



Bouwproces

Scouts en Gidsen Vlaanderen

Bouwproces

7 stappenplan

Bron (Steunpunt Jeugd, Scouts en Gidsen Vlaanderen)

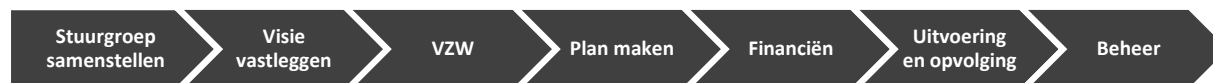
Ploeg lokalen: Reinhard Schrevens & Lotte De Witte



Bouwproces

Overzicht

- [Enkele denkoefeningen](#)
- [Bouwproces van A tot Z](#)
- [Vragen](#)
- [Informatie](#)



Bron (Ambrassade, Scouts en Gidsen Vlaanderen)
 Ploeg lokalen: Reinhard Schrevens & Lotte De Witte



Bouwproces

Enkele denkoefeningen

1 / 7

- **Stel dat je een nieuw lokaal zou bouwen, waarvoor zou je dit gebruiken?**
 - **A: Gebruiken jullie de lokalen enkel voor eigen gebruik?**
 - **B: Willen jullie een polyvalente zaal verhuren aan derden (mosselsouper KAV, dansavond seniorenraad, BBQ voetbalclub, communiefeesten,...)?**
 - **C: Willen jullie (het grootste deel van) de nieuwe lokalen verhuren als jeugdverblijfscentrum gedurende de vakantie maanden (dus niet voor weekends, enkel zomer-, herfst- en paasvakantie)?**
 - **D: Willen jullie de lokalen dubbel gebruiken met de plaatselijke speelpleinwerking (die dan in de paasvakantie en de zomer maanden permanent enkele ruimtes gebruikt)?**



Bouwproces

Enkele denkoefeningen 2 / 7

- **Wie zal de werkzaamheden van je te bouwen lokalen uitvoeren?**
 - **A: Werken jullie louter met beroepskrachten (architect, aannemer, ...)?**
 - **B: Werken jullie wel met beroepskrachten (architect, aannemer, ...), maar zorgen eigen vrijwilligers toch voor een bijdrage (vb. binnenafwerking)?**
 - **C: Worden de beroepskrachten enkel voor het noodzakelijke ingezet (bouwplan, fundering, ruwbouw, dak) en zorgen vrijwilligers voor de rest (nutsvoorziening, bepleistering, schrijnwerk, ...)?**
 - **D: Zal het lokaal volledig gezet worden door vrijwilligers (al dan niet met kennis)?**



Bouwproces

Enkele denkoefeningen

3 / 7

- **Welke bouwmethode zou je kiezen?**
 - **A: Bouwen jullie volledig in hout (zowel houtskeletbouw als gevelbelkeding)?**
 - **B: Bouwen jullie in houtskeletbouw, maar met een stenen gevelbekleding?**
 - **C: Bouwen jullie volledig in steen?**
 - **D: Industriebouw?**



Bouwproces

Enkele denkoefeningen

4 / 7

- **Op welke financiële middelen denk je te kunnen rekenen?**
 - **A: Bouwen jullie volledig met eigen middelen?**
 - **B: Bouwen jullie met steun van de gemeente, zij betalen het volledige gebouw.**
 - **C: Zal het lokaal gefinancierd worden met subsidies? Waar denk je ze te halen?**



Bouwproces

Enkele denkoefeningen

5 / 7

- **Op welke manier zou je een VZW gebruiken**
 - **A: Niet, we hebben geen nood aan een VZW!**
 - **B: Passief, als klankbord (en gewoon omdat het wettelijk nodig is)**
 - **C: Actief, als hoeder van het lokaal en juridisch/financiële poot**



Bouwproces

Enkele denkoefeningen

6 / 7

- **Teken je eigen plan**
 - Teken op het gekregen papier je (denkbeeldige/gewenste) lokaal of lokalen. Ga uit van een groep van 100 leden en 20 leiding.
 - Bepaal welke ruimtes je wil hebben (taklokalen, leidinglokaal, keuken, wc, ...).
 - Geef de afmetingen en oppervlakte aan.
 - Voorzie indien mogelijk voldoende overdekte buitenspeelruimte
 - Geef aan welk materiaal je voor de constructie wil gebruiken (gemetste steen, prefab, houtskelet, ...).
 - Geef een kostenraming.



Bouwproces

Enkele denkoefeningen

7 / 7

- **Aan wat denk je bij het horen van “lokalebeheer”?**
 - Neem een post-it
 - Noteer een topic waaraan je denkt
 - Noteer ook wie dat stukje “beheer” uitvoert
 - Plak het onder één van de 5 categorieën

Dagelijks beheer	Algemeen beheer	Wettelijk beheer (technisch)	Wettelijk beheer (VZW)	Andere



Bouwproces

Bouwproces van A tot Z

- **Waarom zou je bouwen of verbouwen?**
 - Verouderde of slechte accommodatie
 - Weinig tot geen comfort
 - Onveilig
 - Te weinig plaats

- **Hoe begin je eraan? ⇒ 7 stappenplan**





Bouwproces

Bouwproces van A tot Z

Stap 1: Stuurgroep samenstellen

- **Wie**
 - Leiding? (hun prioriteit is jeugdwerk!)
 - Groepsleiding
- **Spreek je netwerk aan**
 - Oudleiding, ouders, sympatisanten
 - Experts (jurist, architect, sanitair installateur, metser, veiligheidscoördinator, EPB verslaggever, ...)
- **Let op**
 - Beter kleine efficiënte groep dan grote logge groep
 - Communiceer!! (betrek (groeps)leiding in de beslissingen)
- **Taken**
 - Visie vastleggen
 - Motiveren
 - Organiseren



Bouwproces

Bouwproces van A tot Z

Stap 2: Visie vastleggen

- **Huidige situatie**
 - Staat van de lokalen (verouderde, weinig comfort, onveilig, ...)
 - **Wie is eigenaar van de lokalen (groep zelf, gemeente, kerkfabriek, ...)**

- **Brainstorm**
 - Wat willen jullie?
 - Nieuwbouw, verbouwing, aankoop gebouw?
 - Ligging: zelfde locatie of nieuw terrein?
 - Waarvoor wil je het toekomstige lokaal gebruiken? (enkel scoutswerking, verhuur, ...)
 - Wat is je huidige financiële situatie?
 - Hoe denk je aan geld te komen? (activiteiten, gemeente, ...)

- **Informeel bij**
 - Lokale overheden (medewerking, wat mag en wat mag niet, subsidies, ...)
 - Naburige jeugdbewegingen
 - Inspiratiecafé Scouts en Gidsen Vlaanderen (1x per jaar)



Bouwproces

Bouwproces van A tot Z

Stap 2: Visie vastleggen

- **Communiceer**
 - Koppel je visie terug naar je leidingsploeg
 - Zorg dat de neuzen in dezelfde richting staan
- **Consequentie van vooropgestelde visie**
 - Veel en hard werk voor de komende jaren
 - Geld sparen + goed financieel beleid



Bouwproces

Bouwproces van A tot Z

Stap 3: VZW

- **Richt een VZW op (vereniging zonder winstoogmerk)**
 - + Aangeraden door verbond
 - + VZW als rechtspersoon aansprakelijk
 - + Vermogen wordt door de VZW beheerd
 - + Recht op subsidies
 - **Strakke structuur**
 - **Administratieve verplichtingen**

- **Stel: wij hebben geen zin om een VZW op te richten**
 - + Je blijft een feitelijke vereniging
 - + Je blijft flexibel
 - + Weinig administratie
 - **Persoonlijk aansprakelijk**
 - **Persoonlijk vermogen kan aangesproken worden**



Bouwproces

Bouwproces van A tot Z

Stap 3: VZW

- Jan Becaus spreekt, deel I
 - [“Carnavalisten draaien op voor brand”](#)
- Jan Becaus spreekt, deel II
 - [“Expert verzekeringsrecht aan het woord”](#)

Externe link: <http://www.deredactie.be/cm/vrtnieuws/regio/oostvlaanderen/1.1678219>



Bouwproces

Bouwproces van A tot Z

Stap 3: VZW

- **Hoe begin je aan een VZW?**
 - Kom samen met je stuurgroep en maak statuten op (stichtingsvergadering)
 - Laat je statuten nakijken door een jurist én/of door S&G VL (wetgeving uit 2019)
 - Neerlegging statuten bij griffie van de ondernemingsbank
 - Statuten ondertekend door stichtende leden
 - Akte benoeming bestuurders + machtigingen
 - Ledenregister
 - Publicatie Staatsblad

- **Wat zijn statuten?**
 - Reglement van een stichting of vereniging waarin het doel en allerlei andere belangrijke zaken zijn vastgelegd
 - Wettelijke richtlijnen
 - Modelstatuten op website Scwitch

Externe link:

<https://www.scoutsengidsenvlaanderen.be/leiding/ondersteuning/groepsleiding/juridisch-en-financien/vzws>

https://justitie.belgium.be/nl/themas_en_dossiers/vennootschappen_verenigingen_en_stichtingen/verenigingen/vzw/statuten#b

<https://scwitch.be/statuten/>



Bouwproces

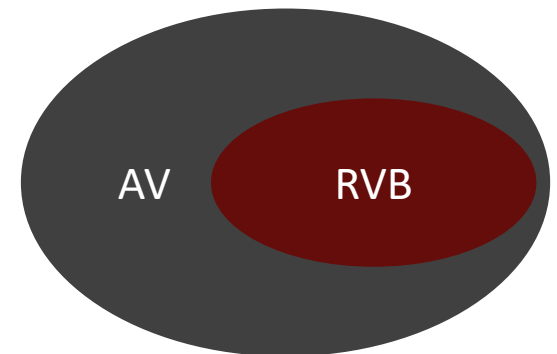
Bouwproces van A tot Z

Stap 3: VZW

- **Slapende VZW**
 - Oproepen vroegere leden
 - Bijzondere Algemene Vergadering
 - Aanpassen + nakijken statuten door jurist
 - Neerlegging statuten bij ondernemingsbank
 - Publicatie Staatsblad

- **Hoe zit een VZW in elkaar**
 - De kern = Raad van Bestuur (RVB)
 - De schil = Algemene Vergadering (AV)

- **Wie**
 - Iedereen die wil (leiding, oudscouts, ouders, ...)
 - Zorg voor een goede mix (grotere betrokkenheid)





Bouwproces

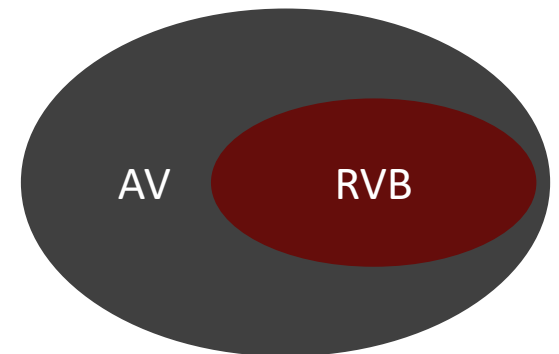
Bouwproces van A tot Z

Stap 3: VZW

- **Raad van Bestuur**
 - Neemt dagdagelijkse kerntaken op zich
 - Bestaat uit enkele zeer geëngageerde mensen
 - Minimum: Voorzitter, Secretaris, Penningmeester
 - Neem zeker (groeps)leiding op in de RVB (⇒ medebeslissingsrecht)

- **Algemene Vergadering**
 - Werkende leden van de VZW
 - RVB moet aan AV verantwoording afleggen
 - Minimum 1 persoon
 - Neem (groeps)leiding op in de AV

- **Taken VZW**
 - Administratieve verplichtingen
 - Bouwproces





Bouwproces

Bouwproces van A tot Z

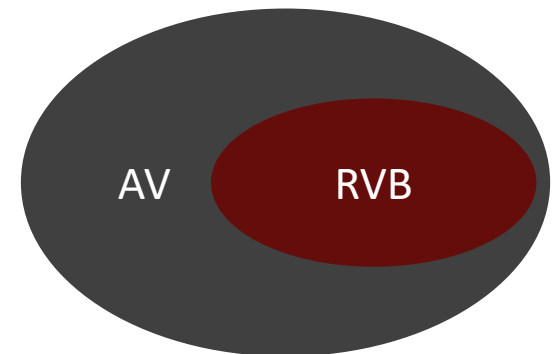
Stap 3: VZW

- **Specifieke taken RVB**

- Minimum 1 vergadering van de RVB per jaar
- Opmaak begroting & jaarrekening
- Neerlegging van jaarrekening bij ondernemingsbank (na goedkeuring door AV)
- Betalen belastingen (rechtspersonen, patrimonium, **BTW**, onroerende voorheffing)
- Verslagen maken en bijhouden in map op maatschappelijke zetel
- Beheer van het **vermogen** (er komt veel geld op jullie rekening te staan!)
- Bouwproces

- **Specifieke taken AV**

- Minimum 1 vergadering van de AV per jaar
- Goedkeuring begroting en jaarrekening
- Bouwproces





Bouwproces

Bouwproces van A tot Z

Stap 3: VZW

- **UBO (Uiteindelijke begunstigen)**
 - Oppericht ten gevolge van Europese regelgeving
 - In kader van antiwitwas
 - Om te kunnen vaststellen
 - Wie er effectief achter een juridische constructie staat
 - Wie economisch voordeel haalt uit de juridische constructie
- **Verzekeringen**
 - Burgerlijke aansprakelijkheid en lichamelijke ongevallen
 - Verzekering alle bouwplaatsrisico's (ABR)

Externe link voor UBO:

<https://scwitch.be/opensource/verklaring-uiteindelijke-begunstigde-vzw/>

<https://www.youtube.com/watch?v=0Sjd-OEoppg>



Bouwproces

Bouwproces van A tot Z

Stap 4: Plan maken

- **Zoek een locatie**
 - Terrein
 - Gebouw
 - Groen
 - **let op de zoning - informeer bij gemeente / kadaster / geopunt wat mag en wat niet.**
- **Koop aan**
 - Openbare verkoop
 - Uit de hand
- **Maak een goede overeenkomst**
 - Covenant
 - Gebruiksovereenkomst
 - Huurovereenkomst
 - + **Erfpacht**
 - + **Recht van postal**

[\(Doorlichting van je overeenkomst door Scouts en Gisen Vlaanderen is mogelijk\)](#)
- **Opmaak akte bij de notaris (kost geld maar advies is gratis)**





Bouwproces

Bouwproces van A tot Z

Stap 4: Plan maken

- **Zoek een architect**
 - Informeer bij ouders, oudleiding,
 - Maak goede afspraken met de architect (vermijd een prestige ontwerp)
 - Sommige architecten werken nauw samen met EPB/veiligheidsverslaggever

- **Ontwerp een plan**
 - Stedenbouwkundige voorschriften
 - Functioneel en eenvoudig (zonder toeters en bellen)
 - Ga niet over één nacht ijs
 - Duurzaam bouwen
 - Compact
 - Energiezuinig
 - Toegankelijk
 - Brandveilig
 - Inbraakpreventie



Bouwproces

Bouwproces van A tot Z

Stap 4: Plan maken

- **Voorontwerp**
 - Bepaal welke ruimtes je wil en hoe groot ze moeten zijn (30 à 40 m² per tak)
 - Taklokalen (kapoenen, welpen, ...)
 - Thema lokalen (knutselen, film, binnenspelen, ...)
 - Leidinglokaal
 - WC's (1 per 15 leden)
 - Keuken
 - Materiaalkot (groot en toegankelijk , verlucht)
 - Denk in functie van verhuur (op welke manier mogen de ruimtes gebruikt worden?)
 - Je betaalt per m²
 - Kleine opp met 2 bouwlagen **goedkoper**
 - Grote opp met 1 bouwlaag **duurder**



Bouwproces

Bouwproces van A tot Z

Stap 4: Plan maken

- **Voorontwerp**
 - **Brandveiligheid**
 - **Compartimenter (brandvertragend)**
 - **Minstens 2 uitgangen per ruimte**
 - **Deuren naar buitenopendraaiend**
 - **Ruimtes geven best rechstreekse uitgang naar buiten**
 - **Nadenken over de gebruikte materialen**
 - **Centrale verwarming:**
 - in afzonderlijk ruimte moet met brandvertragende deur (90')
 - of verwarming per lokaal.
 - **Branddetectoren, voldoende CO-melders**
 - **Afvalbeheersing**
 - **Plan of je met vuilniszakken zal werken of containers: sorteren**
 - **Afdak: veilig voor vandalisme en sluikestorten**
 - **Goed bereikbaar voor ophaling**



Bouwproces

Bouwproces van A tot Z

Stap 4: Plan maken

- Voorontwerp
 - [Toegankelijkheidsonderzoek](#) (soms terugbetaald door gemeente)
 - Oppervlakte ruimtes
 - Inrichting ruimtes (welke elementen komen waar in het lokaal te staan)
 - Gebruik ruimtes
 - Breedte (en helling) van deuren, trap, ...
 - Looproutes, vluchtroutes, toegangen
 - Draairichting deuren
 - Niveauverschillen, hoogte van dorpels/drempels
 - Lift voorzien?
 - Parkeren (auto's, fietsen, ...)
 - Signalisatie (bewegwijzering, pictogrammen, evacuatiepunt)
 - Sanitair (o.a. oppervlak wc's rolstoelgebruikers)
 - Ga je ooit verhuren aan een Akabe groep?



Bouwproces

Bouwproces van A tot Z

Stap 4: Plan maken

- **Voorontwerp**
 - **Energie (EPB)**
 - Jeugdlokaal = niet residentiël => strengere eisen
 - Alle nieuwe bouwprojecten moeten voldoen aan geldende EPB-wetgeving
 - EPB verslaggever kan uitzondering aanvragen en verdedigen
 - **Moderne technologieën kosten veel geld! Zijn ze nuttig voor een jeugdlokaal?**
 - Zonneboiler, zonnepanelen => duurzaam maar niet economisch
 - Warmtepomp => duur én niet economisch
 - Ventilatie => verplicht vanuit EPB-wetgeving
 - Ledverlichting, toegangscontrole en electriciteit algemeen => absolute noodzaak
 - Bewegingssensoren buiten en binnenverlichting => absolute noodzaak
 - **Investeer in isolatie**
 - Muren
 - Ramen
 - Dak
 - Glas (superisolerend)



Bouwproces

Bouwproces van A tot Z

Stap 4: Plan maken

- **Ontwerp een plan (concreet)**
 - **Verwarm efficiënt**
 - Centrale verwarming maar met gescheiden kringen (ruimtes apart verwarmen)
 - Per lokaal een gasconvector: electronisch en rechtstreekse doorgang naar buiten
 - **Denk aan regenwaterrecuperatie (voor wc's)**
 - **Investeer in brand- en inbraakbeveiliging**
 - Gelaagd glas: verplicht aan de binnenzijde indien het glas lager staat dan 90 cm
 - Buitendeuren met 3-puntsluiting en inbraakvertragende sloten
 - Inbraakcontrole. (éénvoudig is bv. al buitenverlichting met bewegingsmelder)
 - **Sanitair:**
 - Niet overdrijven: in functie van de belangrijkheid van de verhuur
 - Vandalbestendig
 - Hoeveel dames, heren toiletten? (1 per 15 personen)
 - Oppervlak wc's (minimum één voor rolstoelgebruikers: 1,90x1,90)
 - Kranen met debietbeperking
 - Buitenkranen vorstvrij én afsluitbaar



Bouwproces

Bouwproces van A tot Z

Stap 5: Financiën

- **Inkomsten: eigen middelen**
 - Spaargeld
 - Geldactiviteiten

- **Inkomsten: subsidies**
 - Gemeente
 - Provincie
 - Vlaanderen
 - Europa

- **Inkomsten: andere kanalen**
 - Sponsoring
 - Giften en schenkingen
 - (Renteloze) lening (vb: via gemeente, **zeker niet bij een gewone bank!!**)
 - Verhuur van het lokaal



Bouwproces

Bouwproces van A tot Z

Stap 5: Financiën

- **Waar te zoeken**
 - [Scouts en Gidsen Vlaanderen => geld voor verbouwingen](#)
 - www.cjt.be
 - www.premiezoeker.be (gericht op particulieren)
 - [Toerisme voor Allen](#)

- **Uitgaven**
 - (Ver)bouwwitgaven (**altijd 21%BTW**) ⇒ bespaar door zelf werkzaamheden uit te voeren
 - Onderhoudskosten
 - Water- en energiefacturen
 - Verzekeringen (voor lokaal in opbouw, voor vrijwilligers ⇒ ga langs bij je verzekeringsagent)
 - Belastingen

- **Factuur vs. “in’t zwart”**
 - Geen factuur ⇒ geen subsidie
 - Aansprakelijkheid (zijn de werken goed uitgevoerd?)



Bouwproces

Bouwproces van A tot Z

Stap 6: Uitvoering en opvolging

- **Start van de werkzaamheden**
 - Voorbereiding en timing
 - Opvolging architect
 - Zoek goede aannemers
 - Probeer zelf werkzaamheden uit te voeren binnen je mogelijkheden
(scoutsverzekering vervalt => lokaal in opbouw is niet verzekerd door S & G VL)
- **Wetgeving**
 - Hou je aan de wetgeving (vb: brandveiligheidseisen)
 - Hou je aan het plan
 - Laat de cowboys thuis



Bouwproces

Bouwproces van A tot Z

Stap 6: Uitvoering en opvolging

- **Overleg, communiceer en motiveer**
 - Leiding
 - Ouders
 - VZW
 - Vrijwilligers

- **Maak gebruik van communicatiekanalen**
 - Nieuwsbrief via mail
 - Blog
 - Website
 - Facebook
 - Twitter



Bouwproces

Bouwproces van A tot Z

Stap 6: Uitvoering en opvolging

- **Hou de normale scoutswerking in het oog**
 - Ondervindt de leiding niet te veel last van de werkzaamheden
- **Ieder bouwproject ondervindt wel eens een dip**
 - Blijf er voor gaan \Rightarrow een goed resultaat geeft voldoening



Bouwproces

Bouwproces van A tot Z

Stap 7: Beheer

- **Wettelijk beheer (VZW-verplichtingen)**
 - Minimum 1 vergadering van de RVB per jaar
 - Opmaak begroting & jaarrekening
 - Neerlegging van jaarrekening na goedkeuring door AV
 - Betalen belastingen (rechtspersonen, patrimonium, **BTW, onroerende voorheffing**)
 - Verslagen maken en bijhouden in map op maatschappelijke zetel
 - Beheer van het vermogen

- **Administratie**
 - [Brandverzekering](#) (is ok via verbond behalve bij verhuur aan niet scouts groepen)
 - Vrijwilligersverzekering (via verzekeringsagent)
 - Water- en energiefacturen betalen
 - Subsidies en premies



Bouwproces

Bouwproces van A tot Z

Stap 7: Beheer

- **Wettelijk beheer (technisch)**
 - Brandkeuring (via gemeente) ⇒ brandveiligheidsattest (5 jaarlijks)
 - Brandblussers (jaarlijks)
 - Elektriciteitskeuring (5 jaarlijks)
 - Aardgasleiding (keuring bij ingebruikname of bij uitbreiding – **5 jaarlijks voor TVA**)
 - Gas of stookolieketel (1 of 2 jaarlijks)
 - Stookolietankkeuring (2 à 5 jaarlijks)

- **Algemeen onderhoud lokaal**
 - [Logboek brandveiligheid](#)
 - Energiebesparende maatregelen (regenwaterrecuperatie, labels ophangen, ...)
 - Schoonmaken
 - Lampen vervangen
 - WC maken
 - ...



Bouwproces

Bouwproces van A tot Z

Stap 7: Beheer

- **Dagelijks onderhoud (leiding)**
 - Opruimen
 - Kuisen
 - Afvalweg doen
 - ...
- **Huishoudelijk reglement**
 - Officieel document opgemaakt door VZW
 - Goede afspraken én in overleg met leiding



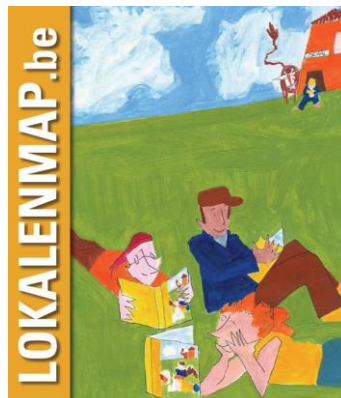
Bouwproces

Bouwproces van A tot Z

Stap 7: Beheer

- Lokalenmap

- VZW documenten
- Attesten
- Overeenkomsten
- Bouwgegevens
- Facturen



- Lokalenvisum

- Aandachtspunten voor een goed lokaalbeheer
- Meetinstrument





Bouwproces

Bouwproces van A tot Z

Stap 7: Beheer

- **Occasioneel verhuren (< 60 dagen)**
 - Zonder erkenning
 - Brandveiligheidsattest nodig

- **Erkend verhuren (> 60 dagen)**
 - Brandveiligheidsattest nodig
 - Label A, B, C
 - Werkingssubsidies - infrastructuursubsidies
 - Info bij www.cjt.be
 - Promotie op www.jeugdverblijven.be

- **Gevolgen van verhuur**
 - Meer onderhoud
 - Invloed op scoutswerking?
 - Let op bij verhuur aan niet scouts groepen ⇒ tijdelijke [brandverzekering](#) nemen!



Bouwproces

Vragen?

7. Beheer (lokalemap, lokalevisum, jaarlijksonderhoud, verhuur, ...)

6. Uitvoering en opvolging (1ste steen, aannemers, vrijwilligers, ...)

5. Financiën (subsidies, giften, lening,...)

4. Plan maken (architect, ga niet over één nacht ijs, ...)

3. VZW (administratieve verplichtingen, bouwproces, ...)

2. Visievorming (wat wil je, ...)

1. Stuurgroep samenstellen (wie, ...)



Bouwproces

Informatie

• Website

- <https://www.scoutsengidsenvlaanderen.be> => lokalen verbouwen
- <https://www.scoutsengidsenvlaanderen.be> => lokalen-en-materiaal
- <https://www.scoutsengidsenvlaanderen.be> => VZW's
- www.jeugdlokalen.be
- www.cjt.be
- <https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-verblijf-toerisme-voor-allen>

• Publicaties

- [Jeugdlokalen brochures](#)
- [Lokalervisum](#)

• Contactpunt

- lokalen@scoutsengidsenvlaanderen.be





Bouwproces

**Einde
Veel bouwplezier!**