



VROM-Inspectie
Ministerie van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

Handreiking **Aanpak van** verloederde tuinen



Handreiking

Aanpak verlorende tuinen

DocuCom PDF Trial
www.pdfwizard.com



Inleiding

Verloederde tuinen zijn bewoners vaak een doorn in het oog. Tuinen zijn te beschouwen als visitekaartjes van de buurt. In een buurt met verzorgde tuinen voelen bewoners zich vaak ook prettiger. En dat draagt bij aan een betere leefomgeving, die hoog op de maatschappelijke en politieke agenda staat. De Minister voor Wonen, Wijken en Integratie, Eberhard van der Laan, vraagt gemeenten problemen met verloederde tuinen aan te pakken, waar mogelijk samen met corporaties.

Deze handreiking geeft een aantal juridische en niet-juridische mogelijkheden, waarmee in de praktijk successen zijn bereikt om verloedering van tuinen terug te dringen. In blauwe kaders vindt u voorbeelden van projecten die succesvol zijn geweest.

Eind 2009 is de Handreiking Woonoverlast beschikbaar, waarin duidelijk wordt gemaakt welk instrument bij welk soort (woon)overlast is in te zetten. Daarnaast zal die handreiking veel praktisch materiaal bieden, zoals een stappenplan, voorbeeldbrieven en praktijkvoorbeelden.

Betrokken partijen

Bij de aanpak van verloederde tuinen zijn verschillende partijen betrokken. Er is een relatie tussen het college van burgemeester & wethouders (B&W) en de eigenaar en/of gebruiker van de tuin. Er kan ook een relatie bestaan tussen huurder en verhuurder van de tuin. En vaak bestaan beide. Bij het tegengaan van de verloedering van tuinen kunnen dan verschillende wegen (tegelijker tijd) worden bewandeld. Gemeenten kunnen, samen met corporaties, de lokale problematiek verkennen. Daarna kan een strategie worden bepaald om concrete oplossingen te realiseren.

Juridische en niet-juridische oplossingen

Als het gaat om verloedering die niet het gevolg is van onrechtmatig handelen of het niet nakomen van een huurcontract, dan is het aan te bevelen om niet-juridische middelen in te zetten; zoals bijvoorbeeld gesprekken aangaan.

Als er wel sprake is van verloedering die gepaard gaat met onrechtmatig handelen of het niet nakomen van een (huur)contract, dan is handhaving op zijn plaats. Deze brochure geeft beproefde mogelijkheden voor beide situaties.

Toezicht én handhaving

Toezicht en handhaving zijn methoden om gedragsbeïnvloeding tot stand te brengen. Het is belangrijk consequent, helder en eenduidig te handelen, volgens vastgesteld beleid. Het meest succesvol en effectief blijkt de aanpak waarbij niet alleen wordt gepraat, maar ook het officiële (juridische) handhavingstraject wordt ingezet.

Uitvoering

Afhankelijk van de specifieke wet- of regelgeving is een tekortkoming strafrechtelijk te vervolgen en kan de gemeente een last onder dwangsom opleggen of bestuursdwang toepassen.

Een verhuurder kan, afhankelijk van het huurcontract, kosten van een herstelling verhalen als servicekostenpost. Hij kan de huurder altijd aanspreken op nakoming van

de huurovereenkomst. De rechter zou uiteindelijk de huurovereenkomst wegens wanprestatie van de huurder, op grond van artikel 7:231 BW, kunnen ontbinden.

Lentekriebels

In de gemeente Groningen wordt elk jaar de actie Lentekriebels gehouden. De gemeente begint al vroeg in het jaar bewoners hierop te attenderen via verschillende media (wijkkrant, internet, het benaderen van mensen die andere jaren ook hebben meegedaan). Er zijn veel bewoners die hun omgeving willen schoonmaken. Samen gaan zij aan de slag in voortuinen, op pleinen en langs sportvelden. De gemeente Groningen zorgt voor bezems, zakken en grijpers en -afhankelijk van de inzet- een tegenprestatie. Om de nuttige dag nog gezelliger te maken, ontvangen de Lentekriebels-actiegroepen een pretpakket met kleurrijke cadeautjes. Natuurlijk is een prettige omgeving al een beloning op zich. Elke groep die enthousiast meedoet aan Lentekriebels kan een tegenprestatie/subsidie krijgen. Hierbij kan gedacht worden aan een buurt barbecue als tegenprestatie of een speeltoestel. In veel wijken wordt aan de actie meegedaan. Naast het effect van een schone buurt komt ook vaak het sociale aspect naar voren. Buurtbewoners doen iets gezamenlijks waardoor men elkaar weer beter leert kennen en begrip voor elkaar heeft.

Juridische middelen

A. Relatie Verhuurder – Huurder

Artikel 7:217 BW verplicht de huurder kleine herstellingen aan het gehuurde te verrichten, tenzij deze nodig zijn geworden door een tekortgeschoten verhuurder. Op grond van artikel 7:240 BW is in het Besluit kleine herstellingen (hierna Besluit) bepaald wat onder kleine herstellingen valt.

In de bijlage bij artikel 1 onder l. van het Besluit wordt het onderhoud van tuinen en het zorgen dat de tuin een verzorgde indruk maakt, genoemd als door de huurder te verrichten kleine herstelling.

‘l. het onderhoud aan tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen, zodanig dat deze omringende 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 geveerd of gebeitst: erfafscheidingen regelmatig verven of beitsen’*

Wanneer de kleine herstelling niet wordt verricht, kan de verhuurder de huurder aanspreken op nakoming van de huurovereenkomst. De huurder gedraagt zich niet als goed huurder, zoals is vereist door artikel 7:213 jo 7:217 BW. De verhuurder kan ex artikel 3:296 BW nakoming van de verplichtingen van de huurder vorderen. De rechter zou uiteindelijk de huurovereenkomst wegens wanprestatie van de huurder, op grond van artikel 7:231 BW, kunnen ontbinden. Wanneer dat in de huurovereenkomst is afgesproken, is het mogelijk om kleine herstellingen aan de tuin verricht

Elkaar aanspreken

Bewoners of wijkorganisaties kunnen ook zelf actie ondernemen om verloederde tuinen aan te pakken. Zij hebben geen dwangmiddelen, maar kunnen elkaar wel aanspreken. In een aantal steden vindt ongeveer één keer in de twee maanden een buurtschouw plaats door bewoners en de wijkraad. Wanneer er voortuintjes worden aangetroffen die verloederd zijn (bijv. waar veel onkruid staat, of de vuilniszakken hoog opgestapeld liggen) spreekt men de bewoners daar op aan. Soms wordt dit gecombineerd met het aanbod dat vrijwilligers meehelpen om de tuin op orde te brengen.

door de verhuurder als servicekosten op de huurder te verhalen.

De verhuurder kan ook op grond van artikel 3:296 BW bij de rechter vorderen om de huurder bij vonnis een overlastverbod op te leggen, waarin hem wordt verboden om nog overlast te veroorzaken. De overlast dient specifiek omschreven te worden. Aan overtreding van dit verbod kan een dwangsom worden verbonden.

B. Relatie tussen college van B&W en eigenaar en/of gebruiker van een tuin

Bij de aanpak van verrommelde tuinen en tuintjes wordt door gemeenten veelal handhavend opgetreden op grond van overtreding van de Bouwverordening¹. In de bouwregelgeving wordt het begrip 'tuin' niet gebruikt. Wel komt het begrip 'open erf' voor. Een tuin is volgens de heersende opvatting een open erf, in de zin van de Woningwet en Bouwverordening. Bepalingen uit de Woningwet kunnen worden ingezet om vervallen/vervuilde tuinen aan te pakken. Dit hangt af van de gemeentelijke bouwverordening en welstandsnota.

1. Artikel 7b lid 2 Woningwet en Gemeentelijke Bouwverordening

Artikel 7b lid 2 Woningwet verbiedt een bestaand gebouw, open erf of terrein in strijd met de bouwverordening te gebruiken

of te laten gebruiken. Gemeenten hanteren veelal de Modelbouwverordening (MBV) van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG). De MBV bevat nuttige bepalingen in de aanpak van woonoverlast. Artikel 5.1.1 van de MBV reguleert de staat van onderhoud van open erven en terreinen.

- '1 Open erven en terreinen moeten zich in een, in verband met hun bestemming, voldoende staat van onderhoud bevinden.*
- 2 Open erven en terreinen mogen geen gevaar kunnen opleveren voor de veiligheid, noch nadeel voor de gezondheid van of hinder voor de gebruikers of anderen, ten gevolge van:
 - a drassigheid;*
 - b stank;*
 - c verontreiniging;*
 - d aanwezigheid van schadelijk of hinderlijk gedierte;*
 - e aanwezigheid van begroeiing.'**

Daarnaast verbiedt artikel 7.3.2 MBV onder meer overlastgevend gedragingen in bouwwerk en open erf:

'Het is verboden in, op, of aan een bouwwerk, of op een open erf of terrein, voorwerpen of stoffen te plaatsen, te werpen of te hebben, handelingen te verrichten of na te laten, of werktuigen te gebruiken, waardoor:

- a overlast wordt of kan worden veroorzaakt voor de gebruikers van het bouwwerk, het open erf of terrein;*
- b op voor de omgeving hinderlijke of schadelijke wijze stank, rook, roet, walm, stof of vocht wordt verspreid of overlast wordt veroorzaakt door geluid en trilling, elektrische trilling daaronder*

¹ Zie bijvoorbeeld ABRvS 3 juli 2002, LJN: AE4890; ABRvS 24 maart 2003, LJN: AF7644; ABRvS 29 november 2006, LJN: AZ3235..

begrepen, of door schadelijk of hinderlijk gedierte, dan wel door verontreiniging van het bouwwerk, open erf of terrein;

- c brand- of ander gevaar wordt veroorzaakt;*
- d het gebruik van vluchtmogelijkheden wordt belemmerd.*

Niet van toepassing is het vorenstaande indien en voor zover het betreft nadelige gevolgen voor het milieu waarop de Wet milieubeheer of enige in deze wet genoemde milieuwet van toepassing is.'

Het enkele feit dat een tuin geen mooi

Code Groen

De corporatie De Goede Woning uit Apeldoorn heeft met het project Code Groen in de roos geschoten. Tal van groenprojecten zijn bedacht en uitgewerkt tot concrete plannen. De corporatie had er een prijsvraag aan gekoppeld. Heel veel bedachte projecten zijn inmiddels ook uitgevoerd.

De Apeldoornse bewoners van de Buizerdweg zijn bovendien in de prijzen gevallen. In samenwerking met de Praktijkschool is een plan voor hun woonomgeving opgesteld en ingediend bij de corporatie. De Goede Woning was hierover zo enthousiast dat zij dit plan heeft geadopteerd. In 2009 worden de plannen uitgevoerd. Het betreft werkzaamheden aan de voortuinen, de erfafscheidingen, de verlichting en verdere inrichting met een rij bomen.

aangezicht vormt, is niet voldoende voor strijdigheid met artikel 7.3.2. van de MBV. Tegen overtreding van artikel 7b kan bestuursrechtelijk worden opgetreden. Bestuursdwang of een last onder dwangsom kunnen beide worden ingezet. Een begunstigingstermijn moet in dat laatste geval, ex artikel 5:24 lid 4 Awb, worden geboden. Het handhavingsbesluit moet voldoen aan de beginselen van proportionaliteit en subsidiariteit. Overtreding van dit artikel is daarnaast, ex artikel 1a sub 2 van de WED, een economisch delict.

Ook de Wet Milieubeheer en de afvalstoffenverordening bieden mogelijkheden.

2. Wet milieubeheer

Een verloederde tuin waarin afval wordt opgeslagen, kan nadelige gevolgen hebben voor het milieu. Artikel 10.1 lid 1 en lid 2 Wet Milieubeheer (Wm) bepaalt het volgende:

- '1. Een ieder die handelingen met betrekking tot afvalstoffen verricht of nalaaft en die weet of redelijkerwijs had kunnen weten dat daardoor nadelige gevolgen voor het milieu ontstaan of kunnen ontstaan, is verplicht alle maatregelen te nemen of na te laten die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd, teneinde die gevolgen zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken.*
- 2. Het is een ieder bij wie afvalstoffen ontstaan, verboden handelingen met betrekking tot die afvalstoffen te verrichten of na te laten, waarvan hij weet of redelijkerwijs had kunnen weten dat daardoor nadelige gevolgen voor het milieu ontstaan of kunnen ontstaan.'*

Dit artikel geldt ook voor particulieren. Overtreding van artikel 10.1 Wm is strafbaar gesteld in artikel 1a WED. Gezien artikel 18.2a Wm hebben de betrokken Minister, gedeputeerde staten, burgemeester en wethouders en de waterkwaliteitsbeheerder zorg te dragen voor de bestuursrechtelijke handhaving van artikel 10.1 Wm. Het college van B&W kan een last onder dwangsom opleggen of bestuursdwang toepassen. Artikel 18.9 Wm bepaalt echter dat bestuursorganen niet tegelijkertijd bestuursdwang of een last onder dwangsom mogen

Schoon – Heel – Veilig

De corporatie Beter Wonen uit Almere heeft op initiatief van, en in samenwerking met, de bewoners in de wijk Kerkelanden een gezamenlijk project uitgevoerd rondom de (voor-)tuintjes van de bewoners. In het kader van 'Schoon – Heel – Veilig' hebben bewoners plannen gemaakt voor de aanpak van hun buurt. Daarna heeft de bewonerscommissie de plannen neergelegd bij woningcorporatie Beter Wonen. Uiteindelijk is met geld van de gemeente, de corporatie en de bewonerscommissie het plan volledig uitgevoerd. De plannen hadden betrekking op de inrichting van de voortuintjes, de gezamenlijke aankoop van tuinhokjes, het schuttingenproject en de verlichting. Het project heeft veel succes en navolging in de wijk. Inmiddels zijn zo'n 200 woningen betrokken in het project.

inzetten. Een handhavingsbesluit dient te voldoen aan het proportionaliteitsbeginsel.

3. Afvalstoffenverordening

Gemeenten kunnen kijken naar de handhaving van de afvalstoffenverordening. De gemeentelijke afvalstoffenverordening verbiedt veelal 'afvalstoffen op voor het publiek zichtbare plaats in de open lucht en buiten een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer op te slaan of opgeslagen te hebben'.

Ook wordt verboden 'buiten een daarvoor door het college bestemde plaats en buiten een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer een afvalstof, stof of voorwerp op of in de bodem te brengen, te storten, te houden, achter te laten of anderszins te plaatsen op een wijze die aanleiding kan geven tot hinder of nadelige beïnvloeding van het milieu'.

Naar aanleiding van overtreding van de bepalingen van de afvalstoffenverordening kan het college van B&W handhavend optreden door oplegging van een last onder dwangsom of het toepassen van bestuursdwang. Een begunstigingstermijn moet in dat laatste geval, ex artikel 5:24 lid 4 Awb, worden geboden.

4. Artikel 13a Woningwet: eisen van welstand

Een schutting, hek of balkonhek is een bouwwerk in de zin van de Woningwet. Artikel 13a geeft het college van B&W de bevoegdheid om indien met het bouwwerk niet voldaan wordt aan de redelijke eisen van welstand, neergelegd in de welstandsnota, de eigenaar te verplichten om

voorzieningen te treffen. Deze redelijke eisen van welstand hebben betrekking op het uiterlijk van een bouwwerk of standplaats.

Gelijktijdig met het besluit, als bedoeld in artikel 13a Woningwet, kan het college van B & W, ex artikel 15 Woningwet, besluiten tot toepassing van bestuursdwang of de oplegging van een last onder dwangsom. Dit besluit moet gericht zijn op naleving van het besluit ex artikel 13a Woningwet. Beide besluiten moeten gelijktijdig bekendgemaakt worden.

In het handhavingsbesluit moet zorgvuldig worden omschreven welke voorschriften zijn overtreden en welke voorzieningen moeten worden genomen om de situatie weer in overeenstemming met de voorschriften te brengen. Een begunstigingstermijn dient te worden geboden. Het handhavingsbesluit moet voldoen aan de beginselen van proportionaliteit en subsidiariteit. Het besluit ex artikel 13a Woningwet dient op grond van het Aanwijzingsbesluit Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken te worden ingeschreven in het beperkingenregister.

5. Vangnetbepaling: artikel 1a Woningwet

Artikel 1a Woningwet legt de eigenaar van een open erf een zorgplicht op om te zorgen dat door de staat van die woning of tuin geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid wordt veroorzaakt of voortduurt. Tevens is de eigenaar van een open erf

Stichting Present

Bij Stichting Present kunnen groepen vrijwilligers zich aanmelden voor eenmalige projecten (denk aan het schoonmaken van een vervuld huis, verwerk of opruimen van een verloederde tuin) waarin ze belangeloos tijd besteden aan mensen die goed hulp kunnen gebruiken. In totaal zijn er 34 afzonderlijke stichtingen verspreid over Nederland. De vrijwilligers kunnen zelf aangeven wat ze willen doen en wanneer. Dat motiveert beter dan een opdracht krijgen. De stichting brengt het aanbod van de groepen onder de aandacht van professionele maatschappelijke organisaties, maar deze kunnen zelf ook projecten aan Present aanbieden. De stichtingen worden financieel gesteund door woningscorporaties, gemeenten, bedrijven en fondsen. De inzet van de vrijwilligersgroepen kan een positieve invloed hebben op de leefbaarheid in de wijk. Met name verwaarlozing die zich niet achter de voordeur beperkt, maar ook zichtbaar wordt in de tuin, heeft directe effecten op de buurt. De werkwijze van de stichting biedt mensen een lage drempel om zich in te zetten en is daardoor succesvol. Dat vertaalt zich in een groeiend aantal Stichtingen Present in het land.

verplicht om te zorgen dat door het gebruik van dat erf geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid wordt veroorzaakt of voortduurt. Deze laatste zorgplicht geldt ook voor diegene die het open erf laat gebruiken, zoals verhuurders, exploitanten of beheerders.

De bepaling is toegespitst op de veiligheid en gezondheid, maar niet nader gespecificeerd. Deze vaagheid is gecreëerd om in te kunnen spelen op onvoorziene omstandigheden. Het betreft hier een vangnetbepaling: problemen die niet via de andere regelgeving kunnen worden aangepakt, vallen wellicht onder deze bepaling.

Het begrip 'gevaar voor de veiligheid of gezondheid' wordt ruim geïnterpreteerd en slaat op de veiligheid of gezondheid van mensen, dieren en goederen. Er hoeven geen bouwvoorschriften te worden overtreden om toch te kunnen spreken van een overtreding van artikel 1a Woningwet.

Tegen overtreding van artikel 1a kan bestuursrechtelijk worden opgetreden. Bestuursdwang of een last onder dwangsom kunnen worden ingezet. Een begunstigingstermijn dient in het geval van bestuursdwang te worden geboden. Daarbij moeten belanghebbende, ex artikel 4:8 Awb, in beginsel hun zienswijze kenbaar kunnen maken. De door de eigenaar te nemen maatregelen moeten in 'diens vermogen' liggen. Dat betekent dat de maatregelen technisch, fysiek, organisatorisch en objectief gezien geschikt zijn om het gevaar voor de gezondheid of veiligheid te voorkomen of te beëindigen. Daarnaast

moeten de te nemen maatregelen proportioneel zijn. Indien nodig kunnen tijdelijke beheers- of ordemaatregelen worden genomen, die strekken tot de beheersing van de ontstane gevaarlijke of ongezonde situatie.

Tuinwedstrijd

Een mooie voortuin heeft een positieve invloed op de leefomgeving vindt wooncorporatie Wonion uit het oosten van het land. Deze corporatie stimuleert dit door middel van een tuinwedstrijd. De corporatie Wonion roept haar huurders op verschillende wijzen op om mee te doen. Bewoners kunnen zich individueel of per blok aanmelden. Ook kunnen ze iemand nomineren. De winnaar wordt een geldprijs in het vooruitzicht gesteld. De achterliggende gedachte is verbetering van het woonklimaat en het zich gezamenlijk verantwoordelijk voelen voor de aanblik van de straat. De wedstrijd wordt afgesloten met een prijsuitreiking tijdens een feestelijke bijeenkomst. In 2008 waren er meer dan 100 deelnemers. Vanwege het succes wordt ook dit jaar weer een tuinwedstrijd gehouden.



Dit is een publicatie van de VROM-Inspectie

VROM-Inspectie

Directie Uitvoering
Programma Wonen, Wijken en Integratie
Postbus 16191
2500 BD Den Haag

Co-auteur:

Michel Vols
Rijksuniversiteit Groningen
Faculteit Rechtsgeleerdheid
www.rug.nl

Publicatienummer: 9219

Juli 2009

Online is deze publicatie te vinden op
www.vrominspectie.nl, dossier Overlast en Verloedering

Dit is een publicatie van: **Ministerie van VROM**
Rijnstraat 8 | 2515 XP Den Haag | www.vrom.nl

DocuCom PDF Trial
www.pdfwizard.com