

# Voorbeeld TUINBELEID van woningcorporatie WOCO



Veel woningen van WOCO hebben een tuin. De wet en de algemene huurvoorwaarden geven regels over onderhoud daarvan. En er zijn ook regels van burenrrecht. De wet laat ruimte aan verhuurders om hun eigen beleid te maken, binnen die wettelijke kaders. In dit tuinbeleid wordt uitgewerkt welke keuzes WOCO heeft gemaakt om die vrije beleidsruimte in te vullen.

Dit beleid heeft de volgende onderdelen.

1. Visie en uitgangspunten bij het tuinbeleid van WOCO
2. Route bij implementeren van dit nieuwe beleid
3. Inrichting van de tuin: het planten van bomen
4. Overige inrichting van de tuin
5. Plaatsen van bouwwerken in de tuin, camera's en schotelantennes
6. Tuinonderhoud door de huurder tijdens de huur
7. Onderhoud van bomen tijdens de huur
8. Handhaven
9. Burenrecht
10. Hoe gaat WOCO om met erfafscheidingen?
11. Mutatie: hoe moet de huurder de tuin achterlaten en wat doet WOCO?

## 1.

### Visie en uitgangspunten bij het tuinbeleid van WOCO

WOCO vindt het belangrijk om huurders ruimte te geven bij het inrichten van hun tuin. Maar een verwaarloosde tuin kan ook een bron van ergernis zijn. WOCO zoekt naar een evenwicht daartussen. Bij het formuleren van concrete spelregels vindt WOCO de volgende uitgangspunten belangrijk.

- Prettig wonen voor iedereen - WOCO faciliteert een prettige leefomgeving en beschouwt verzorgde tuinen als belangrijke randvoorwaarde daarvoor.
- Duurzaamheid - WOCO wil een groene woningcorporatie zijn.
- Behulpzaamheid - WOCO helpt bewoners met advies over het onderhoud van de tuin.
- Duidelijkheid - WOCO communiceert de tuinregels in duidelijke taal, met foto's als ondersteuning en ter verduidelijking.

Deze vier uitgangspunten zijn leidend bij de keuzes die WOCO maakt in dit tuinbeleid.

## 2

### Route bij implementeren van dit nieuwe beleid

Dit tuinbeleid is vastgesteld op xxxx. Het beleid geldt vanaf xxxx.

Nieuwe huurders krijgen informatie over de tuin-spelregels bij het tekenen van de huurovereenkomst. Dat betekent:

- Heeft de woning een tuin? Dan geeft de verhuurmakelaar de flyer 'spelregels voor de tuin' aan de huurder. Dat document is kort en duidelijk, niet langer dan 1 A4.
- De flyer verwijst naar de website, voor meer uitgebreide informatie. Daar is niet alleen tekst, maar ook beeldmateriaal opgenomen zodat mensen sneller zien welke eisen WOCO stelt aan een verzorgde tuin.

*Hoe gaat WOCO om met zittende huurders?*

Dit beleid geldt ook voor zittende huurders.

Artikel 16.4. huurvoorwaarden (2018):

Huurder is gebonden aan wijzigingen in het door verhuurder gevoerde beleid, mits deze beleidswijziging past binnen de geldende wet- en regelgeving en binnen deze algemene huurvoorwaarden.

WOCO informeert zittende huurders over het nieuwe beleid. Daarbij biedt WOCO hulp aan. Voldoet de inrichting van de tuin niet aan de nieuwe voorwaarden? Dan kan de huurder contact opnemen met WOCO om samen te beoordelen welke stappen nodig zijn. Bijvoorbeeld extra snoeien van bomen in 2024/2025. Meldt de huurder zich niet? Dan kan WOCO in 2025/2026 gaan handhaven.

## 3

### Inrichting van de tuin: het planten van bomen

Sommige soorten bomen worden erg groot. Na jaren is het bijna onmogelijk om ze terug te snoeien. Daarom zijn deze bomen meestal niet geschikt voor de tuin van een huurwoning. WOCO wil planten van deze bomen voorkomen en beschouwt een boom daarom als een ZAV. WOCO stelt de volgende voorwaarden aan het planten van bomen:

- De huurder moet vooraf toestemming vragen voor het planten van een boom.
- Daarvoor vult de huurder het aanvraagformulier in.
- Alleen kleine bomen zijn toegestaan. Grote bomen kunnen schade en overlast veroorzaken aan de woningen, ook via het wortelstelsel.
- De boom mag in principe niet hoger worden dan 6 meter. De grootte van de tuin kan een afwijkende maat rechtvaardigen – WOCO beoordeelt dat.
- Bomen mogen niet binnen 2 meter van de erf grens worden geplant.

---

LET OP: dit is een voorbeeldtekst – misschien is dit voor jouw situatie niet geschikt – ik ben niet aansprakelijk voor onjuist gebruik, onvolledigheid en fouten.

© www.ankykloosterman.nl | 2024

- Voor hagen is deze grens 50 centimeter, beiden gerekend vanaf hart van de stam van de boom of haag.
- WOCO onderscheidt 3 soorten bomen.

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.

#### 4

#### Overige inrichting van de tuin

WOCO heeft de volgende spelregels.

- Er mogen geen klimplanten tegen de woning aan groeien.
- Uitgangspunt is dat de tuin voor maximaal 50% verhard mag worden. Het type bestrating mag de huurder zelf kiezen.
- Er moet minimaal 1 cm vrije ruimte zijn tussen bestrating en de tuindeur of berging.
- Liefst geen containers in de voortuin, bij grondgebonden woningen. Als het niet anders kan, dan moeten ze zoveel mogelijk uit het zicht staan.
- Huurders mogen zelf elektravoorzieningen in de tuin (laten) aanleggen, zoals wandcontactdozen en verlichting. Daarbij gelden voorwaarden:
  - 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).

[foto's met voorbeelden van juiste tuininrichting en goed tuinonderhoud]

#### WOCO helpt

De huurder kan advies vragen over planten en bomen die geschikt zijn voor zijn tuin. WOCO schakelt hiervoor eventueel een hovenier in.

## 5

### **Plaatsen van bouwwerken in de tuin, camera's en schotelantennes**

Voor het plaatsen van een berging, tuinhuis, garage, serre, pergola en carport heeft de huurder altijd toestemming van WOCO nodig. Criteria daarvoor staan in het ZAV beleid.

Ook is toestemming nodig voor:

- De aanleg van een vijver
- Het plaatsen van een dierenverblijf voor kleine dieren (bijvoorbeeld een hondenhok, of volière)

#### *Camera's*

De huurder mag een camera plaatsen voor beveiliging, maar dat mag alleen als de camera gericht is op de eigen tuin en de eigen woning. Het is verboden om camera's te richten op tuinen of woningen van anderen. Bij verhuizing moet de huurder camera's altijd weghalen. Overname is niet toegestaan.

#### *Schotelantennes*

Een schotel is toegestaan, onder de volgende voorwaarden:

- Schotel mag maximaal 60 cm doorsnee hebben.
- Alleen op balkon of in achtertuin.
- Balkon: de schotel mag niet uitsteken.
- Achtertuin: de schotel staat op een standaard en het totaal is niet hoger dan 1.80 m. De schotel is onzichtbaar vanaf de straat.
- De kleur van de schotel past bij de muur waar deze tegenaan staat.
- De huurder overlegt vooraf met de bureu.
- Kabels mogen door de muur. Overleg tevoren met de opzichter over een geschikte plek.

Bij onderhoud van de woning moet de huurder de schotel tijdelijk weghalen.

Bij mutatie moet de huurder de schotel altijd weghalen. Overname is niet toegestaan.

## 6

### **Tuinonderhoud door de huurder tijdens de huur**

Huurders moeten hun tuin onderhouden. Dat staat in het Besluit kleine herstellingen. Daar staat dat de huurder moet zorgen 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.

In de algemene huurvoorwaarden (2018) staan nog meer spelregels:

- Huurder moet tuin onderhouden en er mag geen overlast ontstaan door de inrichting van de tuin (artikel 6.9).
- Geen vuilnis, grofvuil of auto's in de tuin (artikel 6.10).

## 7

### Onderhoud van bomen tijdens de huur

Wordt een woning verhuurd mét boom? Dan moet de huurder het onderhoud doen. 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 moeite of inspanning kost, blijft de huurder hiervoor verantwoordelijk.

Bijzondere situaties:

- Doet het huurder wél onderhoud, maar is de boom desondanks toch te groot en daardoor onveilig geworden? Dan verwijdert en betaalt WOCO verwijdering, als de gemeente een kapvergunning verleent.
- Wil of kan de huurder het onderhoud niet doen? Dan kan de huurder WOCO vragen het onderhoud te doen. WOCO schakelt een hovenier in en berekent een deel van deze kosten (70%?) aan de huurder door.

---

LET OP: dit is een voorbeeldtekst – misschien is dit voor jouw situatie niet geschikt – ik ben niet aansprakelijk voor onjuist gebruik, onvolledigheid en fouten.

© www.ankykloosterman.nl | 2024



- Wil de huurder een boom kappen? Dan is vaak een kapvergunning nodig. De huurder overleg dit met WOCO, waarna de hovenier de vergunning aanvraagt bij de gemeente.
- Was de boom bij start van de huur al hoger dan 6 meter? Dan zorg WOCO voor het terugsnoeien. Bestaat discussie over de hoogte van de boom bij aanvang? En zegt de huurder dat dat boom destijds hoger was dan 6 meter? Dan moet WOCO bewijzen dat dat niet zo was. Daarom maakt WOCO steeds foto's van de tuin bij een nieuwe verhuring.

### *WOCO helpt*

Heeft de huurder geen tuingereedschap? WOCO heeft gratis materiaal te leen. Eén week lang. Huurders kunnen het tuingereedschap op afspraak ophalen bij de complexbeheerders. ID wordt gecontroleerd.

De huurder kan advies vragen over onderhoud van bomen. WOCO schakelt hiervoor eventueel een hovenier in.

Heeft de huurder moeite met het bijhouden van de tuin? Dan geeft WOCO tips aan de huurder, waar de huurder hulp kan vinden, bijvoorbeeld een lokale groep vrijwilligers of klusdienst.

### *Kapvergunning*

Elke gemeente heeft eigen regels. Soms in een speciale bomenverordening. Soms in de APV.

Bijvoorbeeld:

- Bomenverordening Gemeente X > Voor kappen is een vergunning nodig als de stam minimaal 20 centimeter dik is op 1,3 meter hoogte.

## **8**

### **Handhaven**

WOCO ziet erop toe dat huurders het tuinonderhoud ook daadwerkelijk uitvoeren. Dat betekent dat WOCO in actie komt:

- als er een klacht binnen komt van burens, of
- als WOCO zelf iets constateert.

WOCO werkt met modelbrieven. Het proces bij handhaving heeft de volgende stappen.

- STAP 1  
Persoonlijk contact met de huurder. Buurtbeheerder gaat langs of belt, probeert afspraken te maken en controleert. Foto's maken van tuin, voordeur, omgeving. Afspraken vastleggen via mail of brief. In dossier noteren.
- STAP 2

---

LET OP: dit is een voorbeeldtekst – misschien is dit voor jouw situatie niet geschikt – ik ben niet aansprakelijk voor onjuist gebruik, onvolledigheid en fouten.

© www.ankykloosterman.nl | 2024

Brieven sturen of mailen. Een tweede brief bevat een sommatie. Aankondiging van volgende stappen. Eén week na brief 1 controle bij de woning. Opgelost? Bedankbriefje. Niet opgelost? Dan brief 2.

- STAP 3  
WOCO legt een boete op. Dit is geen strafrechtboete, maar een boete uit de huurvoorwaarden. Brief 3.
- STAP 4  
Juridische stappen. WOCO schakelt een jurist in. Dat kan leiden tot een rechtszaak. Daarin vraagt WOCO:
  - Veroordeling van de huurder om de tuin te onderhouden, met een dwangsom voor elke dag dat de huurder dat niet doet.
  - Een machtiging om zelf de werkzaamheden te mogen uitvoeren op kosten van de huurder, ook al werkt de huurder niet mee.

## 9

### Burenrecht

Buren kunnen elkaar rechtstreeks aanspreken als er klachten of overlast is over de tuin, zoals bladeren, minder zonlicht, ongedierte. In het burenrecht staan de volgende regels:

- Buren mogen elkaar niet 'onrechtmatig' hinderen (art. 5:37 BW). Bijvoorbeeld: door een nieuwe uitbouw krijgt de buurman veel minder licht in zijn huis. Bovendien geven de ramen van de uitbouw inkijk in zijn woonkamer.
- Iedere buur mag een schutting of muur plaatsen. Op de erfgrans mag dat alleen in overleg met de andere buur. Is er geen toestemming? Dan mag de schutting alleen aan de eigen kant van de erfgrans (art. 5:48 en 5:49 BW). Een schutting tot 1 meter hoog mag altijd. In de achtertuin mag de schutting max 2 meter hoog zijn. Voor een heg of een haag geldt geen maximale hoogte. Let op: sommige gemeenten hebben andere regels.
- Bomen moeten 2 meter uit de grens staan. Heggen 50 cm (art. 5:42 BW).  
Uitzonderingen:
  - Dichterbij mag als de boom, heg of struik niet hoger is dan de schutting.
  - De gemeente heeft soms een andere regel.
    - Bijvoorbeeld Haarlem: voor bomen geldt 50 cm en voor heggen 0 cm.
    - Bijvoorbeeld Zandvoort: voor particuliere bomen geldt 2 meter, voor gemeentelijke bomen 50 cm, voor heggen 50 cm.
- Buren mogen in elkaars tuin komen als dat nodig is om iets te repareren. Dit heet steigerrecht of ladderrecht (art. 5:56 BW).
- Buren mogen overhangende takken weghalen. Maar alleen als de buurman weigert om zelf te snoeien (art. 5:44 BW).

## 10

### Hoe gaat WOCO om met erfafscheidingen?

WOCO plaatst geen schuttingen, behoudens enkele uitzonderingen. Bij nieuwbouw wordt de tuin opgeleverd met een privacy scherm en paaltjes met draad.

Een schutting is een ZAV. Huurders mogen een schutting plaatsen en hoeven daarvoor geen toestemming te vragen. Wel gelden de volgende voorwaarden:

- Als de schutting op de erfgrans komt te staan, delen de burens de kosten. De schutting wordt in overleg met de burens geplaatst. Komen de burens er samen niet uit? Dan plaatst ieder een schutting in de eigen tuin.
- Soms stelt de gemeente een omgevingsvergunning verplicht. Die moet de huurder aanvragen.
- In de voortuin mag de huurder geen schutting zetten, wel een heg of haag.
- Schutting in de achtertuin en aan de zijkant is maximaal twee meter hoog.
- Bij einde huur moet de huurder overleggen met de burens. De huurder moet de schutting achterlaten, tenzij burens het met elkaar eens zijn over verwijderen.
- Huurder moet de schutting zelf onderhouden.
- Maakt de schutting geen verzorgde indruk of is deze niet veilig? Dan moet de huurder deze vervangen of weghalen.

Voor het plaatsen van een stenen muur is wél schriftelijk toestemming nodig.

## 11

### Mutatie – hoe moet de huurder de tuin achterlaten en wat doet WOCO?

De huurder moet de tuin schoon en netjes opleveren bij einde huur. Bij voorinspectie worden daarover afspraken gemaakt. Doet de huurder dat niet, uiterlijk op datum van de eindinspectie? Dan brengt WOCO kosten in rekening voor het herstellen van de tuin. In het rapport van de voorinspectie staat hoe hoog deze kosten zijn.

Wat verstaat WOCO onder een schone en nette tuin?

- De tuin maakt een verzorgde indruk. Begroeiing is teruggesnoeid of verwijderd.
- Gras is gemaaid tot een hoogte van maximaal 5 cm.
- Paden en terrassen zijn goed gelegd en schoon, zonder onkruid of algengroei.
- Het pad is minimaal 90 cm breed en het terras is over de gehele breedte van de gevel minimaal 150 cm diep.
- Is een boom verwijderd? Dan is dit volledig gebeurd, dus inclusief wortel.
- De bomen zijn geplant met toestemming van WOCO of voldoen aan de ABC-lijst. Daarnaast voldoen ze aan de volgende criteria:
  - Ze staan 2 meter van de gevel of de schutting.
  - Ze zijn niet hoger dan 6 meter, of hoger dan de nok van de woning.
  - Ze geven geen overlast of schaduw voor de burens.
- Afval en spullen zijn verwijderd uit voor- en achtertuin.
- Verontreiniging van opritten (motorolie, verf) is verwijderd.

---

LET OP: dit is een voorbeeldtekst – misschien is dit voor jouw situatie niet geschikt – ik ben niet aansprakelijk voor onjuist gebruik, onvolledigheid en fouten.



- Is de schutting onveilig of slecht onderhouden? Dan repareert de huurder die, of haalt m weg. Is het een gezamenlijke schutting? Dan moet de huurder hierover beslissen samen met de bureu.
- Is de schutting in goede staat? En is het een gezamenlijke schutting? Dan moet de huurder deze achterlaten, tenzij bureu het met elkaar eens zijn over verwijderen.
- Vijvers en worteldoek zijn verwijderd, tenzij de nieuwe huurder deze wil overnemen.
- Elektravoorziening in de tuin is ontkoppeld van de elektravoorziening in de woning. Voldoet de installatie niet aan de normen of kan WOCO dit niet controleren? Dan moet deze weg en mag niet worden overgenomen.

[foto's toevoegen: voorbeelden van wel goed / niet goed]

### *Overgangsregeling ivm nieuw beleid*

Zijn de bomen gepland voordat dit nieuwe tuinbeleid werd ingevoerd? Dan beoordeelt WOCO of de boom kan blijven staan, of in hoeverre deze boom teruggesnoeid moet worden. Daarbij gelden de volgende regels;

- Was de boom bij start van de huur al hoger dan 6 meter? Dan zorgt WOCO voor het terugsnoeien, op kosten van WOCO.
- Bestaat discussie over de hoogte van de boom bij aanvang? En zegt de huurder dat dat boom destijds al hoger was dan 6 meter? Dan moet WOCO bewijzen dat dat niet zo was.
- Staat vast dat de boom bij start van de verhuur lager was dan 6 meter? Dan komt snoeien voor rekening van de huurder. Dat volgt uit het Besluit kleine herstellingen – dat staat dus gewoon in de wet en staat los van dit beleid.

### *Nieuwe verhuring*

WOCO maakt steeds foto's van de tuin bij een nieuwe verhuring.

De huurder mag verwachten dat de tuin voldoet aan de regels die in dit tuinbeleid staan. Heeft de vertrekkende huurder de woning niet op die manier achtergelaten? Dan zorgt WOCO voor dat de tuin in orde wordt gebracht.

De verhuurmakelaar geeft de flyer 'spelregels voor de tuin' aan de huurder. Dat document is niet langer dan 1 A4. De flyer verwijst naar de website, voor meer uitgebreide informatie.