

DIE VERWALTUNG DES  
**WOHNUNGSWESENS**

**Prämie zur Schaffung  
vereinbarungsgebundener  
Wohnungen**





## *Ein angemessenes Dach über dem Kopf für jeden Bürger ist die Priorität Ihrer Region.*

Der Wallonie fehlt es jedoch an Mietwohnungen.

Die Wallonische Region hat somit die Prämie für die Schaffung von vereinbarungsgebundenen Wohnungen ins Leben gerufen.

Diese Hilfe ist dazu bestimmt, Sie zu ermutigen, über Immobilienmakler (öffentliche Wohnungsbaugesellschaften, Bau- und Wohnungsfonds, Agentur für soziale Wohnungen...) in die Schaffung von Mietwohnungen zu investieren.

Mit der Prämie zur Schaffung von vereinbarungsgebundenen Wohnungen verfügt die Wallonie über einen finanziellen Anreiz, der den Interessen aller entgegenkommt: Eigentümer und Mieter.

## Die Prämie für vereinbarungsgebundene Wohnungen

### Was ist die Prämie zur Schaffung vereinbarungsgebundener Wohnungen?

---

Es handelt sich um eine finanzielle Beihilfe, die von der Wallonischen Region zur Schaffung einer vereinbarungsgebundenen Wohnung (über den Bau oder Erwerb, gefolgt von Schaffung, Renovierung oder Unterteilung einer Wohnung) gewährt werden kann, das heißt die dazu bestimmt ist, einem Haushalt durch Vermittlung eines Immobilienmaklers als Hauptwohnsitz vermietet zu werden.

## Haben Sie Anspruch auf diese Prämie?

---

Um Anspruch auf die Prämie zur Schaffung vereinbarungsgebundener Wohnungen zu haben, muss der Antragsteller mindestens 18 Jahre alt oder ein für volljährig erklärter Minderjähriger sein.

Sie müssen ein dingliches Recht auf das Grundstück oder das Gebäude haben, auf dem die Wohnung geschaffen wird (Eigentümer, Teileigentümer, Nutznießer... sein).

## Welche Immobiliengeschäfte sind gemeint?

---

Es besteht Schaffung einer vereinbarungsgebundenen Wohnung, wenn der Nutznießer als Gegenleistung der Regionalprämie zu mietgünstigen Bedingungen eine Wohnung vermietet, die geschaffen wurde im Rahmen:

1. eines Wohnungsbaus,
2. des Erwerbs einer gesunden oder gleichgestellten Wohnung (das heißt durch Arbeiten unter 2.500 €, MwSt. nicht einbegriffen, gesund gestaltet wurde),
3. Erwerb nach dem 1. März 99
  - a) einer verbesserungsfähigen Wohnung mit Renovierung derselben,
  - b) einer Wohnung und ihrer Unterteilung in mehrere Wohnungen,
  - c) einer verbesserungsfähigen Wohnung und ihrer Unterteilung in mehrere Wohnungen,
  - d) eines nicht für Wohnzwecke bestimmten Gebäudes (Scheune, Schule, Atelier...) mit Schaffung einer oder mehrerer Wohnungen in diesem Gebäude.

## Wozu verpflichten Sie sich?

---

Sie verpflichten sich für einen Zeitraum von 9 Jahren:

- die Wohnung einem Immobilienmakler zur Miete zu übergeben (vorrangig einer öffentlichen Wohnungsbaugesellschaft, einer Agentur für soziale Wohnungen, dem Wallonischen Bau- und Wohnungsfonds für kinderreiche Familien oder gegebenenfalls der Wallonischen Wohnungsbaugesellschaft oder einem anderen Makler);
- der Besichtigung der Wohnung durch die Beamten der Verwaltung des Wohnungswesens zuzustimmen;
- die Wohnung weder ganz noch teilweise zu verkaufen.

## Unter welchen Bedingungen wird die Wohnung vermietet?

Die Wohnung wird einem Untermieter von einem Immobilienmakler für einen Zeitraum von 9 Jahren vermietet. Dieser Untermieter muss folgende Bedingungen erfüllen:

- Einkünfte haben, die bestimmte Höchstsätze nicht überschreiten,
- weder alleine noch mit Mitbewohnern Eigentümer oder Nutznießer einer Wohnung sein;
- keine verwandtschaftlichen oder ehelichen Bande bis zum 4. Grad mit dem Antragsteller oder den anderen Teileigentümern der Wohnung haben.

Neben der nachfolgend errechneten Regionalprämie wird die vom Antragsteller durchgeführte Investition ihm eine monatliche Anfangsmiete erbringen, die wie folgt errechnet wird:

$\frac{\text{Investition} \times 0.05}{12}$  mit einem Höchstsatz von 310 € pro Monat.

Beispiel: Sie erwerben ein Haus für einen Betrag von 75.000 €.

Die Anfangsmiete beträgt

$\frac{75.000 \text{ €} \times 0.05}{12} = 312,50 \text{ €}$  begrenzt auf den Höchstbetrag von 310 €.

Der Makler überträgt Ihnen 85% der Miete. Sie erhalten somit:

$310 \text{ €} \times 85\% = 263,50 \text{ €}$

### Anmerkungen

- Die Miete darf indexiert werden.
- Wenn der Untermieter vor Ablauf der Frist die Wohnung verlässt, bestimmt der Makler einen neuen Untermieter, mit dem der Antragsteller frei und in gegenseitigem Einverständnis einen neuen Mietbetrag festlegt. Bis zum Ablauf des mit dem Makler abgeschlossenen Mietvertrags ist die Miete jedoch auf den vom ersten Untermieter gezahlten Betrag begrenzt. Nach Ablauf des Zeitraums von 9 Jahren überschreibt der Antragsteller den vom Makler mit dem Untermieter gezeichneten Mietvertrag auf seinen Namen.

Wie im vorhergehenden Beispiel:

Ihre Wohnung wird ein erstes Mal am 1. September 2007 für 9 Jahre untervermietet, d.h. bis zum 31. August 2016. Die Miete beträgt 310 €. Sie beziehen somit 85%, d.h. 263,50 €.

Der Untermieter verlässt die Wohnung 3 Jahre später, d.h. am 31. August 2010. Am 1. September vereinbaren Sie mit dem vom Makler bestimmten 2.

Untermieter auch für 9 Jahre eine Miete von 400 €. Die Miete des 2. Untermieters, Indexierung nicht einbegriffen, beträgt somit:

- vom 1. September 2010 bis zum 31. August 2016: 263,50 €.
- vom 1. September 2016 bis zum 31. August 2019: 400 €.

## In welcher Höhe?

Die Höhe der Prämie beläuft sich auf 20% der Investition, mit einem Höchstsatz von 14.880 €.

Die Investition wird wie folgt errechnet:

Bau einer Wohnung.	Die Kosten der von den eingetragenen Unternehmen durchgeführten Arbeiten, MwSt. nicht einbegriffen, + das Architektenhonorar.
Erwerb einer gesunden Wohnung	Der Kaufpreis ohne die Eintragungsgebühren
Erwerb mit anschließenden Renovierungs-, Unterteilungs-oder Erbauungsarbeiten.	Der Kaufpreis ohne die Eintragungsgebühren + die Kosten der von den eingetragenen Unternehmen durchgeführten Arbeiten, MwSt. nicht einbegriffen. + die Architektenhonorare, falls eine Städtebaugenehmigung erforderlich ist.

**Anmerkungen:**

- Nur folgende Arbeiten werden berücksichtigt: die Arbeiten, die in der vom Minister erstellten Liste aufgeführt sind, und im Fall der Unterteilung oder Erbauung die zu diesem Zweck unerlässlichen Arbeiten.
- Die Arbeiten müssen einen Mindestbetrag von 2.500 € erreichen.

## Was ist zu unternehmen?

Bei der Verwaltung des Wohnungswesens der Wallonischen Region, in den Beratungsstellen für das Wohnungswesen und in den Informations- und Empfangszentren gibt ein dynamisches Team kompetenter Fachleute die erforderlichen Erklärungen.

- Besorgen Sie sich die **Formulare**, entweder bei der Verwaltung des Wohnungswesens oder bei den Beratungsstellen für das Wohnungswesen.
- Je nach Vorgang (Erwerb, Erwerb mit anschließenden Arbeiten...) kontaktieren Sie einen **Beamten der Verwaltung** des Wohnungswesens. Er wird mit Ihnen den Zustand der erworbenen Wohnung und gegebenenfalls die Liste der verbindlichen und unverbindlichen Arbeiten festlegen, um sie gesund zu gestalten.
- Füllen Sie die Formulare gewissenhaft aus. Legen Sie alle Dokumente bezüglich des Vorgangs bei: Vorkaufvertrag, Städtebaugenehmigung...
- Schicken Sie die **vollständige Akte** an die Verwaltung des Wohnungswesens.

Die Adresse ist folgende:

**MINISTERIUM DER WALLONISCHEN REGION  
VERWALTUNG DES WOHNUNGSWESENS**

**Prämie für die Schaffung vereinbarungsgebundener Wohnungen**  
Rue des Brigades d'Irlande, 1  
5100 JAMBES  
mrw.wallonie.be/dgatlp

**Achten Sie darauf, folgende Fristen einzuhalten**

Wohnungsbau.	Der Antrag muss binnen zwei Jahren nach Ausstellung der Städtebaugenehmigung eingereicht werden.
Erwerb einer gesunden Wohnung.	Der Antrag muss eingereicht werden, sobald die Verkaufszusage unterzeichnet wurde. Dies muss spätestens binnen 4 Monaten ab Unterzeichnung des Kaufvertrags geschehen.
Erwerb mit anschließenden Renovierungs-, Unterteilungs- oder Erbauungsarbeiten.	Der Antrag muss binnen 3 Monaten nach der Erstellung des Verzeichnisses der Arbeiten durch den Beauftragten der Verwaltung eingereicht werden. Im Fall der Unterteilung oder der Erbauung muss für jede nach Ablauf des Vorgangs geschaffene Wohnung ein Antrag eingereicht werden.

- Die Verwaltung des Wohnungswesens schickt Ihnen eine **Empfangsbestätigung** und anschließend eine Zulässigkeitsnotifizierung zu, sofern Ihr Antrag zulässig ist.
- Zum Abschluss der Akte und nach Fertigstellung der Arbeiten schicken Sie in folgenden Fällen die nachstehenden Unterlagen zu:

Wohnungsbau.	- eine die Fertigstellung des Wohnungsbaus bestätigende Bescheinigung der Gemeinde. - eine Kopie der Rechnungen der eingetragenen Unternehmen und der Honorarrechnungen des Architekten.	Spätestens zwei Jahre nach der Zulässigkeitsnotifizierung.
Erwerb.	- eine Kopie des Kaufvertrags.	Spätestens vier Monate nach der Zulässigkeitsnotifizierung.
Erwerb mit anschließenden, Renovierungs-, Unterteilungs- oder Erbauungsarbeiten.	- den die Beendigung der Arbeiten bestätigenden Bericht des Beamten der Verwaltung des Wohnungswesens; - eine Kopie der Rechnungen und Honorarrechnungen bezüglich der berücksichtigten Arbeiten; - gegebenenfalls eine Kopie der Städtebaugenehmigung.	Spätestens zwei Jahre nach der Zulässigkeitsnotifizierung.

- Ihre Akte ist dann vollständig. Sie erhalten eine Notifizierung der endgültigen Bewilligung.
- Die Prämie wird Ihnen in drei gleichen Teilbeträgen ausbezahlt:
  - a) zum Zeitpunkt der Bewilligungsnotifizierung
  - b) am 3. Jahrestag der Bewilligungsnotifizierung
  - c) am 6. Jahrestag der Bewilligungsnotifizierung

*Im Streitfall*

### Ombudsmann der Wallonischen Region

Rue Lucien Namèche 54 - 5000 Namur - Tel. 081/32 19 11 - Fax 081/32 19 00  
courrier@mediateur.wallonie.be

*Für jede weitere Information*

**0800 1 1901**

**Grüne Nummer der Wallonischen Region**

<http://www.wallonie.be>

Abschnitt in GROSSBUCHSTABEN ausfüllen und der  
**Verwaltung des Wohnungswesens,**  
rue des Brigades d'Irlande, 1  
5100 Jambes

zum Erhalt der Antragsformulare  
für die Prämie zur Schaffung vereinbarungsgebundener Wohnungen  
zukommen lassen.

Unterzeichnete(r),

NAME: .....

VORNAME: .....

ADRESSE: ..... Nr. ....

POSTLEITZAHL: .....

ORTSCHAFT: .....

möchte die Formulare zur Einreichung eines Antrags für die Prämie zur  
Schaffung vereinbarungsgebundener Wohnungen erhalten.

GEPLANTE ARBEITEN:

- Wohnungsbau
- Erwerb einer gesunden Wohnung
- Erwerb mit anschließenden
  - Renovierungsarbeiten
  - Unterteilungsarbeiten
  - Erbauungsarbeiten

UNTERSCHRIFT:

Anzahl geplanter Wohnung(en): .....



**Direction Générale  
de l'Aménagement du Territoire,  
du Logement et du Patrimoine  
Administration du Logement  
Service "Information"  
Rue des Brigades d'Irlande 1  
5100 Jambes**