

Tuinen en buitenruimtes

Een groot aantal van onze woningen heeft een eigen tuin of buitenruimte. Een tuin brengt u veel plezier, maar ook verplichtingen. Wonen Midden-Delfland vindt het belangrijk dat de tuinen er netjes en verzorgd uitzien. Een slecht onderhouden tuin of buitenruimte leidt vaak tot grote irritaties bij buurtbewoners. En geven de wijk of straat een armoedige uitstraling.

Om die reden zijn er enkele spelregels voor het onderhouden van uw buitenruimte. Het zijn eenvoudige regels die voor iedereen gelden. De regels zorgen er ook voor dat de woningen en de gehele buurt aantrekkelijk en leefbaar blijven. In deze folder leggen wij uit wat wij verstaan onder een goed onderhouden buitenruimte. Daarnaast geven we aan wat de gevolgen zijn indien u het onderhoud verwaarloost.

Wat is goed onderhoud?

U mag uw buitenruimte naar eigen inzicht inrichten, mits uw tuin of balkon maar een onderhouden en verzorgde indruk maakt. Daarmee bedoelen we: geen hoog opschietend onkruid, overhangende takken of een kapotte schutting. Bomen moet u zelf kunnen snoeien, zodat ze niet te hoog worden en mogelijk overlast bij de burens veroorzaken. Of beschadigingen aan de woning. De buitenruimte is ook niet bedoeld als verzamelplek van goederen en vuilniszakken. Of de stalling van auto's, caravans of boten. Auto's en motoren kunnen namelijk olie en benzine lekken, wat ten koste gaat van het milieu en uw leefomgeving.

Bomen en grote struiken

- De maximale boomhoogte is 4,50 m. Voor het planten van een boom vraagt u altijd toestemming aan Wonen Midden-Delfland.
- De maximale struikhoogte is 2,50 m.
- Na vertrek uit de woning verwijdert u de boom, tenzij de nieuwe huurder hem overneemt.
- Bomen en struiken mogen geen overlast of schade veroorzaken aan de woning, de berging of de omwonenden. Is er overlast, dan vragen wij u de betreffende bomen of struiken (terug) te snoeien of verwijderen.
Onder overlast verstaan wij onder meer:
 - insecten (meer dan normaal);
 - belemmering van lichtinval en/of bezonning omwonenden;
 - wortelgroei buiten de eigen erfgrans;
 - schade aan de riolering door wortelgroei;
 - gevaar van omvallen en uitvallen van takken.
- Is het nodig een boom of struik te verwijderen? Doe dat dan bij voorkeur met wortel en al.
- Bij gestapelde bouw staan wij het planten van bomen niet toe. Struiken zijn wel toegestaan: de maximale struikhoogte is 2.50 m.

Hagen, klimplanten en woekerende planten

- De maximale hoogte van hagen aan de achterzijde of aan de zijkant van een hoekwoning is 2.00 m.
- De maximale hoogte van hagen aan de voorzijde van de woning is 1.00 m.
- De maximale breedte van een haag is 0,50 m.
- De buitenzijde van de haag is maximaal gelijk aan de eigen erfgrens.
- Bij wederzijdse overeenstemming tussen burens onderling mag u de haag met het hart op de erfgrens met uw burens plaatsen. Het onderhoud is dan voor rekening van beide huurders.
- Klimplanten en woekerende planten mag u niet tegen de gevel plaatsen, wél tegen een daarvoor geschikt rek.

Schuttingen en pergola's

- De maximale schuttinghoogte aan de achterzijde van de woning is 2.00 m.
- Bij een hoekwoning met een tuin aan de zijkant van de woning bedraagt de maximale hoogte van de schutting 1.80 m. Onder voorwaarde dat deze past in de het straatbeeld.
- De maximale schuttinghoogte aan de voorzijde van de woning is 1.00 m.
- De zijkant van de schutting is maximaal gelijk aan de eigen erfgrens.
- Bij gestapelde bouw geldt: tot 2.00 m gemeten vanaf de gevel mag een scherm of schutting maximaal 2.00 m zijn. Daarna maximaal 1.00 m. Het materiaal moet passen bij de uitstraling van het woongebouw. Voor het plaatsen van een scherm bij gestapelde bouw vraagt u altijd toestemming aan Wonen Midden-Delfland. Wij stellen voorwaarden aan het materiaal en de wijze van bevestigen.
- Bij wederzijdse overeenstemming (tussen burens onderling) mag u de schutting met het hart op de erfgrens plaatsen. Het onderhoud is dan voor rekening van beide huurders.
- Het zelf aanleggen van pergola's is toegestaan, onder de voorwaarde dat u deze bij het verlaten van de woning weer verwijdert. Of laat overnemen door de nieuwe huurder.
- U zorgt ervoor dat u beschadigingen, zoals schroefgaten e.d. in bijvoorbeeld woning, berging en erfafscheiding, herstelt na het verwijderen van uw pergola.

Bestratingen/verhardingen

Het zelf aanleggen van paden, terrassen en andere verhardingen is toegestaan. De richtlijnen zijn:

- De aanleg moet veilig zijn. Denk aan hoogteverschillen en stroefheid in verband met gevaar voor vallen of uitglijden.
- U legt de bestrating afwaterend aan (zowel vanaf de woning als vanaf de berging).
- Paden van grind, gravel of houtsnippers brengt u aan op worteldoek.
- De bestrating komt op voldoende afstand van houten kozijnen, houten bergingen enzovoorts, zodat er geen vocht bij kan komen.
- Probeer zo veel mogelijk wegzakken te voorkomen.
- Kleur en materiaalkeuze mogen de verhuurbaarheid van de woning niet negatief beïnvloeden.

- De tuin moet minstens tot 2.00 m vanaf de gevel zijn bestraat. De oppervlakte bedraagt ten minste 6 m². Deze bestrating mag bij het einde van de huur blijven liggen. Als de tuin verder is bestraat, mag u de totale bestrating voor overname aanbieden aan de nieuwe huurder.
Wanneer de nieuwe huurder de bestrating niet overneemt, mag uitsluitend het eerste deel bestrating (6 m²) blijven liggen, het overige haalt u weg.
- Minstens 10% van het tuinoppervlak moet onverhard zijn, vanwege de opname van regenwater.
- Er is geen sprake van afwatering buiten de tuin, of op aangrenzende stoepen en/of achterpaden.
- Wanneer aan de tuin/woning grenzende stoepen en/of paden worden opgehoogd naar de oorspronkelijke hoogte, past u zelf de hoogte van het pad, terras of tuin hierop aan.

Vijvers/waterpartijen

- Voor vijvers en waterpartijen is toestemming nodig.
- Fontein en watervallen zijn toegestaan als deze geen overlast veroorzaken voor omwonenden.
- De minimale afstand van de vijver tot de woning, berging en/of de erfgrans is 1.00 m.
- Bij het einde van de huur haalt u waterpartijen en dergelijke weg. De nieuwe huurder mag ze overnemen.
- Bij het verwijderen van waterpartijen vult u de grond aan met tuinaarde tot het oorspronkelijke niveau.

Buitenverlichting

- Het zelf aanbrengen van buitenverlichting is toegestaan. Deze verwijdert u weer bij het verlaten van de woning. Of u laat de verlichting overnemen door de nieuwe huurder.
- De aanleg van de buitenverlichting gebeurt op een veilige manier en mag geen overlast voor omwonenden veroorzaken.
- Indien u buitenverlichting en/of de voeding daarvan bevestigt aan de woning, de berging en/of de erfafscheiding, zorgt u voor herstel van eventuele beschadigingen (zoals schroefgaten en dergelijke) na het verwijderen van de buitenverlichting.

Aanbouwen, serres, overkappingen, luifels en andere bouwsels, zonwering en rolluiken

- Voor een aanbouw, serre, overkapping, luifel of andere bouwsels in de buitenruimte heeft u toestemming nodig.
- Voor het aanbrengen van zonwering en rolluiken heeft u toestemming nodig.

Schotelantennes

- Voor het plaatsen van een schotelantenne heeft u toestemming nodig.

Dieren

- Wilt u dieren houden die overlast kunnen veroorzaken (zoals honden, konijnen, kippen, hanen, duiven, reptielen)? Overleg dit vooraf met de burens.

Schilderwerk

- Het is niet toegestaan om aan de buitenzijde van de woning kleuren te veranderen of schilderwerk uit te voeren, wanneer de buitenzijde onderdeel uitmaakt van het gehuurde. Denk aan muren, kozijnen, ramen, deuren, panelen, boeiboorden en dakkapellen.

Vaste tuininrichting

- Het is toegestaan bielzen, vlonders, staptegels, bloembakken, rotstuinen, keien en dergelijke te plaatsen in de buitenruimte. Bij huuropzegging haalt u deze items weer weg. De nieuwe huurder mag ze ook overnemen.

Overig

- In de buitenruimte voert u geen bedrijfsmatige activiteiten uit om mogelijke overlast te voorkomen voor burens en omwonenden.
- Opslag van goederen is niet toegestaan.

Kosten onderhoud

U bent niet alleen verantwoordelijk voor het uitvoeren van onderhoud, maar ook voor de bijkomende kosten. Uitzondering is wanneer wij een van bovenstaande zaken hebben geplaatst, en ze dus deel uitmaken van het gehuurde.

Slecht onderhouden buitenruimte

Houdt u zich niet aan de spelregels? Dan spreken wij u hierop aan. U heeft altijd de mogelijkheid om binnen een redelijke termijn het onderhoud alsnog uit te voeren, of om zaken op te ruimen. Indien u geen gehoor geeft aan onze schriftelijke oproep, starten wij een juridische procedure op.

Overgangsregeling

In het verleden zijn er bij het aangaan van nieuwe huurcontracten geen aanvullende voorwaarden voor tuinen en buitenruimtes uitgereikt. Is dit bij u het geval en vertrekt u uit de woning? Dan bent u niet volledig gebonden aan alle voorwaarden in deze folder. De opzichter stelt zich dan ook coulant op.

Wijzigingen in strijd met de wettelijke bepalingen die van toepassing waren bij het afsluiten van de huurovereenkomst, behandelen wij wél volgens de voorwaarden in deze folder.

Nog vragen?

Heeft u verder nog vragen? Bel tijdens de openingstijden met ons kantoor, op telefoonnummer 010 592 50 93. Of stuur een e-mail aan info@wonenmd.nl. Onze medewerkers helpen u graag verder.