


## DOSSIER JURIDISCHE KWESTIES

# *Over (huur)overeenkomsten, huishoudelijke reglementen, waarborgen, annulatieregels, plaatsbeschrijvingen enz.*



*CJT organiseerde een interessante Trefdag rond juridische aspecten van de uitbating. Line De Wilde, praktijkassistente aan de Universiteit Gent en advocaat-vennoot bij Charlier Advocaten, gaf er een uiteenzetting over rechten en plichten van uitbaters en jeugdgroepen. In dit dossier gaan we verder in op het thema.*

*De komende pagina's vormen zeker geen pleidooi voor meer rechtszaken of advocaten in onze jeugdverblijfscentra. Integendeel zelfs, duidelijke en correcte afspraken tussen huurder en verhuurder helpen net om problemen te voorkomen of op een redelijke manier te kunnen oplossen. We hebben dan ook geprobeerd om zo veel mogelijk tips te verzamelen voor een goede verstandhouding met de verblijvende groepen.*

# De overeenkomst

Als er een jeugdgroep op weekend of op kamp gaat, is er steeds een overeenkomst. Deze overeenkomst kan verschillende vormen aannemen: schriftelijk of mondeling, uitgebreid of beknopt, nauwkeurig of slordig. Goede afspraken maken echter goede vrienden en daarvoor heb je een degelijke overeenkomst nodig.

Voor zelfkook spreken we dan meestal over een huurovereenkomst. Voor volpension is deze terminologie minder van toepassing, daarom hebben we een aantal bijkomende aandachtspunten opgenomen in het kader hiernaast.

## MET WIE?

Om een overeenkomst geldig te kunnen afsluiten, heb je twee handelingsbekwame personen nodig. Dit zijn personen die de bevoegdheid hebben om in het rechtsverkeer op te treden.

Als je een contract afsluit met een vereniging, zou je in theorie moeten nagaan of de persoon die ondertekent, hiervoor een mandaat heeft van zijn/haar vereniging. Voor vzw's zou je dit kunnen nagaan via de website van het Belgisch Staatsblad. In de praktijk is dit een helse karwei om dit bij elke boeking te onderzoeken. Bij dubieuze groepen of personen kan het wel nuttig zijn.

Een belangrijker aandachtspunt is de leeftijd van diegene die het contract ondertekent. Een afgesloten overeenkomst met een minderjarige houdt immers wel wat risico's in voor de uitbater. In juridische termen noemt men zo'n contract "relatief nietig". Dit wil zeggen dat je als uitbater gebonden bent aan de overeenkomst, het is zelfs niet mogelijk om

de overeenkomst eenzijdig op te zeggen. De minderjarige geniet echter een bijzonder beschermingsstatuut en kan dus wel de bepalingen van het contract naast zich neerleggen. De minderjarige kan even goed eisen dat het contract wel wordt uitgevoerd. Anders gezegd: als uitbater ben je verplicht om het contract na te leven, maar je staat machteloos als de overeenkomst niet wordt nagekomen door de minderjarige. Als uitbater kan je je dan niet beroepen op het afgesloten contract om de afspraken af te dwingen. Ook de ouders van de minderjarige kunnen trouwens de nietigheid van het contract eisen.

## MET IEDEREEN?

Als uitbater ken je na verloop van tijd je pappenheimers. Sommige groepen nemen het minder nauw met het huishoudelijk reglement en je ziet ze liever niet in je jeugdverblijf overnachten. Kan je een zwarte lijst aanleggen van groepen waarmee je in het verleden slechte ervaringen had? Of straffer nog: kan je groepen weigeren omdat je vermoedt dat ze problemen zullen opleveren, ook al zijn ze nog nooit bij jou langsgeweest?

Een duidelijk antwoord kan hierop niet worden gegeven. De rechter zal geval

---

*“Je staat machteloos als de overeenkomst niet wordt nagekomen door de minderjarige.”*

---

Om de leeftijd van de contractant te achterhalen, kan de geboortedatum via het contract opgevraagd worden. Wanneer de geboortedatum aangeeft dat de persoon minderjarig is, weet je dat je beter geen overeenkomst afsluit. Helemaal sluitend is dit systeem ook niet: vult de minderjarige een valse geboortedatum in, dan kan je niet terugvallen op schriftvervalsing omdat de minderjarige niet aansprakelijk kan zijn. Om volledige zekerheid te bekomen over de leeftijd van de contractant, zou je dus een kopie of scan van de identiteitskaart moeten opvragen. Enkel op die manier bestaat geen twijfel over de handelingsbekwaamheid. Dit vraagt natuurlijk wat extra werk, je zou er wel kunnen voor kiezen om deze extra controle enkel in te schakelen bij twijfelgevallen.

per geval oordelen of er sprake is van discriminatie. Als je toch groepen weigert (bijv. geen studentenverenigingen), is het belangrijk dat je hiervoor voldoende argumenten verzamelt. Een eenmalig incident zal dan wellicht niet zwaar genoeg wegen voor een rechter. Het wordt een ander verhaal als je kan aantonen dat een bepaalde groep herhaaldelijk voor problemen zorgt, dat je m.a.w. bijna op voorhand kan voorspellen wat er een volgende keer zal fout lopen.

In de praktijk zal het zo goed als nooit tot een rechtszaak komen. Een groep die geweigerd wordt, zal dit misschien niet leuk vinden, maar gaat dan gewoon op zoek naar iets anders. Als je echter bij het weigeren van groepen mensen beledigt of je schuldig maakt aan racisme, wordt de zaak emotioneler en dan is de kans op een rechtszaak wel een stuk reeler. Zeker racisme ligt in onze samenle-



*Het is absoluut aan te raden het contract op papier te zetten.*

ving (terecht) gevoelig. Wie bijvoorbeeld consequent joodse of allochtone verenigingen uitsluit, zal het niet gemakkelijk hebben in de rechtbank.

### MONDELING OF SCHRIFTELIJK?

Het is niet verplicht om een overeenkomst neer te schrijven. Meer zelfs, een mondeling contract heeft dezelfde waarde als een schriftelijk exemplaar. Toch is het absoluut aan te raden het contract op papier te zetten, want de bewijslast voor een mondelinge overeenkomst is veel moeilijker.

Bij het afsluiten van een overeenkomst moeten beide partijen wel kennis hebben genomen en ingestemd hebben met de algemene voorwaarden. Deze algemene voorwaarden worden doorgaans opgenomen in het huishoudelijk reglement. Meer over de inhoud van een huishoudelijk reglement vind je op onze website bij het thema uitbating - overeenkomsten.

De overeenkomst afgesloten tussen uitbater en groep is verder niet aan bepaalde vormvoorwaarden gebonden. Een handtekening onderaan het contract is gebruikelijk en er is ook niets fout mee. Toch zijn er andere zaken waarmee je voor een rechtbank kan aantonen dat beide partijen akkoord waren met de overeenkomst. Zo worden de laatste jaren een bewijs van betaling of een bevestiging van een e-mail algemeen aanvaard als bewijsvoering. Goed bijhouden is natuurlijk ook hier de boodschap: zo kan je bevestigde e-mails best bewaren via een back-up of afdrukken.

### REGELGEVING OVER HUUROVEREENKOMSTEN

Elke burger is in principe vrij om te bepalen met wie en waarover hij/zij een overeenkomst afsluit. Dit geldt dus ook voor contracten tussen jeugdverblijfcentra en verblijvende groepen.

Toch is de vrijheid van contracten niet volledig, want met twee zaken moet rekening worden gehouden. Ten eer-

ste blijven de regels van openbare orde steeds gelden. Niet meer dan logisch eigenlijk, zo zal bijvoorbeeld een contract waarin je je kind verkoopt, geen rechtswaarde hebben.

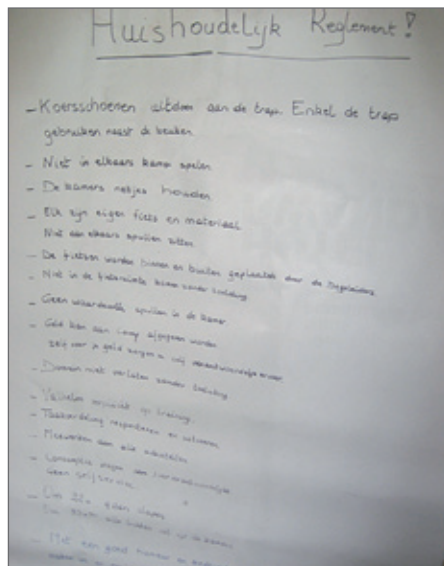
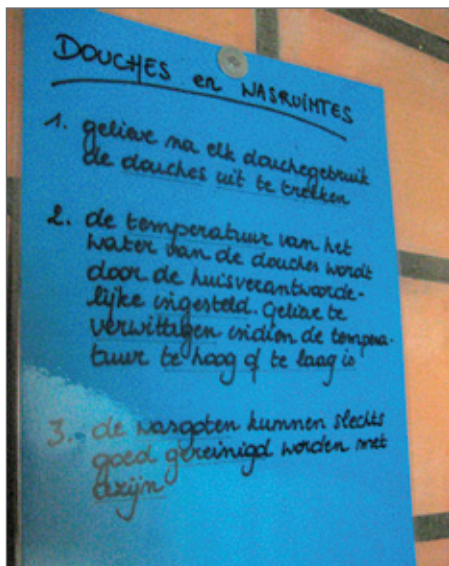
Ten tweede zijn er regels van dwingend recht, zoals de racismewet en de antidiscriminatiewet. Je kan bijvoorbeeld geen groepen weigeren op basis van ras of geslacht. Discriminatie kan enkel als het een legitiem aanvaardbaar doel

### OVEREENKOMSTEN IN VOLPENSIONHUIZEN

In jeugdverblijfcentra waar maaltijden worden aangeboden, wordt ook wel een overeenkomst opgemaakt, maar kan je eigenlijk niet spreken over een huurovereenkomst. Het is eerder zo dat de verblijvende groep op voorhand een aantal diensten (maaltijden, overnachtingen, schoonmaak) bestelt. Een aantal vuistregels blijven dan uiteraard wel dezelfde als voor de huurovereenkomst: afspraken maken met meerderjarige personen, niemand discrimineren, afspraken steeds op papier zetten, verwijzen naar huishoudelijk reglement e.d.

Toch zijn er ook een aantal verschillen. Zo moet je bij een plaatsbeschrijving rekening houden met het feit dat er soms meerdere groepen tegelijkertijd verblijven en dat groepen meestal niet de beschikking hebben over het volledige gebouw. Je kan dan beter werken met plaatsbeschrijvingen per lokaal. Zo kan je bijvoorbeeld per slaapkamer een opsomming maken van het aanwezige meubilair en plaats voorzien om eventuele reeds aanwezige gebreken te vermelden. Idem voor daglokalen. Als lokalen wisselen van groep, neem je dan ook best tussendoor een kijkje, want anders kan je heel moeilijk bewijzen welke groep verantwoordelijk is voor eventuele schade.

Ook groepen op voorhand laten betalen, zoals in zelfkookhuizen vaak gebeurt, is moeilijk te realiseren in volpensionhuizen. De aantallen voor de maaltijden bijvoorbeeld weet je eigenlijk pas zeker nadat de groep vertrokken is. Maak wel op voorhand duidelijke afspraken over wat er gebeurt als er wordt afgeweken van het aantal bestelde maaltijden.



Om het huishoudelijk reglement afdwingbaar te maken, moet je kunnen aantonen dat de huurder er kennis heeft kunnen van nemen.

nastreeft. In het geval van jeugdverblijfcentra is het logisch dat jeugdgroepen de eerste doelgroep vormen. Daarom is het ook verdedigbaar dat bepaalde jeugdverblijfcentra enkel contracten afsluiten met jeugdverenigingen en dat andere groepen andere voorwaarden

spraken vastlegt, zijn de regels uit het aanvullend recht van toepassing. Wie ze graag naleest, vindt ze in het Burgerlijk Wetboek artikel 1714 t.e.m. 1762. Om van het aanvullend recht te kunnen genieten, draagt de overeenkomst best de naam 'huurovereenkomst' in plaats

dat "indien geen plaatsbepaling is opge maakt, wordt vermoed dat de huurder het gehuurde goed ontvangen heeft in dezelfde staat als waarin het zich bevindt op het einde van de huurovereenkomst."

Als uitbater heb je er dus alle baat bij om zo'n plaatsbeschrijving op te stellen. Zelfs als er bij het einde van het verblijf duidelijke schade is (gebroken ramen, gemolesteerde toiletten, geplooid tafelpoten...), wordt vermoed dat het gebouw bij aanvang van het verblijf reeds deze gebreken vertoonde, tenzij dit alles vermeld staat in een plaatsbeschrijving. Er is wel mogelijkheid om tegenbewijs te leveren (bijv. getuigen), maar de uitbater staat dan veel minder sterk.

**"Zelfs bij duidelijke schade wordt vermoed dat het gebouw bij aanvang van het verblijf reeds deze gebreken vertoonde, tenzij dit alles vermeld staat in een plaatsbeschrijving."**

voorgeschiedt krijgen of zelfs geweerd worden. Trouwens, ook in het decreet 'jeugdverblijfcentra' worden Vlaamse jeugdwerkverenigingen positief gediscrimineerd. Zij krijgen voorboekingsrecht. Er bestaat wetgeving die een vrij grote bescherming biedt aan 'zwakkere partijen', zoals de huurder van een woning of de consument die een reis boekt. Zo beperkt de woninghuurwet de mogelijkheden van de verhuurder om een huurder op te zeggen. Is deze wetgeving dan ook van toepassing op huurovereenkomsten voor jeugdverblijfcentra? Nee, want de woninghuurwet is enkel van toepassing wanneer de huurder in het gehuurde goed zijn domicilieadres vestigt. Je kan dit vermijden door uitdrukkelijk in de overeenkomst op te nemen dat dit niet is toegestaan.

De huurovereenkomst voor een tijdelijk verblijf in een jeugdverblijfcentrum valt wel onder het algemeen huurrecht. Dit recht is een aanvullend recht: dit betekent dat je er kan van afwijken in de huurovereenkomst. Enkel als de huurovereenkomst geen (afwijkende) af-

van 'gebruiksovereenkomst'. De naam 'gebruiksovereenkomst' wordt vaak gebruikt om verwarring met de woninghuurwet te vermijden, maar hierdoor valt mogelijk ook de bescherming weg van het algemeen huurrecht. In de huurovereenkomst voor het jeugdverblijfcentrum kan daarom best een bijhorende clausule worden opgenomen met duidelijke vermelding dat de woninghuurwet niet van toepassing is.

### DE PLAATSBSCHRIJVING

Eén artikel in het algemeen huurrecht is echter wel dwingend, nl. de consequenties wanneer geen plaatsbeschrijving wordt opgesteld voor de aanvang van het verblijf.

Wat moet worden opgenomen in deze plaatsbeschrijving, staat niet gedefinieerd. Ook de vorm is vrij: een duidelijke beschrijving volstaat, maar je kan bijvoorbeeld ook werken met foto's.

De plaatsbeschrijving beschermt vooral de uitbater. Artikel 1731 stelt namelijk

In de praktijk is een plaatsbeschrijving echter niet zo evident. Het overlopen van een gedetailleerde plaatsbeschrijving met de groep is zeer tijdsrovend en praktisch nauwelijks werkbaar. De plaatsbeschrijving omschrijft daarom best de meest waardevolle zaken.

Om te vermijden dat de lijst eindeloos is, kan je ook werken met een algemene beschrijving van wat aanwezig is (muren, ramen, vloeren, deuren, keukentoeel en enz.) waar dan onderaan kan aangevuld worden waar eventuele defecten zitten. Bij aankomst kan de groep dan een rondgang doen in het gebouw en controleren of de lijst van gebreken volledig is. De plaatsbeschrijving moet dan duidelijk vermelden "dat alles in goede staat is, behoudens tegengesteld bericht in het opmerkingenvak".

Als je problemen verwacht bij een bepaalde groep, kan het uiteraard geen kwaad om op dat moment de plaatsbeschrijving en de rondgang zeer gedetailleerd af te werken.



## VOORBEELD VAN EEN PLAATSBSCHRIJVING

Onderstaande plaatsbeschrijving omvat een inventaris van het aanwezige meubilair en toebehoren. Aan de groep wordt gevraagd om bij aankomst rond te gaan en ontbrekende zaken meteen te noteren en te melden. Ook als er gebreken aanwezig zijn, worden deze genoteerd

links onderaan het formulier. Bij het vertrek wordt alles opnieuw nagekeken. Het feit dat ook de prijzen van de verschillende materialen reeds vermeld worden, kan heel wat discussie achteraf voorkomen.

**Jeugdverblijf X****Inventaris**

<b>Slaapkamers</b>	AANK	VERTR	PRIJS
26 bedden			
met matrasbeschermer			38,90
26 hoofdkussens			16,00
met sloop			8,10
dekens op aanvraag			19,80
1 vuilnisbak opgehangen			22,30
lakenset te huur			5,00

<b>Sanitair</b>	AANK	VERTR	PRIJS
4 WC-borstels + houder			21,60
4 vuilbakjes in toilet			16,10
1 vuilnisbak opgehangen			22,30
1 trekker			3,70

<b>Dagzaal</b>	AANK	VERTR	PRIJS
14 tafels			86,75
40 stoelen			44,60
1 katoenen mat			19,85

<b>Kuisgerief</b>	AANK	VERTR	PRIJS
1 vuilblik			7,20
1 handborstel			2,25
2 veegborstels			3,70
2 trekkers			3,70
2 dweilen			1,25
2 emmers			3,70
1 schuurborstel			3,70

<b>Afvalselectie</b>	AANK	VERTR	PRIJS
1 emmer kippenvoer			3,70
1 emmer kompost			3,70
1 mand papier & karton			3,70
1 afvalbak plastic			22,30
1 afvalbak PMD			37,20
1 afvalbak glas			22,30
1 vuilnisbak restafval			11,15

**Vastgestelde gebreken bij aankomst:**

Voor ontvangst: \_\_\_\_\_

Datum: \_\_\_\_\_  
 Groep: \_\_\_\_\_  
 Volgnr.: \_\_\_\_\_

<b>Eetgerief</b>	AANK	VERTR	PRIJS
30 tassen			1,85
30 ondertassen			1,25
30 glazen			1,00
30 platte borden			3,70
30 soepkommetjes			4,95
30 dessertborden			3,70
30 dessertkommen			1,25
6 melkkannetjes			9,15
6 suikerpotjes			3,70
12 pilsglazen			1,00
6 domeinglazen			1,90
30 messen			1,50
30 lepels			1,00
30 vorken			1,00
30 koffielepels			0,85
6 dienbladen			7,45
1 afdruijprek			8,70

<b>Kookgerief</b>	AANK	VERTR	PRIJS
5 kookpotten + deksel			124,00
3 braadpannen			20,00
1 vergiet			39,65
9 inox kommen			11,15
5 inox soepkommen			7,85
2 kleine pollepels			11,15
2 grote pollepels			21,60
2 schuimspanen			17,85
1 braadslede			39,65
6 koffiekannen			36,00
1 snijplank kunststof			18,00
1 braadvlak gietijzer			62,00
1 koffiezetapparaat			300,00
<b>*In het materiaalbakje:</b>	AANK	VERTR	PRIJS
1 vleesvork inox			12,40
1 panschep inox			14,90
5 schelepels inox			9,15
3 onderleggers(kurk)			1,25
1 blikopener			5,20
1 flesopener			1,25
1 kurkentrekker			8,70
3 aardappelmessjes			2,25
3 dunschillers			1,10
1 broodmes			16,35
1 klopper			8,20
1 pureestamper			7,00
3 witte spatels			8,00

HET IS VERBODEN TE ROKEN IN ALLE GEBOUWEN VAN HET DOMEIN.  
 ALLES IS IN GOEDE STAAT, BEHOUDENS TEGENGESTELD BERICHT IN HET OPMERKINGENVAK.



*Bij een optie is het belangrijk een vervaldatum te vermelden.*

Het opstellen van een plaatsbeschrijving kan enkel tussen twee handelingsbekwame personen. De huurovereenkomst vermeldt daarom best de verplichte aanwezigheid van een meerderjarige bij aanvang van het verblijf.

### MOGELIJKE CLAUSULES

Zoals eerder vermeld, worden de algemene voorwaarden doorgaans opgenomen in een huishoudelijk reglement. Om dit huishoudelijk reglement afdwingbaar te maken, moet je kunnen aantonen dat de huurder er kennis heeft kunnen van nemen. Daarom is het nuttig om een

seerde groepen moeten dan wachten tot de optie vervalt. Het is daarom wel belangrijk een vervaldatum te vermelden, zeker omdat je als uitbater gebonden bent aan de optie. Als het jeugdverblijf tijdens de periode van de optie toch verhuurd wordt aan een andere groep, is er sprake van contractbreuk en kan de eerste groep aanspraak maken op een schadevergoeding.

Ook andere afspraken kunnen bindend gemaakt worden door ze als clause toe te voegen in de overeenkomst. Zo kan je groepen weigeren als ze vooraf de volledige huurprijs niet betalen, al is dit in

de huurder enige aanspraak kan maken op schadevergoeding, ingeval deze verbodsbepaling niet wordt nageleefd."

Afspraken rond de waarborg kan je eveneens in een clause opnemen. Eerst en vooral heeft een waarborg 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 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.

***“Het bedrag van de waarborg dekt best de vermoedelijke bijdrage voor energie en het franchisebedrag van de aansprakelijkheidsverzekering.”***

clause op te nemen in de overeenkomst: “de huurder verbindt zich ertoe als goede huisvader van het jeugdverblijf te genieten, hetgeen onder meer inhoudt dat hij de gebruiksinstructies als omschreven in het huishoudelijk reglement stipt zal naleven.” De omschrijving ‘het jeugdverblijf verlaten in goede staat’ is dus onvoldoende. Wat je verwacht, wordt best concreet omschreven in het huishoudelijk reglement.

Voor het afsluiten van een definitieve overeenkomst kan eventueel een optie op het jeugdverblijf worden gegeven. De groep krijgt hierbij van de uitbater nog even bedenktijd. Andere geïnteres-

seerde groepen moeten dan wachten tot de optie vervalt. Het is daarom wel belangrijk een vervaldatum te vermelden, zeker omdat je als uitbater gebonden bent aan de optie. Als het jeugdverblijf tijdens de periode van de optie toch verhuurd wordt aan een andere groep, is er sprake van contractbreuk en kan de eerste groep aanspraak maken op een schadevergoeding. Ook andere afspraken kunnen bindend gemaakt worden door ze als clause toe te voegen in de overeenkomst. Zo kan je groepen weigeren als ze vooraf de volledige huurprijs niet betalen, al is dit in

Tot slot kan in het contract een clause rond annuleren zijn opgenomen. Welke annulatievoorwaarden in de overeenkomst worden opgenomen, zijn vrij te bepalen. Toch moet het gevraagde bedrag redelijk zijn. Annuleert de groep bijvoorbeeld een jaar vooraf, dan kan je de volledige vraagprijs niet eisen omdat het gebouw nog verhuurd kan worden. De geleden schade ten gevolge van de contractbreuk zal dan lager liggen dan als het contract wordt verbroken enkele weken voor het verblijf.

Volpensionhuizen maken best goede afspraken over wat er gebeurt als er minder maaltijden verbruikt worden dan vooraf doorgegeven.

### Voorbeeld van annulatieregeling in zelfkookhuis (met prijs per gebouw)

Annulatie van een verblijf moet schriftelijk gebeuren. Bij een annulatie worden volgende kosten aangerekend:

- ✓ meer dan 1 jaar voor begindatum van het verblijf: voorschot wordt aangerekend
- ✓ tussen 3 maand en 1 jaar voor begindatum van het verblijf: 25 % van de verblijfskosten worden aangerekend
- ✓ tussen 1 maand en 3 maand voor begindatum van het verblijf: 50 % van de verblijfskosten worden aangerekend
- ✓ tussen 1 week en 1 maand voor begindatum van het verblijf: 90 % van de verblijfskosten worden aangerekend
- ✓ minder dan 1 week voor begindatum van het verblijf: 100 % van de verblijfskosten worden aangerekend

Als er voor het geannuleerde verblijf nog een andere groep wordt gevonden of voor annulaties meer dan 2 jaar voor begindatum van het verblijf, worden geen annulatiekosten aangerekend.

### Voorbeeld van annulatieregeling in volpensionhuis

Annulatie van een verblijf moet schriftelijk gebeuren. Bij een volledige annulatie worden volgende kosten aangerekend:

- ✓ meer dan 1 jaar voor begindatum van het verblijf: voorschot wordt aangerekend
- ✓ tussen 3 maand en 1 jaar voor begindatum van het verblijf: 25 % van de overnachtingskosten (excl. maaltijden) worden aangerekend
- ✓ tussen 1 maand en 3 maand voor begindatum van het verblijf: 25 % van de volpensionprijs wordt aangerekend
- ✓ minder dan 1 maand voor begindatum van het verblijf: 80 % van de volpensionprijs wordt aangerekend

Als de aantallen voor overnachtingen of maaltijden wijzingen minder dan 3 maand voor het verblijf, gelden bovenstaande annulatievoorwaarden.





*Als je een leegstaand gebouw laat bezichtigen, ben je zeker dat je niemands privacy schendt en het jeugdverblijf ziet er meestal ook netter uit zonder aanwezige groep.*

### HET JEUGDVERBLIJF BETREDEN?

Het kan gebeuren dat je als uitbater je eigen gebouw wilt betreden terwijl er een groep verblijft. In een zelfkookhuis zouden sommige groepen hier problemen mee kunnen hebben. De wet zegt dat een verblijvende groep het 'rustig genot' moet hebben van het gebouw tijdens de periode van de huur (artikel 1719 §3 in het Burgerlijk Wetboek). Wat 'rustig genot' precies inhoudt, wordt niet verder omschreven. In de praktijk betekent dit dat je aanwezigheid in het jeugdverblijf niet mag storen. Een uitbater die zes maal per dag binnenvalt, is toch wat van

het goede te veel. Sporadisch controleren of de groep zich aan de afspraken uit het huishoudelijk reglement houdt, is mogelijk zolang je niet overdrijft. Als je aan een andere groep het gebouw wilt tonen en je vraagt bij het binnengaan nog eens toestemming aan de verblijvende groep, mag dit evenmin een probleem vormen. Toch kan je eigenlijk beter met groepen de afspraak maken om het gebouw te komen bezichtigen als het leeg staat: je bent dan zeker dat je niemands privacy schendt en het jeugdverblijf ziet er meestal ook netter uit zonder aanwezige groep.

### CONTRACT EENZIJDIG WIJZIGEN OF VERBREKEN

Door de huurovereenkomst zijn beide partijen verplicht 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.

Ook hier bepaalt het Burgerlijk Wetboek een aantal spelregels. Als uitbater ben je bijvoorbeeld verplicht het jeugdverblijf aan de groep ter beschikking te stellen. Indien dit niet gebeurt, bijvoorbeeld door een dubbele boeking, kan hiervoor door de gedupeerden een schadevergoeding geëist worden. Anderzijds is de groep verplicht het jeugdverblijf te gebruiken als een goede huisvader, en volgens de bestemming die in het huurcontract wordt beschreven. Wanneer het huurcontract vermeldt dat bijvoorbeeld studentendopen of andere fuiven niet worden toegestaan, kan je de groep buitenzetten als zij zich niet aan deze regel houden. Om nadien over de nodige bewijzen te beschikken, maakt de politie daarvan best een proces-verbaal op.

Wanneer de huurovereenkomst niet kan doorgaan buiten de wil van één van beide partijen, is er overmacht. Voorbeelden zijn: natuurrampen, brand of een sterfgeval. Bij overmacht kan er geen schadevergoeding worden geëist. Je bent dan wel verplicht om de andere partij tijdig op de hoogte te brengen, want anders word je toch weer aansprakelijkheid omwille van nalatigheid.

### HOOFDSTUKKEN IN DE OVEREENKOMST

Om niets te vergeten in de (huur)overeenkomst, moet je minstens volgende zaken vermelden:

- ✓ plaats en datum van ondertekening
- ✓ naam, adres en eventueel geboortedatum van de partijen (en hun vertegenwoordigers)
- ✓ tijdstip van begin en einde van het verblijf
- ✓ ligging, comfort en belangrijkste kenmerken van het gehuurde goed
- ✓ aard en aantal van inbegrepen diensten (bijvoorbeeld maaltijden of spelmateriaal)
- ✓ de afgesproken prijs
- ✓ de voorwaarden voor een eventuele prijsherziening
- ✓ 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
- ✓ aard van niet-inbegrepen diensten en hun prijs (bijvoorbeeld schoonmaak)
- ✓ verwijzing naar het huishoudelijk reglement



# Schade en vergoedingen

Potje breken is potje betalen. Het principe lijkt eenvoudig, maar in de praktijk komt er toch wat bij kijken. Dit betekent immers dat je kan aantonen wie verantwoordelijk is voor de schade, dat je kan bepalen hoe groot de schade is en dat je de verantwoordelijke kan overtuigen/verplichten om de schade te vergoeden.

## AANSPRAKELIJKHEID

De huurovereenkomst (maar ook het gemeen huurrecht) bevat in eerste instantie afspraken tussen de uitbater en de groep. Wanneer deze afspraken niet worden nageleefd, kan hierdoor schade worden geleden. De personen waarmee de overeenkomst werd afgesloten, zijn aansprakelijk voor deze schade en moeten deze in principe vergoeden. Wanneer de schade groot is, kan zowel de uitbater als de contractant zich hiertegen verzekeren (burgerlijke aansprakelijkheid). Als zich dan schade voordoet waarvoor één van beide partijen aansprakelijk is, zal de verzekering de andere partij in principe uitbetalen.

Voor de uitbaters is het dus zeker aangewezen een verzekering burgerlijke aansprakelijkheid (BA) uitbating af te sluiten. Sommige klanten vragen dit ook na. Voor wie subsidies ontvangt van de Afdeling Jeugd, is een BA-verzekering trouwens een verplichting.

Jeugdgroepen die aangesloten zijn bij een koepelorganisatie of scholen beschikken normaal gezien over een goede BA-verzekering. Voor andere groepen (familiegroepen, vriendengroepen...) wordt best opgevraagd of ze beschikken over een dergelijke aansprakelijkheidsverzekering, in de volksmond ook familiale verzekering genoemd. Deze is immers niet wettelijk verplicht, maar via de huurovereenkomst kan je een BA-verzekering toch opleggen. Voor meer informatie over de verschillende verzekeringen verwijzen we naar onze website, onder het thema uitbating - administratie.

Wie van de groep is verantwoordelijk? Dit is de (handelingsbekwame) persoon die de documenten ondertekent, zelfs bij afwezigheid tijdens de gehuurde periode. Meer nog, zelfs indien de persoon geen deel meer uitmaakt van de groep, is dit het geval. Daarom is een nieuwe huurovereenkomst opstellen of de naam van de huurovereenkomst schrappen vanuit juridisch oogpunt niet nodig. Anderzijds kan het wel handig zijn dat er ook een juridisch verantwoordelijke tijdens het verblijf aanwezig is. Eventueel kan de nieuwe verantwoordelijke de huurovereenkomst dan bijkomend ondertekenen.

## VANDALISME

Tegenwoordig krijgen we steeds meer klachten over vandalisme in jeugdverblijven. We spreken dan over groepen die bewust vernielingen aanbrengen. Gelukkig gaat het nog steeds over een zeer kleine minderheid van de groepen. De grootste problemen situeren zich bij groepen met een groot alcoholverbruik. Zonder iedereen over dezelfde kam te scheren, gaat het meestal over studentenverenigingen, Nederlandse groepen en uitzonderlijk leidingsweekends.

Deze vernielingen kan je niet via de aansprakelijkheidsverzekering recupereren. Groepen moeten deze schade dus zelf vergoeden. Is hiervoor geen bereidwilligheid, dan kan je de vergoeding enkel via juridische weg afdwingen. In dat geval kan je wel gebruik maken van je rechtsbijstandverzekering. Zoals we al schreven, is een goede plaatsbeschrijving essentieel om de schade te kunnen bewijzen.

Omdat een juridische procedure voor buitenlandse groepen omslachtig en duur is, is het aangewezen je als uitbater beter in te dekken. Je kan buitenlandse groepen niet zomaar weigeren omwille van de antidiscriminatiewet, maar je kan wel een hogere waarborg hanteren. Dit is niet discriminerend, omdat er voldoende argumenten zijn die de hogere waarborg rechtvaardigen.

Andere tips zijn:

- Zorg dat de identiteit van de verantwoordelijke gekend is, bij 'risicogroepen' kan je een kopie nemen van de identiteitskaart.
- Vermijd discussies met een oververhitte groep, zeker als ze nog dronken zijn. Je kan beter achteraf de schade rustig vaststellen en de kostprijs berekenen. Houd in dat geval wel de waarborg in, een gedeelte teruggeven kan ook achteraf via een overschrijving.
- Laat bij flagrant vandalisme een proces-verbaal opstellen door de politie.
- Breng CJT Ondersteuning hiervan op de hoogte, zodat wij de problematiek ook beter kunnen opvolgen.

Soms gebeurt het ook dat een verblijvende groep schade aanricht in de buurt. Beschadigde brievenbussen, omgeploegde voortuintjes of vernietigde gewassen kunnen voor heel wat onvrede zorgen. De burens zullen dan meestal naar de uitbater stappen en eventueel de schade op hem/haar proberen verhalen, zeker als de groep ondertussen al naar huis is vertrokken.

Toch is het in dat geval enkel en alleen de groep die kan aansprakelijk gesteld worden. De uitbater van het jeugdverblijf kan in ieder geval niet verantwoordelijk worden gesteld voor het gedrag van de verblijvende groep en geen enkele rechter zal eisen dat de uitbater de schade vergoedt. Los daarvan heb je er uiteraard wel alle belang bij dat dergelijke zaken vermeden worden en als het dan toch gebeurt, dat de schade vergoed geraakt.

## BEPALEN VAN DE SCHADE

De meeste jeugdverblijven doen reeds vele jaren dienst en vertonen dus ook de gekende ouderdomsverschijnselen, niet in het minst omdat het gebouw gebruikt wordt door jeugdgroepen die er activiteiten willen doen. Wat bijvoorbeeld als deuren worden beschadigd door het in- en uitdragen van tafels en stoelen, als duimspijkers worden aangebracht om ramen te verduisteren, als vloer of muren verfspatten vertonen enz.?

In principe kan je met de waarborg de geleden schade vergoeden. De ingehouden waarborg moet wel in verhouding staan tot de geleden schade, het gevraagde bedrag moet redelijk zijn. Best vermeld je in de overeenkomst dat “de waarborg kan worden ingehouden ter dekking van schade” en communiceer je achteraf duidelijk welke schade er is en welke vergoeding hiervoor nodig is (bijv. op basis van offertes).

Nieuwe deuren, ramen, vloeren of muren eisen in bovenstaande voorbeelden zou niet redelijk zijn. De ‘gebruiksschade’ is immers een onderdeel van de uitbating van een jeugdverblijf. Voor bepaalde herstellingen kan je uiteraard wel een schadevergoeding vragen.

Als bepaalde zaken moeten worden vervangen, mag je hiervoor in principe de nieuwwaarde aanrekenen. Laat hier echter ook het gezond verstand zegevieren. Een oude picknicktafel die doormidden breekt als een volwassene er gaat op zitten, was wellicht voordien al wankel en dus ook binnenkort aan vervanging toe geweest. Als dezelfde picknicktafel ‘als grap’ op het kampvuur belandt, hoef je echter helemaal geen schroom te hebben om de nieuwwaarde aan te rekenen.

## JURIDISCHE ACTIES

Bij eventuele discussies is het altijd te verkiezen dat je er samen uit geraakt. Soms kan het ook helpen om hiervoor contact op te nemen met de Vlaamse koepels van de jeugdverenigingen. Contactgegevens kan je opvragen via CJT Ondersteuning. Deze extra bemiddeling draagt soms bij tot een oplossing.

Dreigt de zaak toch te escaleren, dan kan het nuttig zijn om juridisch advies in te winnen bij een advocaat. Op die manier kan je beter je kansen inschatten, mocht het eventueel tot een rechtszaak komen. Een advocaat kan ook een brief opstellen, soms is dit

al voldoende omdat je de tegenpartij laat voelen dat je de zaak ernstig neemt. Hier hangt wel een prijskaartje aan vast, maar deze kosten worden in heel wat gevallen gedekt door een verzekering rechtsbijstand, vaak inbegrepen in een aansprakelijkheids- of brandverzekering. Het is dan wel de verzekeringsmaatschappij die een advocaat aanstelt.

Wie toch naar de rechtbank stapt, kan soms al resultaat verkrijgen met het systeem van “oproeping in verzoening”. Deze procedure is gratis en kan je zelf opstarten door een eenvoudige brief aan de rechtbank te richten waarbij je het probleem schetst en vraagt om de tegenpartij op te roepen. Vaak vindt de “oproeping in verzoening” plaats voor het vredegerecht, afhankelijk van het betwiste bedrag kan dit ook bij de rechtbank van eerste aanleg. Een advocaat is niet verplicht. De rechter luistert naar het standpunt van beide partijen en kijkt of verzoening mogelijk is. Van de uitspraak wordt enkel een proces-verbaal opgesteld. Dit is echter geen vonnis, de uitspraak kan dus niet afdwongen worden. Maar het geeft wel al een idee van wat je kan verwachten ingeval een echte rechtszaak wordt ingesteld voor diezelfde rechter. Als een dergelijke minnelijke schikking niets oplevert en je wil je rechten toch effectief afdwingen, moet een werkelijke procedure worden opgestart.

*Met dank aan mr. Line De Wilde  
([www.charlier-advocaten.be](http://www.charlier-advocaten.be))*

