

Bomen en tuinen

Tuinonderhoud

Bij veel huurwoningen hoort ook een tuin, waarin de huurder naar hartenlust kan tuinieren en/of van de zon genieten. Een tuin brengt echter ook verplichtingen met zich mee. Want één ding staat vast: een tuin moet onderhouden worden. Een corporatie heeft er ook belang bij dat de huurder de tuin naar behoren onderhoudt.

Een verwaarloosde tuin doet immers afbreuk aan het woongenot van omwonenden en het aanzien van de buurt wordt er niet beter op. Strikt genomen zal de buurman van de betrokken (nalatige) huurder kunnen stellen dat hij vanwege het uitzicht op de verwaarloosde tuin niet het genot heeft dat hij mag verwachten bij het aangaan van de huurovereenkomst. Een dergelijke situatie wordt onder het huurrecht als gebrek gekwalificeerd.

Onderhoudsafscheidingen

Het onderhouden geldt ook voor de omheiningen, ongeacht of het om een heg of schutting gaat. Ook kunnen hoge bomen en struiken zorgen voor ergernis bij de burens.

Artikel 213 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat de huurder verplicht is om zich ten aanzien van het gebruik van het gehuurde, als goed huurder te gedragen. Uitgaande van deze verplichting mag een verhuurder van de huurder verlangen dat ook de tuin naar behoren wordt onderhouden. Bij de inrichting van de tuin gelden wettelijke bepalingen. Bomen mogen in principe niet worden geplant binnen 2 meter van de erfgrans, voor hagen is deze kritische grens 50 centimeter. Als de burens last hebben van overhangende takken of doorschietende wortels, dan kan men de buurman verzoeken om deze af te zagen of af te steken. Een bewoner is verplicht binnen een redelijke termijn aan dit verzoek tegemoet te komen. Blijft hij in gebreke, dan mag men de zaag of schop zelf ter hand nemen.

In dergelijke gevallen dient men wel in overleg te snoeien en mag aan de bomen en struiken geen onnodige schade toegebracht worden.

Huurrecht

Het tuinonderhoud valt onder het geringe dagelijks onderhoud dat voor rekening van de huurder komt en als zodanig ook is opgenomen in het 'Besluit kleine herstellingen' dat onderdeel uitmaakt van het huurrecht.

Concreet staat daarin omschreven dat het onderhoud aan tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen zodanig dient te worden uitgevoerd dat het een verzorgde indruk maakt.

Een verzorgde indruk houdt o.a. in:

- het regelmatig maaien van het gras;
- het 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 erfafscheidingen.
- het rechtzetten en recht houden van erfafscheidingen;
- het onderhouden van de bomen: o.a. snoeien, blad opruimen, overhangende takken wegzagen.



Bomen en tuinen

In goede staat

Indien tot het gehuurde een tuin of een erf behoort, is huurder verplicht de tuin aan te leggen, te gebruiken, te onderhouden en te handhaven als siertuin en het erf en de tuin niet te gebruiken voor de opslag van zaken, van welke aard dan ook. Alle bomen en struiken, dus ook de bomen en struiken die bij aanvang van de huur aanwezig zijn, dienen door de huurder te worden onderhouden en tijdig te worden gesnoeid en geroid. Als bomen of struiken in een tuin overlast veroorzaken moeten deze op kosten van de huurder worden verwijderd.

Een gouden regel is dat een huurder zijn woning, inclusief tuin, in goede staat moet bewonen en achterlaten. Een huurder is natuurlijk vrij de tuin in te richten naar eigen smaak. Er wordt door de woonstichting uitgegaan van wat als 'algemeen aanvaardbaar' geldt.

Bepalend is dat het geheel een verzorgde indruk moet maken. Het is moeilijk aan te geven waaraan de inrichting van een tuin precies zou moeten voldoen. Wel kunnen we aangeven wat absoluut niet acceptabel is, namelijk:

- Klimop tegen gevels;
- Onkruid tussen bestrating en in de tuin;
- Aanwezigheid van zwerfvuil;
- Opslaan van goederen;
- Opslaan van vuilnis van welke aard dan ook, anders dan in de vuilcontainers;
- Verontreinigingen van opritten (motorolie e.d.);
- Ondeugdelijke/slecht onderhouden schuttingen en erfafscheidingen.

Het planten van een op termijn hoog opschietende boom, brengt voor de huurder speciale verantwoordelijkheid met zich mee. Bij het planten van bomen geldt: kleine bomen worden groot.

Verhuizing

Als blijkt dat de verhuurbaarheid wordt aangetast zal op het moment van verhuizing de vertrekkende huurder verplicht worden om de boom te verwijderen. Wanneer echter een vertrekkende huurder kan aantonen dat de betreffende boom reeds bij aanvang van de huurovereenkomst aanwezig was en deze nu, ondanks zorgvuldig onderhoud, de verhuurbaarheid aantast, dan zal woonstichting De Zes Kernen het verwijderen van de boom op zich nemen. Alleen als de boom wordt overgenomen door de nieuwe huurder, kan deze blijven staan. Bepalend of een boom wel of niet kan blijven staan, is dat hij op dat moment niet zorgt voor overlast of (kans op) schade.

