Samen wonen -
SAMEN DE TUIN VERZORGEN

Woonstichting
Land van Altena



INLEIDING

Woonstichting
Land van Altena

Kom wonen op een erf dat je deelt en verzorgt met je buren. Een groene plek die jullie samen inrichten en onderhouden. Je woont in een compacte en duurzame woning met een eigen stukje privé buitenruimte. De rest van het erf is van jullie samen.

Deze manier van wonen past bij mensen die graag buiten zijn en het leuk vinden om samen iets op te bouwen. Je steekt de handen uit de mouwen en denkt mee over hoe het erf eruitziet. Groene vingers en een beetje creativiteit helpen daarbij. Zo groeit het erf met jullie mee en wordt het echt een plek van jullie samen.

Samen ontdek je wat werkt op jullie erf en geef je hieraan vorm. Gebruik jullie creativiteit en maak er een fijne plek van om te wonen, tuinieren en elkaar te ontmoeten. Tegelijk zorg jij ook voor je eigen plek. Want prettig wonen in een compacte woning vraagt om slimme keuzes en een praktische inrichting.



HEB JE vragen?

We hebben de meest voorkomende alvast voor je op een rij gezet. Staat jouw vraag er niet bij, neem dan contact op met de afdeling Verhuur.

T 0183 - 408 788
E verhuur@landvanaltena.nl

GEMEENSCHAPSZIN

Woonstichting
Land van Altena

WAAROM MOET IK EEN MOTIVATIEBRIEF INSTUREN?

Met je reactie op de Woongaard-DAK advertentie laat je zien dat je interesse hebt. Met de motivatiebrief willen we weten of deze manier van wonen echt bij je past.

Wonen op een gezamenlijk erf vraagt namelijk om je inzet en betrokkenheid. Daarom vragen we je om je te verdiepen in het concept en dit te vertalen naar je motivatie.

Op basis van de motivatiebrieven stellen we de kandidatenlijst samen. Zo is voor beide kanten duidelijk wat er verwacht wordt.



WAT HOUDT DEZE MANIER VAN WONEN IN?

Je maakt onderdeel uit van een kleine gemeenschap en hebt regelmatig contact met je buren.

Je leeft dichter op elkaar en ziet en hoort meer van elkaar dan in andere straten. Dat maakt het wonen op het erf persoonlijker en vraagt om je betrokkenheid. Tegelijk vraagt het onderhouden van een groen gezamenlijk erf om inzet van iedereen.

Die bijdrage kan op verschillende manieren. Groene vingers helpen, maar ook organiseren, opruimen of iets bijdragen aan jullie gemeenschap is waardevol. Samen zorg je dat het erf blijft groeien en een plek is waar iedereen zich thuis voelt.

WAAR MOET IK VERDER AAN VOLDOEN?

Bij de advertentie op Woongaard-DAK staan de geldende voorwaarden.

De woningen zijn geschikt voor één- of tweepersoons-huishoudens. Daarnaast kijken wij naar je huishoudinkomen. Dit bepaalt de hoogte van de huur. Wie meer verdient, betaalt ook meer. Zo houden we het wonen in Altena betaalbaar voor iedereen.

HUUR EN KOSTEN

Woonstichting
Land van Altena

WAT VOOR HUURCONTRACT KRIJG IK?

Delen we hetzelfde beeld van het wonen op een gezamenlijk erf, dan kun je hier voor langere tijd wonen. Je krijgt een huurcontract voor onbepaalde tijd.

De belangrijkste afspraken uit deze brochure maken onderdeel uit van de huurovereenkomst. Je vindt deze in de bijlage. Dit vormt de basis om prettig met elkaar te wonen. Aanvullende afspraken mogen jullie onderling vastleggen. Als jullie het prettig vinden, denken wij met jullie mee.



WAAR BETAAL IK ALLEMAAL VOOR?

Met je kale huurprijs betaal je voor je woning, berging en parkeerplaats. Dit noemen we ook wel de netto huur.

Daarnaast betaal je maandelijks servicekosten voor:

- tuinonderhoud
- zonnepanelen
- glasverzekering
- rioolontstopping

De netto huurprijs en de servicekosten samen vormen de bruto huurprijs.

Voor het tuinonderhoud betaal je een voorschot. Voeren jullie zelf veel onderhoud uit en maakt de hovenier weinig kosten, dan zien jullie dat terug in de jaarlijkse afrekening en krijgen jullie geld terug.

WONEN OP HET ERF

Woonstichting Land van Altena

HOE GROOT IS MIJN PRIVÉTERRAS?

Elke woning heeft een eigen terras. Groot genoeg voor een tuintafel met stoelen en een paar bloembakken. Een fijne plek voor een kop koffie of iemand te ontvangen.

Uiteraard mag je op het erf ook een grotere groep vrienden uitnodigen. Spreek daarvoor samen met je buren een plek af waar dat kan, zonder dat je elkaar tot last bent.

MAG IK MIJN TERRAS AFSCHERMEN?

Het erf en de terrassen lopen in elkaar over. Dat houdt het geheel groen en open, waardoor je ook makkelijker contact maakt. Hoge schuttingen passen niet in dat beeld.

Wat wel mag: bloembakken of een (groene) afscheiding tot maximaal 1,20 meter hoog. Zo maak jij je terras iets meer privé, zonder het open karakter te verliezen.

Je mag je terras niet vergroten ten koste van het gezamenlijke erf.

WAT IS ER MOGELIJK MET DE VERANDA?

De veranda is een gezamenlijke plek op het erf. Een fijne plek om beschut te zitten of om bijvoorbeeld tuingereedschap op te slaan. Hoe jullie deze ruimte gebruiken en inrichten, bepalen jullie samen.

De veranda mag geen volledig afgesloten ruimte worden. Wel kunnen jullie één of beide zijden afschermen tegen wind en regen.

Voor natuurlijke afscherming, zoals een beukenhaag, is geen aanvraag nodig. Voor vaste elementen, van bijvoorbeeld hout of glas, is wel toestemming van ons nodig. Jullie kunnen dit meenemen in het inrichtingsplan of hierover later contact met ons opnemen.



INRICHTING EN AANLEG

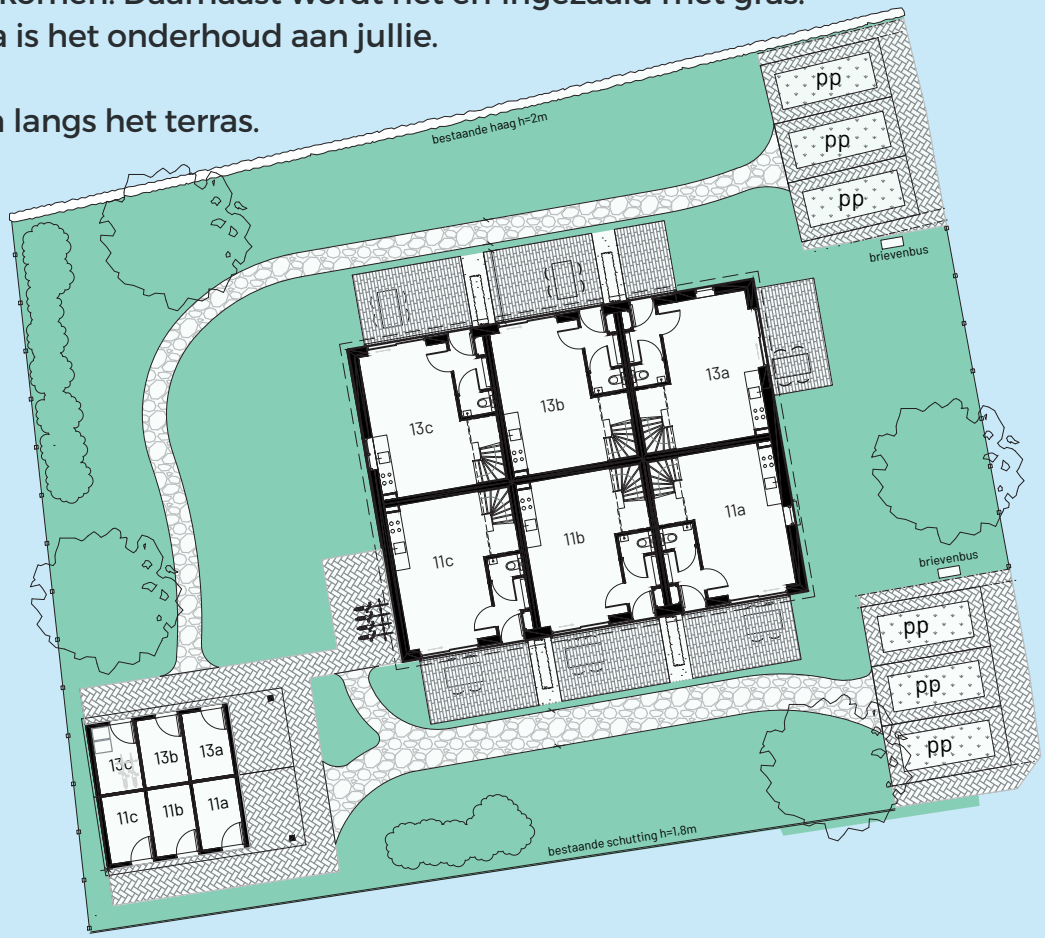
Woonstichting Land van Altena

WIE LEGT HET ERF AAN?

Wij verzorgen de basis, zodat jij eerst je eigen woning kunt inrichten.

Wij leggen de wandelpaden aan om bij de woningen en bergingen te komen. Daarnaast wordt het erf ingezaaid met gras. De eerste drie maaibeurten nemen wij ook voor onze rekening. Daarna is het onderhoud aan jullie.

Verder planten wij bij de woningen met huisnummers 13 a-c leibomen langs het terras. Op de erfgrens met Fabriciusstraat 15 planten wij een coniferenhaag. De woningen met huisnummers 11a-c kijken uit op een schutting die op de erfgrens staat met Fabriciusstraat 9a.



HOE RICHTEN WE HET ERF VERDER IN?

Jullie krijgen samen van ons een startbudget voor jullie erf. Dit gebruiken jullie voor beplanting, inrichting van het erf en eventuele afscheidingen tussen de privéterrassen.

Jullie maken hiervoor gezamenlijk een plan. Wij kijken mee of dit past binnen de algemene kaders, bijvoorbeeld om te voorkomen dat beplanting overlast geeft.

Voor ondersteuning bij het opstellen van het plan of grotere klussen kan een hovenier worden ingezet. Wij stellen hiervoor een dagdeel beschikbaar. Extra inzet gaat ten koste van het budget.

GROENONDERHOUD

Woonstichting
Land van Altena

WIE ONDERHOUDT HET GROEN?

Het dagelijks onderhoud van het erf ligt bij jullie als bewoners. Dat hoort bij deze groene manier van wonen.

Voor grotere of specialistische klussen schakelen wij een hovenier in. Denk aan werkzaamheden aan de coniferenhaag, leibomen of andere onderdelen die meer kennis of materiaal vragen.

De hovenier komt periodiek langs. De kosten hiervoor worden via de servicekosten verrekend. Hoe minder werk de hovenier hoeft te doen, hoe lager jullie kosten.

Gaat er iets kapot wat wij hebben aangelegd, zoals verzakte bestrating, dan zorgen wij dat dit wordt opgelost.

WAT MOGEN WE DOEN MET DE LEIBOMEN, HAAG EN SCHUTTING?

De leibomen en coniferenhaag bij de woningen met huisnummers 13 a-c zijn bedoeld om inkijk te beperken. Deze groenblijvende beplanting mag niet worden verwijderd.

Het onderhoud aan deze beplanting mogen jullie zelf uitvoeren. Stem dit wel af met de buren van Fabriciusstraat 15, zeker als jullie iets willen aanpassen, zoals de hoogte van de haag of de vorm van de leibomen.

Dit geldt ook voor de schutting op de erfgrens met Fabriciusstraat 9a.



SAMEN WONEN

Woonstichting Land van Altena

WAT GEBEURT ER BIJ ONDERLINGE IRRITATIES OF DISCUSSIES?

Samen wonen brengt ook verschillen met zich mee. Kleine irritaties horen daarbij. Wij verwachten dat jullie dit eerst onderling oplossen. Jullie zijn tenslotte met hetzelfde idee op het erf komen wonen.

Lukt dat echt niet, dan denken wij mee. In veel gevallen kan bijvoorbeeld Buurtbemiddeling helpen.

WAT GEBEURT ER ALS HET ERF NIET WORDT ONDERHOUDEN?

Bij de start hebben we duidelijk gemaakt wat we van elkaar verwachten. Toch kan het gebeuren dat het onderhoud achterblijft.

Zien wij dat het erf niet goed wordt onderhouden, dan gaan we in gesprek met alle bewoners. We zoeken dan samen naar een oplossing die voor iedereen werkt.

Komen we er samen helaas niet uit, dan nemen wij het onderhoud over. De kosten daarvan rekenen we door via de servicekosten. Wonen op het erf wordt dan duurder, maar het groene karakter blijft behouden.

WAT GEBEURT ER ALS ER IEMAND GAAT VERHUIZEN?

Er zal op een bepaald moment iemand gaan verhuizen en dat heeft impact op jullie kleine gemeenschap.

Wanneer een woning vrijkomt, zoeken wij daarom naar een nieuwe bewoner die past bij deze manier van wonen. Hiervoor wordt de woning aangeboden via Woongaard-DAK met de dan geldende voorwaarden. Nieuwe kandidaten doorlopen daarna dezelfde selectie, inclusief motivatiebrief.

Je mag bekenden wijzen op de advertentie. Iemand voordragen of meedenken over de motivatie-brieven is niet mogelijk.

BASISREGELS

Woonstichting Land van Altena

SAMEN WONEN – SAMEN HET ERF VERZORGEN

1 PRIVÉTERRAS

1.1 Het privéterras, grenzend aan de woning, is bedoeld voor eigen gebruik van de huurder.

1.2 Het vergroten van het privéterras ten koste van het gezamenlijke erf is niet toegestaan.

1.3 Afscherming van het privéterras is toegestaan tot een maximale hoogte van 1,20 meter en bij voorkeur uitgevoerd in groen.

1.4 Het onderhoud van deze afscherming ligt bij de huurder, tenzij hierover met buren andere afspraken zijn gemaakt.

1.5 Het plaatsen van hoge schuttingen of volledig afsluitende constructies is niet toegestaan, zodat het open en groene karakter behouden blijft.

1.6 Het privéterras wordt gebruikt als verblijfsruimte. Tuinmeubilair, parasols en bloempotten passen hierbij.

1.7 Het is niet de bedoeling het privéterras te gebruiken als opslagplaats of voor het permanent plaatsen van objecten zoals partytenten of speeltoestellen.

1.8 Huurder draagt zorg voor een nette en verzorgde inrichting en gebruik van het privéterras.

1.9 Het privéterras en het gezamenlijk erf zijn niet bedoeld als uitlaatplek voor huisdieren.

2 GEZAMENLIJK ERF EN VERANDA

2.1 Het erf en de veranda zijn bestemd voor gezamenlijk gebruik door alle huurders van Fabriciusstraat 11 (a-c) en 13 (a-c).

2.2 Huurders richten het erf samen in en gebruiken dit met respect voor elkaar.

2.3 Huurders zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het dagelijks onderhoud van het erf.

2.4 Het erf blijft groen en binnen de erfgrenzen open van karakter.

2.5 Wijzigingen in de inrichting van het erf vinden plaats in afstemming met alle huurders

3 LEIBOMEN EN ERFAFSCHEIDINGEN

3.1 Aanwezige leibomen en (groene) erfafscheidingen maken onderdeel uit van de inrichting van het erf en blijven behouden.

3.2 Huurders kunnen het onderhoud aan deze leibomen en (groene) erfafscheidingen zelf uitvoeren.

3.3 Onderhoud en eventuele aanpassingen vinden plaats in goed overleg met aangrenzende buren; Fabriciusstraat 9a en Fabriciusstraat 15.

4 ONDERHOUD EN KOSTEN

4.1 Huurders zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het dagelijks onderhoud van het erf.

4.2 Voor specialistisch onderhoud kan verhuurder een hovenier inzetten.

4.3 De kosten voor onderhoud, waaronder de inzet van een hovenier, worden via de servicekosten verdeeld over de huurders.

4.4 Wanneer het onderhoud onvoldoende wordt uitgevoerd, kan verhuurder het onderhoud overnemen en via de servicekosten doorbelasten aan de huurders.

GEZAMENLIJK **ERFPLAN**

Woonstichting
Land van Altena

Datum: Contactpersoon:

Toelichting inrichtingsplan (voeg eventueel een eerste schets toe)**:**

INSTEMMING ERFGENOTEN

11a	11b	11c	13a	13b	13c

Samen kijken wij of het inrichtingsplan aansluit bij de algemene kaders. Zo mag een boom niet op de erfgrens staan en kijken wij mee of er geen schade aan ondergrondse leidingen kan ontstaan. Snelgroeiende exoten in de volle aarde staan wij niet toe. Zo voorkomen we overlast voor de directe buren.