

Alle aandachtspunten op een rijtje

Starten met een jeugdverblijfcentrum... er komt heel wat bij kijken en voor starters is het vaak niet eenvoudig om door de bomen het bos te zien. Daarom op onze website een aparte pagina voor beginnende uitbaters.

[CJT Boekingscentrale](#) | [CJT Verblijfcetra](#) | [CJT Wie zijn we?](#)



We hebben hieronder de belangrijkste vragen verzameld die je jezelf op voorhand moet stellen. Nadenken over de vraag is vaak belangrijker dan het antwoord. Het komt er vooral op aan om achteraf niet met onverwachte problemen geconfronteerd te worden.

De vragen zijn onderverdeeld in elf rubrieken. Wie ze allemaal overloopt, mag ervan uitgaan dat hij/zij goed voorbereid de denkoefening kan voltooien om al dan niet te starten met een jeugdverblijf.

Dat is echter niet alles. Aan CJT Ondersteuning kan je vragen om (gratis) je plannen te bekijken, te toetsen op haalbaarheid, suggesties te formuleren enz. Je kan ons bereiken op ondersteuning@cjt.be of tel. 09/210.57.75

Voor starters kan het heel leerzaam zijn om zelf eens enkele andere jeugdverblijfcetra te bezoeken. Zo krijg je beter zicht op de verwachtingen van groepen binnen het jeugdtoerisme en de impact van de uitbating op het sociaal leven. CJT Ondersteuning kan suggesties doen bij welke collega's je het meest kans maakt een antwoord op je vraag te vinden. Hier vind je alvast enkele [praktijkvoorbeelden](#).

Ten slotte kunnen nieuwe uitbaters, indien zij dit wensen, een beroep doen op CJT Boekingscentrale. Je huis wordt dan extra gepromoot, in ruil voor een beperkte commissie. Reservaties, betalingen en het verzenden van overnachtingscijfers worden centraal afgehandeld. Meer info via cjt@cjt.be of tel. 09/210.57.84.

Stedenbouwkundige toestand?



Een jeugdverblijfcentrum kan je niet op elke plaats onderbrengen. De wetgeving op de ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige vergunningen bepaalt een aantal spelregels. Wie niet in orde is, kan dan ook achteraf met grote problemen geconfronteerd worden (tot en met sluiting en/of herstel in oorspronkelijke toestand).

Bovendien is de wetgeving behoorlijk ingewikkeld voor leken. Daarom raden we elke starter aan om sowieso eerst eens langs te gaan bij de gemeentelijke dienst stedenbouw.

Toch enkele eenvoudige vuistregels:

- Jeugdverblijfcentra liggen in principe correct gezoneerd in woongebied of recreatiegebied (of concreter: verblijfsrecreatiegebied). BPA's of RUP's kunnen echter andere bepalingen omvatten, waardoor jeugdverblijfcentra in andere zones zone-eigen kunnen worden of jeugdverblijfcentra in woongebied of (verblijfs)recreatiegebied zonevreemd.
- Stedenbouwkundige vergunningen hebben niet alleen betrekking op het gebouw, maar ook op de functie. M.a.w. om correct vergund te zijn, moet in de vergunning ook sprake zijn van een verblijfsfunctie.
- Omdat pas sinds 1962 vergunningen worden uitgereikt, worden gebouwen die ouder zijn, beschouwd als vergund (op voorwaarde dat er nadien geen vergunningsplichtige werken zijn uitgevoerd). Functies worden pas toegekend sinds 1984. Als het gebouw reeds voor die datum fungeert als jeugdverblijf, kan er dus ook geen probleem zijn.
- Een gebouw is hoofdzakelijk vergund als minstens 90 % van het bruto bouwvolume vergund is of vergund geacht wordt.
- Regulariseren is onder bepaalde voorwaarden mogelijk, maar is geval per geval te bekijken.

Meer info op onze pagina rond [ruimtelijke ordening](#).

Doelgroepen bepalen?

Jeugdverblijfcentra richten zich hoofdzakelijk op jeugdgroepen. Toch is er ook binnen deze groep nog een grote diversiteit: jeugdbewegingen op kamp, cursussen voor jeugdleiders, instellingen met kinderen met een handicap, schoolwerkweken, oud-leidingsweekends enz. Soms vinden ook volwassenengroepen de weg naar een jeugdverblijf.

Sommige starters maken de fout om zo veel mogelijk verschillende doelgroepen te willen bereiken, met het oog op een zo goed mogelijke bezettingsgraad (bijv. jeugdwerk tijdens weekends en vakantieperiodes, scholen tijdens de midweken in het schooljaar). In de praktijk stellen we echter vast dat de meeste jeugdverblijfcentra slechts een bepaald segment kunnen bereiken. Verschillende doelgroepen stellen immers verschillende verwachtingen en die kan je moeilijk allemaal onderbrengen in één gebouw.



Daarom moet elke starter keuzes durven maken. Wat zijn de (mogelijke) troeven van gebouw, omgeving en medewerkers en voor welk segment van de jeugdgroepen zijn deze troeven het aantrekkelijkst?

Pas als je dat weet, kan je op een verstandige manier promotie beginnen voeren. Je kan dan ook de promotiemiddelen en promotiekanalen bepalen.

Meer info op onze pagina rond [promotie](#).

Volpension of zelfkook?

De keuze tussen volpension en zelfkook heeft onmiskenbaar een aantal gevolgen. Als je een inkomen wilt verwerven uit de uitbating van een jeugdverblijfcentrum, ben je zo goed als verplicht om maaltijden aan te bieden. Een tussenoplossing is samenwerken met een traiteur.



De keuze bepaalt ook sterk welke doelgroepen je vooral bereikt. Jeugdverenigingen op kamp of weekend koken liever zelf, terwijl scholen meestal verkiezen om maaltijden te kunnen bestellen. Nog belangrijk om weten: klanten die kiezen voor volpension, zijn een trouw publiek en keren vaak elk jaar naar hetzelfde jeugdverblijfcentrum terug. Voor startende volpensionhuizen kan het dus jaren duren vooraleer een voldoende groot klantenbestand is opgebouwd en een 'leefbare' bezettingsgraad wordt gehaald.

De inrichting van de keuken is heel verschillend, naargelang je zelfkook of volpension aanbiedt. Wie groepen zelf laat koken, kan een relatief eenvoudige keuken ter beschikking stellen. Voor volpension gelden echter andere spelregels: de HACCP-richtlijnen.

Meer info op onze pagina rond de [keuken](#).

Bouwen of verbouwen?

Uitbaten start vaak met een verbouwing of zelfs een nieuwbouw. Het spreekt voor zich dat een grondige voorbereiding hiervan achteraf heel wat ellende kan besparen. Een jeugdverblijfcentrum stelt immers heel specifieke eisen, enkel op die manier kan maximaal voldaan worden aan de behoeften van jeugdgroepen. Zo hechten niet alle jeugdgroepen even veel belang aan comfort, voldoende speelruimte of vergaderlokalen zijn vaak van groter belang. Hou daar dus zeker rekening mee in het ontwerp.

Meer info vind je in de CJT-brochure '[Bouwen aan een jeugdverblijf](#)'.

Een aantal aspecten verdienen zeker extra aandacht tijdens het (ver)bouwen:

- Erkende jeugdverblijfscentra moeten **brandveilig** zijn. Voor jeugdverblijfscentra gelden op Vlaams niveau duidelijke normen. Omdat de toekenning van het brandveiligheidsattest een taak is van de burgemeester, is het zeker aangewezen op voorhand de bouwplannen te bespreken met de plaatselijke brandweer. Zo vermijd je achteraf aanpassingen te moeten uitvoeren.
- Vanaf 2010 worden bij het toekennen van een stedenbouwkundige vergunning ook eisen opgelegd rond **toegankelijkheid**. Ook bij subsidiëring is toegankelijkheid vaak een voorwaarde. In dat geval is het advies van een toegankelijkheidsbureau meestal noodzakelijk.
- **Duurzaam bouwen** is de toekomst, al is het maar om te besparen op de energiefactuur. Bij grotere bouwwerken kunnen jeugdverblijfscentra ook vallen onder het energieprestatiebesluit. Een begeleiding via de **Groene Sleutel** kan een hulpmiddel zijn.
- De meeste jeugdverblijfscentra dienen ook rekening te houden met de bepalingen uit het legionellabesluit.
- Is het gebouw aangesloten op de riolering of moet je zelf nog een **waterzuivering** voorzien?
- Volpensionkeukens dienen te voldoen aan de **HACCP-richtlijnen**.



Als je samenwerkt met een aannemer, vergeet dan niet te checken of deze sociale of fiscale schulden heeft. Ook de bouwheer kan immers aansprakelijk gesteld worden om de schulden bij te passen.

Meer info op onze pagina rond [\(ver\)bouwen](#).

Erkend of niet?

Jeugdverblijfcentra kunnen door Toerisme Vlaanderen erkend worden . Een dergelijke erkenning heeft zeker een aantal voordelen:



- De erkenning is een soort kwaliteitslabel. Gebruikers weten bijvoorbeeld zeker dat het gebouw brandveilig en hygiënisch is.
- Erkende jeugdverblijven genieten van extra opties op de website www.jeugdverblijven.be.
- Erkende jeugdverblijven kunnen bij de Vlaamse overheid aankloppen voor subsidies.

De criteria voor de erkenning zijn terug te vinden in het decreet 'toerisme voor allen'. Een handig overzicht vind je in de brochure '[Wegwijzer voor erkenningen en subsidies](#)'.

Heel wat starters vragen zich af of een [erkenning verplicht](#) is. Voorlopig is er een grijze zone, maar vanaf 2013 zal er wel degelijk een verplichting zijn voor de meeste jeugdverblijven. Enkel jeugdlokalen kunnen dan nog vrijgesteld worden, op voorwaarde dat ze maximaal 60 kalenderdagen per jaar verhuren, bovendien enkel aan andere erkende jeugdverenigingen.

Subsidies mogelijk?

Jeugdverblijfcentra komen in aanmerking voor verschillende subsidies:

- Toerisme Vlaanderen verstrekt infrastructuursubsidies en animatiesubsidies. Maximaal 40 % van de kosten worden gedekt. Enkel erkende of principieel erkende jeugdverblijven komen in aanmerking (een principieële erkenning is een soort voorlopige erkenning, op basis van bouwplannen).

- Afdeling Jeugd subsidieert erkende jeugdverblijven, maar legt nog enkele extra voorwaarden op, zoals uitbating door een vzw of minimumcapaciteit 40. De basissubsidie bedraagt 1 000 euro (geïndexeerd). Jeugdverblijfcentra type C komen ook in aanmerking voor werkingssubsidies en personeelssubsidies.
- Provinciale subsidies zijn enkel mogelijk in West-Vlaanderen en Vlaams-Brabant.
- Jeugdverblijfcentra die tegelijk jeugdlokaal zijn, genieten soms ook bijkomend van gemeentelijke subsidies.



- Duurzame investeringen kunnen vaak genieten van bijkomende premies.

Infrastructuursubsidies van Toerisme Vlaanderen kunnen niet gecumuleerd worden met andere Vlaamse subsidies, maar bijvoorbeeld wel met provinciale of gemeentelijke premies. Toch is voorzichtigheid geboden. Als je immers bij een bouwproject minstens 135 000 euro (zonder btw) uitbesteedt én in totaal meer dan 50 % gesubsidieerd wordt, val je onder de wetgeving op overheidsopdrachten.

Meer info op onze pagina rond [subsidies](#).

Vzw of niet?

Twee op de drie jeugdverblijven wordt uitgbaat door een vzw. Heel wat starters overwegen dan ook de oprichting van een vzw.

Logisch, want een vzw beschikt over een aantal troeven. Daar staat tegenover dat er een aantal administratieve verplichtingen bijkomen. Aan jou om voor- en nadelen af te wegen.



Meer info op onze pagina rond [vzw's](#).

Personeel of vrijwilligers?

Een jeugdverblijf heeft medewerkers nodig: personeel of vrijwilligers. Welke mensen je waar inzet, is zeker een denkoefening waard.



Werken met personeel kan verleidelijk zijn, maar zorgt voor een grote structurele kost en heel wat verplichtingen. Daardoor vind je in de praktijk enkel personeel in volpensionhuizen en slechts heel uitzonderlijk in de grotere zelfkookhuizen.

Vrijwilligers zijn uiteraard goedkoper, maar soms zijn ze moeilijker te vinden.

Een mix van personeel en vrijwilligers is ook mogelijk, maar vraagt goede afspraken en een duidelijke taakverdeling.

Meer info op onze pagina over [medewerkers](#).

Een rendabel jeugdverblijf?

Het is niet de bedoeling dat een jeugdverblijf een financiële strop wordt. Bij de start een realistisch financieel plan opstellen is dus allesbehalve een overbodige luxe.

Welke verschillende kosten moet je meenemen?

- terrein en gebouw (aankoop, huur of pacht, bouwkosten...)
- inrichting en meubilair
- onderhoudskosten
- energie
- verzekeringen en keuringen
- verplaatsingen
- secretariaatskosten (telefoon, internet, postzegels, drukwerk...)
- promotie
- indien personeel: personeelskosten
- indien volpension: grondstoffen



Op welke verschillende inkomsten kan je rekenen?

- verhuur
- verbruikte energie
- subsidies
- indien volpension: maaltijden

Belangrijk is uiteraard om een realistische prijs en bezettingsgraad te bepalen. Dit is van vele factoren afhankelijk en moet daarom geval per geval bekeken worden. Een kijkje nemen bij vergelijkbare jeugdverblijfcentra (qua capaciteit, comfort, uitrusting, omgeving...) geeft vaak reeds een goede indicatie. Hou er wel rekening mee dat je enige tijd nodig hebt alvorens je jeugdverblijf 'op volle toeren' draait.

Meer info op onze pagina rond [prijsbepaling](#).

De burenen?

Een jeugdverblijf zorgt per definitie af en toe voor wat overlast, al dan niet vermeend. Een goede relatie met de burenen is daarom van heel groot belang en daar moet je als uitbater ook in investeren. Omdat heel wat mensen bang zijn voor het onbekende, is dit zeker voor startende jeugdverblijven belangrijk. Goed informeren is dan ook meer dan nuttig, bijvoorbeeld via een opendeurdag of een receptie.

Eens het jeugdverblijf opgestart is, kan je een aantal maatregelen nemen om lawaaihinder, geurhinder, storende nachtverlichting of te veel geparkeerde auto's zo veel mogelijk te vermijden. Als er schade wordt aangericht bij buurtbewoners, is het belangrijk dat deze ook vergoed wordt. Dit vraagt soms wat bemiddelingswerk van de uitbater.



Belangrijk ten slotte is dat burenen een aanspreekpunt hebben waar ze steeds terecht kunnen bij problemen.

Meer info op onze pagina over [burenen](#).

Afspraken met groepen

De huurovereenkomst



In een huurovereenkomst worden afspraken tussen huurder en verhuurder wettelijk vastgelegd. Dit gebeurt best schriftelijk. De inhoud van de overeenkomst is vrij te bepalen zolang die niet in strijd is met de regelen van openbare orde en het dwingend recht. Aanvullend op de overeenkomst zijn de wettelijke bepalingen, vermeld in het [Burgerlijk Wetboek](#), van toepassing. Enkel het opstellen van een plaatsbeschrijving (art. 1730) is bij aanvang van de overeenkomst verplicht.

Wat wordt best opgenomen in de huurovereenkomst:

- plaats en datum van ondertekening
- naam en adres van de partijen (en hun vertegenwoordigers)
- plaats en datum van begin en einde van het verblijf
- ligging, comfort en belangrijkste kenmerken van het gehuurde goed
- aard en aantal inbegrepen diensten (bijvoorbeeld maaltijden)
- de prijs
- de betalingstermijn en de wijze van betaling (voor voorschot, waarborg en saldo)
- bijzondere afspraken
- voorwaarden om het contract te verbreken, hetzij door huurder, hetzij door verhuurder
- verwijzing naar het huishoudelijk reglement

Huishoudelijk reglement

Het huishoudelijk reglement bevat de huisregels van het jeugdverblijf en is doorgaans gekoppeld aan de huurovereenkomst.

Wat wordt opgenomen in een huishoudelijk reglement:

- personen waarop het reglement van toepassing is
- maximum aantal toegestane personen
- richtlijnen bij het gebruik van elektrische en verwarmingstoestellen, gasinstallatie, stookketel, alarminstallatie.
- organisatie in de slaapkamers (gebruik van lakens, verplaatsen van bedden, vrijhouden van vluchtwegen)
- beperking van activiteiten in bepaalde ruimten (geen balspelen binnen, geen vuur)
- plaats en voorschriften voor het maken van een kampvuur
- richtlijnen voor de verzameling van afval, tijdstip van ophaling
- voorschriften bij het melden van schade en defecten
- voorschriften bij onderhoud en poetsen na het verblijf
- telefoonnummers van arts, ziekenwagen, brandweer, rijkswacht, politie, boswachter

Lees meer op onze pagina rond [huishoudelijk reglement](#).

Let op: het ondertekenen van de huurovereenkomst en het huishoudelijk reglement is pas afdwingbaar door de uitbater als de tegenpartij meerderjarig is.
