

HUIS WERK

MAGAZINE OVER JEUGDTOERISME

Driemaandelijks magazine – jaargang 16 – nummer 62
April – mei – juni 2021



Centrum voor Jeugdtoerisme vzw

Afgiftekantoor:
9820 Merelbeke Centrum
nr. P2A6224
VU + afzendadres:
Bert Planckaert
Bergstraat 16
9820 Merelbeke



PB-PP
BELGIE(N) - BELGIQUE

**Stofzuigers
Corona-update
Nieuwe jeugdverblijven.be
Spermaliehoeve, huis in de kijker**



Dossier CONTRACTEN

INHOUDSTAFEL

- 2 **Editoriaal**
- 3 **Dossier CONTRACTEN**
- 4 **Juridische spelregels**
- 5 **Opbouw van het contract**
- 13 **Nieuwsflash**
- 14 **CJT Ondersteuning ... laat je stem horen**
- 15 **Vraag het aan ... CJT Ondersteuning**
- 16 **Seizoenstip**
- 18 **Huis in de kijker**
- 20 **Agenda**



Centrum voor Jeugdtoerisme^{vzw}

CJT Ondersteuning maakt deel uit van Centrum voor Jeugdtoerisme vzw (CJT), net zoals CJT Boekingscentrale en CJT Verblijfcentra. Met deze drie actiedomeinen wil CJT gepaste verblijfsmogelijkheden aanbieden aan jeugd in groepsverband.

Particulieren of verenigingen die een gebouw en/of terrein verhuren of willen verhuren aan jeugdgroepen, kunnen bij CJT Ondersteuning terecht. Zij krijgen **advies, vorming en begeleiding** omtrent erkenning, subsidies en alles wat komt kijken bij de uitbating. CJT Ondersteuning verspreidt **informatie** via het tijdschrift HuisWerk, digitale nieuwsbrieven, sociale media en de website www.cjt.be/ondersteuning. De website www.jeugdverblijven.be bevat meer dan 750 jeugdverblijfcentra en kampeerterreinen en wordt onderhouden door CJT. Daarnaast verdedigt CJT Ondersteuning de **belangen van de sector** bij de overheid en andere instanties. Dit gebeurt door vertegenwoordigingswerk bij o.a. Toerisme Vlaanderen, Departement Cultuur, Jeugd en Media en verschillende organisaties.

EDITORIAAL

Enkele maanden geleden wensten de Vlaamse beleidsmakers jullie in een videoboodschap het allerbeste voor 2021. Ze beloofden daarbij ook om de jeugdverblijfcentra niet in de steek te laten als de situatie niet snel zou verbeteren. Dat laatste bleek helaas het geval te zijn, maar gelukkig heeft de Vlaamse overheid woord gehouden. Er komt een vierde schijf coronasteun op maat van de erkende jeugdverblijfcentra.

Het toegekende bedrag per gemiste overnachting zal iets lager liggen dan in 2020, maar toch zijn we heel dankbaar. De situatie is immers niet dezelfde als toen. Vorig jaar was het steunpakket jeugdtoerisme onderdeel van een groot noodfonds van bijna 300 miljoen euro voor de gesubsidieerde sectoren in Vlaanderen. Dit wordt in 2021 niet herhaald. We zien dat heel wat collega's uit het toerisme maar ook uit andere sectoren veel minder of zelfs geen toegang hebben tot financiële ondersteuning. Dat onze ministers Dalle en Demir er in geslaagd zijn om hun collega's in de Vlaamse regering te overtuigen van de acute noden in het jeugdtoerisme, is meer dan een hart onder de riem.

Tegelijk zijn we niet euforisch. Ook al worden de grootste financiële schokken opgevangen met deze extra steun, voor heel wat jeugdverblijfcentra blijven de uitdagingen groot. Het Vlaams jeugdwerk zal vlot de weg terug vinden naar onze centra, eens het weer mag. Maar wat met bijvoorbeeld de scholen of de buitenlandse groepen? Daar willen we de komende maanden vanuit CJT stevig werk van maken, samen met jullie.

“We zijn dankbaar, maar niet euforisch.”

Ten slotte een speciale vermelding voor de meer dan 1000 mensen die zijn tewerkgesteld in het jeugdtoerisme. Velen zitten al maandenlang (volledig of gedeeltelijk) in een situatie van economische werkloosheid. Dat betekent niet alleen een fiks loonverlies, ook het maandenlange thuiszitten met weinig perspectief valt velen zwaar. Het is ook dankzij deze bijzondere inspanning van zoveel passionele werknemers dat de jeugdverblijfcentra de crisis zullen kunnen overwinnen. Dankjewel hiervoor!

In dit HuisWerknummer hebben we in ons dossier aandacht voor contracten. De seizoenstip is gewijd aan stofzuigers en we brengen verslag uit van ons bezoek aan de gezellige Spermaliehoeve.

Veel leesplezier!

Frederik Vercammen

COLOFON

VASTE MEDEWERKERS

Maarten Dekoninck
Frederik Vercammen

WERKTEN NOG MEE AAN DIT NUMMER

Frederik De Clercq
Luc De Coninck
Karel De Decker
Bert Gilté
Peter Landsheere
Anne Marie Laureys
Erwin Stessens
Piet Termont

VORMGEVING

IO - Els De Pauw

DRUK

Lowyck

VERANTWOORDELIJKE UITGEVER

Bert Planckaert
Bergstraat 16
9820 Merelbeke

REDACTIEADRES

Bergstraat 16
9820 Merelbeke
Tel.: 09/210.57.75
E-mail: ondersteuning@cjt.be

HuisWerk is een publicatie van Centrum voor Jeugdtoerisme vzw, met steun van de Vlaamse overheid.



HuisWerk werd gedrukt op gerecycleerd chloorvrij papier.



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 formule 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 clauses 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 clauses 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 kampeertreinen 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.

NIEUWSFLASH

SOS ZOMERKAMPEN

In 2019 konden een aantal jeugdgroepen niet vertrekken naar hun kampplaats in de provincie Luxemburg, omwille van de Afrikaanse varkenspest. Vanuit Wallonië werd toen snel de website SOS Zomerkampen aangemaakt. Die werd in 2020 opnieuw van onder het stof gehaald, toen een aantal groepen een alternatieve plek zochten n.a.v. de coronapandemie.

In de communicatie van minister en jeugdsector werd toen telkens het bestaande aanbod op www.jeugdverblijven.be over het hoofd gezien. Dat wilden we dit jaar rechtzetten en we gingen hierover in gesprek met De Ambrassade, het jeugdwerk en het kabinet van Vlaams minister van jeugd Dalle.

We maakten de afspraak dat nieuwe uitbaters (al dan niet tijdelijk) zich voortaan rechtstreeks aanmelden op www.jeugdverblijven.be en dan ook kwaliteitsvol begeleid worden door CJT. En tegelijk zullen Vlaamse jeugdgroepen die in extremis op zoek zijn naar een nieuwe kampplek, toegeleid worden naar het reguliere aanbod. Alle uitbaters kunnen vrije periodes op onze website zichtbaar maken via bezettingskalenders of de pagina met last minutes. En zo vermijden we oneerlijke concurrentie met het ongecontroleerde aanbod van SOS Zomerkampen.

VRIJSTELLING ONROERENDE VOORHEFFING

Een aantal jaar geleden was de vrijstelling onroerende voorheffing voorbehouden aan “vakantiehuisen voor kinderen” die bovendien hun “niet-winstgevend karakter” moesten kunnen bewijzen. Dat zorgde in heel wat gevallen voor discussie met de fiscus. Daarom stond CJT in 2013 mee aan de wieg van de uitbreiding van de vrijstelling naar alle erkende jeugdverblijfcentra.

In principe geldt de vrijstelling, eenmaal verkregen, voor onbepaalde duur, maar toch worden we af en toe gecontacteerd door uitbaters die een nieuw aanslagbiljet ontvangen van de Vlaamse Belastingdienst. Het volstaat dan wel om de vrijstelling opnieuw aan te vragen, maar we zijn op zoek naar een structurele oplossing.

Daarom hebben we afspraken gemaakt om vanaf 2022 de databank van erkende jeugdverblijfcentra te koppelen aan jeugdmaps.be. Via die weg kan de Vlaamse Belastingdienst de gegevens vlot ophalen en zou het versturen van onterechte aanslagbiljetten verleden tijd moeten zijn.

Mocht je dit jaar nog een aanslagbiljet ontvangen, neem dan zeker contact op met CJT. We bezorgen je dan een modelbrief die je kan gebruiken om de vrijstelling aan te vragen.

JEUGDVERBLIJVEN.BE 2.0

Aanbod voor zelfkook

De ontwikkeling van een nieuw promotie- en boekingsplatform voor het jeugdtoerisme krijgt verder vorm! We organiseerden vorig jaar workshops met uitbaters, luisterden naar de wensen van de jeugdgroepen, zaten samen met de overheid en tekenden op basis van dit alles een gedetailleerd ontwerp uit, op maat van boekingen in zelfkook. Eind 2020 konden we die tekening al een eerste keer aan jullie presenteren tijdens drie infomomenten. Ook hier woog corona wat op de timing en bovendien werden we begin 2021 genooddaakt om met een nieuwe IT-partner in zee te gaan.

Vandaag schakelt CJT opnieuw een versnelling hoger. We zijn nu effectief gestart met het bouwen. Als alles volgens plan verloopt, kan de lancering van de eerste versie plaatsvinden eind 2021. Zeker is wel dat we in de weken vooraf uitgebreid met elke uitbater zullen communiceren over de manier waarop we samen van de oude naar de nieuwe jeugdverblijven.be zullen overschakelen.

Extra tools

Voor het doorsturen van overnachtingscijfers maakt drie kwart van de uitbaters vandaag gebruik van de statistiekenmodule op jeugdverblijven.be. Samen met Departement Cultuur, Jeugd en Media, Toerisme Vlaanderen en FOD Economie bekijken we hoe dit verder kan vereenvoudigd worden en ingepast in de nieuwe website.

En we bereiden ook een koppeling voor met jeugdmaps.be. Dat betekent voor de uitbaters niet alleen een automatische vrijstelling onroerende voorheffing (zie kader hiernaast), het moet ook de jeugdgroepen snel de weg tonen naar faciliteiten in de omgeving van hun verblijfplaats.

Reservatiesoftware volpension

Ondertussen zetten we de eerste stappen voor een gemeenschappelijke reservatiesoftware voor boekingen in volpension. We zien dit als een soort groepsaankoop, waarbij CJT wel het initiatief neemt, maar het vervolgens een samenwerking wordt van jeugdverblijfcentra die als gelijkwaardige partners het project vormgeven.

Deze samenwerking moet leiden tot de ontwikkeling van een sterk en duurzaam product. Koppelingen met de nieuwe jeugdverblijven.be worden voorzien, o.m. op het vlak van reservatieformulieren en kalenders. Het project heeft uiteraard ook een grote (positieve) weerslag op de factuur per verblijf, omdat de kosten kunnen gedeeld worden over verschillende partners.

In een eerste fase (najaar 2021) starten we met een behoeftenanalyse voor vier jeugdverblijfcentra: Del Huzo in Koksijde, Menin Gate in Ieper, Merkenveld in Zedelgem en Verloren Bos in Lokeren. Op basis van deze verschillende analyses zal dan een gemeenschappelijk concept vorm krijgen.



Centrum voor Jeugdtoerisme ^{VZW}

ONDERSTEUNING

Heel wat regelgeving heeft rechtstreeks of onrechtstreeks een weerslag op jeugdtoerisme. Als hieraan wordt gesleuteld, tracht CJT Ondersteuning op de eerste rij te zitten. In HuisWerk belichten we telkens de actualiteit van ons vertegenwoordigingswerk.

... LAAT JE STEM HOREN

Heel wat regelgeving heeft rechtstreeks of onrechtstreeks een weerslag op jeugdtoerisme. Als hieraan wordt gesleuteld, tracht CJT Ondersteuning op de eerste rij te zitten. In HuisWerk belichten we telkens de actualiteit van ons vertegenwoordigingswerk.

Ook de voorbije weken konden we niet om de gevolgen van de coronapandemie heen. Het pad naar de heropstart verliep en verloopt nog steeds moeizaam, met de vaudeville rond de paaskampen als dieptepunt. Rond de steunmaatregelen konden we begin april wel goed nieuws brengen: de Vlaamse regering maakt voor het omzetverlies van de eerste maanden in 2021 een bedrag van 4,36 miljoen euro vrij. Geen evidente realisatie, waarvoor we nogmaals alle partners willen bedanken waarmee we de voorbije maanden intens samenwerkten.

In maart schreven we ook, in overleg met medische experts, een nieuw sectorprotocol voor jeugdverblijfcentra en kampeerterrainen uit. Zoals vorig jaar is dit protocol de basis voor het draaiboek waarover elke uitbater moet beschikken voor het eigen gebouw of terrein.

Je vindt het protocol terug op de officiële protocollenpagina van Toerisme Vlaanderen (www.toerismevlaanderen.be/overzicht-protocollen). Maar je kan ook terecht op cjt.be/ondersteuning/corona-documenten, je kan er zowel de gelay-oute versie als het

word-document downloaden. Dit laatste is vooral handig als je stukken tekst wil knippen en plakken in je eigen draaiboek. Aansluitend op ons protocol zullen de jeugdgroepen uiteraard zelf opnieuw over eigen draaiboeken beschikken die de modaliteiten van hun kamp bepalen.

“Op virologisch vlak is er geen enkele reden meer om kampen in te korten met één of meerdere dagen.”

De tekst van ons protocol is in grote lijnen dezelfde als vorig jaar, maar er zijn toch twee belangrijke wijzigingen:

1. We hebben een apart hoofdstuk gewijd aan verluchten en ventileren, nu we weten dat het belang daarvan niet kan overschat worden. Dat is in de zomer gelukkig een stuk eenvoudiger dan in de winter.
2. Sinds het najaar staat wetenschappelijk vast dat contactoppervlakken veel minder lang besmettelijk zijn dan oorspronkelijk gedacht. Het is niet langer nodig rekening te houden met een periode van drie dagen besmettelijkheid, er wordt nu gesproken over drie uren. Dit maakt heel wat zaken eenvoudiger, bijvoorbeeld rond de afwas of het doorgeven van materiaal. Maar vooral: een groepswissel op eenzelfde dag kan perfect veilig verlopen en op virologisch vlak is er geen enkele reden meer om kampen om die reden in te korten met één of meerdere dagen!

De werkgroep relance die we in februari opstartten, zal ook de komende maanden nog actief blijven. Heb je zin om nog aan te sluiten, laat het ons dan weten via ondersteuning@cjt.be.

Daarnaast plannen we, zoals het voorbije jaar, sectormomenten en digitale bevestigingen, op momenten dat dit nuttig is. Hou hiervoor onze nieuwsbrief en Facebookpagina in de gaten. Dat zijn uiteraard ook de kanalen waar we je steeds de meest recente updates kunnen bezorgen rond de voorwaarden om groepen te mogen ontvangen.



VRAAG HET AAN ...



Centrum voor Jeugdtoerisme^{vzw}

ONDERSTEUNING

Elk kwartaal krijgen we tientallen vragen van uitbaters over uiteenlopende thema's. In HuisWerk maken we telkens een beknopte bloemlezing van vragen en antwoorden die ook voor andere uitbaters interessant kunnen zijn.

Werd er voor de samenaankoop meubilair een officiële aanbesteding gedaan?

Nee, er werd geen officiële aanbesteding gedaan. Om aan de verwachtingen van de sector te voldoen, werd eerst via een uitbatersbevraging gepolst naar de noden. Daaruit bleek er vooral interesse voor tafels en stoelen, éénpersoons- en stapelbedden, zetels en picknickbanken. Vervolgens werden verschillende bedrijven gecontacteerd en bezocht door een werkgroep met ervaren uitbaters. Die werkgroep controleerde het materiaal op diverse eigenschappen zoals stevigheid, gebruiksgemak en duurzaamheid. Voor de producten die de test doorstonden, werd tot slot een goede prijs bedongen.

Je vindt het volledige aanbod op cjt.be/ondersteuning/themas/financieel/samenaankopen.

Als het jeugdwerk binnenkort weer mag overnachten, geldt dit dan ook voor oud-leidingsgroepen?

Het één staat los van het ander. Oud-leidingsgroepen vallen niet onder jeugdwerk en kunnen dus ook geen gebruik maken van de jeugdwerkprotocollen. Zij dienen beschouwd te worden als volwassenengroepen, dat betekent dat zij vallen onder de algemene regels van samenkomsten in privéverband, zoals die ook gelden als je thuis mensen ontvangt.

Moeten we ook maandelijks overnachtingcijfers doorgeven als er geen overnachtingen hebben plaatsgevonden?

Ook maanden met 0 overnachtingen moeten doorgegeven worden. Uitbaters die de statistiekenmodule op jeugdverblijven.be gebruiken, kunnen dit daar heel eenvoudig ingeven. De dag nadien ontvang je dan een csv-bestand dat je vervolgens doorstuurt naar de FOD Economie.

Voor boekingen die via CJT Boekingscentrale verlopen, hoeft je niets te doen als er tijdens een bepaalde maand geen boekingen waren.

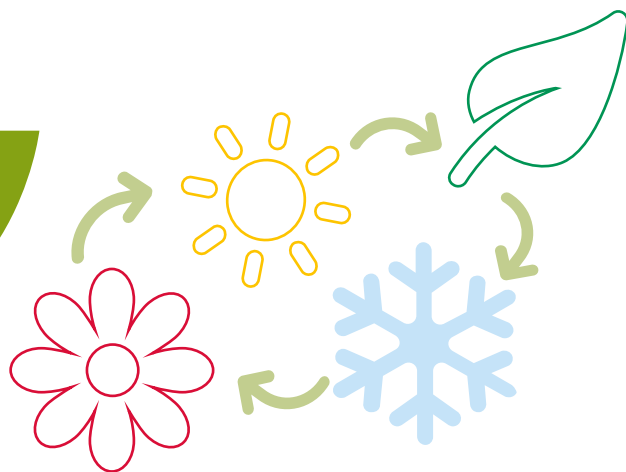
Moet ik een risicoanalyse voor brand uitvoeren?

Een risicoanalyse brand is enkel van toepassing als je personeel tewerkstelt. Deze brandrisicoanalyse gaat vooraf aan de opmaak van een brandpreventiedossier. Dat dossier is een verzameling van alle elementen in functie van brandpreventie (detectie, evacuatie, bestrijding, beperking schade ...) en dient ook ter beschikking gesteld te worden aan de brandweer. Een vaste template is hier te vinden: overheid.vlaanderen.be/wijzigingen-codex-welzijn-op-het-werk.

De brandweer kan deze risicoanalyse ook eisen in functie van het brandveiligheidsattest, ook al is het geen formele voorwaarde binnen de toerismedecreten.

SEIZOENSTIP

In deze rubriek belichten we een 'good practice' die andere uitbaters kan inspireren. Met de lenteschoonmaak in het achterhoofd, onderzoeken we de bruikbaarheid van diverse stofzuigers.



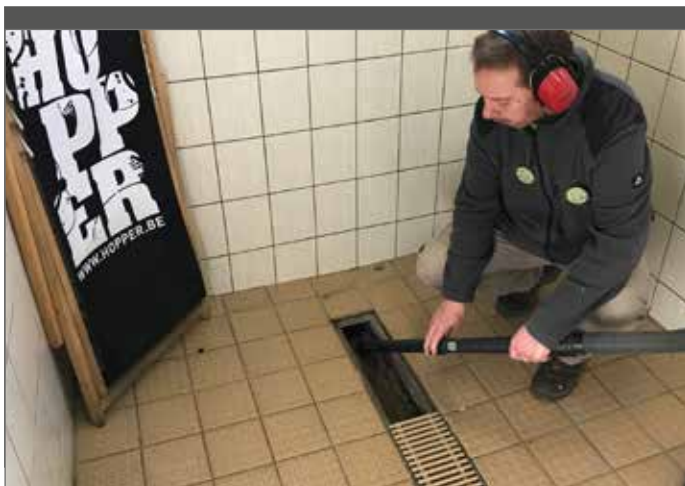
De stofzuiger

Goed gereedschap is het halve werk, dat geldt ook voor de stofzuiger. In jeugdverblijven worden verschillende types stofzuigers gebruikt. Maar waarop moet je letten als je een stofzuiger koopt? De keuze van het type hangt af van de toepassing en de intensiteit van het gebruik. We sommen enkele belangrijke aandachtspunten op.

Elektriciteitskabel of batterij?

De klassieke stofzuiger werkt met een elektriciteitskabel, maar modellen met een batterij winnen aan populariteit omdat ze enkele voordelen bieden. Een batterij verhoogt de flexibiliteit en levert een lichte tijds winst op omdat je niet telkens van stopcontact moet wisselen. Bovendien heeft een stofzuiger met een batterij een positieve invloed op de veiligheid, want zonder stroomkabel wordt het gevaar op struikelen geminimaliseerd.

Al worden batterijen steeds beter, er zijn nog altijd enkele beperkingen. Vergelijk bij een snoerloos model zeker volgende prestaties: de geleverde zuigkracht, de autonomie (of het aantal uur waarmee je kan stofzuigen) en de levensduur (of het aantal keer dat de batterij kan geladen worden zonder daarbij aan autonomie of kracht te verliezen). Afhankelijk van het gebruik zijn twee of meerdere batterijen soms aangewezen, dit om de continuïteit van het werk te verzekeren.



Een waterstofzuiger is handig in het sanitair.

Gebruiksgemak

Het gebruiksgemak van de stofzuiger hangt onder meer af van de wieltjes. Die moeten goed rollen en wendbaar zijn. Soms is een rem ook praktisch.

Omwille van ergonomische redenen speelt het gewicht een cruciale rol. Alvorens het gewicht binnen hetzelfde segment te vergelijken, bekijk je best voor welke toepassingen je de stofzuiger wil gebruiken. Bij beperkt gebruik of frequent tillen is een lichtere motor, een minder zware batterij of een kleinere stofzak misschien aangewezen. Naast gewicht is het omwille van ergonomische redenen ook belangrijk dat de zuigbuis verstelbaar is, zodat deze aanpasbaar is aan de lichaamslengte van wie met het toestel werkt.

Geef verder de nodige aandacht aan het geluid dat de motor produceert. Hoe geluidsarmer, hoe hoger het gebruikscomfort. Zeker voor een rugstofzuiger wordt de trilling en de warmte die de motor produceert, best tot een minimum beperkt.

Zuigkracht

De belangrijkste eigenschap van de stofzuiger is uiteraard het zuigen zelf en daarbij ligt de focus in de eerste plaats op de zuigkracht. Die hangt af van de toepassing waarvoor de stofzuiger wordt ingezet. Zo zal het stofzuigen van een stoffen ondergrond meer kracht vergen dan een harde ondergrond. Wil je beide ondergronden stofzuigen, dan is het handig dat je de zuigkracht kan aanpassen. Dit zal een positieve impact hebben op bijvoorbeeld geluid of verbruik. Naast zuigkracht vragen de grootte van de zuigmond en de aanwezigheid van verschillende accessoires de nodige aandacht, dit om het werk naar behoren te vervullen. Voor jeugdverblijven met hoogslapers of trappenhallen waar niet gekozen wordt voor een rugstofzuiger, kan een extra lange flexibele zuigbuis op een andere stofzuiger een alternatief zijn.

Prijs

Bepaalde keuzes zoals lichtere materialen, batterijen of extra attributen doen de prijs van een model stijgen. Toch is het in bepaalde omstandigheden ongetwijfeld de moeite om erin te investeren. Maak daarom een goede kosten-batenanalyse. Naast de aankoopprijs zijn er op termijn vaak nog vaste kosten. Informeer bijvoorbeeld naar de kostprijs van de stofzakken en eventueel de nieuwprijs van de batterij of het onderhoud.

UITBATERS AAN HET WOORD

Ten Berg (Merelbeke)



Ten Berg is een domein met twee jeugdverblijven, De Stobbe en De Tilk met respectievelijk een capaciteit van 95 en 46 personen. Beide jeugdverblijven hebben het jeugdlabel C. Er kan verbleven worden in de formule zelfkook of volpension. 40 personen kunnen ook in tenten overnachten.

Christophe Feys: “Wij gebruiken twee stofzuigers van hetzelfde merk: een professionele sledestofzuiger en een rugstofzuiger. De professionele sledestofzuiger is een krachtige stofzuiger en gebruiken we bijna overal. Enige minpunt is het gewicht. De stapelbedden van drie hoog stofzuigen we met een rugstofzuiger, maar ook die is zwaar en heeft een kabel die hinderlijk is. Daarom is ze niet zo comfortabel in gebruik.”

Merkenveld (Zedelgem)



Merkenveld is een jeugdverblijf type C en heeft een erkende binnencapaciteit van maximum 196 personen. Verblijven kan er in de formule zelfkook en volpension. Het verblijf beschikt nog over verschillende tentengronden waardoor in de zomer 1000 personen extra kunnen overnachten.

Ward Vervaeke: “In 2016 kochten we een waterstofzuiger. Die wordt heel veel gebruikt en werkt nog als nieuw. Het toestel is heel mobiel dankzij de goede wieltjes en zijn lichte gewicht. Het toestel wordt hierdoor voor het volledige gebouw gebruikt, ook op de verdiepingen. De stofzuiger bevat verschillende toebehoren en kan hierdoor voor verschillende doeleinden gebruikt worden, met als grootste troef de lange zuigbuis waarmee we gemakkelijk tot het plafond kunnen. De waterzuiger gebruiken we om de sifons van het sanitair buiten leeg te zuigen, dit om vorstschade te voorkomen. Nadien is het toestel gemakkelijk te reinigen. Enige nadeel is het geluid: je kan de waterstofzuiger niet gebruiken zonder oorkleppen.”

Hoge Duin (Oostduinkerke)



Hoge Duin omvat vier jeugdverblijven type C, gelegen aan de kust, met een maximumcapaciteit van 472 personen. Je kan er verblijven in de formule zelfkook en volpension.

Peter Mornie: “Aanvullend op de gewone stofzuigers hebben we een snoerloze steelstofzuiger die vaak gebruikt wordt. Het toestel is vooral handig om snel tussendoor, als de groepen nog verblijven, te gebruiken. Voor de poets achteraf wordt hij niet gebruikt, daarvoor heeft hij onvoldoende zuigkracht. Al kan dat laatste aan onze keuze liggen, het was namelijk niet de duurste uitvoering.”

Moerkensheide (De Pinte)



Moerkensheide heeft een maximale binnencapaciteit van 150 personen en heeft aanvullend kampeergelegenheid. In het hoofdgebouw kan je verblijven in type C, in de blokhut in type A. Er is keuze tussen de formule volpension en zelfkook.

Piet Termont: “We hebben een semiprofessionele waterstofzuiger voor grof vuil na klusjes en daarnaast een rugstofzuiger met een snoer van 15 meter, waardoor het bereik voor alle lokalen voldoende groot is. De rugstofzuiger gebruiken we vooral voor het opzuigen van zand in de stapelbedden, de stofnetten aan het plafond, het stof op de kasten en de trappen. De rugstofzuiger weegt ongeveer vijf kilogram en gebruiken wij niet langer dan één of twee uur per poetsbeurt. Ergonomisch is dit dus best haalbaar, vooral omdat er naast de schouderbanden ook een heupgordel is die extra ondersteunend is. Voor de vloer wordt de rugstofzuiger niet gebruikt, die wordt geveegd door de groepen en daarna door ons machinaal nat gepoetst. Als de rugstofzuiger vervangen moet worden, koop ik wellicht een nieuwe, maar dan op batterijen. Die aankoop doe ik wel niet blindelings. Ik vraag zeker eerst een demo aan bij verschillende bedrijven en laat het personeel testen. De inspraak van mijn personeel in die aankopen vind ik trouwens heel belangrijk, want zij moeten minstens even enthousiast zijn als ikzelf.”



HUIS IN DE KIJKER

Spermaliehoeve: zoveel te ontdekken, te beleven en te genieten

In de polders van Middelkerke, vlakbij het dorp Sint-Pieters-Kapelle, ligt Spermaliehoeve. Een honderd jaar oude, imposante vierkantshoeve waar actieve landbouw gecombineerd wordt met jeugdtoerisme. Het jeugdverblijf is erkend als type C voor een totale binnencapaciteit van 68 personen. Als groep kan je er kiezen voor de formule zelfkook of volpension. Maar wie het jeugdverblijf boekt, kiest vooral voor de huiselijkheid van het verblijf, de warme ontvangst van de gastvrouw en het boerderijleven zoals het is. Ja, het is zeker een verblijf waar veel te ontdekken, te beleven en te genieten valt.

VAN 1200 TOT 2021

Op de inrijpoort staat het jaartal 1200. Wat is de geschiedenis van het domein? "Sint-Pieters-Kapelle is ontstaan in 1455 rond een

kapel die een adellijke dame omstreeks 1200 oprichtte ter ere van Sint-Petrus. Het jaartal 1200 verwijst dus naar de ontstaansreden van het dorp maar tegelijk ook naar ons domein. Sinds 1452 worden de gronden hier namelijk verpacht door de familie de Crombrugge de Looringhe", vertelt Anne-Sophie, uitbater van het jeugdverblijf.

Is het altijd een boerderij geweest? "Nee, op het domein bevond zich eerst een Cisterciënzerinnenabdij, maar die is volledige gesloopt. De huidige boerderij is gebouwd na de eerste wereldoorlog en is nu exact een eeuw oud."

25 JAAR JEUGDTOERISME

"In 1938 is mijn schoonvader, afkomstig van Gottom (bij Deinze), op veertienjarige leeftijd met zijn ouders ingetrokken in de boerderij. Wij zijn dus de derde generatie die de boerderij runt en de tweede generatie die naast de landbouwactiviteiten ook een toeristische accommodatie uitbaat", vertelt Anne-Sophie.

SPERMALIEHOEVE PRAKTISCH

*Adres: Brugsesteenweg 41,
8433 Middelkerke*

*Totale oppervlakte van het domein:
1 000 m²*

Maximale binnencapaciteit: 68 personen

Website: www.spermaliehoeve.be



“Mijn schoonvader was één van de pioniers van het hoevertoerisme en startte ermee in 1972. Hier verbleven toen vooral families die wilden helpen op de boerderij. In 1996, exact 25 jaar geleden, ben ik dan geleidelijk gestart met het jeugdverblijf. Ik was net getrouwd, er waren nog geen kinderen, dus verbleef de eerste groep (een groep van de Christelijke Mutualiteit) met 30 personen in ons woonhuis”, vertelt Anne-Sophie vol enthousiasme.

“Om groepen een ander onderdak te geven dan ons woonhuis, werd een overbodige schuur in 1998 omgebouwd tot jeugdverblijf. Een helse opdracht om dat in die tijd vergund te krijgen”, herinnert Anne-Sophie zich nog.

TROEVEN

“Kazou is in de vakantiemaanden nog steeds vaste klant”, vertelt Anne-Sophie. “Daarnaast komen er vooral scholen en familiegroepen die rechtevreeks via mij boeken. Voor die groepen is er een mooi aanbod. Scholen kunnen intekenen voor voedings-, boerderij- en zeeklassen en familiegroepen kunnen een rondleiding op het bedrijf en wat teambuildingsactiviteiten krijgen. Tot slot organiseren we nog zelf enkele taalkampen.”

“De boerderij is onze grootste troef, niet enkel omdat we daarrond leuke activiteiten kunnen bouwen, maar ook omwille van de open ruimte. Ik ben nog steeds verrast door de reacties van jongeren die gewoon eens willen lopen naar het einde van een weide. Kinderen die bijvoorbeeld school lopen in Brussel, kennen dat niet. Daarnaast zitten we niet zo ver van de zee, voor sommige kinderen eveneens een eerste kennismaking”, zegt Anne-Sophie.

“De meeste groepen komen met een private busmaatschappij naar hier en blijven hier op het domein. Voor groepen die naar zee gaan, doen we beroep op een toeristisch treintje. Andere uitstapen zijn minder evident omdat het openbaar vervoer beperkt is, al zijn de mogelijkheden een beetje toegenomen dankzij een nieuw fiets- en wandelpad naar het dorp. Op die manier kan je toch op een meer veilige manier de lijnbus nemen”, schetst Anne-Sophie de mogelijkheden.

HELPENDE HANDEN

“Het jeugdverblijf baat ik uit als zelfstandige. Ik sta dus in voor de reservaties, de maaltijden en het aanbod”, zegt Anne-Sophie. “Op de loonlijst had ik vroeger nog een administratief medewerker en iemand om het verblijf te poetsen, maar door de onregelmatige

uren is het niet evident om die mensen te houden. Daarom werf ik nu geen nieuw personeel meer aan. Poetsen gebeurt door een firma en enkel op heel drukke momenten doe ik beroep op een extra werkkraft. Die persoon heeft affiniteit met het leven op de boerderij en is flexibel inzetbaar”, aldus Anne-Sophie.

EEN VOLLE KALENDER

“We hebben in de midweken een volle kalender van de krokusvakantie tot eind september. De periode daarna is het rustiger. Na de herfstvakantie ontvangen we bijna niemand meer”, weet Anne-Sophie. “Voor de weekends start de verhuur in de maand maart, maar dat is gelukkig niet elk weekend. Want twee scholen ontvangen in de midweek en elk weekend verhuuren, hou je met een beperkte personeelsbezetting niet vol”, is Anne-Sophie eerlijk.

UITDAGENDE TIJDEN

“Net voor de coronacrisis leefde het idee om een vzw op te richten om op die manier te kunnen genieten van personeels- en werkingssubsidies. Die overstap lijkt me noodzakelijk, omdat de rendabiliteit van een jeugdverblijf op het eerste zicht afneemt”, zegt Anne-Sophie.

Of die stap gezet wordt, is evenwel niet zeker. “Mijn zoon is 21 jaar en studeert KMO-management. Hij denkt dat de rendabiliteit – zoals in veel bedrijven – ook kan verhoogd worden door uit te breiden. Misschien is dat zo, maar dat alles moet nog berekend worden en ook op praktische haalbaarheid onderzocht worden. En dan heb je nog de landbouwactiviteit. De boerderij hebben we in 2000 gekocht, maar de gronden rondom worden gepacht. Die pacht vervalt de volgende jaren en de eigenaar wil de gronden verkopen. Willen we de toekomst van de boerderij vrijwaren, dan moeten we die gronden kopen. Investeren in een nieuw jeugdverblijf zal dan niet zo vanzelfsprekend zijn”, weet Anne-Sophie.

Wordt er dan helemaal niet meer geïnvesteerd in het jeugdverblijf? “Waarschijnlijk wel, ik denk na over duurzaamheidswerken”, zegt Anne-Sophie. “De energiekost van het jeugdverblijf kan ongetwijfeld lager en ik zie ook enkele mogelijkheden op vlak van waterbesparing. Tot slot loop ik rond met het idee om de buitenruimte in te richten en eventueel te voorzien van enkele spelelementen. Maar hier duiken opnieuw enkele hindernissen op, waaronder de wetgeving op de speeltoestellen. Dat schrikt toch wat af”, is Anne-Sophie eerlijk.

AGENDA

In deze agenda willen we alle data van vormingsmomenten, ontmoetingen, indiendata voor subsidiëring ... opnemen die interessant kunnen zijn voor uitbaters. Ook hiervoor staat onze redactie open voor suggesties. Mail die gerust door naar ondersteuning@cjt.be!

28 APRIL 2021

Sectormomenten

Op woensdag 28 april (namiddag of avond) gaan we met de uitbaters in dialoog. Waarmee is CJT vandaag bezig, wat weten we al rond steunpakketten en heropstart en vooral: wat zijn jullie vragen en bezorgdheden? We voorzien voldoende tijd om iedereen aan het woord te laten.

Meer info op www.cjt.be/ondersteuning/kalender.

30 APRIL 2021

Aanvraag Vlaams beschermingsmechanisme 5

Wie een jeugdverblijf uitbaat als zelfstandige of minstens één voltijdse equivalent personeel in dienst heeft en minstens 60 % omzetverlies heeft geleden in februari, kan genieten van het Vlaams beschermingsmechanisme 5. Minimum- en maximumbedragen vind je op de website van Vlaio.

De exacte indiendata voor het Vlaams beschermingsmechanisme 6 (m.b.t. maart) en 7 (m.b.t. april) vind je op www.cjt.be/ondersteuning/kalender.

MEI/JUNI 2021 (EXACTE DATUM NOG NIET BEKEND)

Aanvraag vierde schijf coronasteun voor erkende jeugdverblijfcentra

De Vlaamse regering maakte begin april extra geld vrij om het omzetverlies van de erkende jeugdverblijfcentra deels te compenseren (zie ook pagina 14). Toerisme Vlaanderen zal binnenkort communiceren over de modaliteiten om deze steun te kunnen aanvragen. Noteer op dat moment de indiendatum met stip in je agenda.

JUNI 2021

RaderWerk???

In jaren zonder corona organiseren we normaal in juni RaderWerk, waar we uitbaters samenbrengen rond een bepaald thema, maar hen ook de kans geven op ontmoeting en uitwisseling. Of ook dit jaar iets mogelijk is, moeten we momenteel nog afwachten. We houden je op de hoogte via onze website en nieuwsbrief.

1 JULI 2021

Indiendatum voor financiële verslagen 2020 infrastructuursubsidie (binnen het decreet 'toerisme voor allen')

De jeugdverblijfcentra aan wie de laatste schijf van infrastructuursubsidies reeds is uitbetaald, moeten een financieel verslag van hun centrum indienen bij Toerisme Vlaanderen. Daarin moet je vooral de gekregen subsidies en de financiële resultaten van het voorbije kalenderjaar verantwoorden. Projecten waarvoor de toegekende subsidie niet hoger was dan 2 000 euro, zijn vrijgesteld van deze verplichting. Rechtspersonen dienen hun goedgekeurd financieel verslag in, niet-rechtspersonen kunnen gebruik maken van een eenvoudig formulier (op te vragen bij Toerisme Vlaanderen).



Centrum voor Jeugdtoerisme^{vzw}

Bergstraat 16
9820 Merelbeke
09/210.61.75
ondersteuning@cjt.be
www.cjt.be

Raadpleeg onze website www.cjt.be/ondersteuning voor meer informatie. Je vindt er niet alleen alle indiendata en formulieren terug, je kan er ook terecht voor een massa andere informatie. Zo kan je in het HuisWerkarchief ook alle vorige dossiers raadplegen.

Blijf je graag als eerste op de hoogte van alle weetjes of wil je interessante links te weten komen, dan kan je ons volgen op Facebook. Je hoeft hiervoor geen lid te zijn van Facebook, het volstaat om te surfen naar www.facebook.com/CJTOndersteuning. Wie wel een Facebookprofiel heeft en onze pagina 'leuk vindt', krijgt onze berichten regelmatig te zien op zijn eigen nieuwspagina.

