



DOSSIER CONTRACTEN

Goede afspraken zijn essentieel voor een vlekkeloos verblijf. Een duidelijk opgesteld contract is daarbij een bijna noodzakelijk instrument.

In dit dossier gaan we daar dieper op in. We ontleden stap voor stap wat er in een contract kan worden opgenomen, wat hiervoor de motivatie is en tonen aan de hand van voorbeeldclausules hoe je dat dan best formuleert.

Wil je een overeenkomst opstellen of aanpassen, surf dan naar onze website (cjt.be/ondersteuning/themas/uitbating/overeenkomsten/huurcontracten-17) of maak gebruik

van onderstaande QR code. Daar vind je een leidraad voor zowel de formules zelfkook als volpension. Opgepast echter: de totale inhoud van een contract en de samenhang van verschillende clausules zijn essentieel om de geldigheid van het contract en de kwaliteit ervan te beoordelen. In die zin moet je de clausules in de leidraad als losse clausules zien. De leidraad is dus geen modelovereenkomst. Een overeenkomst is maatwerk.



QR code huurovereenkomst

Juridische spelregels

We kunnen niet om een aantal juridische principes heen, daarom starten we met een aantal belangrijke rechtsprincipes die het verdere uitgangspunt vormen in dit dossier.

VORMVEREISTEN

Over de vormvereisten of formaliteiten van een contract kunnen we kort zijn: een contract komt in principe tot stand “zodra er wilsovereenstemming is”. Een contract is dus niet gebonden aan een bepaalde vorm en kan zelfs mondeling of digitaal tot stand komen.

Het spreekt voor zich dat het op vlak van bewijs wel nuttig is om een schriftelijke weerslag van de afspraken te hebben. De wetgever is daar de voorbije jaren trouwens in geëvolueerd: ook contracten die langs elektronische weg zijn gesloten, bijvoorbeeld door een uitwisseling van mails, kunnen als schriftelijk bewijs gelden.

CONTRACTSVRIJHEID

Als uitbater ben je zo goed als vrij om de voorwaarden van het contract te bepalen, dit wordt aangeduid met de juridische term ‘contractsvrijheid’. Op deze manier blijven de voorwaarden voor alle verblijvende groepen grotendeels gelijk. Krijg je de vraag om artikels (bijvoorbeeld rond annuleren) in de overeenkomst te wijzigen, dan kan je dat overwegen (bijvoorbeeld om een klant te overtuigen om te boeken), maar wees daarin wel heel voorzichtig en stel je niet al te kwetsbaar op.

Dit principe van contractsvrijheid kent wel uitzonderingen. Zomaar om het even wat opnemen in een overeenkomst kan dus niet, omdat een aantal wettelijke bepalingen je vrijheid beperken.

Zo kan je geen rechtsgeldige contractuele afspraken maken die in strijd zijn met de regels rond de openbare orde of het dwingend recht, zoals de antiracismewet of de antidiscriminatiewet. Dat lijkt vanzelfsprekend, maar roept tegelijk vragen op. Want de subsidiërende overheid vraagt bijvoorbeeld dat een minimumpercentage jeugd wordt gehaald. Is dat dan niet in strijd met de antidiscriminatiewet? Neen, want onderscheid maken tussen bevolkingsgroepen kan wettelijk wel als het een legitiem aanvaardbaar doel nastreeft. Jeugdverblijfcentra (of kampeerterreinen) voorbehouden aan jeugd is daarvan een voorbeeld. Bepaalde doelgroepen contractueel uitsluiten op basis van ras of religie kan uiteraard niet.

BESCHERMING VAN CONSUMENTEN

In het Wetboek Economisch Recht zijn een aantal toetsingscriteria opgelegd die de consument moeten beschermen. Ook die regels zijn dwingend, je kan er dus niet van afwijken.

Deze regels kunnen in vier categorieën worden opgedeeld :

- De “redactieregel” legt op dat alle schriftelijke clausules duidelijk en begrijpelijk moeten zijn opgesteld.
- De “interpretatieregel” stelt dat bij twijfel elke clausule moet worden geïnterpreteerd op de manier die het meest gunstig is voor de consument.
- De “catch-all” bepaling stelt dat er geen “kennelijk onevenwicht” mag zijn tussen de rechten en verplichtingen van de partijen. Wanneer een clausule op zichzelf of in samenlezing met alle clausules van het contract kennelijk onevenwichtig is, is die clausule verboden en nietig en kan ze dus geen uitwerking krijgen.
- De “zwarte lijst” is een lijst van clausules die nietig zijn:

- clausules waarbij de onderneming/verhuurder de overeenkomst eenzijdig kan beëindigen zonder schade-loosstelling van de consument
- clausules waarbij de consument de overeenkomst niet zou kunnen ontbinden bij overmacht
- clausules waarbij de verhuurder zegt niet aansprakelijk te zijn voor opzet
- clausules waarbij de consument verplicht wordt een bepaald forfait te betalen bij niet-naleving van de overeenkomst, terwijl de onderneming geen vergoeding moet betalen bij niet-naleving
- ...

Deze regels zijn van toepassing op overeenkomsten tussen ondernemers en consumenten, maar die begrippen zijn vrij ruim. Een onderneming is “iedere natuurlijke persoon of rechtspersoon die op duurzame wijze een economisch doel nastreeft, alsmede zijn verenigingen”.

TOT SLOT

Een gevolg van bovenstaande regels is dat de geldigheid van een contract enkel kan beoordeeld worden op basis van het globaal contract. In wat volgt, proberen we enkel een aantal aandachtspunten en ideeën aan te reiken met als doel om het eigen contract kritisch te bekijken en waar nodig te herzien, zonder daarbij de ambitie te hebben volledig te zijn. Want nogmaals: contracten zijn maatwerk.

Opbouw van het contract

De samenstelling van een contract verschilt soms tussen de formule zelfkook en volpension. Als dat onderscheid er is, maken we dat duidelijk aan de hand van een icoontje. Het kookpotje is louter voor de verblijven in de formule zelfkook, mes en vork is voor de verblijven in de formule volpension. In groen en cursief staat telkens een voorbeeld-clausule die je ook kan terugvinden via onze website (zie inleiding).

DE TITEL

Bij het uitschrijven van het contract wordt best rekening gehouden met de woordkeuze. Zo is er op juridisch vlak een belangrijk onderscheid tussen een gebruiks- en huurovereenkomst en contract.



Kampeerterreinen en jeugdverblijven in de formule zelfkook gebruiken best de term huurovereenkomst, omdat de overeenkomst in dat geval geruggensteund wordt door het algemeen huurrecht. Het algemeen huurrecht is grotendeels “aanvullend recht”, wat betekent dat het enkel de hiaten in je overeenkomst aanvult. Wat is het voordeel hiervan? Je kan als uitbater zelf bepalen wat je in de overeenkomst opneemt, maar kan tegelijk terugvallen op de regels van het algemeen huurrecht voor alle problemen of vragen waarover in de huurovereenkomst geen afspraken werden gemaakt. Wijken de afspraken in je huurovereenkomst af van de afspraken in het algemeen huurrecht, dan gaat de regeling in de huurovereenkomst voor.

De term gebruiksovereenkomst wordt soms in de formule zelfkook gebruikt, dit om te vermijden dat men zou kunnen stellen dat het woninghuurdecreet van toepassing is. Door te spreken van een gebruiksovereenkomst is het minder duidelijk of dan het algemeen huurrecht nog van toepassing is. Daarom wordt de term huurovereenkomst beter behouden, met daarin een clausule die zegt dat de huurder zijn domicilieadres niet mag vestigen op het gehuurde goed of de expliciete vermelding dat de overeenkomst niet onder het woninghuurdecreet valt. Zo wordt onmiddellijk duidelijk dat het woninghuurdecreet voor het korte verblijf niet van toepassing is.



Voor jeugdverblijven in de formule volpension dekt de term huurovereenkomst de lading niet, omdat ze niet louter een gebouw verhuren maar ook diverse diensten aanbieden zoals maaltijden. Hier kan bijvoorbeeld voor de algemene term contract gekozen worden.

NAAM, CONTACTGEGEVENS EN EVENTUEEL GEBOORTEDATUM VAN DE PARTIJEN (EN HUN VERTEGENWOORDIGERS)

Als je een overeenkomst afsluit, heb je elkaars naam en contactgegevens nodig, zoals een post- en mailadres en eventueel gsm-nummer. Die gegevens kan je dus opvragen, maar wel onder de voorwaarde dat je die gegevens enkel gebruikt in functie van die overeenkomst. De gegevens zonder toestemming gebruiken voor eigen promotiedoeleinden of doorspelen aan andere organisaties is niet toegelaten.

Een overeenkomst kan je bovendien enkel afsluiten met een handelingsbekwaam persoon. Concreet betekent dit dat de persoon meerderjarig is, dus minstens 18 jaar. Bij twijfel is het daarom raadzaam om een kopie van de identiteitskaart op te vragen.

Sluit je toch een contract af met een minderjarige, dan kom je als uitbater in een verzwakte positie. Een minderjarige geniet op juridisch vlak namelijk een bijzonder beschermingsstatuut. Hierdoor zijn de contracten relatief nietig. Dit wil zeggen dat de minderjarige kan eisen dat je de afspraken in het contract moet nakomen, maar je als uitbater machteloos staat als de minderjarige het contract niet nakomt. Bovendien kunnen ouders ook eisen dat het contract nietig verklaard wordt.



Een overeenkomst verschilt tussen de formule zelfkook en volpension.

“Overeenkomst gesloten tussen (naam, voornaam, contactgegevens) van jeugdverblijf/kampeerterein (naam, adres), hierna ‘verhuurder’ genoemd en (naam, voornaam, contactgegevens), meerderjarig vertegenwoordiger van (naam vereniging), hierna ‘huurder’ genoemd.”

TIJDSTIP VAN BEGIN EN EINDE VAN HET VERBLIJF

De handelingsbekwame blijft aansprakelijk voor de overeenkomst, zelfs al is hij niet aanwezig tijdens het verblijf of heeft hij de groep reeds verlaten. Om de handelingsbekwame persoon tegen zichzelf te beschermen, kan je op die aansprakelijkheid wijzen of zelf voorzichtig omspringen met overeenkomsten op langere termijn.

De overeenkomst bevat minstens de datum van aankomst en vertrek. Uit praktische overwegingen worden daar best nog de aankomst- en vertrekkuren aan toegevoegd, eventueel aangevuld met richtlijnen als de afgesproken uren niet kunnen worden nagekomen. Indien van toepassing maak je gelijkaardige afspraken rond het leveren van materiaal (bagage) en voeding.



In volpension is het opnemen van de eerste en laatste maaltijd eveneens aangewezen.

“De aankomst wordt bepaald opdag ... / ... /20 ... en dat ten vroegste om uur. Het vertrek wordt bepaald op dag ... / ... /20... en dat ten laatste om uur. De huurder verbindt er zich toe om bij afwijkingen van de vermelde tijden de verhuurder te verwittigen.”

LIGGING, COMFORT EN BELANGRIJKSTE KENMERKEN VAN HET GEHURDE/GEBUIKTE GOED

Het adres van het gebouw of terrein is vaak onvoldoende als omschrijving van het gehuurde/gebruikte goed, zeker als er meerdere gebouwen of terreinen op hetzelfde domein gevestigd zijn

of het gebouw door meerdere groepen kan worden gebruikt. Een meer specifieke omschrijving van wat beschikbaar wordt gesteld, dringt zich dan op. Eventueel kan daarbij verwezen worden naar een omgevingsplan, een omschrijving op de website of een reserveringsformulier (bijvoorbeeld voor de huur van extra daglokalen).

“Vanaf de overeengekomen dag van aankomst en voor de duur van de huidige overeenkomst wordt (naam van gebouw/terrein/lokaal) ter beschikking gesteld.”

Voor bijkomende informatie rond uitrusting van het gebouw/terrein wordt best verwezen naar de plaatsbeschrijving. Dit document bevat een omschrijving van de meest waardevolle zaken, eventueel aangevuld met foto's of filmpjes en maakt vanaf de ondertekening deel uit van de overeenkomst, op voorwaarde dat je er in de overeenkomst naar verwijst. Het opstellen van een plaatsbeschrijving kan opnieuw enkel tussen twee handelingsbekwame personen. De huurovereenkomst vermeldt daarom best de verplichte aanwezigheid van een meerderjarige bij aanvang van het verblijf.

Een goede plaatsbeschrijving is belangrijk omdat artikel 1731 van het Burgerlijk Wetboek stelt dat ‘als er geen omstandige plaatsbeschrijving werd opgesteld, de huurder het gehuurde goed ontvangen heeft in dezelfde staat als waarin het zich bevindt op het einde van de huurovereenkomst’. De verhuurder kan zonder plaatsbeschrijving wel proberen om tegenbewijs te leveren, maar bevindt zich dus in een moeilijke positie. Met een plaatsbeschrijving is de positie van de verhuurder veel beter. Dan moet de huurder het goed teruggeven zoals hij het, volgens die beschrijving en foto's of filmpjes, ontvangen heeft, met uitzondering van “hetgeen door ouderdom of overmacht is teniet gegaan of beschadigd”. De plaatsbeschrijving van het gebouw moet niet overdreven gedetailleerd zijn. Een plattegrond van het gebouw aangevuld met enkele foto's of een filmpje per kamer volstaat. Een losse klink, beschadigde verf of een gebroken tegel moeten niet vermeld worden. Op de plaatsbeschrijving moet tot slot duidelijk vermeld worden “dat alles in goede staat is, behoudens tegengesteld bericht in het opmerkingenvak”. Anders heeft het document weinig waarde.



Transparante prijzen in een overeenkomst zijn belangrijk om discussies te vermijden.



Water- en energieprijzen kunnen op verschillende manieren in de overeenkomst worden opgenomen.

“Bij aankomst moet een meerderjarige persoon aanwezig zijn voor de ondertekening van de plaatsbeschrijving. Deze plaatsbeschrijving maakt vervolgens deel uit van de overeenkomst.”

“Het jeugdverblijf wordt verhuurd voor de prijs van

- euro per persoon per nacht/etmaal (met een minimum van personen)
- euro per overnachting (ongeacht de groeps grootte)”



Niet erkende jeugdverblijven en kampeerterrinen worden door Toerisme Vlaanderen niet gecontroleerd. Als uitbater moet je voor de verhuur van het niet-erkende jeugdverblijf of kampeerterrin echter wel toestemming hebben van de gemeente, zoals omschreven in het Vlaams logiesdecreet. Groepen kunnen hiervoor een verklaring op eer vragen. Als uitbater kan je hierop anticiperen door dit op te nemen in je overeenkomst.



Jeugdverblijven in de formule zelfkook en kampeerterrinen rekenen energie, water en afval best apart aan, dit volgens de geldende tarieven. Zuinige groepen worden op die manier beloond. Is die werkwijze praktisch onmogelijk, dan schakel je best over op een forfait berekend op basis van de facturen van voorgaande jaren of verreken je –zoals in volpension gebruikelijk is– de kosten (gedeeltelijk) door in de algemene verblijfsprijs.

“In de gemeente waar het jeugdverblijf/terrein is gelegen, is melding gemaakt van de verhuur bij het college van burgemeester en schepenen.”

“Water en energie worden tegen volgende aankooprijzen en in functie van het werkelijke verbruik ter beschikking gesteld:

- euro per verbruikte kubieke meter water
 - euro per verbruikte kubieke meter gas
 - euro per verbruikte eenheid kilowattuur elektriciteit
- Deze prijzen zijn inclusief btw en andere taksen. Bij het begin en het einde van de verblijfsperiode wordt de stand van de meters door huurder en verhuurder samen opgenomen.”**

DE PRIJS



Jeugdverblijven in de formule zelfkook en kampeerterrinen rekenen best een vast bedrag per gebouw of terrein per nacht aan. Bij verhuur heb je dan een duidelijk beeld van de inkomsten en vallen controles op het aantal personen weg. Bovendien is de kans groter dat de maximale capaciteit beter benut wordt. Reken je toch liever een prijs per persoon per nacht aan, dan zullen de inkomsten fluctueren. Om grote verschillen te vermijden, kan in die prijsformule eventueel gewerkt worden met een minimumaantal personen waardoor een minimumvraagprijs gegarandeerd blijft. Omschrijf ook duidelijk op welk moment het aantal personen worden geteld. Is dit enkel bij overnachtingen of vanaf het ogenblik dat ze gebruik maken van je infrastructuur?



Tip: geef door wat een groep gemiddeld verbruikt tijdens een verblijf. Op www.jeugdverblijven.be kan je dit duidelijk vermelden in de rubriek “richtprijzen”. Zo vermijd je discussies op het einde van het verblijf.



In de formule volpension is de prijs niet alleen afhankelijk van de maaltijden, maar vaak ook van andere diensten die extra geleverd worden. Daarom wordt dikwijls een offerte op maat gemaakt. Op basis van de geleverde prestaties volgt dan een gedetailleerde factuur.

Roerende voorheffing is een belasting die je verschuldigd bent op de verhuur van meubilair via zelfkookformule. Om de roerende voorheffing te berekenen, moet je weten hoe groot het aandeel van het ‘meubilair’ is in de verhuur van het jeugdverblijf. Standaard past de fiscus de verhouding 40 % meubilair en 60 % gebouw toe, maar voor vzw’s is het beter de werkelijke verhouding te berekenen. Opgepast echter: als je die reële verhouding wil toepassen voor de berekening van de belasting, ben je verplicht om deze te vermelden in je huurovereenkomst.



In de overeenkomst kan je voor bijkomende diensten een extra bijdrage vragen, zoals een huurprijs voor spelmateriaal.

Meer info:



(pagina 12)

“..... % van de huurprijs heeft betrekking op het roerend goed.”

AARD EN AANTAL VAN NIET-INBEGREPEN DIENSTEN

Bovenop de verblijfsprijs en de eventuele bijdrage voor energie, water en afval kunnen extra vergoedingen gevraagd worden voor bijkomende diensten (in de formule zelfkook bijvoorbeeld voor schoonmaak), het verhuren van materiaal (linnen, audiovisueel of spelmateriaal, sanitaire units) of het gebruik van extra lokalen. Naast een duidelijke omschrijving van de diensten en de daaraan gekoppelde vraagprijs wordt ook best vermeld wanneer en op welke wijze de niet inbegrepen diensten moeten worden aangevraagd.

“Ten minste één week voorafgaand aan het verblijf moeten de gewenste bijkomende diensten doorgegeven worden via het standaardformulier (zie website). Bij laattijdig doorgeven kan de service niet meer gegarandeerd worden.”

De prijzen van de aangeboden diensten zijn:

- euro per lakenpakket
- euro voor schoonmaak
- euro per dag voor gebruik sport- en spelmateriaal”

DE VOORWAARDEN VOOR EEN EVENTUELE (PRIJS)HERZIENING

In het jeugdtoerisme is het minder gebruikelijk om clausules te voorzien die inspelen op de herziening van afspraken, omdat grote

onvoorziene wijzigingen zich minder vaak voordoen. Hierdoor blijven de afspraken tussen partijen onveranderd, zelfs als de omstandigheden (licht) wijzigen.

Wil je toch een regeling opnemen voor het geval bepaalde omstandigheden wijzigen, dan is het belangrijk om dit goed te definiëren. Wanneer is er sprake van een gebeurtenis die tot een herziening van de afspraken kan leiden en wat zijn dan de gevolgen? Hou er rekening mee dat clausules ongeldig zijn als ze onredelijk en niet-evenwichtig zijn. In het Wetboek Economisch Recht staat bijvoorbeeld uitdrukkelijk: “prijsherzieningsclausules waarbij de onderneming het recht krijgt om eenzijdig de prijs te verhogen of de voorwaarden te wijzigen ten nadele van de consument op basis van elementen die enkel afhangen van de wil van de onderneming, zijn nietig, zelfs als ze de consument het recht geven om de overeenkomst op dat ogenblik te beëindigen”.

DE BETALINGSTERMIJN EN DE WIJZE VAN BETALING

We maken hier een onderscheid tussen voorschot, waarborg en huurprijs.

Voorschot

Om te vermijden dat groepen hun verblijf plots annuleren en je hierdoor met lege handen achterblijft, is het verstandig om in de overeenkomst een voorschot op de huur of verblijfsprijs te vragen. Dit kan éénmalig of gefaseerd.

De betaling van een voorschot na ontvangst van de offerte of overeenkomst kan een bewijs vormen van het akkoord van de huurder met die overeenkomst en dus van de wilsovereenstemming. Toch is het veiliger om een ondertekende overeenkomst of een duidelijk digitaal akkoord te hebben.

“Het betalen van een voorschot van ... euro door storting of overschrijving op rekeningnummer geldt als een akkoord en wilsovereenkomst met betrekking tot de overeenkomst. Deze betaling moet ten laatste ontvangen zijn op .../.../20... .”



Het huishoudelijk reglement kan je aan de overeenkomst koppelen.

Wil je een optie toekennen, stuur dan een niet-ondertekend voorstel van overeenkomst en zet in de mail: *“in bijlage bezorg ik je een contractvoorstel/aanbod, in overeenstemming met je reservatieverzoek/verzoek tot informatie. Dit voorstel geldt tot Enkel indien wij uiterlijk op deze datum betaling van het voorschot hebben ontvangen, zal de overeenkomst tot stand komen. Het betalen van het voorschot geldt daarbij als akkoord en wilsovereenstemming met het bijgevoegde contract. Indien de vervaldatum voor betaling van het voorschot niet wordt gerespecteerd, vervalt het contractvoorstel/aanbod tot contracteren”*. Tot die datum sluit je voor die periode uiteraard geen andere overeenkomsten meer af.

Waarborg

Een waarborg heeft pas zin als de volledige huur op voorhand betaald is, daarom wordt een waarborg bijna enkel gebruikt in zelfkookhuizen. De grootte van de waarborg kan je zelf bepalen, maar het bedrag moet wel redelijk zijn samengesteld. Het bedrag van de waarborg dekt best minstens de vermoedelijke bijdrage voor energie en het franchisebedrag van de aansprakelijkheidsverzekering. Als blijkt dat de waarborg nauwelijks voldoende is om de energiekosten te dekken, kan je eigenlijk niet spreken over een echte waarborg, want dan blijft er bijvoorbeeld te weinig over om aangerichte schade te vergoeden.

Voor buitenlandse groepen is een hogere waarborg soms aangewezen. Dit valt te rechtvaardigen omdat het terugvorderen van bedragen via juridische weg (bijvoorbeeld bij schade) bij buitenlandse groepen minder vanzelfsprekend is. Om die reden kan je argumenteren dat dit niet discriminerend is. Neem dit dan ook zo op in je overeenkomst.

“Het betalen van de waarborg van ... euro gebeurt door storting of overschrijving op rekeningnummer Deze betaling moet ten laatste ontvangen zijn op .../.../20... . De betaling van de waarborg is een ontbindende voorwaarde voor de overeenkomst: als de waarborg niet is betaald tegen de vervaldatum, wordt de overeenkomst als ontbonden beschouwd.”



Na het verblijf wordt de waarborg volledig of gedeeltelijk teruggestort. Vermeld in de overeenkomst duidelijk wanneer en hoe die terugbetaling zal verlopen. Cashverrichtingen zijn niet meer van deze tijd en worden dus best vermeden.

“Het terugbetalen van de waarborg gebeurt door storting of overschrijving op rekeningnummer van de vereniging, dit ten laatste 30 dagen na vertrekdatum.”

Huur- of verblijfsprijs

Voor jeugdverblijven in de formule zelfkook of kampeerterreinen die werken met een prijs per nacht (ongeacht de groepsgrootte), is het gebruikelijk om voor de start van het verblijf de volledige huurprijs te innen. Andere jeugdverblijven maken na het verblijf een saldofactuur. Vermeld in de overeenkomst in dat geval duidelijk wanneer en hoe de factuur moet worden betaald en formuleer duidelijk wat de gevolgen zijn bij laattijdige betaling.

“De saldofactuur van het verblijf moet ten laatste 30 dagen na factuurdatum betaald worden door storting of overschrijving op rekeningnummer Het laattijdig betalen van een factuur geeft aanleiding tot het aanrekenen van een administratieve kost van ... euro. Bovendien zal ook de wettelijke verwijlntrest worden aangerekend.”

BIJZONDERE AFSPRAKEN



Woninghuurdecreet

Op de afgesloten overeenkomst is het woninghuurdecreet niet van toepassing. Om verwarring te voorkomen, kan dit nog eens expliciet vermeld worden onder de bijzondere afspraken.

“Het woninghuurdecreet is niet van toepassing. Daarom wordt niet toegestaan om op het adres een domicilie te vestigen.”

Huishoudelijk reglement

De omschrijving “het jeugdverblijf verlaten in goede staat” is als bijzondere afspraak onvoldoende. Als uitbater stel je daarom best een huishoudelijk reglement op, met daarin enkele gebruiksinstructies.

Het huishoudelijk reglement kan je beschouwen als een uitbreiding van de overeenkomst. Daarom is het zinvol om in je overeenkomst ook naar het huishoudelijk reglement te verwijzen. Wie de overeenkomst ondertekent, geeft op die manier aan op de hoogte te zijn van de huisregels en daarmee akkoord te gaan.

“De huurder zal op een verantwoorde manier gebruik maken van de lokalen, de terreinen en het materieel. Hij zal zich als een “voorzichtig en redelijk persoon” gedragen, overeenkomstig het huishoudelijk reglement dat als bijlage bij deze overeenkomst wordt gevoegd en dat er integraal deel van uitmaakt.”

Koppel je het huishoudelijk reglement liever niet aan de overeenkomst, dan kan je ook het reglement bij aankomst aan de groepsverantwoordelijke overhandigen en laten tekenen voor ontvangst en akkoord.



QR code huishoudelijk reglement

Schade en verzekeringen

De personen die de overeenkomst afsluiten, zijn aansprakelijk voor schade veroorzaakt door leden of het niet nakomen van afspraken en moeten die in principe vergoeden. Het is belangrijk dit duidelijk te vermelden en te definiëren.

“De huurder is aansprakelijk voor de beschadigingen of de verliezen die tijdens de huurtijd werden veroorzaakt, tenzij hij kan bewijzen dat deze buiten zijn schuld zijn ontstaan.”

Wanneer de schade groot is, kan een verzekering tussenbeide komen en de andere partij uitbetalen. Voor de uitbaters is het daarom aangewezen een verzekering ‘burgerlijke aansprakelijkheid uitbating’ af te sluiten. Deze verzekering beschermt je tegen materiële en lichamelijk schade aan derden. Voor wie subsidies ontvangt van het Departement Cultuur, Jeugd en Media, is een burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering zelfs verplicht. Nog een absolute aanrader is de brandverzekering, dit zowel voor het gebouw als de inboedel.

“De verhuurder sluit een verzekering burgerlijke aansprakelijkheid af, alsook een brandverzekering met afstand van verhaal ten overstaan van derden.”

Als uitbater is het aangewezen om via de overeenkomst een burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering op te leggen aan de huurder. Voor jeugdgroepen die aangesloten zijn bij een koepelorganisatie of scholen is dat geen probleem, die beschikken doorgaans over een goede burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering. Maar voor andere groepen (familiegroepen, vriendengroepen ...) wordt dit best extra goed opgevolgd, want het afsluiten van een burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering (familiale verzekering) is wettelijk niet verplicht.

“De huurder sluit een verzekering burgerlijke aansprakelijkheid af met afstand van verhaal tegen de verhuurder en legt hiervan een bewijs voor bij aanvang van het verblijf.”

Deelnemerslijst

De wet van 1 maart 2007 houdende diverse bepalingen en het KB van 27 april 2007 betreffende de registratie en de controle van reizigers die verblijven in een toeristische verblijfsaccommodatie, verplichten je als uitbater om deelnemerslijsten op te vragen. Dit wekt soms weerstand op en daarbij wordt de GDPR-wetgeving vaak ingeroepen. Maar GDPR kan je niet tegenhouden om de wet na te



Neem in de overeenkomst afspraken op rond de vergoeding van eventuele schadegevallen.

leven, uiteraard op voorwaarde dat je de gegevens enkel bijhoudt en gebruikt in functie van die wet.

“De huurder bezorgt bij aanvang van het verblijf de deelnemerslijst aan de verhuurder. Voor kinderen tot de leeftijd van 15 jaar volstaan naam en voornaam, vanaf 16 jaar komt daar de geboorteplaats, de geboortedatum, de nationaliteit en het nummer van identiteitskaart bij. Voor Belgische deelnemers vanaf 16 jaar volstaan naam, voornaam en rijksregisternummer.”

Worden de gegevens gebruikt voor andere doeleinden, dan wordt dit ook best in de overeenkomst gemeld.

“De deelnemerslijst wordt door de huurder doorgegeven aan (de instantie), zoals opgelegd in het politiereglement.”

VOORWAARDEN OM HET CONTRACT TE VERBREKEN, HETZIJ DOOR HUURDER, HETZIJ DOOR VERHUURDER

In de overeenkomst neem je best een clausule rond annuleren op. Je kan daarbij een verbrekingsvergoeding afspreken, maar hou er rekening mee dat het gevraagde bedrag proportioneel moet zijn. Als een groep een jaar vooraf annuleert, is het niet gebruikelijk om de volledige verblijfsprijs te vragen omdat nieuwe boekingen nog mogelijk zijn. Hierdoor zal de schade lager uitvallen dan wanneer het contract enkele weken voor het verblijf wordt geannuleerd.



Jeugdverblijven in de formule volpension maken daarenboven best goede afspraken over wat er gebeurt als er minder maaltijden verbruikt worden dan vooraf doorgegeven.

“Ten laatste 14 dagen voor verblijf moet het exacte aantal personen voor overnachtingen en maaltijden worden doorgegeven. Op dit aantal zal de eindafrekening gebaseerd worden. Eventuele bijkomende overnachtingen en maaltijden zullen aangerekend worden.”

Voorzie je een schadevergoeding voor de huurder die annuleert, dan moet je ook voor de verhuurder die annuleert een vergelijkbare sanctie voorzien. Zo blijft het contract evenwichtig (zie de “catch-all” bepaling).

De overeenkomst verplicht beide partijen om de gemaakte afspraken na te komen. Afspraken wijzigen of verbreken zonder toestemming van de tegenpartij is niet mogelijk. Gebeurt dit toch, dan kan hiervoor een schadevergoeding gevraagd worden. Het Burgerlijk Wetboek bepaalt hiervoor een aantal spelregels.

“Indien de verhuurder zich genoodzaakt ziet de huur te annuleren, stelt hij de huurder daarvan onverwijld op de hoogte met alle mogelijke communicatiemiddelen (brief, telefoon, e-mail ...). Dat bericht moet de verhuurder bevestigen aan de huurder.

Het voorschot en alle reeds vooraf betaalde bedragen worden terugbetaald en dat binnen de week na de beslissing van annulering.”

Ook de groep is verplicht de gemaakte afspraken na te komen. Wanneer dit niet het geval is, kan de uitbater de groep de toegang ontzeggen zonder dat hiervoor een schadevergoeding kan

gevraagd worden. Dit kan bijvoorbeeld wanneer de maximumcapaciteit niet wordt nageleefd, maar even goed wanneer de totale verblijfsprijs niet werd betaald of het logies niet wordt gebruikt volgens de bestemming die in de overeenkomst wordt beschreven. Denken we bijvoorbeeld aan studentendopen of fuiven die niet worden toegestaan.

“De verhuurder behoudt zich het recht de toegang tot het gehuurde jeugdverblijf bij aankomst te verbieden of een einde te maken aan het verblijf, zonder dat de huurder enige aanspraak kan maken op schadevergoeding, ingeval de maximumcapaciteit wordt overschreden.”

Overmacht kan worden ingeroepen wanneer buiten de wil van één van beide partijen de overeenkomst niet kan doorgaan. Enkele voorbeelden zijn een sterfgeval, brand of een natuurramp.

Overmacht kan bij zowel verhuurder als huurder liggen. Op zich maakt dit juridisch ook geen verschil. In principe zorgt overmacht ervoor dat het contract naar de toekomst toe tenietgaat of (bij een tijdelijke overmacht) wordt opgeschort.

Bij overmacht gelden de annulatievoorwaarden dus niet en kan er vanuit juridisch standpunt geen schadevergoeding worden geëist, tenzij de tegenpartij ervan niet tijdig op de hoogte werd gebracht. In dat laatste geval ben je nalatig en kan je opnieuw aansprakelijk gesteld worden.

Wat wel verdedigbaar is bij overmacht, is een vergoeding vragen die in verhouding staat tot reeds gemaakte kosten. Dat kan een beperkte administratieve vergoeding zijn, maar ook bijvoorbeeld de aankoop van voedsel kan (gedeeltelijk) worden aangerekend.

Een overmachtsregeling moet je niet opnemen, die is door het gemeen recht sowieso voorzien. De wet voorziet dus oplossingen.

GESCHILLEN

De overeenkomst heeft als doelstelling om met duidelijke afspraken discussies tussen beide partijen te vermijden, maar volledig sluitend is dat natuurlijk nooit. Duiken er problemen op, dan is bemiddeling mogelijk via CJT Ondersteuning. Lukt de bemiddeling niet, dan kan je juridisch advies inwinnen bij een advocaat. Misschien volstaat een brief van een advocaat om de afspraken van een overeenkomst af te dwingen. De allerlaatste stap is uiteindelijk via de rechtbank. In eerste instantie kan het via ‘oproeping in verzoening’. Dit is een gratis procedure die je kan opstarten via het vrederecht (een advocaat is niet nodig) en waarbij de rechter kijkt of verzoening nog mogelijk is.

Als de partijen tot een verzoening komen, dan wordt dit in een proces-verbaal opgenomen, dat dezelfde waarde heeft als een vonnis. Komt er geen verzoening, dan volgt een proces-verbaal van niet-verzoening en zullen partijen moeten beslissen of ze een volwaardige procedure starten. Vaak hebben ze zich dan al een beeld kunnen vormen van het idee van de rechter over de kwestie en kunnen ze het resultaat van een eventuele echte rechtszaak beter inschatten. In de overeenkomst kan je opnemen welke rechtbank in geval van een conflict bevoegd is.

“Voor geschillen zijn uitsluitend de rechtbanken van bevoegd.”

PLAATS EN DATUM VAN ONDERTEKENING

Om aan te tonen dat beide partijen met alle voorwaarden instemmen, wordt traditioneel vaak een handtekening gevraagd. Toch is dat niet verplicht. Instemmen met de voorwaarden kan ook met een eenvoudige mail of betaling. Voor wie zijn overeenkomsten toch nog op papier wil, vermeld het aantal exemplaren van de overeenkomst, de locatie en datum van ondertekening en een handtekening.

“Deze overeenkomst werd opgemaakt in exemplaren.

Opgemaakt te (plaats), op ... / ... /20 ... (datum)

Handtekening van de verhuurder:

Handtekening van de huurder:

Aangekruiste gegevens als bijlage:

- *beschrijving van het jeugdverblijf/kampeerterrein*
- *huishoudelijk reglement*
- *inventaris van het aanwezige materiaal”*



De overeenkomst heeft als doelstelling om met duidelijke afspraken discussies tussen beide partijen te vermijden, maar volledig sluitend is dat nooit.

Met dank aan Line De Wilde (Charlier advocaten) voor de algemene principes die als basis dienen voor een contract op maat van jeugdtoeristische verhuur.

HUIS WERK 63

In juli verschijnt HuisWerk 63, met daarin een dossier rond labels.

Labels moeten in één oogopslag duidelijk maken wat je mag verwachten van een product of dienst om een snelle en goede keuze mogelijk te maken. Dat is toch het doel. Voor erkende jeugdverblijfcentra kennen we de jeugdlabls via Toerisme Vlaanderen, maar worden ook toegankelijkheidslabels en eco-

labels (Green Key) gehanteerd. Maar er zijn nog heel wat andere labels. We denken bijvoorbeeld aan het onlangs vernieuwde energielabel. In het volgende dossier duiken we in de wereld van die labels en gaan we op zoek naar de voor- en nadelen ervan.

Heb je zelf nog goede suggesties of tips of wil je reageren op dit thema, laat het ons weten via ondersteuning@cjt.be.