat uw boom licht of zon wegneemt in hun woning, het uitzicht belemmert of op een andere manier last veroorzaakt. Uw burens hebben dan ook rechten ten aanzien van uw boom waar u rekening mee dient te houden bij het plaatsen van een boom.

- Ten eerste geldt dat u de boom niet binnen twee meter van de erfafscheiding mag plaatsen zonder toestemming van de burens en van Eemland Wonen.
- Verder geldt dat u takken van uw boom, die boven de tuin van uw burens hangen, op verzoek van de burens af dient te snoeien. De burens dienen u schriftelijk te verzoeken om de boom te snoeien, waarbij een termijn van vier weken geldt om te reageren op het verzoek. Snoeit u de boom niet zelf en laat u zonder nader overleg de termijn verlopen, dan mogen uw burens de overhangende takken zelf verwijderen. Het snoeien door de burens dient wel op een correcte manier te gebeuren zodat de boom niet blijvend beschadigd wordt.
- Tot slot mogen de burens alle doorgeschoten wortels van uw boom in hun eigen tuin verwijderen zonder dat ze u hierover hoeven te informeren.

Erfafscheidingen

U mag samen met uw burens bepalen of u wel of geen schutting tussen uw tuinen wilt. Meestal wordt de erfafscheiding vormgegeven door het plaatsen van een schutting of haag. Voor welke afscheiding u ook kiest, overleg altijd eerst met uw burens.

Gaat u een schutting plaatsen of een heg of haag planten, houdt u dan rekening met het volgende:

- Een erfafscheiding mag aan de voorkant van uw woning niet hoger zijn dan 1 meter. Aan de achterkant van uw woning mag deze niet hoger zijn dan 2 meter, tenzij er andere regels zijn volgens de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) van de gemeente.
- Een schutting dient stevig, veilig en goed geplaatst te zijn.
- Mocht u geen overeenstemming met uw burens bereiken over het plaatsen van een erfafscheiding dan moet u er voor zorgen dat de erfafscheiding op het eigen perceel wordt gerealiseerd. Deze schutting dient u dan wel minimaal 50 centimeter van de erfgrs in uw eigen tuin te plaatsen.

Heggen en hagen

Heggen en hagen zorgen voor beschutting in de tuin. Houdt u bij het planten van heggen en hagen wel rekening met het volgende:

- Kleine heggen en hagen worden groot. Kies daarom voor de juiste heg of haag die na jaren nog steeds passend is voor uw tuin.
- Snoei regelmatig. Met het snoeien voorkomt u dat de heg of haag te groot of breed wordt.
- Voorkom schade door wortels aan paden, terrassen, muurtjes of bergingen. Laat u bij de aanschaf van een heg of haag goed informeren.

Schuren en tuinhuisjes

Voor het plaatsen van een schuur of tuinhuisje in uw tuin heeft u toestemming nodig van Eemland Wonen. Deze toestemming kunt u aanvragen via het aanvraagformulier dat behoort bij de folder 'Zelf uw woning veranderen!'.

Aanvraagformulier planten boom

Aanvrager: _____

Adres : _____

Postcode: _____

Woonplaats: _____

E-mail adres: _____

Telefoonnummer tijdens kantooruren: _____

Aanvrager vraagt toestemming voor het planten van één of meerdere bomen in de voor- en of achtertuin. Het betreft de volgende boom/bomen:

1. _____

2. _____

3. _____

Vergeet u niet om een overzichtstekening bij te voegen van de plaats in de voor- en/ of achtertuin waar u de boom of bomen wilt planten. Dit ter verduidelijking van uw aanvraag!

Vergeet u niet om een akkoordverklaring in te leveren van uw buren indien u een boom wilt planten binnen twee meter van de erfafscheiding met uw buren. U kunt de buren ook verzoeken deze aanvraag voor akkoord mee te ondertekenen.

Datum: _____

Handtekening aanvrager: _____

Indien de boom binnen twee meter met de erfafscheiding staat, hieronder/bijgevoegd de akkoordverklaring van de buren:

Naam: _____

Adres: _____

Handtekening:
