

Infoblad 3.8

GEBOUWEN

Op dit infoblad vind je informatie over:

- [Bouwbesluit en NEN-normen](#)
- [Gebruiksvergunningen](#)
- [Monumenten](#)
- [WOZ en OZB](#)
- [Verhuur](#)
- [Schoonmaak](#)
- [Meer informatie](#)

Op de meeste kampeerterrinen zijn gebouwen aanwezig. Dit kan een eenvoudig toiletgebouw of een schuilhut zijn, maar ook grotere gebouwen zoals een verblijfaccommodatie, receptie, beheerderswoning, stafonderkomen of werkschuur. Al deze gebouwen moeten aan bepaalde eisen voldoen en ze moeten onderhouden worden. Op dit informatieblad vind je algemene informatie over gebouwen. Op [infoblad 6.2](#) lees je meer over het onderhoud. Informatie over bouwen en verbouwen is te vinden op [infoblad 3.10](#).

Bouwbesluit en NEN-normen

Een gebouw moet voldoen aan de normen die in het *Bouwbesluit* staan genoemd. In het *Bouwbesluit* staan de minimale technische bouwvoorschriften. Deze voorschriften hebben betrekking op veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu. De voorschriften zijn in het hele land gelijk. Het *Bouwbesluit* is te raadplegen via www.vrom.nl/bouwbesluit

Installaties moeten aan diverse normen voldoen. Die normen zijn bij een installateur op te vragen. Het gaat hierbij onder andere om:

- Aardgas: NEN 1078
- Vloeibaar gas - propaan, butaan: NEN 3324
- Elektrische installatie: NEN 3140 of NEN 1010
- Waterleiding: NEN 1006
- Brandmeldinstallatie: NEN 2535

Soms wordt bij het afgeven van een gebruiksvergunning nogmaals aangegeven dat de installaties in overeenstemming met bovenstaande normen moeten zijn. Om zekerheid te hebben over de goede conditie van de installaties, is het verstandig om ze regelmatig te laten controleren door een waarborginstallateur. Voor het vaste leidingnet voor elektriciteit in een gebouw of op het terrein is een NEN 3140-keuring eens per vijf jaar noodzakelijk. Vraag of de installateur een rapport of certificaat wil maken waarop staat dat de installatie voldoet.

Vaak gebeurt het dat handige vrijwilligers binnen het team iets veranderen aan een installatie. Deze wijzigingen moeten wel aangegeven worden op te tekeningen. Door een erkend installateur (waarborginstallateur) in de arm te nemen, ben je er zeker van dat de installaties voldoen.

Gebruiksvergunningen

Om een gebouw te mogen gebruiken, is het soms nodig over een gebruiksvergunning te beschikken. Op [infoblad 3.9](#) wordt hier nader op ingegaan. Richtlijnen voor de brandveiligheid van gebouwen vind je ook op www.vrom.nl/bouwbesluit

Monumenten

Gebouwen kunnen beschermd worden door deze aan te wijzen als gemeentelijk monument of rijksmonument. De bescherming van rijksmonumenten is geregeld in de *Monumentenwet* van 1988. Gemeentelijke monumenten worden beschermd op grond van een gemeentelijke monumentenverordening. Is een gebouw aangewezen als monument, dan mag het niet beschadigd, afgebroken of vernield worden. Wil je iets aan-, bij- of verbouwen aan een monument, dan moet je hiervoor ook een vergunning bij de gemeente aanvragen. Gemeentelijke monumenten worden geplaatst op de gemeentelijke monumentenlijst die ter inzage ligt in het gemeentehuis. Rijksmonumenten worden ingeschreven in de registers van het Kadaster. Sommige provincies stellen ook een provinciale monumentenlijst op. De gebouwen die hierop staan, hebben geen wettelijke bescherming maar de lijst is bepalend voor de toekenning van provinciale subsidie voor onderhoud en restauratie.

Beheer je een monument, dan kun je in aanmerking komen voor restauratie- en onderhoudssubsidie. De gemeente kan hierover meer informatie geven. Op www.monumenten.nl is ook meer informatie over het beheer en onderhoud van monumenten te vinden.

De Monumentenwacht helpt bij het voorkómen van verval van monumenten. De organisatie probeert dit te bereiken door het verrichten van bouwkundige inspecties, het geven van onderhoudsadviezen aan de eigenaar/beheerder en het zo nodig uitvoeren van kleine reparaties. Meer informatie is te vinden op www.monumentenwacht.nl

Bij enkele provincies zijn de monumenten op internet te vinden:

Friesland	http://www.friesland.nl/chk/HTML/INHOUD/startCHK.htm
Overijssel	http://www.atlas-cultuurhistorie.nl/
Gelderland	http://geodata.prv.gelderland.nl/km/monumenten/
Noord-Brabant	http://cultuur.brabant.nl/waardenkaart/

WOZ en OZB

In het kader van de *Wet onroerende zaken* wordt in Nederland jaarlijks de waarde van alle onroerende zaken in Nederland bepaald. Dit gebeurt door de gemeente. De waarde van de onroerende zaak wordt gebruikt voor het bepalen van de hoogte van verschillende belastingen en heffingen, zoals de berekening van de onroerendezaakbelasting (OZB). Het waterschap gebruikt deze waarde om de hoogte van de waterschapslasten te bepalen. De waarde wordt bij beschikking vastgesteld. Deze wordt naar de eigenaar of erfpachter gestuurd en, als ze er zijn, naar de gebruiker of huurder. Bij de beschikking zit een taxatieverslag. Tegen de hoogte van de taxatie kun je bezwaar maken. In het bezwaarschrift moet je met goed onderbouwde argumenten komen. Daarnaast moeten het beschikingsnummer en een afzender staan weergegeven. Je kunt geen bezwaar maken tegen de aanslag, zoals de aanslag voor OZB, maar alleen tegen de WOZ-beschikking.

Door jaarlijks de waarde vast te stellen, kan rekening gehouden worden met veranderingen door bijvoorbeeld verbouwingen of sloop. Jaarlijks krijg je van de gemeente de aanslag voor gemeentelijke belastingen. Hierop is ook de OZB terug te vinden. Je betaalt het gebruikers- en/of het eigenaarsdeel van deze belasting.

Verhuur

Bij verhuur van gebouwen gelden vergelijkbare richtlijnen als bij verhuur van terreinen ([infoblad 9.1](#)). Het kan hierbij gaan om verblijfsaccommodaties, maar ook dagverblijven en trekkershutten. Het is verstandig om voor gebouwen een aanvullend of aangepast

reglement te hebben, waarbij je aandacht kunt besteden aan de specifieke situatie. Zeker bij verblijfsaccommodaties is dit aan te raden.

Daarnaast is het bij gebouwen verstandig om voorafgaand aan het verblijf een borg te vragen. Geef in de reserveringsvoorwaarden duidelijk aan dat de gebruikers deze borg terugkrijgen, als ze het gebouw schoon en zonder gebreken opleveren. Hang in het gebouw een inventarislijst op. Zo kun je als verhuurder eenvoudig controleren of na de verhuur alles nog aanwezig is. Door de waarde van de artikelen vast te stellen, kun je de groep snel laten weten wat het bedrag is dat betaald moet worden bij schade of vermissing.

Schoonmaak

Een groep zal een gebouw schoon ter beschikking krijgen en schoon moeten opleveren. Het is hierbij niet relevant of het gaat om een dagverblijf, overnachtingaccommodatie of trekkershut. Geef duidelijk aan wat je van de groep verwacht en welke schoonmaakmaterialen voorhanden zijn. Je kunt ervoor kiezen dit in een document aan de groep voor te leggen.



Aandachtspunten die hierbij niet mogen ontbreken, zijn:

- opruimen van zwerfvuil rond het gebouw;
- schoonmaak sanitair, waaronder afvoerputje, spiegels, wc's, douches en wastafels;
- schoonmaak keuken, waaronder koelkast, afvoerputje, afwas, fornuis, afzuigkap;
- aangeven waar geveegd en waar gedweild moet worden;
- leeghalen van open haard en/of kampvuurplaats;
- afvoer van afvalzakken;
- verwarmingsstand, ramen dicht, verlichting uit;
- opstelling van tafels, stoelen en bedden.

Moeten groepen zelf theedoeken, toiletpapier of schoonmaakartikelen meenemen, laat ze dit dan vóór het kamp weten. Laat de groep het vertrek tijds melden zodat je ruim voor de geplande vertrektijd bij de groep kunt langsgaan. Controleer of er goed en volledig schoongemaakt is en of de inventaris compleet is.

De volgende schoonmaakmaterialen kun je ter beschikking stellen:

- toiletborstels;
- reinigingsdoekjes, slechts één keer gebruiken;
- emmers;
- schrobbers;
- trekkers, breed en smal;
- harde bezems (voor buiten);
- zachte bezems voor binnen;
- dweilen of mopwagen;
- stofzuiger.

Maak gebruik van milieuvriendelijke schoonmaakmiddelen, zoals producten van Ecover. Ook hierbij is het handig om deze aan de groep ter beschikking te stellen.

Kies ervoor om de gebouwen regelmatig een grote schoonmaakbeurt te geven. Je kunt dit zelf met de staf doen of een of enkele keren per jaar een professioneel schoonmaakbedrijf inschakelen. Op deze momenten kun je ook de ramen een goede beurt geven, spinrag verwijderen, tegels met een hogedrukspuit afsprengen en de vloer in de was zetten. Plan deze momenten voorafgaand aan het verhuur seizoen, want de ervaring leert dat het er anders bij inschiet.

Meer informatie

Bouwbesluit	www.vrom.nl/bouwbesluit
Waarborginstallateurs	www.waarborg.nl
Monumentenwet 1988	www.wetten.overheid.nl
Informatie over monumenten	www.monumenten.nl
Gemeentelijke monumentenverordening	gemeente
Rijksmonumenten	Kadaster
Gemeentelijke monumenten	gemeente
Monumentenwacht	www.monumentenwacht.nl
Wet onroerende zaken	www.wetten.overheid.nl
WOZ-beschikking en OZB	gemeente

Door Scouting Nederland zijn de volgende modules en brochures over gebouwen en gebouwenbeheer uitgegeven. Ze zijn te downloaden op www.scoutshop.nl.

- Bouw en verbouw
- Beheer en onderhoud

Dit infoblad kwam tot stand met dank aan de accommodatieconsulenten van Scouting Nederland.

NB: Ondanks dat Scouting Nederland probeert de infobladen zo up-to-date mogelijk te houden, kan het voorkomen dat er inmiddels nieuwe regelgeving is afgekondigd. De tekst van de geldende wet- en regelgeving is bepalend. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.