

Roerende voorheffing
Samenaankoop rookdetectoren
"Veilig op stap"
Steunpunt Vakantieparticipatie
Lovendonk, huis in de kijker

Afgiftekantoor:
9820 Merelbeke Centrum
nr. P2A6224
VU + afzendadres:
Joris Breugelmans
Bergstraat 16
9820 Merelbeke

bpost

PB-PP
BELGIE(N)-BELGIQUE



duurzaamheid



HUIS WERK

MAGAZINE OVER JEUGDTOERISME

Driemaandelijks magazine - jaargang 10 - nummer 40
Oktober - november - december 2015



Centrum voor Jeugdtoerisme vzw

Dossier RUIMTELIJKE ORDENING - DEEL 1

INHOUDSTAFEL

- 2 **Editoriaal**
- 3 **Dossier RUIMTELIJKE ORDENING DEEL 1**
- 4 **Verklarende woordenlijst**
- 6 **Determinatietabel**
- 8 **Een vergunning nodig: wat nu?**
- 10 **Zonevreemd: wat nu?**
- 12 **Niet-vergund en zonevreemd: wat nu?**
- 13 **Vakantie voor iedereen**
- 14 **Huis in de kijker**
- 16 **CJT Ondersteuning ... laat je stem horen**
- 17 **Vraag het aan ... CJT Ondersteuning**
- 18 **Nieuwsflash**
- 19 **Vooruitblik HuisWerk 41**
- 20 **Agenda**



Centrum voor Jeugdtoerisme^{vzw}

CJT Ondersteuning maakt deel uit van Centrum voor Jeugdtoerisme vzw (CJT), net zoals CJT Boekingscentrale en CJT Verblijfcetra. Met deze drie actiedomeinen wil CJT gepaste verblijfsmogelijkheden aanbieden aan jeugd in groepsverband.

Particulieren of verenigingen die een gebouw en/of terrein verhuren of willen verhuren aan jeugdgroepen, kunnen bij CJT Ondersteuning terecht. Zij krijgen **advies, vorming en begeleiding** omtrent erkenning, subsidies en alles wat komt kijken bij het uitbaten van een jeugdverblijf. CJT Ondersteuning verspreidt **informatie** via het tijdschrift HuisWerk en de website www.cjt.be. De website www.jeugdverblijven.be bevat ongeveer 650 jeugdverblijfcetra en kampeerterreinen en wordt onderhouden door CJT. Daarnaast verdedigt CJT Ondersteuning de **belangen van de sector** bij de overheid en andere instanties. Dit gebeurt door vertegenwoordigingswerk bij o.a. Toerisme Vlaanderen, de Afdeling Jeugd en de provincies.

EDITORIAAL

Het was een geslaagde kampzomer. Honderdduizenden kinderen en jongeren hebben opnieuw genoten van jeugdbewegingskampen, themakampen, sportkampen en alle andere soorten kampen. Een welgemeend dankjewel dan ook aan alle uitbaters die dit hebben mogelijk gemaakt door hun gebouw of terrein ter beschikking te stellen van de jeugdgroepen.

Geslaagd betekent ook dat het aantal klachten waarvoor jeugdgroepen ons contacteerden, beperkt bleef. De klachten die we wel ontvingen, gingen vooral over schoonmaak, gebreken aan het gebouw en afrekening van energie. Toch stellen we de voorbije jaren een vervelende tendens vast bij de klachten waar CJT wordt gevraagd om te bemiddelen. Het wordt nl. steeds moeilijker om een compromis te vinden waar zowel uitbater als groep zich kunnen vinden. Als elke partij bij zijn standpunt blijft (dat dan soms nog eens tegenstrijdige elementen bevat), is het voor ons zo goed als onmogelijk om verzoenend op te treden.

“Het wordt steeds moeilijker om een compromis te vinden.”

Daarom plannen we binnenkort een overleg met de jeugdbewegingskoepels, De Ambrassade en Toerisme Vlaanderen. Zijn er manieren om klachten (die vaak over hetzelfde gaan), op een meer objectieve manier op te lossen? Heb je zelf goede of slechte ervaringen hiermee, mag je ons deze zeker nog bezorgen (via ondersteuning@cjt.be). Uiteraard koppelen we de conclusies van het overleg terug naar de uitbaters.

In dit HuisWerknummer snijden we een moeilijker thema aan: ruimtelijke ordening. We gingen op bezoek bij Lovendonk in Sleidinge en we duiken in de actualiteit.

Veel leesplezier!

Frederik Vercammen

COLOFON

VASTE MEDEWERKERS

Luc De Coninck
Maarten Dekoninck
Peter Landsheere
Anne Marie Laureys
Erwin Stessens
Piet Termont
William Van Hecke
Frederik Vercammen
Dora Wagemans

WERKTEN NOG MEE AAN DIT NUMMER

Karel De Decker
Mia Lammens
Ellen Van de Water

VORMGEVING

IO - Els De Pauw

COVERFOTO

Horizon

DRUK

Nevelland, Nevele

VERANTWOORDELIJKE UITGEVER

Joris Breugelmans
Bergstraat 16
9820 Merelbeke

REDACTIEADRES

Bergstraat 16
9820 Merelbeke
Tel.: 09/210.57.75
Fax: 09/210.57.80
E-mail: ondersteuning@cjt.be

HuisWerk is een publicatie van Centrum voor Jeugdtoerisme vzw



HuisWerk werd gedrukt op gerecycleerd chloorvrij papier.



Over vergunningen en zonerings

DOSSIER RUIMTELIJKE ORDENING DEEL 1

Elk jeugdverblijfcentrum of kampeerterrein heeft te maken met ruimtelijke ordening. Voor sommigen gaat dit vlot, voor anderen loopt het niet altijd van een leien dakje, daarom is sinds 2007 op Vlaams niveau een taskforce jeugdverblijven bezig met de problematiek. We vonden het dan ook de moeite om het thema eens uitgebreid onder de loep te nemen in HuisWerk.

De wetgeving rond ruimtelijke ordening is behoorlijk ingewikkeld. In dit dossier proberen we om het wetgevend kader zo goed mogelijk uit te leggen. We beperken ons daarbij tot de basisbegrippen. Het is onmogelijk om daarmee de situatie van alle individuele jeugdverblijven en kampeer-

terreinen te vatten, maar het kan je zeker helpen om beter te duiden waar je aan toe bent.

We starten dit dossier met een aantal veelgebruikte termen en een verduidelijkend schema. Vervolgens gaan we in op de mogelijke problemen: niet-vergund, zonevreemd en een combinatie van beide.

In een volgend dossier (dat verschijnt in januari 2016) werken we dit dan verder uit aan de hand van een aantal praktijkvoorbeelden. We bespreken dan ook de realisaties en de overgebleven actiepunten van de taskforce.

Verklarende woordenlijst

Een dossier over ruimtelijke ordening en stedenbouw bevat onvermijdelijk heel wat vakjargon. Daarom is het nuttig eerst enkele termen toe te lichten.

Wat is stedenbouw?

Stedenbouw houdt zich bezig met het inrichten van de ruimte in Vlaanderen. Wat mag er gebouwd worden en onder welke voorwaarden? Welke functies kunnen waar worden uitgeoefend? Op verschillende niveaus (gemeente, provincie en Vlaanderen) waken stedenbouwkundige ambtenaren en ruimtelijke planners over het toepassen van de regels.

Als jeugdverblijf of kampeertrein zal je voor de meeste zaken de gemeente moeten contacteren. Stedenbouwkundige ambtenaren en ruimtelijke planners vind je op de dienst stedenbouw, maar op sommige plaatsen ook op een dienst ruimtelijke ordening of een bouwdienst.

Wat is de codex?

Stedenbouwkundigen spreken soms ook over het VCRO: de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. In deze codex wordt alle regelgeving die te maken heeft met ruimtelijke ordening, gebundeld.

Wat is een constructie?

Een constructie is in de meeste gevallen een gebouw, maar de definitie gaat eigenlijk ruimer, nl. alles "wat omwille van de stabiliteit steun neemt in, aan of op de grond en bestemd is om ter plaatse te blijven staan". Het gaat dus bijv. ook over een afsluiting achter een voetbaldoel, reclameborden, wegverhardingen. Vergunningsplichtig zijn eveneens het aanbrengen van reliëfwijzigingen en het omzagen van grotere bomen.

Wat is een functie?

Elke constructie heeft één of meerdere functies. De wetgeving ruimtelijke ordening voorziet volgende hoofdfuncties:

- wonen
- verblijfsrecreatie (jeugdverblijven en kampeertreinen vallen onder deze functie, samen met bijv. campings, hotels en vakantiehuisjes)
- dagrecreatie en sport (zonder overnachtingsmogelijkheid dus)
- land- en tuinbouw in de ruime zin
- detailhandel
- dancing, restaurant en café
- kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen
- industrie en bedrijvigheid
- gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen
- militaire functie

Wat is een stedenbouwkundige vergunning?

Sinds 1962 geldt een vergunningsplicht voor het optrekken van allerlei constructies. Deze vergunning is uiteraard vereist voor nieuwbouw, maar geldt ook voor heel wat verbouw- en afbraakwerken.

Sinds 1984 is een tweede aspect toegevoegd aan de stedenbouwkundige vergunning: de functie van een gebouw of constructie.

Dat betekent dus dat een stedenbouwkundige vergunning steeds twee componenten bevat: enerzijds de plannen van het gebouw of de constructie, anderzijds de functie ervan. Als je met één van beide zaken niet in orde bent, spreken we over een niet-vergunde constructie.

Wat is hoofdzakelijk vergund?

Indien ten minste 90 % van het bruto-bouwvolume van een constructie vergund (of vergund geacht is), mag een construc-

tie beschouwd worden als hoofdzakelijk vergund. Dit geldt opnieuw zowel voor de fysieke constructie als voor de functie. Het percentage wordt gemeten "met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw".

Wat is een bouw misdrijf?

Als een constructie niet volledig vergund is, dan spreken we over een bouw misdrijf of een illegale toestand. Degene die het misdrijf in stand houdt, is aansprakelijk. Dus ook als de vorige eigenaar een bouw-overtreding heeft begaan, is het de huidige eigenaar die verantwoordelijk is voor het misdrijf.

Dit heeft twee gevolgen. Enerzijds ben je strafbaar, er kan een proces-verbaal worden opgesteld en bij ernstige ingrepen kan dit zelfs leiden tot een vervolging voor de strafrechtbank. Anderzijds komen niet-vergunde gebouwen niet in aanmerking voor nieuwe stedenbouwkundige vergunningen als er opnieuw zou verbouwd worden.

Wat is een regularisatie vergunning?

Indien zonder stedenbouwkundige vergunning vergunningsplichtige werken werden uitgevoerd of de functie van een gebouw werd gewijzigd, dan kan dit enkel rechtgezet worden via een regularisatie vergunning. De aanvraagprocedure is dezelfde als voor een gewone stedenbouwkundige vergunning. Als de gemeente niet bereid is om een regularisatie vergunning af te leveren, dan is herstel van de oorspronkelijke toestand de enige manier om opnieuw in orde te zijn.



Ook het aanbrengen van reliëfwijzigingen is vergunningsplichtig.

Wat is het vergunningenregister?

Het vergunningenregister is een databank met informatie over de ruimtelijke ordening en stedenbouwkundige toestand van elk perceel op het grondgebied van een gemeente. Elke gemeente moet beschikken over zo'n vergunningenregister. Dit register kan geraadpleegd worden door elke burger.

Wat is het kadaster?

Het kadaster is een onderdeel van de FOD Financiën en heeft als taak het identificeren van onroerende goederen en hun eigenaars, zodat ze kunnen belast worden. Daarbij wordt per perceel een kadastraal inkomen vastgesteld dat als basis dient om de onroerende voorheffing te berekenen.

Wat is een ruimtelijk structuurplan?

Sinds 1999 moeten het Vlaams gewest, provincies en gemeentes een ruimtelijk structuurplan hebben voor hun grondgebied. Zo'n structuurplan bevat een visie die aangeeft hoe we in resp. Vlaanderen, provincie of gemeente best omgaan met de beschikbare ruimte.

Wat is een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)?

Om het ruimtelijk structuurplan te kunnen realiseren, kan het soms nodig zijn om een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) op te maken. Op die manier worden dan bestemmingen en voorschriften gewijzigd op bepaalde stukken grondgebied.

Wat is zone-eigen en zonevreemd?

Het Vlaamse grondgebied is een groot lappendeken van verschillende bestemmingen. Er zijn gebieden bestemd voor wonen, recreatie, landbouw, bos enz. Voor elk van deze zones wordt bepaald welke functies er mogelijk zijn. Voor jeugdtoerisme zijn de zone-eigen bestemmingen:

- woongebied
- zone voor recreatie of verblijfsrecreatie (niet dagrecreatie dus)
- zone voor gemeenschapsvoorzieningen, op voorwaarde dat het gaat om een door Toerisme Vlaanderen erkend jeugdverblijfcentrum
- zone voor jeugdcamping

M.a.w. een jeugdverblijf in één van bovenstaande zones is in principe zone-eigen. "In principe", want de praktijk is veel ingewikkelder dan de theorie. Gemeentes, provincies en het Vlaams gewest kunnen nl. voor bepaalde gebieden de regels verfijnen (via een RUP). Dit kan in twee richtingen werken. Enerzijds kan bijv. een jeugdverblijf in parkgebied toch zone-eigen zijn als voor dat specifieke parkgebied omschreven staat dat er ook verblijfs-toerisme mogelijk is. Anderzijds kan bijv. een jeugdverblijf in woongebied zonevreemd zijn als er voor dat specifieke gebied expliciet wordt vermeld dat recreatie niet kan. Als je echt zeker wil zijn, kunnen we slechts één advies geven: ga langs bij de gemeente. Daar kunnen ze je vertellen of je jeugdverblijf zonevreemd dan wel zone-eigen is gelegen.

Wat is recreatief medegebruik?

In gebieden die in eerste instantie niet bestemd zijn voor toerisme, kan onder bepaalde voorwaarden toch toerisme of recreatie worden toegestaan. Dit kan dan onder de vorm van recreatief medegebruik: de hoofdbestemming (bijv. landbouw of natuur) blijft dan intact, maar er wordt plaats gemaakt voor een bepaalde activiteit (bijv. jeugdtoerisme), voor zover deze de hoofdbestemming niet in gevaar brengt.

Wat is ruimtelijk kwetsbaar gebied?

In de Vlaamse codex ruimtelijke ordening worden een aantal gebieden gedefinieerd als ruimtelijk kwetsbaar. Dit gaat dan bijv.

over natuur-, bos- en parkgebieden. Voor deze ruimtelijk kwetsbare gebieden gelden vaak afwijkingen op de bestaande regels.

Wat is de toegankelijkheidsverordening?

De toegankelijkheidsverordening bepaalt dat publieke gebouwen moeten voldoen aan een aantal eisen inzake toegankelijkheid voor mensen met een beperking. Jeugdverblijven worden ook beschouwd als publieke gebouwen, wel zijn veel jeugdverblijven vrijgesteld van deze verordening, omdat deze niet geldt voor toeristische logies met minder dan 10 kamers én een refter met een oppervlakte die kleiner is dan 150 m².

Wat is de taskforce jeugdverblijven?

In 2006 werd in het Vlaams parlement een resolutie goedgekeurd i.v.m. het voortbestaan van kampplaatsen. Als uitloper hiervan werd een jaar later een taskforce opgericht met als opdracht: zo goed mogelijk alle problemen in kaart brengen waarmee jeugdverblijven geconfronteerd worden. Ruimtelijke ordening en dan meer bepaald de problematiek van zonevreemde jeugdverblijven neemt daar een belangrijke plaats in. De taskforce bestaat uit vertegenwoordigers van kabinetten van de Vlaamse regering en hun administraties (toerisme, jeugd, ruimtelijke ordening, natuur en landbouw), aangevuld met VVSG (Vlaamse Vereniging Steden en Gemeentes), VVP (Vlaamse Vereniging voor Provincies), VVJ (Vlaamse Vereniging Jeugddiensten), CJT en De Ambrassade.

De taskforce is anno 2015 nog steeds actief. Zo werd onlangs een afwegingskader uitgewerkt om de problematiek van de zonevreemde jeugdverblijven aan te pakken.

De volledige lijst van definities vind je in de codex, meer bepaald in de artikels 1.1.2 en 4.1.1.

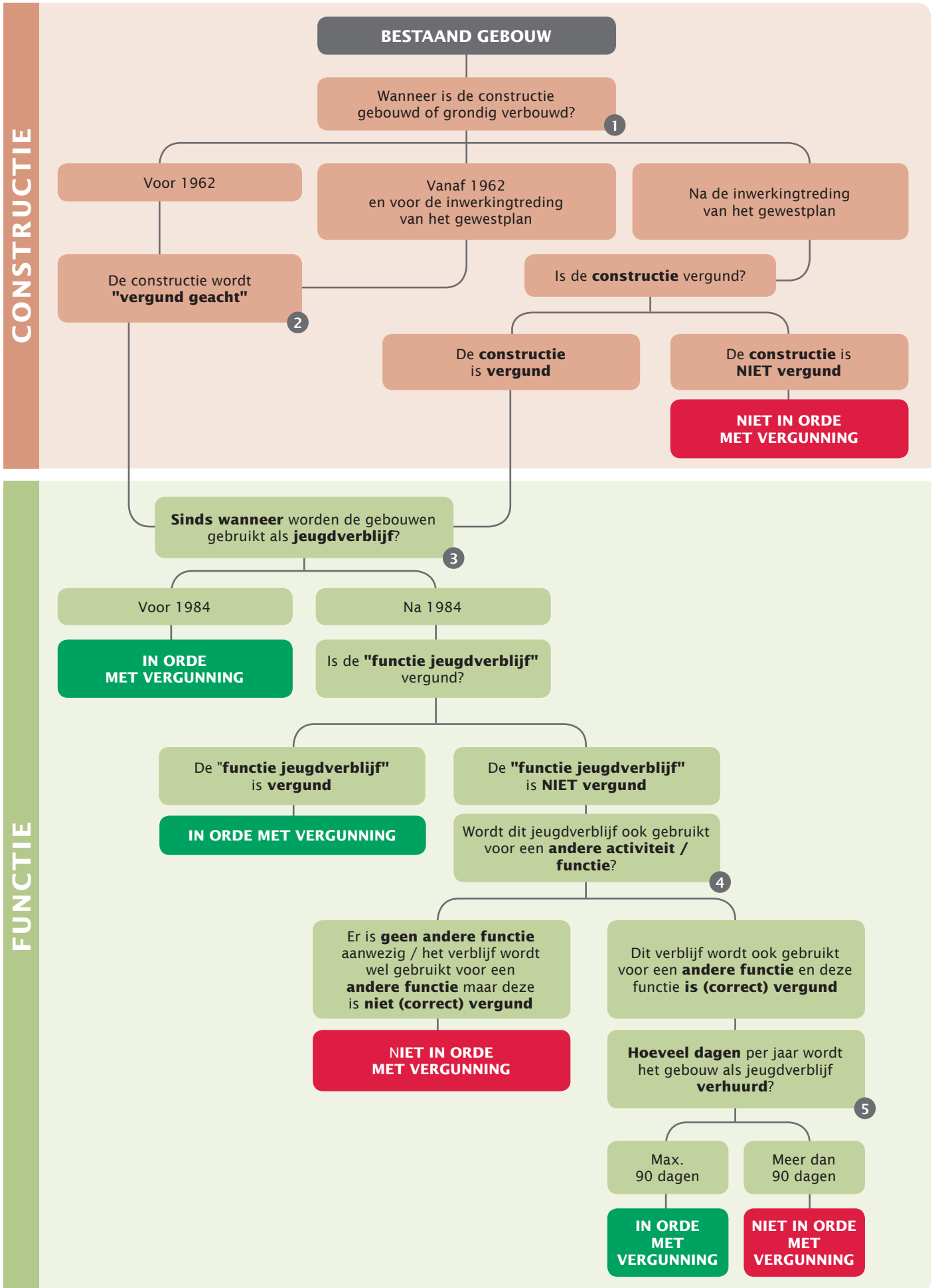
Was het nu '62, '77 of '84?

KAMPEERTERREINEN: WAT KAN EN WAT KAN NIET?

Wanneer kan een weide gebruikt worden als kampeerterrein? CJT pleit voor een duidelijke regelgeving en kaart dit binnenkort aan in de taskforce. We komen hier in een later HuisWerknummer uitgebreid op terug.

LEGENDE

- 1 Wanneer vonden voor het laatst vergunningsplichtige bouwwerken plaats in het gebouw? Dit kan ten tijde van de nieuwbouw zijn, maar er kan ook sprake zijn van latere verbouwingen die een stedenbouwkundige vergunning vereisen. Als dit tijdstip valt voor 1962 of voor de inwerkingtreding van het eerste gewestplan, dan heb je geen stedenbouwkundige vergunning nodig en wordt de constructie "vergund geacht" (zie verder).
De eerste gewestplannen zijn in Vlaanderen ingevoerd in de tweede helft van de jaren '70. Als je voor jouw jeugdverblijf de exacte datum wil weten, dan kan je dit navragen bij de gemeente.
- 2 Als de constructie in aanmerking komt om als "vergund geacht" beschouwd te worden, dien je dit wel nog te bewijzen. De eenvoudigste manier is langsgaan bij het kadaster. Zij kunnen je vertellen welke constructies er op een perceel stonden in een bepaald jaar. Je vraagt dit dan op voor het jaartal vlak voor de inwerkingtreding van het gewestplan. Meer info op www.kadaster.be/De_Gids/Bouwjaar_van_een_vastgoed. Ook met behulp van oude foto's of een aankoopakte kan je de leeftijd van de constructie bewijzen.
Met deze bewijzen stap je dan naar de gemeente. Je kan dan je "vergund geachte" constructie laten officialiseren in het vergunningenregister. Dat heeft als voordeel dat je later niet meer kan verplicht worden om de bewijzen aan te leveren (ook als deze ondertussen zouden verloren geraken).
Uiteraard mogen er geen aanwijzingen zijn dat er achteraf nog vergunningsplichtige bouwwerken zijn uitgevoerd. Als er binnen de vijf jaar na het bouwen van de constructie, een proces-verbaal is opgesteld of een niet-anoniem bezwaarschrift is ingediend, is het niet mogelijk om vergund geacht te zijn.
- 3 Als de constructie correct vergund is, ben je op de goede weg, maar moet toch nog een tweede aspect bekeken worden: hoe zit het met de functie van het gebouw? Niet in orde met de functie is juridisch gesproken evenzeer een bouwmisdrif.
- 4 Een heel aantal jeugdtoeristische activiteiten vinden plaats in gebouwen met een andere hoofdfunctie dan verblijfsrecreatie. Zo wordt er vaak verbleven in jeugdlokalen, maar soms ook in schoolgebouwen of parochiezalen. De bijkomende functie "jeugdverblijf" is dan dikwijls niet voorzien in de stedenbouwkundige vergunning.
- 5 Een stedenbouwkundige vergunning is niet nodig voor "een tijdelijke gebruikswijziging van een bestaand, hoofdzakelijk vergund gebouw, als dit een maximale duur van 90 dagen per jaar niet overschrijdt". De hoofdfunctie van het gebouw (bijv. jeugdlokaal of school) moet dan uiteraard wel correct vergund zijn.
Opgelet: voor het tellen van de 90 dagen, wordt elke volledige of onvolledige dag meegeteld waarop groepen het jeugdverblijf huren. Een voorbeeld: als een groep verblijft van vrijdagavond tot zondagvoormiddag, telt dit mee voor 3 dagen.
Voorbeeld: de activiteiten van een jeugdbeweging vinden plaats in een jeugdlokaal. Tijdens de zomer en gedurende een beperkt aantal weekends wensen ze het gebouw te verhuren als jeugdverblijf. Zolang er niet langer dan 90 dagen effectief verbleven wordt, wordt dit beschouwd als een tijdelijke functiewijziging en is hiervoor geen stedenbouwkundige vergunning vereist.



Een vergunning nodig: wat nu?

Op deze pagina's gaan we er van uit dat de constructie zone-eigen is. Voor zonevreemde gebouwen kan je verder lezen vanaf pagina 10.

Er zijn twee redenen waarom je een vergunning zou kunnen nodig hebben: enerzijds omdat de constructie en/of de functie momenteel niet vergund is en je dus wenst te regulariseren, anderzijds omdat je wenst te (ver)bouwen of de functie te wijzigen. Of je al dan niet vergund bent, kan je terugvinden in de tabel op pagina 7. Hieronder leggen we uit hoe je in orde blijft of wordt. Op de website www.wonenvlaanderen.be vind je terug of je al dan niet een stedenbouwkundige vergunning nodig hebt, met of zonder architect. Een aantal kleinere werken zijn vrijgesteld van de vergunningsplicht, voor een aantal andere werken geldt enkel een meldingsplicht.

STAPPENPLAN VOOR AANVRAAG VERGUNNING EN/OF REGULARISATIE

Stap 1: stel het aanvraagdossier samen

Voor grotere verbouwingen of nieuwbouw is de medewerking van een architect vereist. Dit is niet het geval bij o.m. binnenverbouwingen zonder constructieproblemen, verhardingen en functiewijzigingen.

Stap 2: dien de aanvraag in bij de gemeente

Vraag daarbij naar een ontvangstbewijs.

Stap 3: de gemeente behandelt de aanvraag

De gemeente controleert eerst je dossier op volledigheid. Soms kan de gemeente besluiten een openbaar onderzoek in te stellen. Burgers kunnen dan gedurende 30

dagen bezwaar indienen. Ten slotte wint de gemeente adviezen in bij een aantal instanties (bijv. Afdeling Natuur en Bos).

Stap 4: het schepencollege beslist over de aanvraag

Het schepencollege verleent al dan niet de vergunning, eventueel met bijkomende voorwaarden. Daarbij baseert men zich op eventuele bezwaren, adviezen, de geldende voorschriften, te verwachten hinder, de water-toets en de 'goede ruimtelijke ordening'.

Stap 5: je ontvangt de beslissing

Wacht na het ontvangen van de vergunning nog 25 dagen alvorens met de werken te starten. De hogere overheid of derden kunnen immers nog de beslissing aanvechten. Ben je niet akkoord met de beslissing, dan kan je in beroep gaan.

VOOR WELKE VERBOUWINGEN HEB JE EEN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING NODIG?

We geven hieronder enkele voorbeelden van vergunningsplichtige en niet-vergunningsplichtige werken. Een volledige lijst kan je raadplegen op de website www.wonenvlaanderen.be.

VERGUNNING NODIG

- openingen maken in dragende muren
- vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak
- plaatsen van brandtrappen of -ladders
- vellen van hoogstambomen (d.i. met een stamomtrek van minstens 1 m)
- reliëfwijzigingen
- publiciteitsborden
- uithangborden ter plaatse (indien lichtgevend of groter dan 4 m²)
- permanente sport- en speeltoestellen (er bestaat een vrijstelling, maar die geldt enkel voor woningen, CJT pleit ervoor om deze vrijstelling uit te breiden naar jeugdverblijfcentra en kampeertreinen, maar hierover hebben we nog geen uitsluitsel)
- afbraak van gebouwen

GEEN VERGUNNING NODIG

- vervangen van ramen door identieke ramen
- herstellen van kapotte verhardingen
- sanitair herinrichten
- wanden bijplaatsen in gipskartonplaten
- dakvlakvensters plaatsen
- zonnepanelen en/of zonneboilers in het dakvlak plaatsen (met een maximum van 20 % van het dakvlak)
- voorzetrolluiken plaatsen
- ondergrondse regenput, septische put, bezinkput, waterzuiveringsinstallatie plaatsen
- ondergrondse brandstoftank plaatsen
- tenten die maximaal 90 dagen per jaar blijven staan

Soms is het handig om op voorhand te weten waar je aan toe bent, dan kunnen een stedenbouwkundig attest of een partijoverleg mogelijks soelaas brengen.

HET STEDENBOUWKUNDIG ATTEST

Als je inlichtingen wenst over een perceel en deze schriftelijk bevestigd wil zien, dan kan je een stedenbouwkundig attest aanvragen. Dit is vooral interessant bij complexere dossiers, waar de gemeente het nodige onderzoekswerk moet verrichten. Dit attest heeft niet de waarde van een stedenbouwkundige vergunning, maar bij het al dan niet afleveren van de vergunning kan men de bevindingen uit het attest niet naast zich neerleggen.

HET PARTIJOVERLEG

Een andere manier om op voorhand te weten of een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning kans maakt, bijv. om te

beslissen of je een bepaald gebouw aankoopt of niet, is een partijoverleg. Op zo'n overleg zijn de stedenbouwkundige ambtenaar van de gemeente en een afgevaardigde van Ruimte Vlaanderen aanwezig, eventueel aangevuld met vertegenwoordigers van andere diensten (natuur, landbouw, toerisme ...). Uitzonderlijk wordt de aanvrager ook bij het overleg betrokken.

Op voorhand dien je documenten in die je intenties verduidelijken. Dit hoeven geen plannen van een architect te zijn, maar het is wel de bedoeling dat je zo gedetailleerd mogelijk aangeeft wat je van plan bent, bijv. met behulp van schetsen.

Je plannen worden dan besproken en van deze bespreking wordt een verslag opgesteld. De conclusies van deze bespreking zijn bindend, m.a.w. als je op het overleg groen licht krijgt om je plannen uit te voeren, zal men nadien ook verplicht zijn om de stedenbouwkundige vergunning toe te kennen, uiteraard op voorwaarde dat je definitieve aanvraag niet afwijkt van wat je hebt voorgesteld op het partijoverleg.

Om zo'n overleg aan te vragen, neem je contact op met de stedenbouwkundige ambtenaar van je gemeente.



Op www.wonenvlaanderen.be vind je terug of je al dan niet een stedenbouwkundige vergunning nodig hebt.

Zonevreedmd: wat nu?

In Vlaanderen zijn heel wat gebouwen en constructies zonevreedmd gelegen, dit is dus ook het geval voor jeugdverblijven. Op pagina 5 legden we reeds uit hoe bepaald wordt wat zonevreedmd en zone-eigen is.

Een uitbater heeft trouwens niet altijd schuld aan het zonevreedmd karakter van zijn gebouw: vaak waren de gebouwen al aanwezig op het moment dat de ruimtelijke plannen werden ingekleurd. Op zich is er ook geen reden tot paniek. Zonevreedmd is een minder groot probleem dan niet-vergund of illegaal.

Maar we moeten het ook niet minimaliseren. Zonevreedmdheid heeft wel degelijk een aantal consequenties. Zeker als er moet verbouwd worden, gelden heel wat beperkingen in vergelijking met zone-eigen gebouwen. Gelukkig konden de voorbije jaren in de schoot van de taskforce een aantal zaken versoepeld worden, we denken dan o.m. aan het functiewijzigingsbesluit voor jeugdverblijven in landbouwgebied en de criteria om te mogen verbouwen in zonevreedmd jeugdverblijven (zie kaders).

ZONEVREEMD JEUGDVERBLIJF OPSTARTEN IN LANDBOUWGEBIED

Het klinkt contradictorisch, maar onder bepaalde voorwaarden mag je zelfs een nieuw zonevreedmd jeugdverblijf creëren. Sinds 2007 kan een (hoofdzakelijk) vergund, niet-verkrot en reeds bestaand gebouw in landbouwgebied nl. als jeugdverblijf ingericht worden. Het gebouw moet wel "bouwfysisch geschikt" zijn voor de nieuwe functie, het moet gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg en de inrichting als jeugdverblijf moet mogelijk zijn zonder uitbreiding of herbouw van het bestaande gebouw. De volledige voorwaarden vind je in het besluit over de zonevreedmd functiewijzigingen.

Opgelet: deze functiewijziging is geen recht. Het is nog altijd de gemeente die beslist of de functiewijziging wordt toegestaan en daarbij de "goede ruimtelijke ordening" afweegt.

Voorbeeld: een jeugdverblijf inrichten in een bestaande stal in landbouwgebied is toegestaan op voorwaarde dat deze stal "bouwfysisch geschikt" is (bijv. een te lage kippenstal) en deze functiewijziging de goede ruimtelijke ordening niet schaadt. Een stal uitbreiden om er een volwaardig jeugdverblijf te realiseren, is niet toegestaan.

HOE ZONEVREEMDHEID AANPAKKEN?

Voor zonevreedmd jeugdverblijven of kampeerterrinen die plannen hebben om uit te breiden of die een bouw misdrijf willen regulariseren (zie pagina 12), kan enkel een planningsinitiatief soelaas brengen. Dit gebeurt tegenwoordig via een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP). In het RUP moet dan aangegeven worden dat er aan jeugdtoerisme kan gedaan worden op één of meerdere percelen. Dit gaat meestal gepaard met een herbesteding van de grond, bijv. landbouwgebied wordt omgezet naar gebied voor verblijfsrecreatie. Klinkt eenvoudig, maar in de praktijk ligt het vaak moeilijker: bij wie moet je aankloppen en wat met het financiële plaatje?

WELK NIVEAU MOET EEN PLANNINGSINITIATIEF NEMEN?

Herbesteding voor een jeugdverblijf of kampeerterrin is in de meeste gevallen een taak van de gemeente. We raden je dan ook aan om met je zonevreedmd problematiek aan te kloppen bij de gemeente. In bepaalde gevallen zal men je daar dan vertellen dat je bij een ander niveau moet aankloppen.

Voor grotere jeugdverblijven kan de provincie het gewenste niveau zijn, daarbij worden volgende cijfers gehanteerd: minimum 55 bedden en minimum 5 500 overnachtingen op jaarbasis. Dit zijn slechts richtcijfers om te bepalen of een jeugdverblijf al dan niet bovenlokaal is, bij twijfelgevallen kan er best overlegd worden tussen gemeente en provincie. Ook jeugdverblijven/kampeerterrinen die vallen onder bestemmingsvoorschriften van een provinciaal RUP en waarbij de gewenste ontwikkeling zou ingaan tegen dit RUP, moeten zich richten naar de provincie.

In bepaalde gevallen is zelfs het Vlaams gewest het aan te spreken niveau. Dit is het geval als het RUP de opheffing zou vereisen van GEN- of GENO-gebieden (Grote Eenheden Natuur, al dan niet in Ontwikkeling). Ook jeugdverblijven/kampeerterrinen die vallen onder bestemmingsvoorschriften van een gewestelijk RUP en waarbij de gewenste ontwikkeling zou ingaan tegen dit RUP, moeten zich richten naar het Vlaams gewest.

BETALEN VOOR EEN HERBESTEMMING?

Een herbesteding kan dus enkel via een RUP. Meestal wordt hiervoor een studiebureau ingeschakeld door gemeente, provincie of Vlaams gewest, waardoor de kost steeds oploopt tot minstens

enkele tienduizenden euro's. In tijden van besparingen is de overheid dan ook zuinig in het aantal RUP's dat ze wil realiseren. Kan een jeugdverblijf dan mee betalen aan het tot stand brengen van een RUP? Dit is zeker niet gebruikelijk, want RUP's opstellen is en blijft een taak van de overheid. Toch zien we de laatste jaren deze praktijk druppelsgewijs verschijnen. Geen goede zaak o.i., want op die manier worden projecten met financiële draagkracht voorgenomen op het algemeen belang.

PLANBATENHEFFING BETALEN?

De planbatenheffing is een belasting op de meerwaarde die een perceel krijgt door een bestemmingswijziging. Deze heffing kan oplopen tot 30 % van de meerwaarde. Na de bestemmingswijziging ontvangt de grondeigenaar een aanslagbiljet van de Vlaamse belastingdienst.

Gelukkig wordt in de Vlaamse codex ruimtelijke ordening een uitzondering voorzien voor o.m. jeugdactiviteiten (art. 2.6.5, 7^e). Uiterlijk drie maanden na ontvangst van het aanslagbiljet kan je een vrijstelling aanvragen, op voorwaarde dat het jeugdverblijf voordien "hoofdzakelijk vergund en niet verkrot" was.

Voor de aanvraag tot vrijstelling bestaan geen formulieren. Je moet dus zelf een brief opstellen en de nodige bewijsstukken toevoegen, zoals bijv. notarisbrieven, stedenbouwkundige documenten of foto's. Als deze bewijsstukken ontbreken, zal de stedenbouwkundige ambtenaar ter plaatse de situatie komen bekijken.



Zonevreemd is minder problematisch dan niet-vergund.

VERBOUWEN IN EEN ZONEVREEMD JEUGDVERBLIJF

Zonevreemde jeugdverblijven kunnen onder bepaalde voorwaarden toch uitbreiden. De uitbreiding moet noodzakelijk zijn omwille van "infrastructurele noden voor de werking" van een door Toerisme Vlaanderen erkend jeugdverblijf. Daarnaast moet het gebouw (hoofdzakelijk) vergund en niet-verkrot zijn en geldt de beperking dat zonevreemde jeugdverblijven gelegen in dagrecreatiegebied of ruimtelijk kwetsbaar gebied (behalve parkgebied) niet kunnen genieten van deze uitbreidingsmogelijkheid. De volledige voorwaarden vind je in artikel 4.4.19.§1 van de codex.

Infrastructurele noden kunnen bijvoorbeeld betrekking hebben op verbouwingen die noodzakelijk zijn om aan andere wettelijke normen te voldoen (brandveiligheid, toegankelijkheid, legionella ...). Dit kan bijv. het geval zijn als de brandweer ter gelegenheid van een nieuw controlebezoek eist dat er een extra brandtrap wordt geplaatst.

Echt uitbreiden met bijv. extra daglokalen of slaaplokalen is dus niet mogelijk. Heropbouw, bijv. na een brand of overstroming, kan enkel als het jeugdverblijf zich niet bevindt in ruimtelijk kwetsbaar gebied (behalve parkgebied) of zone voor dagrecreatie.



Om zonevreemdheid weg te werken, heb je een RUP nodig.

Niet-vergund en zonevreemd: wat nu?

De grootste problemen treden op bij jeugdverblijven die tegelijk niet-vergund en zonevreemd gelegen zijn. Ook hier kan het niet-vergunde karakter zijn oorzaak vinden in hetzij de constructie hetzij de functie.

Een oplossing is enkel mogelijk als de zonevreemdheid eerst wordt opgelost. Daarvoor is een RUP nodig (zie pagina 10-11). Eens dat gebeurd is, kunnen de nodige stappen worden ondernomen om een nieuwe stedenbouwkundige vergunning te bekomen (zie pagina 8-9).

Niet eenvoudig dus, met deze problematiek kan je best naar de gemeente stappen en bespreken wat mogelijk is en binnen welke termijn. De gemeente (of eventueel provincie of Vlaams gewest) moet dan beoordelen of ze al dan niet bereid is om het probleem aan te pakken. Sowieso is het laten opstellen van een RUP niet altijd evident, enerzijds omdat het niet goedkoop is, anderzijds omdat ook de impact op de omgeving moet bekeken worden van het niet-vergunde jeugdverblijfcentrum.

Indien je de bouwovertreiding zelf kan rechtzetten (bijv. door een aantal vergunningsplichtige werken waarvoor geen toelating werd gevraagd, weer ongedaan te maken), dan kan dit aangewezen zijn. Zolang er geen proces-verbaal is opgesteld van een bouwovertreiding, kan je op die manier er zelf voor zorgen dat je in orde blijft.

Met dank aan Mia Lammens (Toerisme Vlaanderen) en Ellen Van de Water (Ruimte Vlaanderen) voor het nalezen van het dossier





Vakantie voor iedereen

Naar schatting een half miljoen Vlaamse kinderen en jongeren doen aan meerdaags jeugdtoerisme. Toch is dat niet voor iedereen vanzelfsprekend. Niet alle ouders kunnen zich een kamp of weekend voor hun kind(eren) zomaar veroorloven. Daarom zoekt het Steunpunt Vakantieparticipatie samen met de toeristische sector naar formules om het reguliere aanbod voor iedereen toegankelijk te maken. Hoe het precies werkt, vragen we aan Carine Geboers van het Steunpunt Vakantieparticipatie.

Wat is de rol van het Steunpunt Vakantieparticipatie?

Het Steunpunt Vakantieparticipatie onderhoudt een netwerk van meer dan 1 600 lidorganisaties en 600 toeristische partners, waarvan bijna de helft groepsverblijven zijn. Het aanbod bestaat uit daguitstappen, kampen en vakantieverblijven. De lidorganisaties zijn OCMW's, Welzijnsschakels, vzw's e.d., die in contact staan met maatschappelijk kwetsbare groepen. Zij onderzoeken of deze mensen recht hebben op speciale kortingen, helpen het aanbod van het Steunpunt verspreiden en dienen zelf aanvragen in voor daguitstappen en vakanties.

Moet een lidorganisatie die gebruik wil maken van het aanbod van één van de toeristische partners, altijd het Steunpunt Vakantieparticipatie contacteren?

Ja. Er is namelijk met de toeristische aanbieders afgesproken dat wij verifiëren of iemand recht heeft op de korting. Maar ook voor de lidorganisatie zelf is het zinvol om via ons te boeken, want zo kunnen we hen informeren over bijkomende voordelen zoals gratis tickets van De Lijn.

Kunnen lidorganisaties nu al boeken voor de zomer van 2018?

Neen, het Steunpunt heeft pas in november zicht op het aanbod van het jaar erna. Lidorganisaties die verder in de toekomst willen boeken, moeten zelf contact opnemen met de uitbater.

Hoe weet de uitbater dan dat het een lidorganisatie van het Steunpunt is?

Elke lidorganisatie heeft een lidnummer. Als uitbater kan je met dit lidnummer nagaan of de organisatie effectief recht heeft op de korting.

Hoe wordt het jeugdverblijf partner van het Steunpunt Vakantieparticipatie?

Het Steunpunt contacteert jaarlijks de nieuwe jeugdverblijven types B en C met de vraag om een overeenkomst af te sluiten. In die overeenkomst vragen we om minstens 20 % korting te geven t.o.v. het hoogste tarief.

Kan je als jeugdverblijf type A geen overeenkomst afsluiten?

Neen. Een jeugdverblijf type A is vaak goedkoper, maar heeft meestal geen bedden. Voor onze doelgroep is dit een probleem. Het aan-

kopen van een matje en slaapzak is nl. een financiële drempel. Het lijkt ons daarom minder zinvol een overeenkomst met types A af te sluiten.

Wat is de meerwaarde van de overeenkomst voor de uitbater? Waarom zou de uitbater deze overeenkomst moeten ondertekenen?

Wie erkend is via het decreet 'toerisme voor allen', is decretaal verplicht. Toch dreigen we nooit met het decreet. We hopen dat uitbaters dit vooral doen uit overtuiging, want vakantie is tenslotte voor iedereen een recht.

Hoeveel vakanties moet een jeugdverblijfcentrum de doelgroep minstens aanbieden?

Elk jaar groeit zowel de vraag als het aanbod. Vorig jaar realiseerden we maar liefst 8 000 overnachtingen in groepsverblijven. Maar door het hoge aantal deelnemende jeugdverblijven - 300 in totaal - kunnen we elke uitbater geruststellen: wie een overeenkomst ondertekent, wordt niet overrompeld door boekingen via het Steunpunt.

Moet je voor het Steunpunt specifieke periodes vrijhouden?

Neen, jeugdverblijven worden geboekt op basis van beschikbaarheid. Hebben we een vraag en is de kalender vrij, dan reserveren we. Is het jeugdverblijf volzet, dan zoeken we verder naar een ander jeugdverblijf.

In de zomermaanden worden jeugdverblijven jaren op voorhand geboekt. Is dit geen probleem voor de lidorganisaties?

Uit onderzoek blijkt dat onze lidorganisaties vakanties organiseren van februari tot november. Bovendien kan dit in periodes waar jeugdverblijven traditioneel minder boekingen hebben, bijv. in de laatste weken van augustus of tijdens de midweken. Veel organisaties werken namelijk met professionelen. Denk hierbij aan de sector van de bijzondere jeugdzorg of personen met een fysieke of mentale handicap. Zij boeken met plezier in juni.

Dat zal uitbaters als muziek in de oren klinken. Hoe weet de doelgroep dat je als jeugdverblijf een overeenkomst hebt met het Steunpunt?

Alle jeugdverblijven staan in onze papieren gids en op onze website www.vakantieparticipatie.be (doorklikken op "groepsverblijven"). Wie een uitzonderlijk aanbod doet naar de doelgroep, kan ook een vermelding krijgen op onze Facebookpagina en/of onze nieuwsbrief.

Meer info:

Steunpunt Vakantieparticipatie

Toerisme Vlaanderen, Grasmarkt 61, 1000 Brussel

E-mail: vakantieparticipatie@toerismevlaanderen.be

Tel.: 02/504.03.91



HUIS IN DE KIJKER

Als je 't mij vraagt? Chirolokalen Lovendonk

Hoi,

We zoeken een kampplaats voor 150 personen. 90 personen willen in een gebouw slapen, 60 personen in tenten. We brengen allemaal ons matje mee en koken zelf ons potje. We willen verder een grote dagzaal en veel buitenruimte waar we ook kampvuur mogen maken. Een bos op wandelafstand is een must en ook zwemmen is een traditionele kampactiviteit. Dit jaar verplaatsen we ons het liefst met de trein. Om het ticketje betaalbaar te houden kiezen we voor de provincie Oost-Vlaanderen. Bestaat er een jeugdverblijf dat aan onze wensen voldoet?

VERKAVELEN ONDER VOORWAARDEN

“De precieze ontstaansgeschiedenis van het lokaal ken ik niet, maar ik weet wel dat het verkavelen van de gronden enkel kon op voorwaarde dat er eerst een jeugdlokaal werd gerealiseerd”, vertelt oud-voorzitter en buur Johan Bundervoet. “Vandaag zie ik dat niet snel meer gebeuren.” Iets uit lang vervlogen tijden dus. “Als je weet dat Chiro Sleidinge dit jaar zijn 40ste bouwfeest organiseerde en mijn woning 35 jaar oud is, dan weet je ongeveer hoe oud het jeugdlokaal is. Zo lang geleden is dat nu ook niet”, rekt Johan snel voor.

Of het jeugdlokaal onmiddellijk als jeugdverblijf werd gebruikt, is niet zo duidelijk. “Vroeger werd het jeugdlokaal wel eens verhuurd, maar dat was zeker niet zo intens dan dat dit nu gebeurt. Jaarlijks halen we momenteel zo’n 5 000 tot 6 000 overnachtingen”, weet Johan. “En onze verhuurkalender ligt al vast tot 2019.”

LOVENDONK PRAKTISCH

Adres: Lovendonk 8, 9940 Sleidinge

Erkenning: type A

Totale oppervlakte: 9 500 m²

Binnencapaciteit: 90

Kampeerterein: 60

Formule: zelfkook

Website: www.chirosleidinge.be



EEN FANTASTISCH KAMPEERTERREIN

“De vzw is eigenaar van het gebouw, maar niet van het grasveld achter het gebouw. Dit wordt gepacht aan de kerkfabriek”, gaat Johan verder. “De totale oppervlakte is 9 500 m², maar wordt door middel van planten ingedeeld in verschillende kleinere terreintjes. Er is een terreintje met kampvuurplaats en een terrein van ongeveer 2 500m² voor tenten. Het kampeerterrein is voorzien van elektriciteit.”

“Het buitenterrein wordt onderhouden door de gemeente. In ruil is het terrein publiek toegankelijk, maar in de praktijk komen hier zelden mensen”, sluit Johan de rondleiding buiten af.

EEN GIGANTISCH GROTE OVERDEKTE BINNENRUIMTE

De inkom van het jeugdverblijf is indrukwekkend. Je komt onmiddellijk in een grote zaal van ongeveer twee volleybalpleinen groot, waarrond de keuken, het sanitair en vijftien kleinere lokalen zijn gebouwd.

Die grote zaal is een enorme troef, beseft ook Dieter Verdegem. “Groepen kunnen bij slecht weer hun activiteiten gemakkelijk binnen organiseren. Maar er is meer. Op maandag verhuren we de zaal aan een tafeltennisvereniging, op dinsdag- en woensdagavond aan een badmintonclub. Dit jaar kwam er nog een lokale wielerploeg bij die - in een voor het jeugdwerk minder aantrekkelijke periode - zijn toertocht organiseerde met start en aankomst in ons lokaal. Dit zorgt ervoor dat we niet enkel afhankelijk zijn van inkomsten uit het jeugdwerk.”

NOG WAT EXTRA TROEVEN

Wie denkt dat de troeven zich tot de buitenruimte en de overdekte binnenruimte beperken, heeft het mis. “Ons jeugdverblijf is met de trein vlot te bereiken. Op wandelafstand bevindt zich namelijk het station”, legt Dieter uit. “Veel jeugdgroepen maken daar dankbaar gebruik van.” En zwemmen? “Zwemmen kan in Ertvelde, Zomergem of Wondelgem. Het provinciaal domein Puyenbroeck behoort eveneens tot de mogelijkheden, maar dat wordt best gecombineerd met een dagtocht”, adviseert Dieter.

“Wat nog een troef is, zijn de Lembeekse bossen”, vult Johan aan. “Via een landelijke weg kunnen groepen die bossen veilig bereiken. Bovendien is er speelbos aanwezig.” Voor de allerkleinsten is het misschien wat veraf. Het ligt toch op zo’n 5 kilometer.

SPECIFIEKE DOELGROEPEN

Het jeugdverblijf richt zich naar het gewone jeugdwerk, maar bereikt sporadisch andere groepen. “Dit jaar konden we twee scholen berei-

ken: een circusschool en een school voor bosklassen”, herinnert Johan zich. “En dan hebben we traditioneel nog een MPI dat hier komt overnachten tijdens Rock For Specials. Sommige jongeren slapen dan buiten in een tentje, anderen binnen.”

A+ LABEL

Jeugdverblijf Lovendonk pronkt met het A+ label, dat betekent dat het gebouw geschikt is om groepen te ontvangen met personen met een beperking. Levert dit, zoals met Rock For Specials, bijkomende overnachtingen op? “Wat de zomerverhuur betreft, zitten we voor de volgende vijf jaar aan ons plafond”, vertelt Dieter. “Dus zal het effect van het A+ label zich pas na 2019 kunnen manifesteren. Maar vanaf dan hopen we uiteraard op enkele mails en telefoons van deze doelgroep”, is Dieter duidelijk.

HET FINANCIËLE LUIK

“De inkomsten die de vzw genereert uit het gebouw en de bouwfeesten worden gebruikt voor het onderhoud van het gebouw”, licht Johan toe. “Het dak werd al eens vernieuwd en er werd geïnvesteerd in brandveiligheid, dit in het kader van de erkenning. In de toekomst willen we nog een mooie gevelsteen plaatsen.”

“De Chiro kan het gebouw gratis gebruiken en krijgt de inkomsten uit de weekendverhuur”, vult Dieter aan. “Deze centen worden niet zomaar in de schoot geworpen. De Chiro draagt de volledige verantwoordelijkheid voor de verhuur in die periodes. De verhuurinkomsten worden gebruikt voor het aankopen van materiaal zoals tenten.”

Het dak van het jeugdverblijf ligt bedekt met zonnepanelen, maar die zijn geen eigendom van de vzw of Chiro. “Wij stellen ons dak ter beschikking aan een firma in ruil voor gratis elektriciteit”, legt Johan uit. “Het levert dus geen inkomsten op, maar vermindert wel onze kosten.”

Moeten groepen die hier verblijven, dan geen energie betalen? “Toch wel, dit is net hetzelfde als bij andere jeugdverblijven”, aldus Johan.

100 MANDAGEN

“De vrijwilligers die zich engageren voor de vzw, het feestcomité, komen klussen of poetsen, worden allemaal verzekerd via een afzonderlijke vrijwilligersverzekering. Vorig jaar haalden we maar liefst 100 mandagen”, weet Dieter. “Alles staat of valt met dit engagement, maar vrijwilligers vinden wordt steeds moeilijker. Ouders brengen hun kinderen naar de Chiro, maar mijden het engagement en dat baart toch wat zorgen”, sluit Dieter af.



Centrum voor Jeugdtoerisme^{vzw}

ONDERSTEUNING

... LAAT JE STEM HOREN

Heel wat regelgeving heeft rechtstreeks of onrechtstreeks een weerslag op jeugdtoerisme. Als hieraan wordt gesleuteld, tracht CJT Ondersteuning op de eerste rij te zitten. In HuisWerk belichten we telkens de actualiteit van ons vertegenwoordigingswerk.

Roerende voorheffing (in zelfkook)

Deze zomer vond een fiscale controle plaats bij twee Limburgse kampuizen. Daarbij werd de uitbaters o.m. gewezen op hun verplichting om roerende voorheffing te betalen. Dit is geen nieuwe belasting, ook in het dossier van HuisWerk 36 schreven we hier al over. Wel moeten we algemeen stellen dat dit een weinig bekende taks is, niet alleen bij uitbaters, maar ook bij andere belastingplichtigen.

Eerst en vooral hebben we laten weten dat we niet zo opgezet zijn met deze 'demarche' van de fiscus. We hebben momenteel dan ook contact met het kabinet van minister van financiën Van Overtveldt om te bekijken of een vrijstelling haalbaar is, net zoals heel wat jeugdverblijfcentra kunnen genieten van een vrijstelling op onroerende voorheffing. Als we hierover meer nieuws hebben, koppelen we dit uiteraard terug naar alle uitbaters.

In tussentijd vinden we het echter wel onze plicht om iedereen te informeren. Daarom doen we hieronder nog eens de belangrijkste begrippen uit de doeken.

Zelfkook vs. volpension

Roerende voorheffing is een belasting die je verschuldigd bent op de verhuur van meubilair via zelfkookformule. Verhuur in volpension valt doorgaans onder gemeubeld logies en wordt op een andere manier belast. Jeugdverblijfcentra die in zowel zelfkook als volpension verhuuren, dienen voor de roerende voorheffing enkel hun zelfkookinkomsten in rekening te brengen.

Roerend vs. onroerend

Het is belangrijk om te weten hoe groot het aandeel van het 'meubilair' is in de verhuur van het jeugdverblijf. M.a.w. als je van een groep 500 euro ontvangt voor een weekendverhuur, hoeveel % van dit bedrag dekt de verhuur van het gebouw (onroerend) en hoeveel % dekt de verhuur van het 'meubilair' (roerend)? Het begrip 'meubilair' omvat alles wat niet onroerend is, het gaat dus over tafels, stoelen, bedden, matrassen, toestellen, keukenmateriaal, spelmateriaal enz. Bepaalde zaken kunnen onroerend door bestemming worden, bijv. vastgevezen bedden of ingebouwde keukentoeestellen, in dat geval hoeven deze ook niet meegeteld te worden bij het roerend gedeelte.

De verhouding kan je berekenen op basis van de investeringswaarde van zowel gebouw als meubilair. Uiteindelijk baseert de fiscus zich op de verhouding die vermeld wordt in het huurcontract.

Wettelijk forfait vs. reële verhouding

Het is echter niet verplicht om de reële verhouding te vermelden in het huurcontract, in dat geval past de fiscus automatisch de verhouding

60-40 toe. Dat betekent dus dat de fiscus er van uitgaat dat 40 % van de huurinkomsten slaan op de verhuur van meubilair. In de praktijk is dit een grove overschatting, waardoor vzw's te veel belasting zouden betalen (omdat zij meestal vrijgesteld zijn voor onroerende inkomsten). Voor vzw's is het dus beter om de werkelijke verhouding te berekenen en deze toe te passen in je aangifte. Het kabinet Van Overtveldt heeft ons schriftelijk bevestigd dat vzw's "een heel laag percentage" mogen gebruiken. Voor particulieren die de onroerende inkomsten correct aangeven, is het wettelijk forfait 60-40 geen probleem, omdat ze dan ook slechts 60 % van hun inkomsten moeten aangeven voor het onroerend gedeelte (dat in een hogere belastingschijf valt).

Belangrijk: je kan enkel 'genieten' van de reële verhouding als je deze vermeldt in de huurcontracten.

Hoe berekenen?

Stel dat je in totaal 10 000 euro hebt ontvangen uit verhuur zelfkook, dan pas je eerst de verhouding onroerend-roerend toe. Stel dat dit in jouw geval 95-5 is, dan blijft er 500 euro over. Vervolgens mag je je werkelijke kosten aftrekken of pas je de forfaitaire kost toe van 50 %, in dat geval blijft er 250 euro over. Dit bedrag moet dan ingevuld worden bij het netto-inkomen uit roerende goederen. Hierop wordt dan door de fiscus een aanslagvoet van 25 % toegepast, m.a.w. 62,50 euro; binnenkort stijgt dit naar 27 %, m.a.w. 67,50 euro.

Welke inkomsten?

De inkomsten van een bepaald jaar hebben betrekking op alle bedragen die dat bepaalde jaar zijn binnengekomen, ongeacht of het om verhuur gaat over verblijven in het verleden, het lopende jaar of de toekomst.

Hoe en wanneer aangeven?

Aangifte en betaling voor een bepaald kalenderjaar moeten gebeuren voor 15 januari van het daaropvolgende jaar. Dit gebeurt via een apart formulier voor aangifte roerende voorheffing. In de aangifte rechtspersonenbelasting dienen dan later op het jaar de codes 5421 tot 5424 te worden ingevuld.

Boetes en achterstallen

Wie geen roerende voorheffing betaalt en tegen de lamp loopt, riskeert dat de fiscus drie jaar teruggaat in de tijd. Bovendien gebeurt dit automatisch aan het wettelijke forfait van 60-40 (in ons voorbeeld van hierboven wordt dit drie maal 500 euro) en worden ook verwijlinteressen aangerekend van 7 % op jaarbasis.

Heb je zelf nog vragen, bedenkingen of suggesties, aarzel dan niet om ons te contacteren: ondersteuning@cjt.be of 09/210.57.75.

VRAAG HET AAN ...



Centrum voor Jeugdtoerisme^{vzw}

ONDERSTEUNING

Elk kwartaal krijgen we tientallen vragen van uitbaters over uiteenlopende thema's. In HuisWerk maken we telkens een beknopte bloemlezing van vragen en antwoorden die ook voor andere uitbaters interessant kunnen zijn.

Een jeugdbeweging is hier komen verblijven (zonder problemen). Ze willen echter hun slotfactuur niet betalen en ze reageren niet meer op mails, telefoons en zelfs aangetekende brieven. Wat kan ik doen?

Je kan best starten met een bezoekje aan hun website of Facebookpagina. Het verloop bij jeugdbewegingen is groot en het zou kunnen dat je iemand probeert te contacteren die ondertussen niet meer actief is in de groep (en die dan helaas niet de moeite doet om dit te laten weten). Vaak volstaat het dan om de nieuwe contactpersoon aan te schrijven.

Als dat toch niet werkt, kan je best contact opnemen met de koepelorganisatie, zij kennen de groep, kunnen contact opnemen en eventueel dreigen met sancties.

Los daarvan is het aangewezen om alle bedragen te innen voor aanvang van het verblijf. Dan heb je steeds een stok achter de deur. Zorg er ook voor dat de waarborg wat ruimer is dan het verwachte bedrag voor het energieverbruik, zo blijft er wat geld over om eventuele schade te kunnen dekken (wat ook de oorspronkelijke bedoeling is van een waarborg).

Kan een jeugdverblijf vermindering krijgen op afvalwaterheffing als het jeugdverblijf het afvalwater zelf zuivert en er niemand gedomicilieerd is?

Als grootverbruiker (meer dan 500 m³ op jaarbasis) wordt de vrijstelling niet automatisch toegepast op de waterfactuur, je dient dan een verklaring van de burgemeester in te dienen bij de VMM (Vlaamse Milieumaatschappij). Dit kan via het formulier "aanvraag van een vrijstelling van de heffing op de waterverontreiniging bij het gebruik van een IBA".

Op hoeveel afstand moet een kampvuur verwijderd zijn van bossen?

Deze afstand was lange tijd vastgelegd op 100 m, maar in 2013 werden het bosdecreet en het veldwetboek gewijzigd, om zo tot een meer realistische afstand te komen. Nu is de wettelijk voorziene afstand t.o.v. bossen minstens 25 m.

De afstand die in acht moet worden genomen t.o.v. huizen, is wel nog steeds 100 m. We ijveren er voor om ook deze afstand terug te brengen naar 25 m.

Daarnaast is het ook belangrijk om na te kijken of er gemeentelijke bepalingen zijn uitgevaardigd m.b.t. kampvuur. In geval van droogte en/of hitte kan het Agentschap voor Natuur en Bos ook een algemeen verbod afkondigen.

We hebben een groep te gast die soms nogal slordig omspringt met de bereiding van het eten. Daarom help ik hen af en toe als uitbater. Ik zorg dan bijv. voor de barbecue, om zeker te zijn dat het vlees goed is doorbakken.

Als je zelf vlees bakt en aanbiedt, ben je als laatste in de voedselketen zelf verantwoordelijk voor de voedselveiligheid. Controleer in dit geval dan ook zelf of het vlees op de juiste temperatuur werd afgeleverd en bewaard. Anders zou je bereidheid om te helpen, nog een vervelend staartje kunnen krijgen.

Strikt genomen heb je als uitbater dan ook een toelating nodig van het FAVV (Federaal Agentschap voor de Voedselveiligheid).

Kortom, veel argumenten om hier heel omzichtig mee om te springen.

NIEUWSFLASH

SAMENAANKOOP ROOKDETECTOREN

Het decreet 'toerisme voor allen' verplicht jeugdverblijfcentra om in alle slaapkamers rookmelders te voorzien. Vaak is ook in de andere lokalen detectie verplicht, omdat er geen brandweerstand van minstens een half uur kan worden gegarandeerd.

Heel wat jeugdverblijfcentra hebben de voorbije jaren geïnvesteerd in een detectiecentrale waar de verschillende detectoren zijn op aangesloten. Dat is uiteraard de veiligste oplossing, maar ook de duurste. Zo doet men meer dan wat het decreet 'toerisme voor allen' vereist. Voor het decreet zijn autonome rookdetectoren immers voldoende, maar we merken in de praktijk dat dit vaak problemen geeft met batterijen. Batterijen zijn leeg of werden door de groep verwijderd en het is een behoorlijke klus om dit bij elke groepswissel na te kijken.

Daarom hebben we, na een bespreking op de technische commissie brandveiligheid, beslist om met CJT een samenaankoop te organiseren voor rookdetectoren. We kiezen daarbij voor de nieuwe generatie optische rookmelders. Deze toestellen zijn voorzien van een niet-wisselbare lithiumbatterij en hebben een levensduur van minimaal 10 jaar. Dit heeft het grote voordeel dat het niet mogelijk is om batterijen te verwijderen en dat je dus op basis van een visuele controle zeker bent dat de rookdetector in werking is.

Eind 2015 ontvangen alle jeugdverblijfcentra meer informatie i.v.m. deze samenaankoop. We bekijken ondertussen ook met Toerisme Vlaanderen of het mogelijk is om de aankoop te laten subsidiëren aan 40 %.

Ten slotte vermelden we hieronder graag norm S21-100: deze norm omschrijft hoeveel detectoren nodig zijn bij het plaatsen van een detectiecentrale. Dit kan inspirerend werken als je bekijkt hoeveel (autonome) detectoren je wil plaatsen.

In ruimtes tot 80 m² volstaat één detector. Voor ruimtes tot 120 m² zijn twee detectoren nodig, per begonnen schijf van 60 m² plaats je vervolgens nog een detector extra. Dit alles op voorwaarde dat de hoogte niet meer dan 6 m bedraagt en dat de detectoren minstens een halve meter verwijderd zijn van muren, hoeken en balken. Als de balken hoger zijn dan 15 cm, moet er in elke ruimte gevormd door deze balken, een detector worden voorzien.

EVENT SOCIAAL TOERISME AFGELAST

In vorig HuisWerknummer gingen we uitgebreid in op de nieuwe toekomst van het sociaal toerisme. We beschreven toen de voorlopige conclusies van anderhalf jaar denkwerk met een heel aantal organisaties. En we kondigden een event aan op 28 oktober, dan zouden alle ideeën van het veranderingstraject worden voorgesteld.

Recent heeft de projectstuurgroep (waarin CJT de jeugdverblijfcentra vertegenwoordigt) echter beslist om het geplande infomoment af te gelasten. Samen met de sociaal-toeristische volwassenenorganisaties en de sociaal-toeristische vakantieverenigingen vragen we eerst meer duidelijkheid over de mogelijke uitvoerbaarheid van de gemaakte plannen. Een ambitieus plan lanceren zonder te weten of er wel middelen zijn om het uit te voeren, is immers niet de juiste manier van werken. We zitten hierover binnenkort samen met de administrateur-generaal van Toerisme Vlaanderen en houden je uiteraard verder op de hoogte.

Het projectrapport wordt ondertussen wel verder verwerkt voor publicatie. Het eindproduct zal binnenkort verspreid worden via de website van Toerisme Vlaanderen.

HERBEVESTIGEN OP WWW.JEUGDVERBLIJVEN.BE

Jaarlijks wordt aan alle uitbaters gevraagd om hun gegevens na te kijken op www.jeugdverblijven.be. Ondertussen hebben de meeste uitbaters dit gedaan, waarvoor dank. Voor wie nog niet in orde zou zijn: de absolute deadline ligt op 1 november, dan worden uitbaters die niet in orde zijn, van de website gehaald. Klinkt streng, maar het is de enige manier om zeker te zijn dat de info op www.jeugdverblijven.be up-to-date blijft.

Sowieso ben je verplicht om de prijzen in te vullen voor de komende zomer (2016 dus). Dit gaat niet alleen over de huurprijs op zich, maar kijk ook na of de energieprijzen nog dezelfde zijn. Als de prijzen onveranderd blijven, volstaat het om enkel het jaartal aan te passen.

Daarnaast doen we nog een warme oproep om de kalender op www.jeugdverblijven.be te gebruiken. Jeugdverblijfcentra en kampeerterreinen die vrij zijn in een bepaalde periode waarvoor een jeugdgroep overnachtingsplaats zoekt, verschijnen bovenaan de zoekopdracht. Wij zijn Google of Booking.com niet, m.a.w. we laten ons niet betalen om de volgorde van zoekopdrachten te manipuleren, dit is dus de enige manier om op een 'legale' manier toch van een maximale zichtbaarheid te kunnen genieten.

Vergeet ten slotte ook niet om leuke foto's toe te voegen. Dit blijft toch de manier bij uitstek om je gebouw of terrein op een aantrekkelijke manier voor te stellen.

HUIS WERK 41



“Veilig op stap” is een project van VVV (Verenigingen voor Verkeersveiligheid) en BIVV (Belgisch Instituut voor de Verkeersveiligheid). Met het project worden jeugdbegeleiders ondersteund die met hun groep veilig de weg willen opgaan. Dit gebeurt o.m. via de website www.veiligopstap.be.

Onlangs zaten we samen met VVV om te bekijken welke rol de jeugdverblijfcentra kunnen spelen in dit project. Twee stappen kunnen we meteen realiseren:

1. Poster

“Veilig op stap” verspreidde posters bij het jeugdwerk, met daarin de belangrijkste verkeersregels toegelicht die van toepassing zijn op groepen. De afdelingen van de jeugdbewegingen ontvingen reeds een exemplaar om in hun lokaal op te hangen. Het leek ons echter nuttig deze poster ook zichtbaar te maken voor groepen tijdens hun weekend of kamp.

Daarom hebben we voor alle jeugdverblijfcentra een poster in dit HuisWerknummer gestoken. Hang deze gerust op een zichtbare plaats en werk zo mee aan de verkeersveiligheid van de groepen die bij jou verblijven.

Als je meerdere jeugdverblijfcentra uitbaat op jouw domein en graag meerdere posters ontvangt, stuur dan een mailtje naar ondersteuning@cjt.be.

2. Samenaankoop

Tot 20 november kunnen Vlaamse jeugdorganisaties intekenen op een samenaankoop van veiligheidsmateriaal. We geven nu ook jeugdverblijven de kans om een koffer met veiligheidsmateriaal aan te leggen of aan te vullen. Deze koffer kan dan ter beschikking gesteld worden van de verblijvende groepen.

Bestellen kan via www.veiligopstap.be/groepsaankoop. Klik op de optie “andere jeugdwerkorganisatie” en maak vervolgens je keuze uit o.m. fluohesjes, lampjes, C3-bordjes en reflecterende tape.

In de toekomst willen we nog op zoek gaan naar andere manieren om samen te werken. We denken bijv. aan de mogelijkheid om fietsenverhuur in jeugdverblijfcentra te organiseren via sociale werkplaatsen. Of het inleggen van extra busvervoer.

In januari verschijnt HuisWerk 41, met daarin het tweede deel van ons dossier rond ruimtelijke ordening.

We brengen dan een aantal praktijkverhalen. In welke jeugdverblijfcentra/kampeerterrainen werden stedenbouwkundige successen geboekt, waar liep het fout?

Tegelijk brengen we een bezoekje aan de taskforce. Wat werd sinds 2007 gerealiseerd, welke acties staan nog gepland?

Heb je zelf nog goede suggesties of tips of wil je reageren op dit thema, dan kan dat via het forum van www.cjt.be/ondersteuning of door te mailen naar ondersteuning@cjt.be. Zo wordt HuisWerk niet alleen een magazine voor uitbaters, maar ook door uitbaters.

Wie trouwens iets extra wil doen, is steeds welkom op de redactievergadering van HuisWerk. We komen ongeveer tweemaandelijks samen. Geïnteresseerden kunnen contact opnemen via ondersteuning@cjt.be of tel. 09/210.57.75.

Adreswijziging

HuisWerk is een gratis magazine en dat willen we graag zo houden. Je kan daar bij helpen door ons adresbestand up-to-date te houden. Zo zijn wij er zeker van dat ons nummer bij de juiste persoon terecht komt.

Voor jeugdverblijfcentra en kampeerterrainen is het adresbestand rechtstreeks gelinkt aan de databank van www.jeugdverblijven.be. HuisWerk wordt opgestuurd naar de verantwoordelijke algemene communicatie. Via je persoonlijke login en wachtwoord kan je de contactgegevens van je jeugdverblijfcentrum/kampeerterrain rechtstreeks aanpassen. Als dit niet lukt, kan je ons bereiken via ondersteuning@cjt.be of tel. 09/210.57.75.

Wens je voor jouw jeugdverblijfcentrum/kampeerterrain extra abonnementen, dan kan je deze bestellen tegen kostprijs. Stuur hiervoor een mailtje naar ondersteuning@cjt.be.

AGENDA

In deze agenda willen we alle data van vormingsmomenten, ontmoetingen, indiendata voor erkenning en subsidiëring, ... opnemen die interessant kunnen zijn voor uitbaters. Ook hiervoor staat onze redactie open voor suggesties. Mail die gerust door naar ondersteuning@cjt.be!

1 NOVEMBER 2015

Indiendatum voor aanvraag werkingssubsidie 2016-2019 (binnen het decreet 'jeugdverblijfcentra')

Jeugdverblijfcentra hebben binnenkort opnieuw de kans om een werkingssubsidie aan te vragen bij Afdeling Jeugd, voor een periode van vier jaren. Dit hoeft uiteraard niet te doen als je in 2013 of 2014 reeds een werkingssubsidie voor een periode van vier jaar hebt toegezegd gekregen.

De link naar het aanvraagformulier vind je ook op onze website <http://www.cjt.be/ondersteuning/kalender>.

31 DECEMBER 2015

Indiendatum voor nieuwe kandidaturen Groene Sleutel

Jeugdverblijven die reeds over het ecolabel Groene Sleutel beschikken, hoeven niets te doen, hun kandidatuur wordt stilzwijgend verlengd. Tot 31 december kunnen jeugdverblijfcentra die nog niet over de Groene Sleutel beschikken, zich kandidaat stellen. Dit kan via een formulier dat ter beschikking wordt gesteld op www.groenesleutel.be. Na inschrijving volgt een controlebezoek door een medewerker van Bond Beter Leefmilieu. Uiteindelijk wordt door een jury beslist wie dan de Groene Sleutel ontvangt.

1 FEBRUARI 2016

Indiendatum voor werkingsverslagen werkingssubsidies 2015 (binnen het decreet 'jeugdverblijfcentra')

Alle jeugdverblijfcentra die voor de periode 2014-2017 of 2015-2018 een werkingssubsidie hebben aangevraagd en die na een eerste controle weerhouden werden, krijgen eind december een brief van de Afdeling Jeugd. In deze brief wordt doorverwezen naar formulieren, te vinden op www.sociaalcultureel.be.

Gebruikers van de statistiekenmodule op www.jeugdverblijven.be kunnen de cijfers downloaden op hun beheerspagina.



Centrum voor Jeugdtoerisme^{vzw}

Bergstraat 16
9820 Merelbeke
www.cjt.be

*Raadpleeg onze website www.cjt.be.
[be/ondersteuning](http://www.cjt.be/ondersteuning) voor meer informatie. Je vindt er niet alleen alle indiendata en formulieren terug, je kan er ook terecht voor een massa andere informatie. Zo kan je in het HuisWerkarchief ook alle vorige dossiers raadplegen.*

Blijf je graag als eerste op de hoogte van alle weetjes of wil je interessante links te weten komen, dan kan je ons volgen op Facebook. Je hoeft hiervoor geen lid te zijn van Facebook, het volstaat om te surfen naar www.facebook.com/CJTOndersteuning. Wie wel een Facebookprofiel heeft en onze pagina 'leuk vindt', krijgt onze berichten regelmatig te zien op zijn eigen nieuwspagina.

