



Nationalkongress, den 11. Oktober 2020 zu Ettelbréck

ADR-Resolutioun  
am Kontext vun der Thematik

Wunnengsnout

PRINZIPIELLES	3
BAULAND ERSCHLÉISSEN	4
LANDESPLANUNG	5
WUNNENGE SCHAFFEN	5
ERSCHWÉNGLECH MIETWUNNENGEN	5
LOCATIOUN	6
PROPRIETÄR GINN	7
STAATLECH HËLLEFEN	8

## Prinzipielles

- Onmoosegen, onkontrolléierte Wuesstem ass d'Hauptursaach vun der **Wunnengsnout** zu Lëtzebuerg.
- **Weder nei Steieren, Steiererhéijungen** (z.B. op der Grondsteuer) **nach Entteegnunge** si probat Mëttelen, fir d'Wunnengsnout an de Grëff ze kréien.
- Zil ass et, eis **Liewensqualitéit an eise Liewensstandard** ze erhalen.
- All Mënsch soll sech hei am Land eng Eegentumswnnung oder en -haus kënnen leeschten. **Wunneegentum als Liewensmëttelpunkt vun der Famill** schafen ass eng Prioritéit.
- Méi séier **Prozedure mat strikten, kuerzen Delaie** fir all concernéiert Verwaltung müssen agefouert ginn, fir datt Wunnengsprojete kënnen an engem rasonablen a wirtschaftlechen Zäitraum gebaut ginn.
- Den Term „soziale Wunnengsbau“ ass eiser Meenung no diskriminatoresch, well d'Leit an deene Wunnenge vill ze dacks als Bierger zweeter Klass ofgestempelt ginn. Mir schwätze vun „**erschwénglechem Wunnengsbau**“ an Zäiten, wou d'Wunnengsnout praktesch all gesellschaftlech Schichte betrëfft.
- De Wunnengsnoutstand ass d'Hauptursaach, datt iwwer 50.000 Lëtzebuurger an och vill fréier Residenten eng **Wunneng an de Nopeschlänner** sichen oder geholl hunn. Dat ass keng gesond Entwécklung, besonnesch an engem Land mat wéineg Awunner. Mir wëllen deene Leit, déi et wëllen, eng Chance ginn, fir zeréckzekommen, an des Emigratioun stoppen.
- **Recht op mënschewierdegt Wunnen** an der Verfassung verankeren.

All eis Propositione gi vun dese grondsätzlechen Iwwerleeungen aus.

## **Bauland erschléissen**

- Schafung vun engem **staatleche Fong fir Wunnensbau a fir Terrainsacquisitiounen**.
- Eng **Wäertschöpfungsabgab** bei Terrainen, déi an de Bauperimeter geholl ginn an net fir de private Gebrauch oder erschwéngleche Wunnraum bebaut ginn, speist dëse Fong.
- Inventaire vum **net bebauten Terrain am Bauperimeter a vu Baulücken an öffentlecher Hand** (Staat a Gemengen) maachen.
- Inventaire vum **net bebauten Terrain am Bauperimeter a vu Baulücken a privater Hand** maachen.
- Vereinfacht PAG/PAP-Prozeduren.
- Bei Perimeter-Erweiderunge **25 % fir erschwéngleche Wunnensbau reservéieren**.
- **Punktuell Perimeter-Erweiderunge** solle méiglech sinn, ouni datt d'Land awer soll zersidelt ginn. All Erweiderung muss en adequaten Deel erschwéngleche Wunnraum virgesinn.
- **Nieft erschwénglechem Wunnraum muss an all PAG Plaz bleiwe** fir de Bau vun Eegenheemer. D'Densitéit an d'Héicht vun de Wunneenheete soll wuel eropgoen, mee et muss méiglech bliwen, Eefamilljenhaiser ze bauen.
- Staat a Gemenge gi verpflichtet, fir Terrainen an Haiser, déi si am Kader vun hirem **Virkafsrecht** kafen, an engem kuerzen Delai och tatsächlech ze notzen.
- Wa beim **Verkaf vun Terrain** de Verkeefer oder de Keefer steierlech Virdeeler huet oder vu staatleche Subventiounen profitéiert, muss deen Terrain séierst méiglech bebaut ginn, esoubal d'Geneemegungen do sinn.
- **Bauland-Verträg** verstärkt notzen – d.h. zousätzlechen Terrain an de Bauperimeter huelen ënnert der Konditioun, datt de Proprietär dësen direkt a mat engem adequaten Undeel u locativem Wunnraum bebaut.
- Bei Lotissementer kann e Proprietär, deen net wëll direkt am Projet matmaachen an deen doduerch ophält, am Kader vun engem **Remembrement** en anere gläichwäertegen Terrain kréien.
- **D'Konzentratioun vu Bauland a „Fonds d'investissement spécialisés“** steierlech manner attraktiv maachen. Esou Fonge bidde bei Immobiliengeschäfte enorm Virdeeler, besonnesch fir auslännesch Investisseuren, déi keng Steieren op Dividenden oder op dem Verkaf vun hire Participatiounen bezuelen.
- **Sektorieel Pläng** fir d'Landesentwécklung sollen eng Riichtlinn sinn, awer flexibel genuch, fir Gemengen autonom plangen ze loossen.

## Landesplanung

- Een Deel Wunnengen (10 %) a méi grouse Bauprojeten (méi wéi 25 Wunnengen) fir erschwénglechen, locative Wunnraum reservéieren.
- Een Deel Wunnengen (10 %) a méi grouse Projeten (méi wéi 25 Wunnengen) fir eng **éischt Acquisitioun** reservéieren. *N.B.: Domat wären am ganzen 20 % vu grouse Bauprojete fir erschwéngleche Wunnraum an éischt Acquisitioune reservéiert.*
- All **private Bauprojet vun iwwert engem Hektar** soll en adequaten Deel un erschwénglechem, locativem Wunnraum virgesinn, deen awer net muss am nämmlechte Projet sinn, mee zäitno anerwäerts an där Gemeng ka gebaut ginn.
- **Erschwénglechen, locative Wunnraum** an öffentlecher Hand kann net a Privathänn iwwergoen.
- All dës Moosnamen sollen awer och **eng gesond sozial Mixitéit** garantéieren. Erschwéngleche Wunnraum soll kee Ghetto sinn.

## Wunnenge schafen

- De Staat soll **ëmweltfrëndlech Bautechnologien**, wéi zum Beispill Passivhaiser, ënnerstëtzen. De Bauhär muss awer d'Fräiheet hunn, säin Haus esou ze bauen, wéi hien et wëllt.
- Mat engem méi flexibele **Mietgesetz** mat der Méiglechkeet vun engem reellen zäitlech limitéierte Bail, géinge méi eidel Wunnengen op de Maart kommen.

## Erschwénglech Mietwunnengen

- **Nei Wunnforme musse gefërdert ginn!** Nieft der Colocatioun misste Proprietären oder „Haapmieter“ eenzel Zëmmere verloune kënnen. Am Ausland ass dat méiglech, och grad an Universitätsstied!
- Erschwénglech Mietwunnengen (an öffentlecher Hand) sollen op enger **eenheetlecher nationaler Waardelëscht** no transparenten, kontrolléierbare Krittären a mat kloer Prioritéite verdeelt ginn, mat engem Bail, dee kloer Rechter a Flichte fir de Lokatär festleet. De Genoss vun esou Wunnenge soll méi héije Revenusklassen (bis zu 2,5 x 2 Mindestléin fir e Stot) mee besonnesch Gruppen, déi e groussen Aarmutsrisiko hunn, méi einfach zougängelech gemaach ginn. Privat gebauten erschwénglech Mietwunnenge solle fir d'Dauer vun der Konventioun, déi och e Virkafsrecht fir de Staat virgesäit, och heiriwwer geréiert ginn.
  - Wunnfläch a Loyer sollen **der finanzieller a familiärer Situatioun vun den Demandeuren no berechent** a regelméisseg ugepasst ginn.

- **D'Gerance, d'Opsiicht an d'Verantwortung** iwwert dës Wunnenge soll ministeriell sinn, awer Gemengen hir Autonomie an eng lokal Präferenz garantéieren. D'erschwénglech Wunnenge sollen net vu privaten Institutiounen oder ONGe geréiert ginn.
- **Virkafsrecht vun de Gemenge fir Wunnengen an Haiser**, ënnert der Bedingung, datt déi bannent 3 Joer als erschwénglech Wunnengen zu transparente Krittären an zu abordabelen, un de Revenu vun de Locataire ugepasste Konditiounen verlount ginn.
- Staat a Gemenge mussen hir Efforten op erschwénglechen, **locative Wunnraum** konzentréieren. Duerfir soll de Bau vun erschwénglechem Wunnraum weider duerch de Staat héich subventionéiert ginn.
- All **privat Bauhären** (Privatpersounen, Institutiounen, Betriber) mussen erschwénglech Wunnenge baue kënnen.
- Eng Konventioun fir dës Wunnenge garantéiert private Bauhäre fair an transparent déi nämmelecht Konditiounen wéi ëffentleche Bauträger.

## **Locatioun**

- Locataire, déi a finanziell Schwieregkeete kommen ( z.B. duerch de Verloscht vun der Aarbecht), mussen direkt sozial ënnert d'Äerm gegräff kréien a vum Office Social de Loyer bezuelt kréien. Vill Leit déi Mietwunnengen hunn, sinn op hire Revenu ugewisen.
- **Mobilitéit vum Locataire muss erméiglecht ginn.** Dat heescht, datt e Locataire, dee säi Bail kënnege muss, well en z.B. berufflech versat gëtt oder Nowuess kritt, muss kënne säi Bail an engem normale Preavis vun zwee Méint kënnegen. Doduerch muss de Locataire net bis zum Enn vun der Lafzäit vum Bail de Loyer bezuelen.
- **Schluss mat der „Prorogation légale“!** Och wann de Bail z.B. fest op 3 Joer ofgeschloss gëtt, leeft dësen, dem Gesetz no, einfach «à durée indéterminée» weider. E groussen Deel vum „Leerstand“ vu Wunnengen an Haiser hei am Land ass op dës «Prorogation légale» zeréckzeféieren. Proprietären, déi wëssen, datt si an zwee oder dräi Joer e Logement fir sech selwer brauchen oder fir hir Kanner oder Enkelen, loossen dann den Objet léiwer eidel stoen! Esou z.B. och am Fall vun enger geplangter Renovatioun. Géif een hinnen d'Méiglechkeet ginn «à durée déterminée» op 1, 2 oder 3 Joer ze verlounen, mat der Garantie, datt beim Oflaf vum Delai de Locataire dann och fort plënnert, géife si vill éischer verlounen. Dës Measure, an nëmmen dës Measure, géif direkt dofir suergen, datt zousätzleche Wunnraum op de Locatiounsmaart kënnt! Duerfir plaidéiert d'ADR dofir, d'„Prorogation légale“ ofzeschaffen an am plaz dovunner, eng Zort CDD ze erlaben, änlech wéi am Aarbechtsrecht, an dësen zäitlech begrenzte Kontrakt ze erlaben an och ze encadréieren. Fir Abusen auszeschléissen, inspiréiert sech d'ADR heibäi um

Aarbechtsrecht. Do ass et beispillsweis esou, datt e Patron nëmmen en CDD ofschléissen däerf, wann hien ugëtt, firwat hien dorop zeréckgräift. Esou en CDD tëscht Locataire a Proprietär dierf och nëmmen eemol verlängert ginn: Wann net, da gëtt aus dem CDD e CDI. An deem Fall gräift dann och nees déi normal Gesetzgebung. (Kënnegung vum Bail nëmmen aus guddem Grond: Eegebedarf, Vertragsverletzung, gréisser Renovatiounsaarbechten etc.)

- Reegelméisseg **Upassung vum Loyerssubsid** un d'Deierecht.
- D'Revenugrenz aus dem Reglement iwwert d'staatlech Loyerskautioun (garantie locative) gëtt ëm 25 % no uewe revidéiert (z.B. 2,5 x de Mindestloun fir eng Einzelpersoun).

## Proprietär ginn

- **Bëllegen Acte** op éischer Wunneng vun 20.000 op 50.000 € eropsetzen (dat entsprécht engem Kafpräis vu +/- 800.000 €).
- **Wunnengshëllef soll méi Leit zegutt kommen:** D'Revenu-Grenzen, déi am Reglement z.B. fir d'Uschafungsprimm definéiert sinn, sollen ëm 25 % gehéicht ginn (z.B. +/- 2 x de Mindestloun amplaz vun 3.046 € fir eng Einzelpersoun).
- Den **zoulässege Gesamtbetrag vun der TVA-Logement vun 3 %** vu 50.000 op 100.000 € héijen.
- **TVA-Taux** vu 17 % fir d'Zweetwunneng réckgängeg maachen an dësen nees op 3 % fixéieren.
- **Mietkauf:** De Loyer gëtt bannent enger Rei Joren op de Verkafspräis ugerechent fir jonke Leit de Kaf vun enger éischer Wunneng ze erméiglechen.
- Beim Kaf oder der Locatioun um fräie Marché soll **d'Kommissioun fir eng eventuell Agence** net eleng vum Keefer/Locataire, mee zur Hallschent vum Verkeefer/Proprietär bezuelt ginn.

## Staatlech Hëllef

- Staat a Gemenge sollen de „Portage foncier“ aféieren (wéi en am éischte Pacte Logement virgesi war). De „Portage foncier“ erlaabt, fir d'éischt d'Haus ze bezuelen an eréischt, wann dat ofbezuel ass, den Terrain. Jonk Stéit solle sech esou hiert Eegenheem mat enger méi niddreger Belaaschtung am Mount leeschte kënnen.
- D'staatlech Subventioun vun erschwénglechem Wunraum **u Gemengen a privat Promoteure** gëtt ausgebaut:
  - Erhéijung vum staatlechen Deel bei Gemengen-Investitiounen
  - Steierfräibeträg fir privat Bauhären
- **Staatsgarantie fir eng 100prozenteg Finanzéierung** vun engem Haus - nieft dem Noweis vu reegelméissegem Erspuernesser oder engem Bauspuervertrag, wéi aktuell gereegelt, gëtt och d'Héicht vum reegelméisseg bezuelte Loyer fir d'Kreditwierdegkeet vum Keefer a Betruecht gezunn, fir datt hie ka fir eng Wunneng 100 % vum Kafpräis léinen.
- **Zënssubventiounen beim Prêt hypothécaire** vun 175.000 op 300.000 € eropsetzen.
- **Bau- a Kafprimm héijen:** De Montant soll an Zukunft tëscht 1.000 an 12.500 € (aktuell: 250 bis 9.700 €) leien. Am Fall vun engem Appartement a Kopropriétéit oder e Reienhaus, gëtt dës Zomm ëm 40 % gehéicht.
- **Net d'ganz Primmen zeréckbezuelen, wann d'Haus virun 10 Joer viruverkaf gëtt:** D'Zënssubventioun an d'Bauprimm mussen aktuell integral zeréckbezuel ginn, wann de Keefer keng 10 Joer am Haus bleift: An Zukunft soll do nëmmen nach de Prorata gerechent op d'Méint, déi de Keefer tatsächlech am Haus war, zeréckgefrot ginn.
- **Wunnengsbäihëllef** no uewe revidéieren:
  - **Eenheetlech Konditiounen fir all Wunnengsbäihëllef** (z.B. Bauprimm, Zënssubventioun, Spuerprimm).
  - **Kompensatiounsausgabe bei Niddregzënsen:** De Staat iwwerweist dat, wat hie bei der Zënssubventioun an Zënssbonifikatioun (wéinst dem niddrege Leetzëns) aktuell spuert, an de Wunnengsbau- an Acquisitiounsfong.
- **De Verkaf vun enger Wunneng un d'ëffentlech Hand ass steierfräi**, wann dës fir erschwéngleche Wunraum virgesinn ass.
- **Sanéierung vun alem Wunraum** iwwert d'Klimabank.