

MensenWerk

Geen jeugdverblijf zonder jeugdgroepen. Soms kruipen de jeugdgroepen echter ook zelf in de rol van huisbaas. In de rubriek MENSENWERK reiken we deze keer een aantal nuttige tips aan om jeugdlokalen zo efficiënt mogelijk te verhuren.

JEUGDLOKAAAL TE HUUR

TIPS VOOR JEUGDBEWEGINGEN DIE HUN LOKALEN WILLEN VERHUREN



Jeugdbewegingslokalen zijn fantastisch! Ze zijn de ideale vergaderplek voor leidingsploegen, het perfecte schuiloord om even weg te zijn van overbezorgde ouders, een droge plek voor binnenactiviteiten op regenachtige dagen en... een welkome bron van extra inkomsten. Toch levert het verhuren van eigen lokalen niet enkel geld op. Het zorgt ook voor een pak aandachtspunten.

PLANNEN MAKEN

Een belangrijke voorwaarde is dat de actieve leidingploeg zich achter het idee schaaft. Het verhuren van je lokalen kan de reguliere werking van je groep immers behoorlijk in de war sturen. Huurders vinden het namelijk niet leuk dat ze worden gestoord tijdens hun verblijf. Voor vergaderingen, activiteiten met de eigen kinderen en stockeren van materiaal ben je op momenten dat de lokalen verhuurd zijn, plots (gedeeltelijk) dakloos. Vooral voor jeugdbewegingen die wekelijks op zaterdag activiteit hebben, is de combinatie met weekendverhuur allesbehalve evident.

Een goede planning is een must. Denk met de hele ploeg goed na over de periodes waarop je de eigen lokalen wil verhuren. Je bent immers niet verplicht om de lokalen het hele jaar door te verhuren. Je kan er bijv. voor kiezen om enkel de zomermaanden of schoolvakanties open te stellen. Zorg



VOORBEELDEN UIT DE PRAKTIJK

ITEGHEEM ITEGEM

Vrijwel meteen na de opening van de nieuwbouw in 2006 begon Chiro Itegem met verhuren van hun lokalen tijdens weekends. De groep deed dit vooral met het oog op de nog terug te betalen renteloze lening van € 25 000 en de verdere afwerking. Na een tijdje werd beslist om een vzw op te richten die zou zorgen voor de verhuur, maar ook voor het volledige beheer van het gebouw. Op die manier wil de groep er voor zorgen dat het lokaal er goed blijft uitzien. Enkele voorbeelden uit de omliggende gemeenten leerden hen dat sommige nieuwe lokalen na enkele jaren al niet meer van de vorige te onderscheiden zijn.

De nieuwe vzw besloot daarna om voor een erkenning te gaan. "Onze erkenning als type A boezemt de huurder in de eerste plaats vertrouwen in, maar het biedt ook nog andere voordelen", verklaart Pieter Van Hove van vzw bbih de keuze voor de erkenning. "De aanwezigheid van ons huis op de website www.jeugdverblijven.be is zeker een voordeel op vlak van reclame. De site biedt ons verder ook de mogelijkheid om boekingen ordelijk bij te houden. Ook de bijhorende subsidies voor erkende jeugdverblijven waren een belangrijke factor bij onze keuze. Het behalen van de erkenning was in elk geval niet zo moeilijk omdat onze nieuwbouw voldeed aan alle voorschriften rond brandveiligheid, gas, water en elektriciteit."

De erkenning en verhuur brachten wel andere zorgen met zich mee voor Chiro Itegem. "Bij de start van onze verhuur was vanuit de gemeente enige bezorgdheid, omdat onze kampplaats midden in een woonwijk ligt. Daarom werd afgesproken om de eerste zomer met twee kampen te beginnen en dit daarna te evalueren. Om zoveel mogelijk problemen te voorkomen, hebben we zelf ook enkele maatregelen

er in elk geval voor dat je periodes waarin je de lokalen zelf wil gebruiken, meteen aanduidt en blokkeert voor verhuur. Op die manier kan je onaangename verrassingen vermijden.

Helaas kan het ook met een kalender nog fout gaan en blijft een goede communicatie tussen de verschillende verantwoordelijken van groot belang, zeker wanneer de lokalen niet alleen voor kampen, maar ook voor andere activiteiten zoals fuiven, communiefeesten e.d. beschikbaar worden gesteld. De ervaring leert ons dat dit soort activiteiten vaak los van elkaar door verschillende personen worden geregeld. Dat is zeker het geval wanneer het verhuurteam niet (langer) deel uitmaakt van de dagelijkse werking van je jeugdbeweging. Verhuur van de lokalen wordt immers vaak geregeld door oud-leiding of een vzw.

GELDZAKEN

Vzws zijn verplicht om een boekhouding te voeren, maar ook voor niet-vzws is het regelmatig en correct bijhouden van een kasboek een absolute noodzaak. Op die manier kan je snel opzoeken welke groep al betaald heeft en wie niet. Geef zeker extra aandacht aan waarborgen. Vaak worden deze door verschillende personen ontvan-

gen en terugbetaald. Daardoor loop je het risico om niet betaald te worden of het geld twee keer uit te geven.

Het onmiddellijk noteren van deze handelingen in je kasboek, liefst met de naam van de persoon die het geld ontving, kan ook heel wat discussie met huurders vermijden. Controleer het kasboek regelmatig! Geld dat verdwenen is, kan immers tot heel wat problemen leiden.

Het bijhouden van een goede "boekhouding" is echter maar één deel van de zaak. Als verhuurder moet je ook over een goed investeringsbeleid beschikken. Net daar durft het schoentje al eens te wringen bij jeugdbewegingen. Door de beperkte werkmiddelen is het verleidelijk om de winst van de verhuur helemaal op te souperen aan nieuw materiaal voor activiteiten of het jaarlijkse kamp. Op zich is daar geen probleem mee, maar het verhuren van lokalen brengt ook verplichtingen met zich mee.

Huurders hebben bepaalde verwachtingen over het gebouw en (een deel van) de opbrengst moet dan ook gebruikt worden voor herstellingen, renovatiewerken of het terugbetalen van leningen. Deze werken zijn soms ook



genomen. Zo mag er buiten geen luide muziek worden gespeeld en moet het vanaf 22 uur stil zijn.”

Met uitzondering van enkele akkefietjes verliep alles heel goed en daarom werd besloten om er vanaf volgend jaar een derde groep bij te nemen in de zomer.

CHIROHEEM SINT-GEROLF GENK

Meer dan tien jaar geleden begon Chiro Sint-Gerolf in Genk met de verhuur van hun nieuwe lokalen om de kosten en lening te helpen betalen. “De verhuur werd de eerste jaren geregeld door één persoon. Die kon af en toe wel op wat hulp van de groepsleiding rekenen, maar toen Albert enkele jaren met pensioen ging en besloot om met de verhuur te stoppen, werd er bewust voor gekozen om een verhuurteam samen te stellen”, aldus beheerder Marco Contrino.

De keuze om de verhuur met een team te regelen, zorgt ervoor dat het privéleven van de vijf verantwoordelijken niet te hevig belast wordt. “Er werd afgesproken dat ieder van ons een maand voor zijn rekening neemt. Gedurende die periode wordt het aparte gsm-nummer voor de verhuur doorverbonden naar het toestel van de verantwoordelijke. Op die manier hoeft er slechts één contactnummer op websites en brochures te worden geplaatst.”

Het verhuurteam bevat momenteel geen lid van de actieve leidingsploeg meer, maar dat vormt volgens Marco geen probleem. “De complete leidingsploeg maakt deel uit van de vzw die de uitbating op zich neemt. Als lid van de algemene vergadering worden ze dus jaarlijks minstens één keer op de hoogte gesteld van de verhuuractiviteiten, leren ze de werking kennen en hebben ze inspraak. Tijdens deze jaarlijkse vergadering werd bijv. beslist om het leidingslokaal nooit mee te verhuren.” Er werd wel gekozen voor een lokaal met een aparte ingang, zodat de verblijvende groep niet gestoord wordt.

nodig om een erkenning bij Toerisme Vlaanderen te behalen, gelukkig staan daar ook subsidies en extra promotiekanalen tegenover. Meer info op onze website www.cjt.be of op de provinciale infomomenten (zie kalender op p. 20).

Onderschat ook het papierwerk niet dat vasthangt aan de verhuur van je lokaal. Dit gaat niet alleen over het bijhouden van reservaties en de financiële verrichtingen. Jeugdverblijven, of ze nu erkend zijn of niet, zijn verplicht om hun overnachtingscijfers door te sturen naar de Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie. Wie subsidies wil krijgen (via Toerisme Vlaanderen, Afdeling Jeugd, provincie en/of gemeente), moet deze ook aanvragen en verantwoorden.

TEAMWORK

We spraken hierboven reeds over planning, boekhouding, herstellingen, verbouwingen en papierwerk. De kans dat één persoon dit alles kan combineren, is heel klein. En wat als die ene persoon plots wegvalt of opstapt? Om de continuïteit van je verhuur te verzekeren, stel je dus best een team van mensen samen.

Eerst en vooral moet je beslissen of je de verhuur binnen de bestaande jeugdbeweging wil doen. Je kan immers ook een aparte structuur in het leven roepen om de verhuur te regelen. Daarbij wordt heel vaak voor een vzw gekozen. Een aantal zaken worden dan wel wettelijk geregeld. Hou daar dus rekening mee. De voor- en nadelen van deze manier van werken kan je lezen in HuisWerk 9.

De verhuurploeg hoeft in principe niet meer actief te zijn binnen je jeugdbeweging. Toch is het een goed idee om minstens één lid van de actieve leidingsploeg in het verhuurteam te plaatsen. Op die manier kunnen de dagelijkse werking en de verhuur het best op elkaar worden afgestemd. Het omgekeerde geldt ook. Zorg dat minstens één lid van je verhuurteam deel uitmaakt van het dagelijks beheer, zo-

dat er rekening kan gehouden worden met de noden van het verhuurteam.

Als verhuurder moet je je vaak verdiepen. Huurders klagen af en toe over zaken die niet werken of foutlopen en burens hebben het moeilijk met eventuele overlast die bepaalde bezoekers veroorzaken. Als (eind)verantwoordelijke is het belangrijk om dan snel en kordaat te kunnen ingrijpen. Kies dus iemand die gezag uitstraalt, van aanpakken weet en liefst ook over enige kennis van zaken beschikt.

Afhankelijk van de grootte van je team kan je de taken verdelen. Je kan personen verantwoordelijk stellen voor boekingen, betalingen, ontvangst en vertrek, het kuisen, onderhoud of een combinatie van deze zaken. Let wel op! Hoe meer leden je team telt, des te belangrijker een goede taakverdeling wordt (zie ook HuisWerk 10).

COMMUNICATIE

Naast een goede taakverdeling zorg je best ook voor een aantal “standaarden” en “procedures”. Wat voor de ene “proper genoeg” is, roept bij iemand anders mogelijk een “bah wat vies” reactie op. Checklists en duidelijke afspraken zorgen er bovendien voor dat je heel snel nieuwe medewerkers kan inwerken. Dit is trouwens geen luxe aangezien er binnen jeugdbewegingen heel veel verloop is. De leidingsploeg ziet er na





OVERDIJZERS EEKLO

De lokalen van Scouts en Gidsen Baden Powell Eeklo worden verhuurd als kamphuis onder de naam Overdijzers. De scoutsgroep heeft werking op zaterdagmiddag en dat heeft zo zijn gevolgen voor de huurkalender.

“Vroeger maakten de we afspraak met de huurders dat ze op zaterdagmiddag van het terrein weg moesten zijn. Ze moesten dan maar bijv. een activiteit in het nabijgelegen park plannen, maar dat systeem was niet perfect”, herinnert beheerder Pieter Nuytinck zich. “Zelfs wanneer de huurders weg waren, hadden we een probleem bij regenweer. De lokalen lagen immers vol met spullen van onze huurders en dus hadden onze eigen groepen geen lokaal meer. Daarom hebben we beslist om de lokalen niet meer te verhuren tijdens de momenten waarop we zelf werking hebben.”

Ook de scheiding tussen het materiaal van het kamphuis en groeps materiaal bleek niet altijd vanzelfsprekend. “Materiaal uit het kamphuis raakte soms zoek, maar dat probleem hebben we intussen opgelost. Alle materiaal dat thuishoort in het materiaalkot, werd gemarkeerd met een oranje bol. De afspraak is dat al dit materiaal in het materiaalkot blijft. Hetzelfde geldt voor materiaal uit het kamphuis. Wie op kamp vertrekt en z'n patrouillekoffers wil aanvullen, hoort dus in het materiaalkot te kijken en niet snel wat spullen uit de keuken mee te pakken.”

De aanwezigheid van het materiaal van de eigen groep kan voor problemen zorgen, maar biedt ook andere mogelijkheden. “Voor sommige scoutsgroepen is het logistiek haast onmogelijk om al hun eigen spullen mee te brengen. Vooral sjourhout vervoeren is een lastige taak. Omdat wij dat zelf toch liggen hebben, verhuren we het soms aan de groepen. Op die manier besparen zij zich veel werk en voor onze groep is het een extra bron van inkomsten. Wel werd afgesproken dat onze eigen groepen altijd voorrang hebben op het gebruik van het groeps materiaal.” Ook hier is een goede planning dan uiteraard belangrijk.

enkele jaren alweer helemaal anders uit en dat kan heel wat communicatieproblemen veroorzaken. Wie niet oplet, verliest intern heel veel “expertise”.

Sommige jeugdbewegingen laten de post rond de verhuur op hun lokalen afleveren. Het voordeel is dat dit adres niet om de haverklap wijzigt, maar het houdt toch ook een aantal risico's in. Brieven raken spoorloos of worden te laat geopend en behandeld. Het zorgde soms voor kleine drama's (misgelopen of dubbele boekingen), maar dat is nu verleden tijd. Met de komst van www.jeugdverblijven.be beschikt elk jeugdverblijf in Vlaanderen (zelfs zonder erkenning) over de mogelijkheid om de contactgegevens zelf op elk moment online aan te passen. Op die manier beschikken Toerisme Vlaanderen, Afdeling Jeugd, CJT en (mogelijke) huurders altijd over de meest recente contactgegevens. Ook vroegere verantwoordelijken voor de verhuur van de lokalen kunnen op deze manier naar de juiste persoon doorverwijzen.

RUIMTELIJKE ORDENING

Een jeugdbewegingslokaal dat verhuurt, krijgt een andere functie en dat kan gevolgen hebben voor de stedenbouwkundige toestand. Het aanbieden van overnachtingen kan perfect

in woonzone of zone voor (verblijfs)recreatie. Voor andere zones (zoals landbouwzone) is het afhankelijk van bepaalde voorwaarden. Voor zone voor gemeenschapsvoorzieningen heerst er dan weer onduidelijkheid of jeugdbewegingslokalen en/of jeugdverblijven hier thuishoren.

Om het nog wat complexer te maken: een gebouw ligt niet alleen in een bepaalde zone, maar krijgt ook een bepaalde functie toegewezen. Indien er verhuurd wordt, betekent dit dat ook de functie “verblijfsrecreatie” moet worden toegestaan. Een dergelijke functiewijziging wordt slechts verkregen via een stedenbouwkundige vergunning, zelfs wanneer het gebouw niet zonevreemd ligt. Ook goed om weten: deze regelgeving zag het licht in 1984. Gebouwen die toen al verhuurd werden, worden geacht deze functie te hebben.

We moeten vandaag echter vaststellen dat de meeste jeugdbewegingslokalen die verhuren, vandaag niet over de juiste functie beschikken en daar ook weinig problemen mee ondervinden. Meer achtergrondinfo op www.cjt.be/ruimtelijke_ordening.html.

Met dank aan Pieter Nuytinck, Verhuur Scouts en Gidsen Baden Powell Eeklo