

Beleidsplan
Stichting Raboes Blijdenstein
2023 - 2028



Titel : Beleidsplan Stichting Raboes Blijdenstein
Datum : 18-01-2023
Opgesteld door : Frank Keizer 26-09-2022
Bewerkt door : Albert Mulder 13-01-2023
Status : Definitief
Vastgesteld op : 18 Januari 2023 door stichtingsbestuur en op 11 februari 2023 door de Groepsraad.

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Doelstelling.....	3
3	Het terrein en de gebouwen	3
	3.1 Het terrein	3
	3.2 Het jongensgebouw, Raboes 20	4
	3.3 Het meisjesgebouw, Raboes 18	5
4	Verantwoordelijkheden.....	5
5	Periodiek gebouwenonderhoud.....	6
6	Niet jaarlijks gebouwenonderhoud	6
7	Bosonderhoud	6
8	Financiën	7
	8.1 Uitgaven	7
	8.2 Inkomsten	7
	8.3 Beleid	7
9	Organisatie	8
10	Evaluatie Beleidsplan 2017 – 2022	9
	10.1 Historisch bestuurssamenstelling	9
	10.2 Huidig bestuurssamenstelling	9
	10.3 Vergunningen	10
	10.4 Onderhoud	10
	10.4.1 Onderhoud aan gebouw Raboes 18:.....	10
	10.4.2 Onderhoud aan gebouw Raboes 20	11
	10.4.3 Onderhoud aan het perceel Raboes 18-20	11
	10.5 Onderhoudsplan komende jaren:	11
	10.6 Corona	12
11	Tot slot.....	12
12	Bijlage taken en verantwoordelijkheden	13

1 Inleiding

De Stichting Raboes Blijdenstein beheert het terrein en de twee daarop gelegen opstallen aan het Raboes 18/20, te Laren (nh).

Het terrein is 1 hectare, 48 are en 10 centiare groot, waarop twee houten opstallen gevestigd zijn t.b.v. scoutingactiviteiten van de scoutingvereniging Scouting Raboes.

Scouting Raboes is officieel sinds 1929 als scoutinggroep actief aan het Raboes te Laren. Het perceel is verkregen in 1929 uit een gift van mej. F.E. Blijdenstein. Beide clubhuizen zijn gebouwd omstreeks 1926.

De stichting Raboes-Blijdenstein is opgericht 24 januari 1953. Stichting Raboes Blijdestein heeft het eigendom van het terrein verkregen op 3 november 1967.

Stichting Raboes Blijdenstein is als eigenaar van het terrein en de gebouwen verantwoordelijk voor het in stand houden en veilig gebruik van het bos en de gebouwen.

2 Doelstelling

Het doel van de stichting is:

Het terrein en de opstallen in optimale conditie houden voor het gebruik door Scouting Raboes.

Dit leidt tot de volgende subdoelstellingen:

1. Tijdens opkomsten en activiteiten van Scouting Raboes zijn het terrein en de gebouwen beschikbaar voor Scouting Raboes;
2. Het terrein en de gebouwen zijn een veilige omgeving voor scoutingactiviteiten;
3. Er is voldoende opslagcapaciteit om scouting materiaal en materieel goed op te bergen;
4. Het terrein en de opstallen zijn aantrekkelijk om door derden te worden gehuurd;
5. Een goede verhouding met de buurt en de burens wordt nagestreefd;
6. Een goede verhouding met de gemeente Laren wordt nagestreefd.

Meer informatie over Scouting Raboes is te vinden op www.scoutingraboes.nl.

3 Het terrein en de gebouwen

3.1 Het terrein

Het terrein is gelegen als uitloper van de Utrechtse heuvelrug en gelegen op zandgrond ca. 25 m boven NAP. Het perceel wordt begrensd door de openbare wegen Leemzeulder en Raboes en de oprit van het perceel Raboes 16, gelegen aan de Leemzeulder en het perceel Raboes 16 zelf.

De (open) toegang tot het terrein is gelegen aan het Raboes. Het terrein is, in principe, niet toegankelijk voor auto's. Een tweede ingang met poort is gelegen aan de Leemzeulder.

Het terrein, ca. 1 hectare, bestaat uit bos, waarbij beuken en eiken de overhand hebben met een aantal open plekken zoals het "welpenweitje", het "Padvinsterweitje" en de openingsplaats van de welpen.

Het bos is ingericht als “speelbos”, waarbij er ook een aantal kampvuurkuilen zijn gecreëerd. Ter bescherming van het bos zijn een aantal delen d.m.v. wallen, hekken of leuninggen afgeschermd. Hier komt ook de bodembegroeiing tot bloei.

Het doel van het bos is een omgeving creëren voor scoutingactiviteiten zoals vuur maken en diverse spellen, maar ook natuurverkenning.

Op het terrein zijn naast de twee gebouwen ook faciliteiten voor het stallen van fietsen, opslaan van scouting materiaal, brandhout en de eerdergenoemde kampvuurkuilen.

3.2 Het jongensgebouw, Raboes 20

Het jongensgebouw bestaat uit de volgende ruimtes:

- Stamlokaal
- Keuken
- Kleine hal
- Grote hal
- Scouts lokaal
- Welpenlokaal
- Badkamer
- Explorer zolder
- Welpenzolder

Het gebouw is geheel uit hout opgetrokken op een bakstenen fundering. De Stam en de hal hebben een plat dak en de beide scouting lokalen zijn voorzien van een puntdak, waaronder een zolder is.

Tussen de hal, het welpenlokaal en het scoutslokaal is een betegelde binnenplaats die toegang geeft tot de grote kampvuurkuil.

Er zijn twee openhaarden: in de Stam en in de grote hal.

De badkamer heeft de beschikking over twee douches in dezelfde ruimte, twee wc's en een lange vaste wastafel met drie kranen.

De keuken is voorzien van een aanrecht met warm en koud stromend water, een vijfspots gasfornuis, elektrische oven, afzuigkap en een koelkast.

Het gebouw wordt verwarmd door een gasgestookte CV, die ook het warmwater verzorgt.

Toegang tot het gebouw is via een deur bij de Stam die toegang geeft tot de kleine hal. Een tweede ingang is gelegen aan de binnenplaats die toegang geeft tot de grote hal. De beide scoutinglokalen zijn voorzien van nooduitgangen.

De vloer in het gehele gebouw is een in cement gelegde tegelvloer.

Het gebouw is voorzien van noodverlichting.

In het gebouw zijn brandblussers geplaatst.

3.3 Het meisjesgebouw, Raboes 18

Het meisjesgebouw bestaat uit de volgende ruimtes:

- Keuken
- Hal
- Scouts lokaal
- Kabouterlokaal
- Beverlokaal
- Leidingkamer
- Badkamer
- Materiaalzolder

Het gebouw is geheel uit hout opgetrokken op een bakstenen fundering. Het gebouw is voorzien van een pindak onder flauwe helling.

Het scouts meisjes lokaal en het kabouterlokaal zijn gescheiden d.m.v. een flexibele wand.

De badkamer heeft de beschikking over twee douches in dezelfde ruimte, twee wc's en een lange vaste wastafel met drie kranen.

De keuken is voorzien van een aanrecht met warm en koud stromend water, een vijf pits gasfornuis, elektrische oven, afzuigkap en een koelkast.

Het gebouw wordt verwarmd door een gasgestookte CV, die ook het warmwater verzorgt.

Toegang tot het gebouw is via een deur bij de keuken, een deur bij het kabouterlokaal, een deur bij het beverlokaal en een deur bij het scouts meisjes lokaal.

De materiaalzolder is bereikbaar via een stalen buitentrap.

De vloer in het gehele gebouw is een in cement gelegde tegelvloer.

Het gebouw is voorzien van noodverlichting.

In het gebouw zijn brandblussers geplaatst.

4 Verantwoordelijkheden

De stichting is verantwoordelijk voor de volgende zaken:

- Het gebruiksklaar hebben van de gebouwen voor scoutingactiviteiten;
 - Gebruiksvergunning;
 - Werkende nutsaansluitingen;
 - Werkende faciliteiten.
- Het in voldoende onderhoudsstaat houden van de gebouwen;
- Het kunnen afsluiten van de gebouwen voor derden;
- Het verzekeren van de gebouwen;
- Het verzorgen van een contract voor het afvoeren van afval;

- Het in stand houden van een gezonde financiële reserve conform het beleid, toegelicht in paragraaf 8.3;
- Het verantwoorden- en de verslaglegging van de financiën naar de vereniging of een door de vereniging aangestelde kascommissie. Ter vaststelling van de getrouwheid van de financiële stukken benoemt het bestuur jaarlijks een kascommissie van ten minste twee (2) leden, tenzij er een verklaring van een accountant is overgelegd. (statuten art. 10.4) M.a.w.: Het verantwoorden- en de verslaglegging van de financiën naar de vereniging door het aanstellen van een kascommissie.

5 Periodiek gebouwenonderhoud

Onder jaarlijks onderhoud wordt verstaan het jaarlijks terugkerend routinematig onderhoud.

Hieronder valt:

- Onderhoud aan de CV installatie;
- Het keuren van de brandblussers;
- Het nalopen van de noodverlichting;
- Vegen van schoorstenen;
- Het minimaal 1 x grondig schoonmaken van beide gebouwen.

6 Niet jaarlijks gebouwenonderhoud

Onder niet jaarlijks gebouwenonderhoud wordt verstaan het groot onderhoud en functionele aanpassingen en verbeteringen van de gebouwen. Minimaal eenmaal per jaar wordt een inventarisatie opgesteld over werkzaamheden die in het kader van niet-jaarlijks onderhoud uitgevoerd moeten worden.

7 Bosonderhoud

Onderhoud van het bos is gericht op een aantal aspecten:

- Het in stand houden van de spelfunctionaliteit;
- Het voldoende groen houden van het bos;
- Het veilig kunnen verblijven in het bos.

Onderhoud vindt plaats door:

- Het organiseren van toegankelijke en niet toegankelijke delen in het bos;
- Het verzorgen van nieuwe aanplant;
- Het kappen van gevaarlijke houtopstand (in overeenstemming met een bosexpert welke jaarlijks ons bos inspecteerd);
- Het verwijderen van ongewenste beplanting;
- Het in stand houden van de wal die het terrein afsluit van de openbare ruimte;
- Het in stand houden van de erfafscheiding.

8 Financiën

8.1 Uitgaven

Naast uitgaven voor onderhoud zijn er jaarlijks terugkerende kosten:

- Gas/elektriciteit/water
- Verzekeringen
- Afvalafvoer
- Onroerendzaakbelasting
- Waterschapsbelasting

8.2 Inkomsten

De stichting heeft slechts één reguliere bron van inkomsten: inkomsten uit het verhuur van de gebouwen. Vereniging Scouting Raboes is hoofdhuurder en de gebouwen staan voornamelijk ten dienste van de groep.

Verhuur vindt plaats sinds de jaren zestig aan andere scoutingverenigingen, scholen, sportverenigingen, kerken en aan Scouting Raboes leden voor niet-scoutingactiviteiten.

Er vindt geen verhuur plaats aan studentenverenigingen. Ook wordt er niet aan derden verhuurd om feesten e/o partijen te organiseren.

Ten behoeve van grote uitgaven buiten het reguliere onderhoud zoekt de stichting actief naar financiering uit subsidies, fondsen en giften.

8.3 Beleid

Ten aanzien van de financiën wordt er gestreefd naar een reserve van minimaal 5x de jaarlijkse uitgaven. Deze reserve dient voor het opvangen van de gevolgen van een calamiteit, zoals noodreparaties, veiligheidsmaatregelen en herstel na storm- of brandschade.

Wanneer de reserve op minimaal niveau is (5x de jaarlijkse vaste uitgaven) kan deze verder uitgebouwd worden of worden ingezet t.b.v. niet jaarlijks onderhoud.

De stichting zal zich bij het ontbreken van financiële middelen beperken tot de hoogstnoodzakelijke werkzaamheden, veiligheid zal hierbij nooit ter discussie staan.

De stichting zal bij het niet toereikend zijn van de minimale financiële reserve op zoek gaan naar alternatieve financiering om de reserve op peil te brengen.

De stichting zal alleen bij hoge uitzondering overwegen om geld te lenen. De lening mag alleen dan worden afgesloten, als deze de doelstellingen op lange termijn niet in gevaar brengt.

9 Organisatie

Stichting Raboes Blijdenstein is ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer: 41192723

De organisatie van de stichting wordt in de kern gevormd door het stichtingsbestuur.

Het bestuur bestaat uit minimaal de volgende personen:

- De voorzitter
- De secretaris
- De penningmeester
- De voorzitter van de groep
- De jongbaas (voorzitter van de Stam)

De stemverhouding in de stichting is zo georganiseerd dat de vereniging altijd de meerderheid van de stemmen heeft. Dit kan op verschillende wijzen bereikt worden;

- Het hebben van een gekwalificeerde meerderheid in de vergadering
- Het bereiken van consensus

Het bestuur vergadert minimaal 4 x per jaar en behandelt per vergadering de volgende onderwerpen:

- Bosonderhoud
- Jaarlijks onderhoud
- Niet jaarlijks onderhoud
- Verhuur
- Financiën
- Relatie met Scouting Raboes
- Relatie met de Stam
- Relatie met omwonende

Om alle taken goed uit te kunnen voeren zijn de volgende functionarissen aan het bestuur toegevoegd:

- Verhuur
- Bosonderhoud
- Klussen team

10 Evaluatie Beleidsplan 2017 – 2022

10.1 Historisch bestuurssamenstelling

Het bestuur heeft de afgelopen vijf jaar, conform inschrijving in de KvK, bestaan uit de volgende bestuursleden:

Frank Keizer	Voorzitter
Albert Mulder	Vice-Voorzitter en Onderhoud
Bart-Jan Smit	Penningmeester
Miriam Sterk	Verhuur (tot 10-08-2017)
Christien de Groot	Verhuur (vanaf 10-08-2017)

Namens de Scoutinggroep Raboes, Voorzitter van de Groep

Mark van Deijl	tot 06-04-2013
Leon Vos	06-04-2013 tot 01-09-2019
Mike Adolfs	01-09-2019 tot 30-10-2021
Anita de Boer	vanaf 30-10-2021
En	
Erik Mulder	secretaris en onderhoud (de gehele periode)

Namens de Raboes Stam

Jaap Cremers	tot 10-08-2017
Merel Keizer	10-08-2017 tot 11-05-2020
Pim Tomesen	11-05-2020 tot 16-01-2022
Wietse Wierks	vanaf 06-01-2022

10.2 Huidig bestuurssamenstelling

Leden vanuit het stichtingsbestuur

Albert Mulder	Voorzitter
Bart Jan Smit	Penningmeester
Erik Mulder	Secretaris

Leden vanuit het groesbestuur

Anita de Boer	Groepsvoorzitter
Wietse Wierks	Jongbaas (Stamvoorzitter)
Pim Tomesen	Algemeen stichtingsbestuurslid vanuit de vereniging (tbv meerderheid vanuit vereniging)
Jaap Cremers	Algemeen stichtingsbestuurslid vanuit de vereniging (tbv meerderheid vanuit vereniging)

Functionarissen gekoppeld aan het stichtingsbestuur

Christien de Groot	Verhuur (Tot najaar 2023)
Leon Vos	Fondsenwerving en advies rondom financiën
Frank Keizer	Advies en afhandeling rechtszaak (paragraaf 10.2)
Sven Bus	Bosonderhoud

10.3 Vergunningen

In het voorjaar van 2015 heeft de eigenaar van Raboes nr. 16 een handhavingsverzoek gedaan bij de gemeente Laren m.b.t. het vigerende bestemmingsplan.

Het bezwaar ziet met name op de verhuur aan niet scoutinggroepen zoals scholen, sportverenigingen en kerkelijke organisaties die volgens de burens voor geluidsoverlast zorgen.

Vanaf dat moment is een slepende zaak begonnen die via de bezwaren commissie van de gemeente Laren de rechtbank (2x) en uiteindelijk bij de Raad van State is beland en weer terug bij de rechtbank. Op het ogenblik loopt de zaak nog steeds (januari 2023) en heeft de rechtbank de gemeente bevolen een besluit op bezwaar te nemen.

Onderwijl heeft de Stichting een WaBo vergunning aangevraagd en is op 14-09-2021 vergunning afgegeven voor het actuele gebruik (de verhuur activiteiten). Tegen deze vergunning is bezwaar door de omwonenden aangetekend (nu niet alleen de burens, maar de meerderheid van de Raboes aanwonenden). Wij wachten nog op het besluit op bezwaar van de gemeente.

Zowel de Stichting als de Groep hechten aan een goede relatie met haar burens. Wij stellen alles in het werk om dit ook daadwerkelijk vorm te geven. Dit gebeurt door één op één gesprekken en de omwonenden op regelmatige basis uit te nodigen op ons terrein, ter nadere kennismaking.

Op dit moment loopt er ook overleg met de gemeente hoe te handelen in de ontstane situatie.

10.4 Onderhoud

De afgelopen vijf jaar is veel onderhoudswerk (niet jaarlijks terugkerend) uitgevoerd. Een niet volledige bloemlezing:

10.4.1 Onderhoud aan gebouw Raboes 18:

- Alle gevels zijn opnieuw geschilderd;
- Nooddeur welpenlokaal is gerepareerd;
- Alle nooduitgangen zijn geactualiseerd;
- Oven keuken is vernieuwd;
- De ijskast is vernieuwd;
- De openhaard in het meisjesgebouw is afgesloten en de schoorsteen verwijderd;
- Het dak van het meisjes gebouw is vernieuwd;
- Hang en sluitwerk is vervangen;
- Ramen voorzien van anti inbraaksloten;
- Stalen staanders stalen trap naar materiaalzolder zijn vervangen;
- Binnentrap naar materiaalzolder is verwijderd;
- Veilige kapstokken aangebracht;

10.4.2 Onderhoud aan gebouw Raboes 20

- Alle gevels zijn opnieuw geschilderd;
- De buitengevel van het scouts lokaal is vernieuwd;
- Buitengevel welpenlokaal is vernieuwd;
- Achtergevel is vernieuwd;
- Alle nooduitgangen zijn geactualiseerd;
- Oven keuken is vernieuwd;
- De ijskast is vernieuwd;
- Hang en sluitwerk is vervangen;
- Ramen voorzien van anti inbraaksloten;
- Kozijnen binnenzijde zijn geschilderd;
- Veilige kapstokken aangebracht;
- Vervanging nokvorsten.

10.4.3 Onderhoud aan het perceel Raboes 18-20

- Er zijn 200+ bomen geplant in het bos;
- Er is meer dan 500 m hek geplaatst in het bos ter bescherming van de jonge aanplant;
- Er zijn 7 (oude/dode/gevaarlijke) bomen geveld;
- Waterput is toegankelijk gemaakt;
- Plaatsen van 3 vlaggenmasten;
- Vervangen van dak van aanhangerhok;
- Pionierhok uitgebreid tbv aanhanger;
- Plaatsen brievenbus;
- Plaatsen van een toeganspoort.

10.5 Onderhoudsplan komende jaren:

De stichting heeft besloten om de komende jaren de volgende grotere klussen uit te gaan voeren:

- Vervangen badhok jongensgebouw;
- Plaatsen van dakgoten aan beide gebouwen alsmede het creëren van Wadi's om regenwater te kunnen laten infiltreren in bosbodem;
- Vervangen van de waterput;

Hiernaast zal de stichting in nauwe samenspraak met de groep een lange termijnplanning maken voor beide gebouwen om te onderzoeken wat er voor nodig is om over 30 jaar nog steeds goede gebouwen te hebben welke aan alle wensen en gestelde eisen te voldoen. De aanzet wordt begin 2023 hiervoor gegeven. Hierbij maken wij de start met het onderzoek ten aanzien van jongensgebouw (Raboes 20).

10.6 Corona

De Corona pandemie heeft ook voor de Stichting grote gevolgen gehad, de verhuur heeft lange periode's stil gelegen waardoor er geen inkomsten waren. Van de gemeente Laren is in 2021 € 4.000 Coronasteun ontvangen, daarnaast is ingeteerd op de reserves. In de zomer van 2022 werd het verhuur weer volledig mogelijk.

11 Tot slot

Stichting Raboes Blijdenstein staat voor het in stand houden van het terrein en de opstallen van Raboes 18/20 ten behoeve van de scouting vereniging Raboes. In al haar werk zal de stichting het belang van Scouting Raboes vooropstellen.

Van belang is hierbij dat de stichting, naast het gebruik door Scouting Raboes, in haar afweging altijd de financiële haalbaarheid van de door de stichting gestelde lange termijnplannen zal meenemen.

Namens het Stichtingsbestuur,

Albert Mulder
Stichtingsvoorzitter Raboes Blijdenstein

12 Bijlage taken en verantwoordelijkheden

Taken en verantwoordelijkheden dagelijks bestuur Stichting Raboes Blijdenstein

Versie : a1

Datum : 15-01-2018

De voorzitter

Verantwoordelijkheden

is verantwoordelijk voor de juiste samenstelling van het bestuur

is verantwoordelijk voor de juiste uitvoering van het beleidsplan

Taken

Draagt kandidaten voor in de functie van secretaris en penningmeester

Ziet toe op het goed functioneren van het stichtingsbestuur

Ziet toe op de juistheid van de KvK gegevens

Draagt zorg voor continuïteit van het onderhoud

Representeert de Stichting naar buiten

Onderhoudt contact met de Scouting groep in de breedste zin des woords

De secretaris

Verantwoordelijkheden

is verantwoordelijk voor de in- en uitgaande post

is verantwoordelijk voor de juiste verslaglegging van de stichtingsvergaderingen

is verantwoordelijk voor het archief van de stichting

Taken

Draagt zorg voor de juiste verslaglegging van de stichtingsvergaderingen

Representeert de Stichting naar buiten

Onderhoudt contact met de Scouting groep in de breedste zin des woords

De penningmeester

Verantwoordelijkheden

is verantwoordelijk voor de administratie van de stichting

is verantwoordelijk voor het beheer van de bankrekeningen van de stichting

Taken

Stelt de jaarlijkse Winst/Verlies rekening op

Maakt minimaal eenmaal per jaar de balans op

Beheert de bankrekeningen

Bewaakt de liquiditeit en solvabiliteit van de stichting

Representeert de Stichting naar buiten

Onderhoudt contact met de Scouting groep in de breedste zin des woords