

Van: Esther Weber  
Datum: 11-08-2015  
Betreft: Beleid tussenschuttingen **'thuis**

---

### **Aanleiding**

Tijdens de fusie bij 'thuis is het beleid omtrent schuttingen niet geharmoniseerd. Dit heeft als resultaat dat er verschillend mee wordt omgegaan en dat afhankelijk van de woonplaats van de huurder dit wel of niet wordt opgepakt. Daarnaast wordt er verschillend gecommuniceerd naar huurders van 'thuis over wat 'thuis wel en niet doet in het kader van tussenschuttingen.

### **Bedoeling en context**

Er is behoefte bij medewerkers om maatwerk te leveren waar nodig. Een groot deel van onze huurders is fysiek en/of financieel niet in staat om iets aan hun tussenschutting te doen, daarnaast spelen er regelmatig conflictsituaties rondom schuttingen tussen burens. Om zowel huurders als medewerkers van 'thuis ruimte te bieden voor passende oplossing is onderstaand beleid geformuleerd.

### **Hoek- of eindschutting en poorten**

In deze notitie is het beleid voor hoek- en eindschuttingen nog niet meegenomen, dit wordt nog verder uitgewerkt en dient nog geharmoniseerd te worden. Voorlopig handhaven hiervoor de huidige werkwijze in de gebieden.

### **Overwegingen**

- Er is voor de huurder vaak onduidelijkheid over de vervangingsplicht, omdat niet duidelijk is of de schutting van de huidige huurder is, of eigendom van 'thuis is;
- Bij mutatie is voor de nieuwe huurder niet altijd duidelijk dat onderhoud en vervanging van de tussenschutting voor de huurder zelf is.
- Vanuit Sociaal Beheer komen signalen, dat problemen tussen burens over onderhoud en vervanging van tussenschuttingen regelmatig tot veel problemen leidt. 'thuis kent veel kwetsbare huurders, voor wie het niet eenvoudig is in samenspraak met burens een goede oplossing te realiseren. Als de ene huurder wel de schutting wil aanpakken en de buur niet, dan kunnen er conflicten ontstaan.
- Voor huurders met een kleine portemonnee zijn de kosten voor het zelf aanbrengen van een schutting meestal niet in een keer op te brengen. Bovendien is de kwaliteit van de schutting hierdoor vaak van een laag niveau. Bij mutatie krijgt bewoner geen vergoeding.
- Het schuttingbeleid is in de praktijk niet eenduidig en leidt tot verschillende keuzes / oplossingen. Soms werd een tussenschutting toch vervangen, zonder kosten voor de huurder. Het is prima dat maatwerk mogelijk is, maar dit is soms moeilijk uitlegbaar aan andere huurders
- Voor uitstraling van de wijk is meer eenheid in uitvoering wenselijk.
- Bijzondere afspraken per complex moeten worden vastgelegd in het complexbeheerplan.

## Voorstel

### Tussenschutting:

- Eerste optie is dat bewoners het zelf regelen, samen met hun burens.
- Bij mutatie communiceren we met nieuwe huurders dat het dagelijks onderhoud en indien nodig vervanging van de schutting een verplichting van huurders is.
- Aanbieden van extra service om tussenschutting middels een 6 tot 9- maandelijks betalingsregeling te laten plaatsen (ter beoordeling van de buurtbeheerder). Initiatief hiervoor ligt bij huurder. Voorwaarde is dat beide huurders akkoord gaan met de voorwaarden en de betalingsregeling en dat zij samen een aanvraag indienen. Het onderhoud van de schutting blijft een verplichting van huurders. Hierdoor stijgt de huurprijs niet en dit is in overeenstemming met het beleid dat we huren betaalbaar houden.
- Eenduidige materiaalkeuze: houten schutting met betonpalen en beton onderplaat.
- Prijs per strekkende meter schutting in bedrag per maand. De looptijd van de betalingsregeling ligt tussen de 6 en 9 maanden. De huidige prijs per meter € 74,50 excl. 21% BTW.

Een rekenvoorbeeld: een tussenschutting van 4 meter:

Totaalkosten  $4 \times 74,50 = 298,- + 21\% \text{BTW} = 360,58 : 2 = 180,29$ : 6 maanden=

Beide huurders betalen ieder 30 euro per maand met een looptijd van 6 maanden

- Verwijderen en afvoeren van bestaande erfscheiding gebeurt door huurder zelf en is voor rekening van de huurder. Indien aannemer hiervoor toch werkzaamheden moet uitvoeren, dan worden die bij bewoners apart in rekening gebracht. Kosten blijven hierdoor beperkt tot de feitelijke verbetering.
- Buurtbeheerder checkt of de afgevoerde erfafscheiding zodanig is verwijderd dat er een nieuwe erfafscheiding geplaatst kan worden.

### Proces

1. Huurder (en/of koper) meldt bij Buurtbeheerder dat men schutting wil laten plaatsen.
2. BB/SB beoordeelt aanvraag en houdt regie. Huurder(s) (en/of koper) ontvangen brief met afbetalingsvoorstel en akkoordverklaring. (sjabloon in VP). Voor kopers geldt geen afbetalingsvoorstel, door koper dient bedrag in een keer betaald te worden.
3. Als beide huurders (of huurder en koper) de aanvraag ondertekend retour hebben gestuurd, geeft buurtbeheerder verzoek door aan technisch beheerder.
4. Buurtbeheerder checkt of schutting geplaatst kan worden.
5. Technisch beheer zet opdracht tot uitvoering uit naar Maas of Renders.
6. Na plaatsing wordt factuur ontvangen.
7. De factuur wordt doorgestuurd naar Huuradministratie met vermelding van bedrag, betreffende huurders en termijn van betaling.
8. Betaling in termijnen wordt opgevoerd door huuradministratie.

### Voordelen

- Initiatief blijft bij de huurders: bij een tussenschutting moet huurder zelf in overleg met de burens om samen een aanvraag te doen.
- Door de nieuwe schutting in een betalingsregeling door te rekenen blijven de kosten zuiver en heeft geen invloed op de huur. Huurders "verdienen" door zelf oude erfscheiding te slopen en op te ruimen.
- Kosten voor huurder zijn beperkt, omdat beide huurders meebetalen.
- Kwaliteit is beter gegarandeerd, keuze voor standaardoplossing.
- Minder rommelige uitstraling van de buurt; betere verhuurbaarheid bij mutatie.
- SB ziet voordeel op moment dat huurders er samen niet uitkomen: het is een duidelijk aanbod, we faciliteren huurders dat ze er zelf mee aan de slag kunnen.