



Advies 202688

Staedion

Kern van het advies

De klacht is ongegrond.

1. Verloop van de procedure

Ontvangst klacht

De Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland (hierna: de Klachtencommissie) ontving op 6 mei 2026 een klacht van huurder met de vraag om een advies uit te brengen over een gedraging van verhuurder.

Huurder en verhuurder zijn schriftelijk uitgenodigd voor de behandeling van de klacht van huurder op de (digitale) hoorzitting van de Klachtencommissie.

Omschrijving van de klacht

De klacht gaat over het weg hebben gehaald van bebossing bij de woning van huurder door verhuurder, waarbij huurder graag ziet dat verhuurder daar planten voor terugplaatst.

Korte samenvatting standpunt huurder

- Voorafgaand aan de acceptatie van de woning heeft huurder al gevraagd waar de aanwezige bossage in de tuin was gebleven. Dit is vastgelegd op het opnameformulier en tevens gemeld aan de verhuurmakelaar.
- Huurder heeft de woning geaccepteerd in de staat waarin deze zich bevond, maar daarbij uitdrukkelijk aangegeven dat er vragen en bezwaren bestonden ten aanzien van het verwijderen van de bossage.
- Op de foto in het dossier is zichtbaar dat er groene resten van de verwijderde beplanting aanwezig waren. Hieruit blijkt dat de bossage kort voor de oplevering is verwijderd. Huurder verzoekt verhuurder inzicht te geven in wie de beplanting heeft verwijderd, op welke datum dit is gebeurd en in wiens opdracht dit heeft plaatsgevonden.
- Verhuurder heeft via een voicemailbericht bevestigd dat de bossage door of namens verhuurder is verwijderd en dat deze niet zal worden teruggeplaatst.
- Door het verwijderen van de bossage is de privacy van huurder aanzienlijk verminderd. De tuin en woning zijn vanaf buiten beter zichtbaar geworden. Huurder ervaart hier hinder van en acht dit een verslechtering van het huurgenot ten opzichte van de situatie die voorafgaand aan de verwijdering bestond.
- Huurder beschikt niet over de financiële middelen om zelf nieuwe beplanting aan te brengen en is van mening dat de kosten daarvan niet voor rekening van huurder behoren te komen, aangezien de bestaande bossage door of namens verhuurder is verwijderd.
- Indien huurder vooraf duidelijk was geïnformeerd dat de verwijderde bossage niet zou worden teruggeplaatst, had huurder de woning niet onder dezelfde voorwaarden geaccepteerd.
- Huurder heeft daarnaast een serviceabonnement afgesloten en mocht er daarom redelijkerwijs op vertrouwen dat onderhouds- en herstelkwesties die onder de



verantwoordelijkheid van verhuurder vallen op passende wijze zouden worden afgehandeld.

- Huurder is van mening dat van een sociale verhuurder verwacht mag worden dat deze zorg draagt voor een redelijke mate van privacy en woongenot. Het structureel verwijderen van afschermende beplanting zonder herstel of vervangende voorziening acht huurder in strijd met die verantwoordelijkheid.
- Huurder verzoekt verhuurder daarom om de situatie te herstellen door de verwijderde bossage terug te plaatsen of een gelijkwaardige voorziening aan te brengen die de privacy en het huurgenot van huurder herstelt.

Korte samenvatting zienswijze verhuurder

- De erfafscheiding behoort toe aan verhuurder. Achter de erfafscheiding bevindt zich gemeentegrond.
- De beplanting waarover wordt gesproken stond volgens verhuurder op gemeentegrond en niet in de gehuurde tuin.
- In de tuin en woning hebben werkzaamheden plaatsgevonden, waaronder renovatiewerkzaamheden. Voor de sleuteloverdracht zijn werkzaamheden uitgevoerd om de tuin verhuurklaar te maken.
- Verhuurder stelt dat geen beplanting is verwijderd, maar uitsluitend onkruid. Voor zover begroeiing is verdwenen, kan dit mogelijk verband houden met eerdere renovatiewerkzaamheden waarbij begroeiing is weggehaald.
- Verhuurder heeft opdracht gegeven om onder meer tegels en onkruid te verwijderen. Volgens verhuurder is niet bekend dat daarbij planten zijn verwijderd.
- Omdat sprake is van een erfafscheiding van verhuurder, acht verhuurder zich niet verantwoordelijk voor het terugplaatsen van planten of begroeiing.
- De erfgrans is volgens de verhuurder voorzien van een hekwerk dat de tuin afscheidt van de gemeentegrond en de openbare weg.
- Indien een vertrekkende huurder een zelf aangebrachte erfafscheiding meeneemt, is verhuurder volgens eigen zeggen slechts gehouden een minimale erfafscheiding aan te brengen, bijvoorbeeld met paaltjes en een gespannen draad.
- Verhuurder erkent niet volledig op de hoogte te zijn van eventuele verplichtingen rondom het plaatsen van erfafscheidingen.
- Verhuurder geeft aan dat de burens aan één zijde beschikken over een schuttingdeel.
- Volgens huurder dient tussen de woningen een gesloten erfafscheiding van 1,80 meter aanwezig te zijn; verhuurder heeft hierover echter nog geen definitief standpunt ingenomen.
- Ten aanzien van het plaatsen van klimop of andere beplanting stelt verhuurder dat dit alleen zal gebeuren indien daarvoor een wettelijke of contractuele verplichting bestaat. Verhuurder wil voorkomen dat een vrijwillige plaatsing als precedent wordt gezien.
- Verhuurder stelt dat hij aan zijn verplichtingen heeft voldaan.
- Voor verhuurder is het onduidelijk of onderhoud en herstel van erfafscheidingen onder het serviceabonnement en het Besluit kleine herstellingen vallen. Verhuurder heeft hierover tijdens de zitting geen definitief standpunt ingenomen.



2. Beoordeling van de klacht

Overwegingen van de Klachtencommissie

De Klachtencommissie constateert dat:

- de klacht gaat over de erfafscheiding tussen de tuin van huurder en de openbare ruimte, die toebehoort aan de gemeente;
- huurder stelt dat deze erfafscheiding oorspronkelijk niet doorschijnend was;
- huurder van mening is dat verhuurder de beplanting, die voor privacy zorgde, heeft weggehaald;
- huurder stelt dat verhuurder dient zorg te dragen voor een dichte erfafscheiding;
- huurder hierover een opmerking heeft laten opnemen op de opnamestaat bij de acceptatie van de woning;
- huurder waarde hecht aan een dichte erfafscheiding vanwege privacy in zijn tuin;
- verhuurder stelt dat hij de tuin ten tijde van de oplevering netjes heeft overgedragen;
- verhuurder stelt niet te weten of de oorspronkelijke bebossing is verwijderd en door wie;
- verhuurder stelt dat hij niet aansprakelijk is voor het zorgdragen van een dichte erfafscheiding en conform zijn beleid te hebben gehandeld.

3. Conclusie en advies

De Klachtencommissie heeft de klacht van huurder beoordeeld en is tot het oordeel gekomen dat de klacht **ongegrond** is.

De Klachtencommissie vindt dat verhuurder op basis van het Besluit kleine herstellingen slechts dient zorg te dragen voor een eenvoudige erfafscheiding. In het verlengde hiervan is de Klachtencommissie van oordeel dat met het huidige hek voldaan wordt aan de eisen van het bestaan van een eenvoudige erfafscheiding en dat verhuurder niet verantwoordelijk is om te zorgen dat de erfafscheiding niet doorschijnend is.

Een kopie van het advies wordt aan huurder verzonden.

Namens de behandelende kamer,

Dit advies is niet vatbaar voor bezwaar of beroep. Op grond van het gegeven advies zal de verhuurder een besluit nemen. Tegen dat besluit staat op grond van deze klachtenprocedure geen bezwaar of beroep open. Mocht de huurder over het besluit van de verhuurder niet tevreden zijn, dan is het in veel gevallen nog wel mogelijk om met een verzoekschrift een uitspraak van de Huurcommissie te vragen. Daarnaast kan mogelijk een vordering worden ingesteld bij de kantonrechter.

Hoorzitting, 16 juni 2026
Verzenddatum, 29 juni 2026