

Situs 'Provider of spatial qualities'

www.situs.be



XXXL vakantiewoningen met een WOW-effect

De Covid-maatregelen met betrekking tot grote vakantiewoningen

Doel: Het aandachtig consulteren van dit document ondersteunt een voorbeeldige en probleemloze samenkomst.

Dit document bestaat uit twee delen

Inhoud:

Deel A:

Een vaste koers voor wisselende omstandigheden.

Dit deel betreft een beter begrip van een vaste lijn in de wisselende maatregelen om zodoende daaruit een werkzame optimale bescherming te adviseren welke ten aanzien van uw genodigden, betrokken derden en politionele handhavers overzichtelijke duidelijkheid verschaft over de veiligheid van uw samenkomst. Een bondige bundel die uzelf op maat maakt van uw samenkomst verzekert zowel uzelf, als uw genodigden maar vooral ook de overheid van uw voorbeeldigheid van uw samenkomst tijdens een op en neergaande pandemie.

Hieronder verduidelijken we dat niet het onveranderlijke gehuurde pand zich moet aanpassen maar de wisselende aard van de activiteiten erin waarvoor de huurder aansprakelijk is.

In het bijzonder lijsten we op welke maatregelen u dient te treffen om een voorbeeldige en veilige samenkomst te garanderen aan uw genodigden maar ook aan de overheid die zo bescherming biedt aan zijn burgers.

Deel B:

Belofte tot tegemoetkoming vanwege Situs tot voordeel van de klant.

Situs, de verhuurder, onderneemt het om een vaste leidraad aan te reiken aan de huurder welke bij een bij wet verplichte verlaagde bezettingsgraad of bij een verplichte tijdelijke sluiting verregaande compensaties, vouchers, omboekingen en dergelijke aanbiedt. Een tabel onderneemt het om zwart op wit te verduidelijken wat aangeboden wordt.

Het spreekt voor zich dat deze geëxpliciteerde financiële tegemoetkomingen er zullen zijn mits de klant ook bereid is zijn initiatief verregaand aan te passen aan de maatregelen (zie daartoe Deel A). Elke huurder weet ondertussen dat er een pandemie gaande is en hij dus niet - bij wijze van voorbeeld - omdat er een mondkapje moet gedragen worden zijn boeking kan annuleren. Het is de huurder als initiatiefnemer van zijn samenkomst die zich aan de maatregelen dient aan te passen. Het is dus enkel in termen van hoeveel personen er wettelijk wel of niet zijn toegestaan dat Situs tegemoetkomt. Situs komt vanzelfsprekend niet tegemoet omdat een initiatiefnemer en zijn genodigden bij wet - bij wijze van voorbeeld - een COVID-pas zouden moeten hebben of eender welke andere opgelegde maatregel aan een elke burger opgelegd.

Deel A:
Een vaste koers voor wisselende omstandigheden.

1. Het is de aard van de activiteit die bepalend is niet de aard van het gebouw.

De Corona maatregelen zijn voor sommige sectoren onduidelijk omdat er binnen één sector aanzienlijke verschillen bestaan.

Zo is er een wezenlijk verschil tussen het gebruik van een gebouw van 100 m² en één van 1700 m².

Zeker is er verduidelijking vereist ten aanzien van omvangrijke multifunctionele gebouwen wat de gebouwen van Situs zijn. De gebouwen van Situs functioneren effectief de ene dag als congresruimte, de andere dag voor een intimistisch trouwfeest dan voor een pedagogische lessenreeks of een samenkomst van een kennissenkring.

Elk van deze activiteiten kennen andere Corona-maatregelen ook al gebeuren ze telkens in eenzelfde gebouw, aldus de verduidelijking verkregen van de overheid na uiteenzetting van de aard en omvang van onze XXXL 'vakantiewoningen'. Dit wil zeggen dat U als huurder en initiatiefnemer uw activiteit dient aan te passen aan wat wél mag en wat niet mag U moet nalaten. Het is zaak uw initiatief aan te passen aan de COVID-maatregelen.

We menen je hieronder verregaand overzicht en ondersteuning te geven, zodat een aangepast verblijf uzelf als initiatiefnemer en niet minder uw deelnemers en genodigden een veilig en aangenaam verblijf garandeert.

2. Niet het gebouw dient zich aan te passen aan de maatregelen wel het gebruik van het gebouw.

De huurder en initiatiefnemer van het volle huurgenot - wat altijd wil zeggen het volledige gebruik van het gehele gebouw binnen de grenzen van de wet – welnu de huurder heeft onverminderd het gehele gebouw ter beschikking voor zijn aangepaste activiteit. Het gebruik van een gebouw heeft ook in het verleden altijd restricties gekend zo kunt u s 'nachts met ramen en deuren open geen 100 dB aan muziek de omgeving insturen, noch mag je in je eigen woning anderen belagen, zaken van een ander ontvreemden, of een ander schade berokkenen. Er zijn met andere woorden altijd restricties geweest verbonden aan het gebruik van eigen of gehuurde gebouwen. Dat is nu niet anders met de COVID-maatregelen. De COVID-maatregelen zijn te begrijpen als de wetgever die uw handelen in de privéruimte begrenst. Dergelijke maatregelen zijn een onderdeel van het civilisatieproces waar de overheid om zeer gegronde redenen zich het recht toe-eigent zich te moeien binnen de privésfeer van de burger of samenkomsten van verenigingen en groepen.

Het is niet omdat er zo'n nieuwe wet bij is gekomen welke zich moeit met uw doen in de privésfeer of in het kader van een groepssamenkomst dat een derde (in casu Situs) die geen initiatiefnemer is de nadelen daarvan op zich moet nemen.

Bijgevolg: Het is zondermeer de initiatiefnemer tot een samenkomst die zijn initiatief moet aanpassen aan de maatregelen opgelegd aan de burger.

3. Hieronder een verduidelijking van de impact van de Covid-maatregelen voor wat betreft zeer grote vakantiewoningen en deze van Situs in het bijzonder.

Vooreerst: 'Grote vakantiewoningen' is een benaming die evengoed seminarieruimte kon noemen of ontmoetingscentrum omdat grote 'vakantiewoningen' meer gebruikt worden voor andere activiteiten dan 'vakantie'.

Zo'n plek van samenkomst in een groot gebouw voldoet dan ook aan een zeer diverse vraag en invulling welke een initiatiefnemer algeheel toebehoort.

Als men zo'n gebouw verhuurt behoort het niet tot de gebruiken noch bestaat er een norm of verplichting waarbij een verhuurder zich zou moeten bemoeien met wat de huurder daar gaat mee doen.

De verhuurder heeft een sleutel aan een huurder. De overeenkomst stelt dat de verhuurder het pand terug moet krijgen in de staat dat het zich bevond bij intrek. Tevens staat in de overeenkomst geen overlast aan de omgeving te bezorgen. Het behoort niet tot de overeenkomst dat de verhuurder aansprakelijk is voor een initiatief van een huurder. Dit is overal in alle omstandigheden de standaard en is met de Covid-maatregelen niet anders. Het is de wetgever die de burger oplegt wat mag en niet mag. Het is de huurder die dat opvolgt of zijn initiatief aanpast aan de wet. Immers de wet is zoals steeds gericht naar de handelende burger.

Bijgevolg: De burger heeft de plicht de wet te consulteren en wat hij doet conform de wet aan te passen.

Hoe een huurder een samenkomst organiseert is ter zake, het is dan ook vereist dat hij zijn samenkomst desgewenst herorganiseert en herdefinieert aangepast aan de soms snel evoluerende wetgevingen.

Het vergt enige inventiviteit van de huurder of initiatiefnemer het concept van samenkomst aan te passen aan de maatregelen, we stellen vast dat de meerderheid dat doet met succes.

4. Het verschil tussen het huren van een gebouw mét service en het huren van een gebouw zonder service.

Huur je een gebouw met service dan is die service onderdeel van een overeenkomst. Bevoorbeeld bestel je een feestzaal inclusief vier gangen menu en ceremoniemeester dan is dat wat men heeft besteld aan service en dient de service verlener dat te leveren conform de wettelijke bepalingen.

Met betrekking tot de gebouwen van Situs is er geen service.

U krijgt een sleutel en doet met het gebouw wat u wilt binnen de grenzen van de wet.

U staat zelf in voor de organisatie van uw samenkomst en dient dit zelf conform te brengen aan de wettelijke bepalingen.

In de huur van een gebouw zit geen BTW precies omdat er geen dienstverlening noch service is, een huurder van een gebouw betaalt geen BTW omdat dit niet onderhoud is aan de Btw-plichtig die er enkel is als er een service wordt gegeven.

De huurder huurt een gebouw hij huurt geen diensten. De huurder krijgt een sleutel en zijn initiatief is geen zaak van een verhuurder.

Het huren van een groot gebouw zodat men zelf vrij is er mee te doen wat men wilt is aanzienlijk goedkoper dan het huren van een gebouw met service. Huurt men een restaurant af voor 50 man dan is dat onvergelijkbaar duurder dan het huren van een gebouw om daar dan bevoorbeeld zelf in te staan voor het eten of andere zaken. Het spreekt vanzelf dat deze vergrote vrijheid en economisering en zijn nood dat te verrichten binnen de marges dat de wetgever aanreikt de initiatiefnemer toebehoort.

Het is verkeerd te denken dat een verhuurder van een gebouw financiële compensaties moet geven voor een anders lopend initiatief van een initiatiefnemer.

Als je een gebouw huurt of dat nu een huis is voor je gezin, of dat is een loods, of een vakantiewoning, na de betaling van je huur krijg je een sleutel en wat je daar doet behoort exclusief jou toe als huurder.

5. Wat mag je doen als initiatiefnemer en huurder van een grote vakantiewoning.

Het is de activiteit ter plekke die de functionaliteit van het gebouw bepaalt, omdat zeer grote vakantiewoningen zowel worden gebruikt voor seminars en congressen, als leslokaal, voor bedrijfssamenkomsten, voor intimistische huwelijksfeesten als voor gestructureerde informele samenkomsten.

Vele afzonderlijke regels zijn daar telkens van toepassing. De maatregelen zijn niet van toepassing op het gebouw maar op de activiteit daarin en daarvoor is de huurder zelf aansprakelijk om zich desgevallend conform te stellen waarbij een noodzakelijke flexibiliteit om aan de wet te voldoen ter zake is. Na meerdere COVID-golven bij een tegenvallende COVID-curve en slechts op basis van weerstand zich aan te passen aan de vereiste COVID-maatregelen een voucher of terugbetaling vragen is dan ook niet meer van toepassing (verder lees je hoe Situs toch verregaand tegemoet zal komen tot voordeel van de klant bij een bij wet gelimiteerd aantal toegestane personen)

Zoals gekend en nogmaals ter verduidelijking; de maatregelen hebben geen betrekking op het gebouw (en dus de verhuurder) maar op het gebruik van het gebouw (dus op de huurder).

Bij wijze van voorbeeld dd. december 2021); voor een bedrijfssamenkomst mag een traiteur bevoorbeeld slechts blijven tot 23 uur en dezelfde traiteur in eenzelfde gebouw mag voor een intimistische huwelijksfeest blijven tot 05uur. Voor seminars mag men er zijn met 200 man (wat bij ons niet kan om andere redenen) maar als vakantiewoning voor vrienden of familie mogen er slechts 15 personen aanwezig zijn, waarbij laatst genoemde maatregel ondertussen werd geherinterpreteerd dat de vergunde capaciteit niet mag overschreden worden (zie verder)

Al deze uiteenliggende maatregelen zijn van toepassing op grote vakantiewoningen afhankelijk van het gebruik ervan omdat grote vakantiewoningen multifunctionele gebouwen zijn met bedrijven, banken, universiteiten en verenigingen als klant.

De maatregelen zijn dus afhankelijk van uw wijze van gebruik en doel van uw samenkomst.

Het is dan ook ter zake om de wijze van uw samenkomst aan te passen aan de wettelijke bepalingen.

Samengevat:

- Het gebruik van onze gebouwen als congresruimte mag een aanwezigheid kennen van 200 man evenwel gelimiteerd tot de vergunde capaciteit en dat is voor het gebouw Sech' Ry 60 personen en voor het gebouw 'Au Dessus du Bie' 34 personen.

- Voor cursussen binnen een professioneel pedagogisch kader gelden de afstandsregels en mondkemper plicht vanaf 50 personen.
- Zoals gekend zijn er dd. december 2021 ook verduidelijkte onduidelijkheden (welke dus actueel geen basis kennen voor handhaving), meer bepaald: Als gezinsvakantie of samenkomst met vrienden mag dat enkel in kleine toeristische logies voor maximaal 15 personen, waarbij deze maatregel door de overheid direct en herhaaldelijk anders werd uitgelegd als dat vakantiewoningen met een hogere capaciteit personen mogen ontvangen conform hun capaciteit (!). De overheid stelt onmiskenbaar dat de maximum capaciteit van een vakantiewoning de vergunde capaciteit is. De overheid op citaat: **“Verblijven in toeristische logies zijn toegestaan op basis van hun capaciteit, inclusief logies met een capaciteit van meer dan 15 personen.”**
 - o Zie: <https://www.info-coronavirus.be/nl/faq/>
Tik vervolgens in het zoekvak ‘vakantiewoning’ in.
 - o U vindt dat ook op : www.belgium.be onder ‘Wat zijn de huidige maatregelen’.
 - o Bijgevolg is een capaciteit conform de vergunde capaciteit van een vakantiewoning toegestaan.
- Als u komt voor een privé vergadering zijn er geen beperkingen wel moet je vanaf 50 personen een mondkemper dragen. Privébijeenkomsten binnen zijn verboden. ‘Deze bepaling is niet van toepassing op vergaderingen in particuliere woningen’. Zie <https://www.info-coronavirus.be/fr/news/occ-2611/> puntje 2 privébijeenkomsten.
- De commissie moedigt het gebruik van zelftests bij het ontvangen van gasten in particuliere woningen sterk aan.
- Kom je voor een huwelijksfeest dan moet je vanaf 50 personen - ook als je zou dansen - een mondkemper dragen.
- Het gebouw moet conform de adviezen minstens 10 m² per persoon beschikbaar stellen, onze gebouwen geven 30 m² per persoon.
- De Covid maatregelen opgelegd aan alle burgers zijn onverminderd geldig, meer bepaald: afstand 1.5 m, mondkemper, handhygiëne, ramen en deuren open, 2 vaccinaties.
- **Extra voorzichtigheid is een na te volgen advies:**
Hou alle ramen en deuren open, haal uw Boosterprik, afstand houden van minstens dan 1.5 m, FP2 masker dragen bij twijfel, elke dag een zelftest verrichten bij samenkomsten en dit bovenop de vaccinaties, samen eten op afstand, beschermen van extra kwetsbare personen, én *proberen dit gedrag maximaal gewoon te worden omdat dit nog herhaaldelijk ons allen kan overkomen.*

6. In elk geval het gebruik van onze gebouwen is absoluut toegestaan de aard van uw samenkomst als initiatiefnemer bepaalt welke maatregelen van toepassing zijn.

Past uw initieel initiatief niet bij wat kan, dan is het aangewezen uw initiatief aan te passen aan wat kan. Dat wetten snel kunnen wijzigen verplicht de burger en u als initiatiefnemer dan ook om uw eigenste initiatief aan te passen.

7. De noodzaak en het gemak van een bundel.

Belangrijk advies: Hieronder een oplijsting waarbij je bij wisselende Covid-curves en maatregelen zeer verregaand een voorbeeldige samenkomst kunt organiseren en die zo - welke richting die curve en de maatregelen ook zouden uitgaan - de principes van een COVID veilige samenkomst includeert.

We adviseren hier om uit onderstaande oplijsting het maximum te kiezen en dit voorafgaand aan uw samenkomst in een bundel te verzamelen die uw draaiboek vormt en ter inzage aanwezig is bij handhaving.

Handhaving anticiperen is van belang, een bundel die de overheid inzicht heeft in uw samenkomst is sterk aangewezen.

De vraag die zich hier stelt is: *‘hoe weet de politionele handhaver wat binnenin gebeurt’*, immers feestjes of samenkomsten die niet conform de Covid-maatregelen zijn, zijn verboden.

De vraag werd gesteld aan alle mogelijke betrokken overheidsdiensten. Hun globaal en herhaaldelijk antwoord luidt: *‘Het is de activiteit van de huurder die bepalend is van wat mag. De huurder dient zich aan te passen aan wat mag’*

Vandaar dat wij adviseren het doel van uw samenkomst en maatregelen dat U zult nemen vooraf duidelijk op te stellen waarbij U kunt aantonen dat uw samenkomst aangepast is aan de maatregelen. Zo kunt U dat voorleggen op elk moment van handhaving waardoor een onderzoek naar conformiteit kort kan duren.

Het is niet minder van belang zo'n bundel te hebben voor uzelf en uw genodigden waardoor allen weten dat er een veilige omgeving werd voorzien en hierdoor ook allen weten waaraan zich te houden.

Sommigen maken hun 'COVID-save draaiboek' vooraf kenbaar aan de overheid zodat u niet verrast wordt door een politionele inval, dit kent geen verplichting en belast de overheid onnodig er zijn immers geen overheidsdiensten die samenkomsten proactief screenen, het is de burger die zijn samenkomst conform moet stellen. Een bundel aanwezig stellen ter plekke dat uw conformiteit en maatregelen oplist is wél ten eerste aangewezen.

Een vraag stellen aan de plaatselijke overheden of uw samenkomst is toegestaan is niet aangewezen, immers het is geen taak van de overheid proactief van allen een samenkomst mee te helpen organiseren, evalueren en vorm te geven. De overheid kan niet elke vraag conceptueel invullen hoe uw samenkomst moet verlopen. U dient er zelf voor in te staan dat u een veilige samenkomst organiseert en garandeert.

Een initiatiefnemer wordt geacht de wet na te volgen.

(U moet het vergelijken met het met een auto op reis vertrekken en de overheid telkens bij elke burger, bij elk vertrek, als volgt zou moeten proactief controleren, 'is uw auto verzekerd', 'is uw keuring nog geldig', 'rij rechts in Europa maar niet in Engeland', 'geef voorrang van rechts', 'stop aan een rood licht', 'kijk steeds naar de snelheidsbeperkingen en gelijktijdig naar uw eigen snelheid maar niet te lang want u moet uw ogen op de weg houden', 'kijk niet naar uw GSM', 'controleer of al uw lichten functioneren', enz..., U begrijpt het is de taak van de burger om bij controle te bewijzen dat hij in orde is, en proactief geenszins de overheid daarmee te bezwaren.)

Ter zake: Een burger wordt geacht de wetten na te volgen en daarvan bij controle dat te kunnen aantonen.

Indien je kunt aantonen dat veiligheid een georganiseerd onderdeel is van je samenkomst kun je zeer zeker rekenen op de aller gunstigste welwillendheid van de eventuele handhaver. Hieronder een oplist van wat dat dient in te houden.

De aanwezigheid van een bundel aangepast aan de pandemische piek die uw voorzorgsmaatregelen expliciteert is daarbij van het allerhoogste nut.

Ook uw genodigden en deelnemers zullen de aanwezigheid van overdachte maatregelen weten te appreciëren. Afhankelijk van de graad van de pandemie kunnen onderstaande maatregelen in meer of min opgenomen worden in uw bundel.

Bevoorbeeld:

- U dient een **bundel** samen te stellen met **naam en adres van alle aanwezigen**.
- Tevens in die bundel kopij van elkeen zijn **geldige Covid-pas (!)**.
- In meer kunt U gedetailleerd en bondig beschrijven hoe u **afstanden van de deelnemers garandeert** en dit naargelang en in zoverre de pandemische piek dat vereist.
- Een aankoopbon aanwezig in die bundel van **evenvele zelftests als aantal aanwezigen** is een surplus en extra bewijs van uw veilig initiatief.
- De aanwezigheid van een aankoopbon in uw bundel van aankoop van **reserve chirurgische mondmaskers** bevoorbeeld **voor elke bezoeker drie stuks waarvan één FP2 masker** verhoogt het bewijs van veiligheid en zorgzaamheid.
- De beschrijving van de onderlinge **afstand tijdens het gezamenlijk eten of andere activiteiten** dat u hebt georganiseerd is van belang.
- Een beschrijving van een **walking diner buiten met warmtestralers** is vanzelfsprekend uitermate voorbeeldig.
- Beschrijven dat **alle ramen en deuren open** blijven staan en er dus overdreven veel ventilatie wordt gewaarborgd is een ander surplus.
- Dat **80 % van uw activiteiten buiten zijn georganiseerd** is vermeldingswaardig.
- Dat er **geen personen in één slaapkamer vertoeven die niet onder hetzelfde dak wonen** is een aan te raden aandachtspunt bij een hogere landelijke besmettingsgraad. (Singel bedden kunnen desgevallend ook op meer dan 3 m afstand van elkaar geplaatst worden).
- Het is van belang te vermelden dat het gaat over zeer grote gebouwen met een proportioneel zeer lage bezettingsgraad. Immers **elke aanwezige heeft 30 m2 ruimte per persoon beschikbaar** dat is het drievoud van het strengste advies van de virologen welke 10 m2 per per persoon ambieert.
- Het is vermeldingswaardig dat de **gezamenlijke ruimten meer dan 10 meter hoog** zijn en dus het omvangrijke volume aan lucht een navenante extra veiligheid biedt geschikt voor zo'n samenkomst.

- Ook kunt u melden dat je **een Covid-coördinator hebt** aangesteld. De Covid- coördinator die de bundel opstelt en ter plekke ook ter beschikking stelt van politionele controle staat in voor de opmaak, opvolging en handhaving van uw samenkomst.
De bundel bevat een draaiboek die naargelang de evolutie van de pandemie in meer of min het volgende vermeld:
 - De verantwoordelijke huurder of Covid coördinator garandeert van alle aanwezigen de **controle** van de aanwezigheid van elkeen zijn **Covid-pass**.
 - De verantwoordelijke huurder of Covid coördinator staat in voor de **registratie van elkeen zijn Covid-pas** in de bundel.
 - Registratie van allen garandeert de overheid indien nodig, om nadien snel en adequaat bezoekers en/of deelnemers van uw samenkomst/event te traceren en met hen te communiceren. Registratie laat tevens toe om gericht te communiceren en dus **gericht te informeren en te sensibiliseren**. Dit kan zowel tijdens als na het event en vooral voorafgaand aan het eigenlijke event.
Als er een registratie gebeurt, zorg dan dat de aanwezigen daarbij hun akkoord geven over het mogen delen en gebruiken van de opgegeven en verzamelde data door de bevoegde instanties die instaan voor de **contacttracing** (Informed consent).
 - De **bundel als hard copy instant beschikbaar** aanwezig stellen zodat bij politionele controle dit overhandigd kan worden is noodzakelijk.
 - De bundel uiterlijk daags voor aankomst **gelijktijdig digitaal aan de verhuurder overmaken**, omdat ook de verhuurder behulpzaam moet zijn bij vragen ‘over wat er gaande is in zijn gebouw’, en de verhuurder een dergelijke vraag moet kunnen beantwoorden ook al bezit de verhuurder geen enkele aansprakelijkheid over het gedrag van de huurder. De verhuurder beloofd daarbij aan de huurder in absolute zin zonder exceptie één week na de huurperiode deze bundel te deleten. (NB: de verhuurder is conform de wettelijke verplichtingen eigen aan verhuur – net zoals bij inboekingen in een hotel - onverminderd steeds verplicht de aanwezigen met naam en adres in bezit te hebben en dit ter beschikking te houden van de overheid.)
 - Verklaring dat de initiatiefnemer die optreedt als de Covid-coördinator zijn genodigden of deelnemers zal sensibiliseren tot navolging van maatregelen en **voorzichtigheidsplicht is passend als verklaring** in zo’n bundel.
 - De bundel is gelijktijdig een draaiboek bevoorbeeld **waar elkeen zit**.
 - Een **seating arrangement** zorgt voor een minimumafstand tussen de zitplaatsen die altijd gerespecteerd wordt. Die wettelijke minimumafstand kan verschillen naargelang het soort van samenkomst/event/congres en hangt uiteraard af van de epidemiologische situatie. In een normale situatie wordt er niet gesproken over een minimumafstand tussen zitplaatsen. In een COVID-situatie moet er wel COVID-veilige afstand tussen de aanwezigen zijn, en dus ook tussen de zitplaatsen. Voor juiste afstanden en andere cijfers (bv. bubbels) verwijzen we naar de ministeriele besluiten en de sectorspecifieke protocollen conform uw eigenste gebruik van het gebouw. Het is aangewezen bij hogere pandemische curves stoelen op **1.5 m afstand** te houden (voor personen die niet onder één dak wonen).
 - De verantwoordelijke huurder of Covid coördinator houdt **toezicht op handhygiëne**.
 - De genodigden of deelnemers die aankomen met een privé wagen zijn er op voorzien dat dit Covid-safe gebeurt. Best gescheiden vervoer of rijden met mondkmasker aan en ramen open bij een matige virale landelijke viruscirculatie.
 - **Bij een pandemische piek** kan het relevant zijn te melden in uw bundel dat er geen internationaal publiek aanwezig zal zijn.
 - De verantwoordelijke huurder of Covid coördinator garandeert dat **de deuren of ramen voldoende open staan**,
 - De verantwoordelijke huurder of Covid coördinator houdt de **CO2 meter in de gaten en neemt passende maatregelen**.
 - **Ontsmetting alle mogelijke contactoppervlakken** (klinken, toiletten, leuning, stoelen bij wisseling plaats, enz.) wordt gegarandeerd door de verantwoordelijke huurder of Covid coördinator.
 - Aanwezigheid van een bewezen werkzame **ontsmettende spray** op relevante plekken kan de deelnemers aanzetten tot gebruik.
 - Bij een **pandemische piek nodig je geen kwetsbare personen uit** of vraag je hen **extra afstand** te houden en een **FP2 masker** te dragen en **anderen een chirurgisch mondkmasker**.

- **Bij pandemische piek**, wordt het **dragen van mondmasker binnen gegarandeerd als men niet zit of de social distancing niet continu verzekerd is**.
- Bij meerdaagse samenkomsten moet de huurder/organisator/Covid-coördinator voor de **COVID-veiligheid** verbonden aan het **meerdaagse karakter** instaan. Zo zal bij een pandemische sterk opgaande curve enkel personen die onder één dak wonen in één kamer mogen slapen, of kan bij een dalende en lage curve de bedden op 2m zelfs 4 meter geplaatst worden. **Ook kan een lagere bezetting en solitaire kamerbezetting deel uitmaken van uw aan de pandemie aangepaste samenkomst.**
- Aard van de activiteiten worden gevat in een **bondig draaiboek** en hun navenante voorziene maatregelen. (bevoorbeeld eten of wandelen in blokken die 3 m afstand houden bij een pandemische piek).
- De bundel meldt bij een aanhoudende verontrustende curve dat **social distancing te allen tijde** aangehouden wordt.
- De bundel bezit een verklaring dat; **wie meerderen bedient zal mondmasker en handschoenen dragen.**
- De huurder/organisator/Covid-coördinator voor de COVID-veiligheid vermeld in zijn bundel dat hij de aanwezigen zal informeren en sensibiliseren over de extra risico's van **alcoholgebruik en COVID-onveilig gedrag**. Hij ziet er op toe het alcoholaanbod in tijd te beperken, zeker samenkomsten met een langdurige aanwezigheid. De huurder/organisator/Covid-coördinator promoot zwak alcoholische en nog beter alcoholvrije dranken.
- De huurder/organisator/Covid-coördinator zal zijn deelnemers adviseren om **niet luider dan normaal** (60 dB) praten, roepen, zingen. Luider praten, lanceert verdere luchtuitstoot en virustransmissie. Het is sterk aanbevolen om mondmaskers steeds te verplichten als risicogedrag van stemverheffing zich kan voordoen bij hogere landelijke Covid-curves.
- vermeldingswaard: **Tenten** waarvan minstens de twee grote publiekszijden open staan (en waarvan dus minstens de helft van de luiken openstaan) worden als outdoor beschouwd. (Nb: tenten mogen niet in het gras opgesteld worden wel op de verharde terrassen.)
- Een **samenkomst waar bezoekers voornamelijk zitten** is COVID-veiliger dan een event waar bezoekers voornamelijk bewegen. Vermeld een aangepaste keuze aan de gaande zijnde omvang van de landelijke virustransmissies.
- Bij een pandemische piek kan zelfs het bewegen omschreven worden als: '**gecontroleerd bewegen**' dit betekent concreet dat het bewegen van bezoekers zodanig begeleid wordt (gesensibiliseerd, gehandhaafd) dat de social distancing steeds gerespecteerd kan worden.
- Bij een matige of lage intensiteit van de pandemie mag vanzelfsprekend het draaiboek in uw bundel vele zaken schrappen en is 'niet gecontroleerd bewegen' vanzelfsprekend. **Bij een lage pandemische graad volstaat een bundel dat elke deelnemer een geldige Covid-pas bezit en gebruik van zelftests van allen voorzien zijn.**

Voor samenkomsten in de gebouwen met afmetingen zoals deze van Situs kan de covid-coördinator zeer zeker de huurder zelf zijn.

8. Voorbereid zijn op handhaving:

Als de politie 30 voertuigen geparkeerd ziet staan aan een gebouw kan ze zich afvragen wat daar gaande is en aanbellen, het is dan van belang uw concept van samenkomst dat aangepast is aan de wet verrat te hebben in één bundel dat je kunt overhandigen. Gelijktijdig laat je de politie binnen zodat ze de conformiteit kan vaststellen. *Nb: Google translate kan je helpen je bundel automatisch (ook) in het Frans te vertalen.* Zo'n bundel vooraf samenstellen garandeert (meer) een zorgeloze samenkomst.

We herhalen dat afhankelijk van de Corona intensiteit, zowel **inventiviteit als aangepast gedrag noodzakelijk kunnen worden als onderdeel van onze dagelijkse normale werking**. Dit aanvaarden en welwillend participeren, versnelt de **normalisering van het leven met Corona (!)**, althans voor de tijd die dat duurt én afhankelijk van de pandemische intensiteit die mogelijks nog enige tijd zou kunnen aanhouden met erg wisselende intensiteit.

9. Hoe zal de overheid omgaan met uw samenkomst.

Wij vernemen uit vele relevante overheidsbronnen overduidelijk en dit met groot verschil met de eerste, tweede en derde golf, dat responsabilisering van de burger (initiatiefnemer) op basis van vertrouwen de leidraad wordt

en handhaving geenszins 'leren leven met Covid' kan realiseren. Vertrouwen in de burger die nabij de adviezen en de maatregelen handelt, zal dan ook welwillend naar de geest van de wet geëvalueerd worden. Zonder deze welwillendheid van de overheid en zijn handhavers verliezen de maatregelen immers alle draagkracht, stuikt de economie ineen en gebeuren meer sociale drama's. Het is dan ook ter zake deze welwillendheid van de overheid inzake handhaving, welke de geest van de wet voor ogen houdt en de veiligheid van alle burgers, dat de initiatiefnemer/ de huurder zijn best doet de vele adviezen en maatregelen secuur toe te passen. **Burgerzin is dan ook in deze belangrijker dan handhaving.**

Burgerzin bewijs je door verregaand overdacht een samenkomst te organiseren.

Uw bundel bewijst uw welwillendheid die gegarandeerd met een wederzijdse welwillendheid ontvangen zal worden.

10. Het Covid-save-gehalte en de schaal van vakantiehuizen verschilt onvergelykbaar, zeer grote vakantiehuizen met meer vierkante meter per persoon zijn navenant veiliger.

XXXL vakantiehuizen zijn erg verschillend van de standaard vakantiehuizen die veelal op schaal zijn van één of twee gezinnen. Het Covid-save-gehalte van grote complexen zoals voormalige scholen, grote boerderijen of kloosters die een vakantiehuizing werden kun je niet vergelijken met wat doorgaans onder een vakantiehuizing wordt verstaan.

Het Covid-save-gehalte en de schaal van XXXL vakantiehuizen is niet te vergelijken met een samenkomst in een woning.

Er zijn anderzijds ook nogal wat zgn. grote vakantiehuizen die zich enkel groot beschouwen omdat ze veel personen te slapen kunnen leggen dankzij hun stapelbedden.

De gebouwen van Situs zijn in tegenstelling tot andere zgn. grote vakantiehuizen werkelijk onvergelykbaar groot, globaal gezien driedubbel zo groot voor hun respectievelijk aantal personen en met gezamenlijke ruimten met vierdubbele hoogte.

Waar een gebouw van 600 m² gemiddeld elders geschikt wordt geacht voor 60 personen omvat Sech' Ry 1700 m². Gemiddeld grote vakantiehuizen geschikt voor 30 personen zijn 450 m² groot terwijl het gebouw 'Au dessus du Bie' 1150 m² groot is. Uitgedrukt in virologische termen en veiligheidsadviezen betekent dat de XXXL gebouwen van Situs extra veilig zijn door de gemakkelijkheden om afstand te bewaren. Dat de gemeenschappelijke ruimten daarbij ook nog eens een viervoudige hoogte hebben dan andere 'grote zalen' maakt een onmiskenbaar verschil uit qua veiligheid.

In zoverre cijfermatig vergelijk van tel is, elke aanwezige (van het maximaal toegestane aantal personen) heeft drie maal meer oppervlak en vertoeft in een vierdubbele hoogte in vergelijk met gemiddelde zalen goedgekeurd door de virologen (Gems 2021), waardoor een twaalfvoudige Covid-save-gehalte meetbaar is.

11. Onverminderd geldt:

De pandemie vergt van elke initiatiefnemer van een samenkomst bereidheid tot aanpassing aan de maatregelen welke aan elke burger worden opgelegd.

Situs verhuurt gebouwen wat er in die gebouwen gebeurt, behoort tot de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. Wil hij zijn initiatief niet aanpassen, reduceren, herdefiniëren, heroriënteren aan de maatregelen dan kan deze onwil niet verhaald worden op Situs.

Deel B:

Belofte tot tegemoetkoming vanwege Situs tot voordeel van de klant.

12. Situs is solidair met zijn klanten.

Mits de klant bovenstaande inhoud en de noodzakelijke opvolging ervan verregaand participeert zal Situs solidair zijn met de klant conform onze Covid-policy, reeds sedert 2020 van toepassing.

Niettegenstaande de klant algeheel aansprakelijk is voor zijn initiatief en aanpassing aan de maatregelen - zoals de wet dat oplegt aan alle burgers - kan Situs solidair zijn tot voordeel van de klant mocht het gebruik van de gebouwen aan extra restrictieve wettelijke maatregelen worden onderworpen.

Onze tegemoetkomende Corona-policy blijft van toepassing: een aanzienlijke financiële tegemoetkoming blijft gewaarborgd conform onze sedert 2020 bestaande Corona-policy en zoals vooraf aan de klant overgemaakt en op onze website sedert dan aanwezig:

'In Coronatijden een pand boeken

In Coronatijden een pand boeken is door de continue wijzigende regulaties niet evident.

Onafgezien van de te verwachten aangehouden versoepelingen en opheffingen van alle maatregelen, gelijklopend met de toename aan vaccinaties was het afgelopen jaar gekenmerkt door vele wijzigende maatregelen.

De ene keer zijn enkel strikt noodzakelijke verplaatsingen toegestaan, de andere keer moet het pand sluiten, iets later zijn verplaatsingen dan weer wel toegestaan, dan mag je er naartoe met je bubbel die bestaat uit je gezin + 4 mensen, dan je bubbel van 10, dan met gescheiden bubbels van tien, dan met gescheiden bubbels van 15, dan met gescheiden bubbels van 15 maar maximaal 50 personen.

Binnen een bubbel mag je dan knuffelen zoveel je wilt maar tussen bubbels moet je 1.5 m afstand blijvend garanderen.

Het is niet uitgesloten dat U zelf dient in te staan voor registraties van een Covid-safe samenkomst of welk andere regeling welke een burger wordt opgelegd die een kleine of grotere samenkomst organiseert.

De vele wijzigingen hebben steeds als consequentie dat klanten op het laatste moment overwegen te annuleren terwijl het wél toegestaan is om het pand te gebruiken. Grote panden hebben het nadeel erg gevoelig te zijn aan deze continue wijzigingen van de overheid én de klant.

Daarom de volgende duidelijke directieven:

Wanneer het door de overheid niet verboden wordt het pand te gebruiken geven we geen voucher bij annulaties. U kunt dan het pand gebruiken conform het aantal toegelaten personen of regelingen opgelegd door de overheid.

Het risico van het initiatief van de klant kan in Corona tijden niet eenzijdig gedragen worden door de verhuurder. Ook de huurder weet ondertussen dat maatregelen en restricties in coronatijden wijzigend van aard zijn. Immers als een pand niet gebruikt mag worden met een groep dan kan het nog steeds gebruikt worden met een gezin dan wel een kleinere groep. Een gewijzigd concept van samenkomst is wat dan de klant te doen staat.

Bij een aanhoudende besmettingsgraad of heropflakking weet ondertussen elkeen hoe zich te gedragen en we niet meer zoals bij de eerste golf verrast zullen worden. De overheid zal niet zo vlug meer een sector sluiten wél zal ze een aangepast gedrag en wijzigende restricties opleggen. Het is dan ook de klant die bij gewijzigde maatregelen daar een gepaste invulling dient aan te geven.

We gaan naar aangehouden sterk verminderde restricties toe dankzij de vaccinaties, evenwel kunnen maatregelen van toepassing blijven. De reflex vanwege klanten om vlotjes omboekingen, vouchers, geld terug te vragen is hier dan ook op wettelijke basis niet meer van toepassing. Het is de burger die zich aan wetten en restricties dient te houden opgelegd door de staat en dit onafhankelijk van de frequentie van wijzigingen waarvan een verhuurder - in casu Situs - geen aansprakelijkheid bezit.

Wij geven enkel vouchers of omboekingen als de overheid verbiedt het pand te betrekken.

Wel biedt Situs uit commerciële overwegingen kortingen als men met minder mag komen dan het toegestane maximum:

'Au dessus du Bie' te Daverdisse. Geschikt voor 24 à maximum 34 personen :

Garantie 1: Als een verblijf verboden is in de woning, wordt het door u betaalde bedrag omgezet in een tegoedbond die geldig is voor 24 maanden.

Garantie 2: Indien in het huis kan verbleven worden met 15 personen of meer geven wij geen korting/tegemoetkoming of omboeking en is de volledige huursom verschuldigd.

Garantie 3: Indien de max. toegelaten capaciteit tussen de 10-15 bedraagt, krijgt u een tegemoetbon van 30 % van het totaal van de huursom.

Garantie 4: Indien in het huis kan verbleven worden met minder dan 10 personen geven wij een tegemoetbon van 50% van het totaal van de huursom.

Voor het pand 'Sech 'Ry' te Sechery-Redu. Geschikt voor 40 à maximum 60 personen :

Garantie 1: Als een verblijf verboden is in de woning, wordt het door u betaalde bedrag omgezet in een tegoedbonn die geldig is voor 24 maanden.

Garantie 2: Indien in het huis kan verbleven worden met 30 personen of meer geven wij geen korting/tegemoetkoming of omboeking en is de volledige huursom verschuldigd.

Garantie 3: Indien de max. toegelaten capaciteit tussen de 15-30 personen bedraagt, krijgt u een tegemoetbon van 30 % van het totaal van de huursom.

Garantie 4: Indien in het huis kan verbleven worden met minder dan 15 personen geven wij een tegemoetbon van 50% van het totaal van de huursom.

Ter vergelijking: als je een wagen koopt die 240 km/u kan rijden en je mag slechts 120 km/u rijden dan is de fabrikant daarvoor niet verantwoordelijk en kunnen er geen compensaties gevorderd worden. Wij bieden echter wél tegemoetkomingen en verwachten van de klant een passende verantwoordelijkheidszin in tijden van een pandemie.

Deze garanties en tegemoetkomingen hebben enkel betrekking op bij wet vastgelegde restricties zoals deze zijn gepubliceerd in het staatsblad en zo het aantal toegestane personen reduceert. Tot zolang er zo'n beslissing niet werd gepubliceerd in het staatsblad gelden bovenstaande tegemoetkomingen niet en dient onverminderd de gehele huursom te worden betaald.

Deze tegemoetkomingen zijn dus niet van toepassing als een groep uit eigen voorkeur met minder personen intrekt.

Hetzij opgemerkt dat de verwachting in België is dat de zeer verregaande versoepelingen aangehouden zullen worden ook bij een heropflakking en de kans op nagenoeg volledige vrijheid – althans voor de gevaccineerden – feitelijk blijft. Met zekerheid wordt een vaccinatiegraad van 70% à 80 % aangehouden met boosterprikken, dat benoemt men terecht groepsimmunitet.

Europa heeft bovenop de bestaande uitstekend lopende overeenkomsten het drievoudige van haar bewonersaantal aan bijkomende vaccins besteld met de opdracht deze direct aan te passen aan mutaties. De corona-pas voor samenkomsten van groepen blijft een aangewezen tool of deze al dan niet verplicht is.

Gesteld dat je in 'het ergste' geval slechts met een kleine groep mag komen in het allerbeste van de echte Ardennen (en met de aangeboden minprijs) wat is dan het probleem ?

Dan boek je maar een tweede keer en gebruik je de tegemoetbon voor een verblijf met een grote groep.'

Met vriendelijke groeten,

Het Situs Team

0479 977967 & 0475-748319