
Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening



Reglement voor verkavelingen.

Directie Distributie en Toevoer

Inhoudsopgave

1.	Toepassingsgebied.....	3
2.	Procedure	4
	a. Projectaanvraag.....	4
	b. Opmaak dossier	4
	1. Ontwerp	4
	2. Offerte.....	4
	3. Studiekosten.....	5
	4. Projectkosten.....	6
3.	Openbare ruimte, eigendomsoverdracht en erfdienstbaarheden	7
	a. Openbaar domein	7
	b. Privaat domein met openbaar karakter	7
	c. Privaat domein zonder openbaar karakter.....	8
4.	Technische aspecten	9
5.	Definities	11
	Algemeen Waterverkoopreglement (AWVR).....	11
	Bijzonder waterverkoopreglement (BWVR).....	11
	Industriezone	11
	KMO- of ambachtelijke zone.....	11
	De Watergroep.....	11
	Groepsbouw.....	11
	Initiatiefnemer	12
	Klant.....	12
	Omgevingsloket.....	12
	Omgevingsvergunning	12
	De omgevingsvergunning vervangt en verenigt verschillende vergunningen:.....	12
	Project.....	12
	Projectaanvraag	12
	Projectaanvraagformulier	12
	Sociale huisvestingsmaatschappij (SHM)	12
	Verkaveling	13
	Wooncomplex.....	13
	Woonenheid.....	14

1. Toepassingsgebied

Onderhavig reglement legt de modaliteiten vast met betrekking tot de aanleg van de infrastructuur voor distributieleidingen van drinkwater bij het indienen van een nieuwe verkavelingsaanvraag, een verkavelingswijziging, een gezamenlijke stedenbouwkundige aanvraag voor groepsbebouwing, de realisatie van een industriezone, KMO- of ambachtelijke zone en een zone voor dienstverlenende of grootwinkelbedrijven hierna een project genoemd, alsook de administratieve en financiële afhandeling ervan.

Dit reglement is van toepassing op het geografisch gebied waarin De Watergroep wettelijk of statutair het waterleidingsnet mag aanleggen, verdelen en uitbaten tenzij indien anders bepaald, zijn de onderhavige voorwaarden en procedures van toepassing op ieder van de genoemde activiteiten.

Dit reglement wordt op de website van De Watergroep gepubliceerd (www.dewatergroep.be). De Watergroep heeft het recht onderhavig reglement te wijzigen. In voorkomend geval zal het gewijzigde - en door de raad van bestuur goedgekeurde - reglement gepubliceerd worden op hogervermelde website.

De Watergroep is een drinkwaterbedrijf en is overeenkomstig de EU richtlijn drinkwater en het decreet van de Vlaamse regering van 13/12/2002 "houdende reglementering inzake de kwaliteit en levering van water, bestemd voor menselijke consumptie" verplicht om kwaliteitsvol water te leveren in de onroerende goederen.

Voor elke uitbreiding van het drinkwaternet moet er op voorhand een studie gebeuren. In deze studie zal de Watergroep in de eerste plaats rekening houden met de kwaliteit van het drinkwater en de aanwezige capaciteit van het drinkwaternet. Indien uit deze studie blijkt dat de bluswater capaciteit onvoldoende is, dan zal de verkavelaar zelf moeten instaan voor de eisen die worden gesteld in het brandweerverslag zoals voorzien in de ministeriële omzendbrief van 14/10/1975.

De modaliteiten en prijzen van de individuele drinkwateraftakkingen zélf zijn niet vervat in dit reglement. Hiervoor wordt verwezen naar het waterverkoopreglement.

In geval van betwisting over de interpretatie van het onderhavige voorwaarden beslist De Watergroep.

2. Procedure

a. Projectaanvraag

Indien het gaat om een project voor het verkavelen van gronden en er wordt door de gemeente een adviesaanvraag via het omgevingsloket aan De Watergroep gestuurd, dan zal De Watergroep op basis hiervan, na het verlenen van de voorwaardelijke verkavelingsvergunning, een offerte opmaken.

Indien het gaat om een project voor het verkavelen van gronden en er wordt door de gemeente geen advies via het omgevingsloket aan De Watergroep gevraagd, dan doet de initiatiefnemer een rechtstreekse projectaanvraag aan De Watergroep via het aanvraagformulier op de website, en dit in de ontwerpfase van het project.

De initiatiefnemer zal de ontwerpplannen dusdanig opmaken dat er voor de nutsleidingen langs beide zijden van de wegenis en rond een doodlopend stuk straat een vrije strook van minimum 1,2 meter breed en 1,2 meter diepte ter beschikking is. In afgewerkte fase zal hier geen monoliete verharding (beton of bitumen) op aangebracht mogen worden en zal deze vrij blijven van vaste constructies en diepwortelende beplanting.

Ingeval De Watergroep oordeelt dat de aanvraag onvolledig is (zie aanvraagformulier), stelt zij de initiatiefnemer hiervan in kennis na ontvangst van de aanvraag.

De Watergroep zal enkel na ontvangst van een volledige projectaanvraag overgaan tot de opmaak van het dossier. De minimale samenstelling van een aanvraagdossier kan je terugvinden op het aanvraagformulier.

Een correcte projectaanvraag, hetzij via het omgevingsloket hetzij via een volledig ingevuld projectaanvraagformulier met nodige bijlagen, geeft een overzicht van de op te richten voorzieningen en geeft aanleiding tot de opmaak van een ontwerp en een bindende offerte aan de aanvrager voor uitvoering van de werken.

b. Opmaak dossier

1. Ontwerp

Overeenkomstig haar wettelijke of statutaire taken, zal De Watergroep een ontwerp opmaken. De Watergroep bepaalt in haar ontwerp het materiaal en de diameter van de leidingen, de plaats van de afsluiters, brandkranen, ... Vanaf een leiding van \varnothing 80mm is een druk- en capaciteitsmeting noodzakelijk . Er wordt slechts effectief gestart met de opmaak van een ontwerp ná uitvoering van de meting door De Watergroep. De kosten hiervoor vallen integraal ten laste van de initiatiefnemer.

Elk nieuw of aangepast ontwerp wordt opgemaakt op basis van het op dat moment van toepassing zijnde verkavelingsreglement.

2. Offerte

Het opgemaakte/gewijzigde ontwerpplan dient als basis voor de opmaak van een offerte. De offerte voor verkavelingen wordt gemaakt volgens het principe van de vereenvoudigde offerte, op basis van forfaitaire prijzen.

Voor specifieke situaties zoals de verplaatsing of aanpassing van bestaande installaties wordt een bijkomende offerte op maat gemaakt met opgave van elke te verwachten posten, nodig voor uitvoering van het werk.

Een offerte voor industriezones, zones voor dienstverlenende of grootwinkelbedrijven, sociale woningbouw, wordt niet gemaakt volgens het principe van de vereenvoudigde offerte, maar wel als een offerte op maat.

In elke offerte voor projecten met netuitbreiding wordt er steeds van uitgegaan dat De Watergroep enkel het grondwerk voor haar eigen deel voor haar rekening neemt. Dit grondwerk wordt - na uitvoering - met de initiatiefnemer afgerekend op basis van de werkelijk uitgevoerde hoeveelheden. Indien (een deel van) dit grondwerk wordt uitgevoerd door de initiatiefnemer, een derde partij (niet-verkavelaar) of in synergie, aanvaardt De Watergroep hiervoor geen enkele kost. Elke kost die hiervoor tóch aan De Watergroep zou worden overgemaakt, wordt - inclusief markup - integraal doorgerekend aan de initiatiefnemer.

Elke nieuwe of aangepaste offerte wordt opgemaakt op basis van het op dat moment van toepassing zijnde verkavelingsreglement en offerteregels.

De geldigheid van de offerte bedraagt 6 maanden te rekenen vanaf de verzendingsdatum aan de initiatiefnemer. Na ondertekening blijven de prijzen 12 maanden geldig.

De initiatiefnemer dient in te stemmen met de offerte door zijn schriftelijk akkoord te bezorgen aan De Watergroep. Hij wordt geacht, door zijn schriftelijke goedkeuring en/of door de betaling, de voorwaarden van de offerte te kennen en deze te aanvaarden.

Al naargelang de bepalingen van de offerte :

- factureert De Watergroep de in de offerte bepaalde bedragen aan de initiatiefnemer . De initiatiefnemer zorgt voor betaling binnen de termijnen vermeld in de offerte of op de factuur en dit ten laatste 3 maand voor de gewenste aanvang van de werken. In geval van onvolledige of laattijdige betaling, behoudt De Watergroep zich het recht voor om de werkzaamheden niet aan te vatten of op te schorten ingeval deze reeds opgestart werden.
- volstaat het bezorgen van het schriftelijk akkoord (enkel gemeentelijke vennoten).

Elke specificatie - vermeld in de offerte - maakt samen met de bepalingen van onderhavig verkavelingsreglement, de volledige en enige overeenkomst uit tussen de betrokken partijen.

De definitieve voorwaarden worden aan de initiatiefnemer en het gemeentebestuur bezorgd.

3. Studiekosten

De studiekosten die De Watergroep maakt voor de behandeling van de projectaanvraag zijn ten laste van de Initiatiefnemer.

Studiekosten zullen aangerekend worden in onderstaande gevallen:

- bij elke nieuwe projectaanvraag
- bij het aanvragen door de initiatiefnemer van een variant op het ontwerp, zullen zowel de studiekosten van de eerste aanvraag als deze voor de gevraagde variant aangerekend worden. De studiekost van de voorgaande projectaanvraag moet in dat geval betaald zijn vóór de opmaak van een volgende variant.
- In volgende gevallen zal een nieuwe studie met bijkomende studiekosten worden opgesteld:

- bij het overschrijden van de geldigheidstermijn van de aangeboden offerte (6 maand na verzendingsdatum)
- bij het overschrijden van de geldigheidstermijn van de getekende offerte (12 maand na ondertekening)
- bij het uitstellen van een project voor onbepaalde tijd

4. *Projectkosten*

De totale projectkosten die zullen aangerekend worden aan de initiatiefnemer zijn:

- de werkelijk uitgevoerde hoeveelheden overeenkomstig de offerte op maat en/of de werkelijk uitgevoerde hoeveelheden overeenkomstig de vereenvoudigde offerte
- de kosten van de veiligheidscoördinator (ontwerp en/of verwezenlijking),...
- alle meerkosten die het gevolg zijn van (niet-limitatieve lijst):
 - de tijdelijke stopzetting van de werken door toedoen van de initiatiefnemer
 - iedere verplaatsing of wijziging aan het oorspronkelijk geplande project door toedoen van de initiatiefnemer
 - onvoorziene omstandigheden zoals bijvoorbeeld het verwijderen van hinderende, ondergrondse obstakels, het plaatsen van bronbemaling,... doch zonder hiertoe beperkt te zijn
 - een bodemverontreiniging die wordt vastgesteld tijdens de grondwerken

3. Openbare ruimte, eigendomsoverdracht en erfdiensbaarheden

Met betrekking tot de aan te leggen leidingen geldt het volgende:

Er dient minstens een vrije ruimte met een breedte van 1,2 meter langs beide zijden van de straat voorzien te worden waarin de leidingen aangelegd worden. Deze breedte wordt gemeten vanaf:

- de rooilijn voor de aanleg in openbaar domein
- de bouwlijn voor de aanleg in privaat domein met openbaar karakter

Aanleg van de distributieleiding moet mogelijk zijn op minimum 1 meter van de bouwlijn. Desgevallend moet de breedte van de vrije ruimte hiervoor worden uitgebreid.

Het einde van een doodlopend stuk weg wordt eveneens begrensd door een vrije ruimte met een breedte van 1,2 meter zodat de leidingen rond kunnen gelegd worden.

Zowel bovengronds als ondergronds (tot op een diepte van 1,2 meter ten opzichte van het maaiveld) mogen zich geen hindernissen bevinden in deze ruimte. Hieronder wordt tevens begrepen dat de ruimte vrij dient te zijn van bebouwing, of beplanting.

De vrije ruimte dient na de aanleg van de nutsleidingen een openbaar karakter te behouden en vrij te blijven van alle constructies, monoliete verhardingen en diep wortelende bomen.

a. Openbaar domein

De leidingen worden aangelegd in de ruimte die de initiatiefnemer overeenkomstig het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dient af te staan aan de vergunningverlenende overheid om deel uit te maken van het openbaar domein.

De vrije, openbare ruimte dient na de aanleg van de nutsleidingen een openbaar karakter te behouden en vrij te blijven van alle constructies, monoliete verhardingen en diep wortelende bomen.

b. Privaat domein met openbaar karakter

Wanneer er geen vrije, openbare ruimte aanwezig is of wanneer drinkwaterleidingen moeten aangelegd worden op privaat domein, dient een ondergrondse erfdiensbaarheid te worden gevestigd ten gunste van De Watergroep voor de aanleg en het onderhoud, de herstelling en vernieuwing van de drinkwaterleidingen, samen met een recht van doorgang (permanent en onbelemmerd) voor personeel, aannemers, voertuigen en materiaal.

Voormelde te vestigen erfdiensbaarheden dienen eeuwigdurend te zijn.

In dit geval dient met het oog hierop reeds in de ontwerpfase van het project contact opgenomen te worden met De Watergroep.

De erfdiensbaarheden voor de drinkwaterleidingen en het recht van doorgang zullen door een notaris in een akte worden bekrachtigd en zullen verleden worden vóór de uitvoering van de werken, waarbij de kosten van de akte, opmetingsplan met aanduiding van de erfdiensbaarheidszondes en de registratierechten volledig ten laste vallen van de initiatiefnemer.

Bij de verkoop of de overdracht van enig ander zakelijk genotsrecht of bij de overdracht van een persoonlijk genotsrecht van een perceel zal de initiatiefnemer in de desbetreffende akte dezelfde verbintenissen aan de verkrijger opleggen en De Watergroep op de hoogte brengen. De eventuele meerkosten die het gevolg zijn van de niet-naleving van deze bepaling door de initiatiefnemer, zullen aangerekend worden aan de initiatiefnemer.

De Watergroep plaatst géén hydranten, spoelpunten of vakafsluiters op private eigendommen.

c. Privaat domein zonder openbaar karakter

Op privaat domein zonder openbaar karakter wordt door De Watergroep onder geen beding distributieleiding aangelegd.

4. Technische aspecten

De Watergroep zal behoudens onvoorziene omstandigheden voor de uitvoering van het project instaan overeenkomstig de plannen en de offerte, maar er evenwel slechts toe gehouden zijn het project uit te voeren, wanneer:

- alle nodige vergunningen van de verlenende overheden in het bezit zijn van De Watergroep
- het tracé, de breedte en het niveau van de wegenis op het terrein een definitief karakter hebben (boordsteen definitief is aangelegd)
- de rooilijn ten opzichte van de openbare weg door een beëdigd landmeter is uitgezet, de kavels zichtbaar zijn afgepaald en de leidingstrook materiaal- en verhardingsvrij is
- de vrije openbare ruimte is geëffend tot hetzelfde niveau van de boordsteen of de toekomstige afwerking

Het plaatsen of herplaatsen van paalstenen (voor afpaling van het perceel) kan niet ten laste gelegd worden van De Watergroep. Tot bij de eindvaststelling blijft de initiatiefnemer verantwoordelijk voor de plaatsing van de rooilijn.

De perceelsgrenzen van de kavels worden eveneens visueel gematerialiseerd en moeten extra worden verduidelijkt met een ondiepe zaagsnede of met een verfstreep.

Deze werkzaamheden voor de aanleg van de drinkwaterleidingen zullen worden uitgevoerd overeenkomstig de aanvullende schriftelijk vastgelegde afspraken van de coördinatievergaderingen die vóór en tijdens de werken plaats grijpen op initiatief van de initiatiefnemer. Deze afspraken dienen te worden opgemaakt in overeenstemming met en ter aanvulling van de voorwaarden uit de offerte en dit reglement.

De Watergroep zal de installaties plaatsen overeenkomstig de ontwerpplannen.

Het uitgraven en de heraanvulling van de sleuf met alle bijhorende werken wordt uitgevoerd door:

- een door De Watergroep geaccepteerde aannemer (onder 'geaccepteerde aannemer' wordt begrepen: een door de verkavelaar aangestelde aannemer die op de coördinatievergadering aanvaard wordt door alle partijen) die werkt in opdracht van de initiatiefnemer en volgens de afspraken die werden gemaakt op de coördinatievergadering met de betrokken netbedrijven. Deze optie wordt enkel toegestaan indien de initiatiefnemer de coördinatie van sleufaanleg en aanvulling op zich neemt evenals de veiligheidscoördinatie volgens de wettelijke verplichtingen. De initiatiefnemer dient de gegevens van de veiligheidscoördinator aan De Watergroep door te geven en vraagt hem/haar tevens contact met De Watergroep op te nemen i.v.m. de veiligheidscoördinatie (o.a. risicoanalyses) van de werken. De initiatiefnemer biedt bovendien de garantie dat de graafwerken uitgevoerd worden volgens de hieronder vermelde richtlijnen:
 - uitvoering volgens het lastenboek van De Watergroep
 - daadwerkelijke uitvoering van de sleufwerken volgens het overeengekomen sleuftype
 - instandhouding van de sleuf waarin de aanleg van de leiding in veilige en hygiënische omstandigheden kan
 - vóór het dichten van de sleuf, De Watergroep uitnodigen om de ligging van de leidingen op te meten en te inspecteren, indien deze laatstgenoemde handelingen niet mogelijk waren tijdens de effectieve aanleg zélf

- het maken van een of meerdere proefsleuven na uitvoering zodat De Watergroep de uitvoering kan controleren
- De Watergroep zal alle aangerekende kosten voor sleuf of synergiekosten doorrekenen aan de aanvrager
- een aannemer in opdracht van een andere netwerkbeheerder die optreedt als piloot. De piloot wordt aangeduid door de verschillende netwerkbeheerders die nutsleidingen in synergie wensen aan te leggen
- een aannemer in opdracht van De Watergroep die optreedt als piloot. De piloot wordt aangeduid door de verschillende netwerkbeheerders die nutsleidingen in synergie wensen aan te leggen

Het plaatsen van de drinkwaterleidingen wordt uitgevoerd onder het beheer en in opdracht van De Watergroep.

De Watergroep kan beslissen om bepaalde installaties te verplaatsen of aan te passen ten laste van de initiatiefnemer.

Nutsleidingen worden niet aangelegd in een zone waar een nieuwe monoliete verharding wordt voorzien als eindlaag. Na uitvoering moeten de leidingen bereikbaar blijven voor het uitvoeren van herstellingen en/of aftakkingen.

Bij de realisatie van nieuwe wegen dient de initiatiefnemer op vraag van De Watergroep te zorgen voor het plaatsen van wachtbuizen bij dwarsing van de rijweg volgens het ontwerpplan. De plaats van de wachtbuizen wordt aangeduid met een verfstreep op de boordsteen en wordt ook opgenomen op het as-built plan van de wegenis. De kleur van deze verfstreep is verschillend van deze voor de aanduiding van de perceelsgrenzen.

Vooraleer de wegenis aangelegd wordt, dient door de initiatiefnemer een coördinatievergadering belegd te worden met alle netwerkbeheerders teneinde een maximale synergie van de werken te bekomen, de te plaatsen wachtkokers aan te duiden en afspraken te maken omtrent de timing.

In overleg met De Watergroep wordt de juiste diepte van de koker bepaald. Kosten vallen volledig ten laste van de initiatiefnemer. Type en diameter worden bepaald tijdens de coördinatievergadering of volgens plan.

Ten laatste bij het beëindigen van alle wegeniswerken binnen de verkaveling moet de initiatiefnemer De Watergroep contacteren om na te gaan dat:

- alle toestellen van De Watergroep onbeschadigd, vrij bereikbaar en bedienbaar zijn
- alle straatmeubilair en toestel-signalisatie van De Watergroep aanwezig is en nog correct geplaatst is

Eventueel noodzakelijke herstellingen van beschadigingen aan de aanwezige toestellen en/of straatmeubilair zullen aan de initiatiefnemer worden aangerekend. Naleveringen van straatmeubilair zullen eveneens worden aangerekend. De aannemer van de grond- en/of wegeniswerken (aangesteld door de initiatiefnemer) kan – na afloop van zijn werken - zijn oplevering niet bekomen zonder attest van De Watergroep.

5. Definities

Algemeen Waterverkoopreglement (AWVR)

Het algemeen waterverkoopreglement omschrijft de rechten en plichten van enerzijds de watermaatschappijen en de rioolbeheerders en anderzijds hun klanten. Het vormt een algemeen kader voor de dagelijkse relatie tussen beide partijen.

Bijzonder waterverkoopreglement (BWVR)

Dit reglement is een aanvulling op de bepalingen van het algemeen waterverkoopreglement, (afgekort AWVR) zoals vastgelegd bij Besluit van de Vlaamse Regering van 8 april 2011 houdende bepalingen van rechten en plichten van de exploitanten van een openbaar waterdistributienetwerk en hun klanten met betrekking tot de levering van water bestemd voor menselijke consumptie, de uitvoering van de saneringsverplichting en het algemeen waterverkoopreglement.

Industriezone

In loten trekken of verdelen van gronden voor industriezones en zones voor dienstverlenende of grootwinkelbedrijven waarvoor, in voorkomend geval, de nodige toelatingen en/of vergunningen afgeleverd worden door de bevoegde overheid.

Ook de opsplitsing van nieuwe en bestaande industriële panden met als overwegende bestemming industriële activiteiten, zelfs zonder dat hiervoor door een bevoegde overheid een verkavelingsvergunning wordt afgeleverd, wordt voor de toepassing van onderhavig reglement als een industriële verkaveling beschouwd.

KMO- of ambachtelijke zone

In loten trekken of verdelen van gronden voor KMO- of ambachtelijke zones, waarvoor, in voorkomend geval, de nodige toelatingen en/of vergunningen afgeleverd worden door de bevoegde overheid.

Ook de opsplitsing van nieuwe en bestaande panden met als overwegende bestemming ambachtelijke activiteiten, zelfs zonder dat hiervoor door een bevoegde overheid een verkavelingsvergunning wordt afgeleverd, wordt voor de toepassing van onderhavig reglement als een KMO- of ambachtelijke zone beschouwd.

De Watergroep

Vanaf 1 januari 2013 is dit de nieuwe commerciële naam van "Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening cv"

Groepsbouw

Een bouwproject waarbij een initiatiefnemer minstens twee nieuwe gebouwen naast elkaar al dan niet aanpalend en al dan niet in een verkaveling bouwt en verkoopt of verhuurt. Hij ontvangt hiervoor een Omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen. Groepsbouw omvat eveneens de zogenaamde woonerven.

Dit geldt zowel voor residentiële als niet-residentiële groepsbouw.

Initiatiefnemer

De natuurlijke of rechtspersoon, die onder zijn verantwoordelijkheid een Project opmaakt, laat opmaken of wijzigt of die met het oog daarop percelen bouwrijp maakt of laat maken, die de uitvoering van die werken coördineert of laat coördineren, om uiteindelijk de eigendom, enig ander zakelijk recht of een persoonlijk recht op één of meerdere percelen en eventueel de bouwwerken daarop aan een derde over te dragen.

Klant

De natuurlijke persoon of rechtspersoon aan wie de exploitant de door hem geleverde diensten factureert en die ertoe gehouden is de verplichtingen na te komen die inherent zijn aan de geleverde diensten.

Omgevingsloket

Het Omgevingsloket is hét centrale digitale loket waar de aanvragen voor omgevingsvergunningen worden ingediend, waarna één openbaar onderzoek en één adviesronde worden georganiseerd.

(www.omgevingsloket.be)

Omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning vervangt en verenigt verschillende vergunningen:

- omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (vroegere stedenbouwkundige vergunning)
- omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden (vroegere verkavelingsvergunning)

Project

Een nieuwe verkavelingsaanvraag, een verkavelingswijziging, een gezamenlijke stedenbouwkundige aanvraag voor groepsbebouwing, de realisatie van een industriezone, KMO- of ambachtelijke zone wordt in het kader van dit reglement een Project genoemd.

Projectaanvraag

Een Projectaanvraag is een aanvraag tot het verkrijgen van een offerte voor de aanleg van de drinkwatervoorziening met betrekking tot een Project. Een Projectaanvraag omvat steeds het aanvraagformulier of de voorwaardelijk goedgekeurde aanvraag van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden.

Projectaanvraagformulier

Het aanvraagformulier is een digitaal webformulier op de website van De Watergroep.

Sociale huisvestingsmaatschappij (SHM)

De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW), het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen of een door de Vlaamse Regering erkende sociale huisvestingsmaatschappij, voor zover zij optreden volgens de bepalingen van titel V van de Vlaamse Wooncode (decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse wooncode).

Verkaveling

Onder verkavelen wordt verstaan :

- een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren, een erfpacht of een opstalrecht te vestigen of één van deze overdrachtsvormen aan te bieden zelfs onder opschortende voorwaarde, voor woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt (artikel 101 van het decreet ruimtelijke ordening) en waarvoor een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning afgeleverd wordt door de bevoegde overheid
- een wijziging van een bestaande verkaveling of een herverkaveling wordt in kader van onderhavig reglement beschouwd als een verkaveling
- een lot of een perceel opsplitsen in 2 of meer loten/percelen. Elke splitsing van loten of percelen die niet onder een van bovenstaande definities vallen, zijn los van het feit of er een omgevingsvergunning vereist is, gevat door onderhavig reglement
- het opsplitsen van een of meerdere percelen voor industriezones, zones voor dienstverlenende of grootwinkelbedrijven; deze categorie van Verkaveling wordt hierna verder Industriezone genoemd
- het opsplitsen van een of meerdere percelen voor KMO- of ambachtelijke zones; deze categorie van Verkaveling wordt hierna verder KMO- of ambachtelijke zone genoemd

Dit geldt zowel voor residentiële als niet-residentiële verkavelingen.

Bijstelling van een verkaveling

De bijstelling van een verkaveling wordt als volgt behandeld:

Indien het gaat over een andere verkavelaar dan de oorspronkelijke verkavelaar, dan wordt de bijstelling beschouwd als een nieuwe verkaveling. Dan wordt een bijkomende offerte opgemaakt met studiekosten en de forfaitaire kost per bijkomend lot.

Indien het gaat over dezelfde verkavelaar, bekijken we of de oorspronkelijke offerte een vereenvoudigde offerte was. Indien dit zo was en indien er bijkomende loten worden gecreëerd door de bijstelling, dan wordt een bijkomende offerte opgemaakt met studiekosten en de forfaitaire kost per bijkomend lot.

Wooncomplex

Een wooncomplex is een verzameling van meerdere woongebouwen waar eindafnemers aanwezig zijn in minstens twee verticaal of horizontaal aanpalende of aansluitende wooneenheden. De initiatiefnemer ontvangt hiervoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning van de bevoegde overheid.

Wooneenheid

Elke eenheid in een woongebouw die ontworpen of aangepast is om afzonderlijk te worden gebruikt voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande en die minstens over de volgende woonvoorzieningen beschikt: een woonruimte in combinatie met een toilet, een douche of bad en een keuken of kitchenette en waarvan het waterverbruik afzonderlijk aangerekend wordt.