

Verhuur van je Scoutinggebouw

Heel veel Scoutinggroepen verhuren hun gebouw en bij nieuwbouwprojecten is verhuur in de toekomst vaak een van de mogelijkheden om de lasten te kunnen dragen. In dit infoblad vind je algemene informatie over verhuur van de Scoutinggebouw voor incidentele activiteiten, zoals kampen van andere groepen, vergaderingen, e.d.

Waarom zou je verhuren

Er kunnen verschillende redenen zijn waarom je er als groep voor kiest om je gebouw te verhuren.

- De belangrijkste is waarschijnlijk omdat het beheer van een gebouw erg duur is en je op deze manier extra inkomsten kunt krijgen. Sommige groepen zijn hierdoor in staat om alle kosten die samenhangen met het beheer van het gebouw te betalen.
- Ook solidariteit kan een belangrijke reden zijn. Je eigen speltakken maken waarschijnlijk gebruik van gebouwen van andere Scoutinggroepen voor weekend- of zomerkampen. Om dit medegebruik van elkaars gebouwen te kunnen doen binnen Scouting, is het noodzakelijk dat zoveel mogelijk groepen hun gebouw beschikbaar stellen.
- De laatste reden kan zijn dat je met medegebruik van je gebouw je maatschappelijke waarde laat zien. Scoutinggebouwen liggen vaak op bijzondere plekken en bieden mogelijkheden voor activiteiten die je elders niet kunt doen. Door je gebouw beschikbaar te stellen aan buitenschoolse opvang, jeugdkampen van scholen en andere jeugdorganisaties of gebruik voor bv teambuilding, neem je je maatschappelijke verantwoordelijkheid serieus.

Over verhuur van je gebouw moet je goed nadenken en intern moet je er goede afspraken over maken. Het eerste wat je zult moeten uitzoeken, is of verhuur aan of medegebruik door anderen dan je eigen Scoutinggroep wel mogelijk is.

Mag je verhuren?

Belangrijke randvoorwaarden kunnen staan in het bestemmingsplan. In een bestemmingsplan is voor alle percelen in een gemeente opgenomen welk gebruik ervan gemaakt mag worden. Soms is hierin weergegeven dat je gebouw alleen voor maatschappelijke doeleinden gebruikt mag worden, of nog specifieker alleen voor Scouting. Meer informatie over het bestemmingsplan kun je vinden op het infoblad bestemmingsplan op www.scouting.nl.

Huur je het gebouw, dan kan ook de verhuurder in het contract allerlei bepalingen over het gebruik, medegebruik of onderhuur hebben opgenomen. Overleg met de verhuurder of incidentele verhuur wel mogelijk is, als structurele onderhuur is uitgesloten. Is medegebruik niet mogelijk, probeer dit dan alsnog te regelen. Het moment dat de huurprijs verhoogt wordt, is hier een goede gelegenheid voor. Mogelijk dat je alleen in staat bent om de hogere prijs te betalen, als je het gebouw efficiënter kunt gebruiken en dus kunt verhuren.

Let op met verhuur van je gebouw voor feestjes. In veel gevallen mag dit niet zomaar. Wordt er bv alcohol geschonken, dan krijg je te maken met de drank- en horecawet en mogelijk met gemeentelijke regels over horeca. Ook in de brandverzekering is dit gebruik soms uitgesloten. En realiseer je dat dit gebruik sneller voor overlast kan zorgen. Hier heb je als groep voor je reguliere gebruik weer last van.

Afspraken in de groep

Als verhuur tot de mogelijkheden behoort, dan moet je natuurlijk ook in de groep hier over praten. Bij veel groepen is sprake van een beheerstichting, die over het gebouw gaat, naast de groepsvereniging waar je het eigenlijke Scoutingspel speelt. Ook in deze situatie is het belangrijk dat het stichtingsbestuur goed overlegt met de groep. Je hebt het gebouw tenslotte primair als uitvalsbasis voor je eigen Scoutingactiviteiten. Overleg in de groepsraad over de verhuur van het clubhuis, de periodes waarin verhuur mogelijk is, de doelgroepen aan wie het clubgebouw verhuurd mag worden en afspraken over praktische zaken als meeverhuurd meubilair, kookgerei, de schoonmaak en het opleveren van de lokalen.

Ga je verhuren, informeer dan ook de buren en zorg dat ze weten dat er wordt verhuurd. Geef ook aan dat ze altijd mogen bellen als er vragen zijn of ze last hebben van het gebruik. Liever zo, dan dat het via de politie gaat.

Je gebouw op orde

Als verhuurder ben je verantwoordelijk voor de staat waarin het gebouw verkeert. Natuurlijk hou je je al aan de regelgeving, omdat ook je eigen leden van het gebouw gebruik maken. Heb je onderhoudscontracten voor de technische installaties en vindt er regelmatig controle en onderhoud plaats? Heb je toestemming van de brandweer om het gebouw te mogen gebruiken voor overnachtingen en zijn de voorzieningen daarvoor in orde? Is het gebouw voldoende schoon te houden. Verhuur je een gebouw, dan is het nog belangrijker dat je gebreken snel oplost. Let ook op eventueel aanvullende voorwaarden die in je verzekering kunnen staan voor verhuur van je gebouw aan derden.

Verhuurder

Wijs iemand aan in je groep die de verhuurzaken coördineert, de gebruikers met vragen terecht kunnen en hun reserveringen kunnen doen. Je kunt natuurlijk gebruik maken van een reserveringsformulier op een website of een telefoonnummer voor het doen van een reservering, maar het is verstandig ook een afspraak met een potentiële huurder op de locatie te maken zodat ze weten wat gehuurd wordt. Voor niet scoutingorganisaties ligt de lat of de verwachting soms hoger dan van een Scoutinggebouw verwacht kan worden.

Zorg ook dat iemand aanwezig is als de gebruikers arriveren. Loopt het gebouw nog een keer door, laat zien hoe belangrijke installaties werken (inbraak- of brand alarm, ventilatie, koffiezetapparaat e.d.), leg uit waar bv geparkeerd kan worden, wanneer afval aan de weg gezet moet worden en hoe je het gebouw na gebruik opgeleverd wil zien. Tijdens het verblijf van gasten in het gebouw is het handig om een noodnummer achter te laten. Bij het vertrek ben je natuurlijk weer aanwezig voor de oplevering. Zorg dat je als verhuurder ook de contactgegevens van de gebruikers hebt (mobiele nummer) waarop ze tijdens het verblijf bereikbaar zijn.

Hoe bepaal je de prijs

Je kunt de huur prijs of de vergoeding voor het gebruik op verschillende manieren opbouwen. Sommige groepen kiezen voor een vast bedrag per dag of per dagdeel. In andere gevallen wordt een bedrag per persoon per dag of nacht gerekend, al dan niet met een minimumbedrag. Het is verstandig om rond te kijken wat groepen die een vergelijkbaar gebouw hebben voor prijs vragen of hoe hoog de prijzen van groepen in je buurt zijn. De ligging, oppervlakte, aanwezigheid van keukenmateriaal en mogelijkheden voor bv het maken van kampvuur kunnen bepalend zijn voor de hoogte van de prijs. Natuurlijk kun je er daarnaast voor kiezen om te differentiëren in prijs. Niet Scoutingorganisaties of niet-jeugdwerk kun je een hoger bedrag vragen. Hou er rekening mee dat de gemeente misschien toeristenbelasting heft en dat je die ook moet afdragen. Zie hiervoor het infoblad toeristenbelasting op www.scouting.nl.

Voorkom dat je naast de huurprijs nog allerlei aanvullende bedragen vraag, bv voor water of elektriciteitsgebruik of de afvoer van afval. Maak liever de standaard prijs wat hoger, zodat alles er in zit. Mogelijk dat je over de afval wel aanvullende afspraken wilt maken, omdat de ervaring leert dat groepen wel heel veel afval produceren tijdens een kamp. Je kunt bv aangeven welke hoeveelheid standaard afgevoerd wordt en wat extra afvoer kost.

Laat huurders een borgsom betalen. Als ze het clubhuis schoon opleveren, krijgen ze dat geld weer terug. De borg is ook bedoeld voor breuk en andere schade. Zorg ervoor dat dit duidelijk in de voorwaarden staat.

Maak duidelijke afspraken met de penningmeester zodat die weet van wie een betaling binnenkomt en wanneer de borg terugbetaald kan worden. In het kader van de transparantie is het verstandig om het huurbedrag per bank over te laten maken en er voor te zorgen dat het volledige bedrag voor het gebruik betaald is. Wacht ook niet te lang met het terugstorten van de huur.

Overeenkomt

Zorg ervoor dat je de afspraken die je met de gasten maakt op papier zet in de vorm van een huurovereenkomst. Hierin staat wat men kan verwachten, wat de huurperiode en het bedrag is en hoe je met borg omgaat. De overeenkomst wordt door beide partijen getekend. Wees ook duidelijk wanneer de reservering definitief is. Helaas leert de ervaring dat sommige groepen wel een optie nemen, maar niet laten weten als ze toch niet komen. Op de ledensite van www.scouting.nl is een voorbeeld huurovereenkomst te vinden. Natuurlijk is iedere situatie anders en zal deze naar de eigen situatie vertaald moeten worden..

Huurvoorwaarden

Voor het gebruik van je gebouw gelden waarschijnlijk allerlei afspraken en regels. Deze zullen voor een deel gelijk zijn aan de afspraken die je binnen je eigen groep hebt. Zorg dat deze op papier staan en de gebruiker deze ook voor de huur heeft kunnen inzien. In de gebruiksregels kun je zaken opnemen als de afvoer van afval, de toegankelijkheid van de terreinen rond je gebouw (wel of geen toestemming nodig en waar), het parkeren van auto's van bezoekers en afspraken over laden en lossen, de manier van schoonmaken e.d. Neem in je regels duidelijke afspraken op over onder meer geluidsoverlast, het stoken van vuren en het opzetten van tenten in de omgeving. Kijk eens op de website van andere groepen wat zijn in hun voorwaarden hebben staan.

Algemene informatie / reclame

Natuurlijk zorg je ervoor dat potentiële gebruikers weten dat je gebouw te huur is. Je kunt in de accommodatiegids van Scouting Nederland aangeven dat je gebouw te huur is en welke voorzieningen aanwezig zijn. De verhuurder kan deze informatie in Scouts Online aanpassen. Een handleiding voor de accommodatiegids is te vinden op www.scouting.nl. Maar ook op je eigen website geef je natuurlijk aan dat je gebouw te huur is. Denk hierbij aan de volgende zaken:

- Foto's en een plattegrond van het gebouw en het buitenterrein, met daarop ook aangegeven welke ruimtes te huur zijn
- Adresgegevens en een routebeschrijving
- Postadres waar groepen eventueel vakantiepost naartoe kunnen laten sturen.
- De huur prijs en periode dat je verhuurt (en eventueel de nog beschikbare periodes)
- De huurvoorwaarden en gebruiksregels
- Contactgegevens of een reserveringsformulier
- Testimonials van eerdere huurders
- Informatie over de omgeving: bezienswaardigheden, zwembad, winkels, arts, ziekenhuis, tandarts.

Kijk eens op de website van andere groepen om te zien hoe zij hun gebouw aanprijzen. Is je gebouw, bv door de week, ook beschikbaar als locatie om te vergaderen, teambijeenkomsten te houden of als uitvalsbasis van bv schoolactiviteiten, dan kun je er voor kiezen ook specifiek binnen deze doelgroep reclame te maken. Gebruik bv de netwerken van de ouders en oudleden, die misschien zelf een bedrijf hebben of in allerlei netwerkgroepjes of serviceclubs zitten. Nodig politieke partijen of bevriende maatschappelijke organisaties die zelf geen gebouw hebben uit om in het gebouw te vergaderen. Ga voor jezelf na of je voor deze doelgroep nog aanvullende voorzieningen aan wilt bieden. Bv in de vorm van een projectiescherm, beamer, nettere kopjes, standaard teambuildingsactiviteiten of adressen van cateraars die lunch of buffet kunnen verzorgen.

Structurele verhuur

Naast incidentele verhuur, heb je misschien de mogelijkheid om je gebouw ook structureel te verhuren aan partijen. Een voorbeeld hiervan is medegebruik door Buitenschoolse opvang. Hiervoor is ook informatie beschikbaar op www.scouting.nl.

Meer informatie

Bestemmingsplan	gemeente en infoblad bestemmingsplan op www.scouting.nl
toeristenbelasting	gemeente en infoblad toeristenbelasting op www.scouting.nl
voorbeeld huurovereenkomst	www.scouting.nl
verhuur aan bso	www.scouting.nl