

Resolutiounen am Beräich Logement

Aides à la pierre konsequent op Wierkung, Tempo a bezuelbare Wunnraum ausriichten

Resumé: D'CSJ ass der Iwwerzeegung, dass d'Logementsfro zu Lëtzebuerg eng grouss strukturell Erausforderung ass, déi besonnesch jonk Leit, Familljen an Haushalter mat nidderegen a mëttleren Akommes belaascht. D'Aides à la pierre sinn am Kader vum Logement abordable e wichtegt Instrument, dat iwwer laangfristeg Bindungen an e Cahier des charges soll nohalteg Offer schafen. Fir d'CSJ geet et elo drëm, dëst Instrument nach méi staark op sozial Wierkung, bezuelbar Typologien, Bestandsmobiliséierung a séier Ëmsetzung ze steieren, an dat an enger enk koordinierter Partnerschaft mat de Gemengen.

D'CSJ stellt fest, dass de Logementsmarché zu Lëtzebuerg sech zu enger laangfristeger Kris entwéckelt huet an héich Präisser a Loyeren, laang Waardezäiten an e Manktem u passenden Typologien (besonnesch fir kleng Haushalter) den Zougang zu Onofhängegkeet a gesellschaftlecher Participatioun erschwéieren. Dës Realitéit passt och zur Haushaltsstruktur am Land, wou d'Menagen aus enger Persoun en héijen Undeel ausmaachen, wat d'Noutwendegkeet vu méi zilgeriichte Wunnenge verstärkt. D'CSJ stellt weider fest, dass d'Aides à la pierre am Logabo-Kader als participations financières fir d'Schafe vun abordable Wunnengen definéiert sinn a mat Zweckbindungen, Kontrollméiglechkeeten an engem Cahier des charges verknëppt sinn, mee dass d'Wierkung um Terrain staark vum Tempo, vun der Projetstypologie an der kommunaler Ëmsetzungskapazitéit ofhänkt.

D'CSJ ass der Meenung, dass Wunnen e Grondbedierfnis ass an eng zentral Viraussetzung fir sozial Stabilitéit, Chancëgläichheet a Generatioungsgerechtgkeet, an dass ëffentlech Mëttel dofir konsequent agesat mussen ginn. Eng modern an zielorientéiert Wunnengspolitik däerf net eleng iwwer d'Zuel vun neie Wunnenge bewäert ginn, mee se muss aktiv steiere, wéi eng Wunnengen entstinn, fir wien se geduecht sinn a wéi séier se op de Marché kommen. Dëst entsprécht och der Logik vum Logabo-Kader, deem Opbau, Renovatioun, Qualitéit an eng harmoniséiert a gerecht Attributioun als Ziler formuléiert.

D'CSJ fuerdert dofir:

1. Wierkungslogik als Standard: D'Vergaben an d'Prioriséierung vun den Aides à la pierre solle systematesch un der sozialer Wierkung orientéiert ginn, mat klarem Fokus op Zilgruppen, Bezuellbarkeet op laang Siicht an Zweckbindungen.
2. Der Haushaltskonstellatioun Rechnung droen: Projeten, déi gezielt der aktueller Haushaltsrealitéit ugepasst sinn, an net zu engem groussen Deel aus iwwerdimensionéierten Unitéite bestinn, sollen de préférence behandelt ginn. Si droen dozou bäi dass der reelle Haushaltskonstellatiounen a Bezuellbarkeetslogik am Land besonnesch Rechnung gedroe gëtt.
3. Bestand als éischt Wunnengsreserve: D'Aides à la pierre solle bei identescher Qualitéit systematesch Präferenz ginn u Renovatioun, Ëmnotzung, Opstockung an aner

Bestandsmobiliséierungen, well d'Zil muss si méi Wunnraum ze schafen a Bestand effektiv ze aktivéieren.

4. Tempo- a Prozeduracceleratioun: Projeten, déi séier geplangt a realiséiert ginn, solle gezielt Bonusen oder Prioritéite kréien, an d'CSJ fuerdert, datt Reformen zur Vereinfachung (Fristen, Digitaliséierung, silence vaut accord, limites bagatellaires) och an der Praxis d'Logabo-Projetsdauer verkierzen.
5. Transparenz a Monitoring institutionaliséieren: D'CSJ verlaangt e järeliche, öffentleche Monitoring iwwer d'Aides à la pierre mat Kennzuelen zu Unitéiten, Typologien, Realisatiounszäiten a reeller Zielgruppen-Wierkung, fir datt Budgeten an Output besser evaluéiert kënne ginn.
6. Innovatioun a Klimaresilienz belounen: D'CSJ ënnerstëtzt eng staark Incitatioun fir innovativ a resilient Projeten (z. B. modulär Konzepter, sozial Duerchmëschung, niddrege Ressourcéverbrauch), am Sënn vun de virgesinn Top-ups an enger nohalteg héijer Wunnqualität.
7. Kontrolléiert PPP mat sozialer Zweckbindung: D'CSJ fuerdert, datt privat Kompetenzen am Kader vun engem partnerschaftleche Modell (Pilotprojeten, VEFA-Anprochen) konsequent fir logement abordable genotzt ginn. Dës kennen eng kontrolléiert Rentabilitéit erlaben, a méi breet op sinn wéi bis elo, mee ëmmer gebonnen u laangfristeg sozial Konditiounen a kloer öffentlech Kontrollmechanismen.
8. Cahier des charges als Qualitëits- a Käschtestandard stäerken: D'Uwendung vum Cahier des charges soll konsequent a praktesch ëmsetzbar ginn, a méi Fräiraum loosse fir Gläichgewicht tëscht Qualitéit, enger net deierer Bauweis a séierer Realisatioun garantéieren, mat fräier fréi-Phas-Berodung fir Projetentwéckler.
9. Gemengen als strategesch Partner konsequent equipéieren: D'CSJ verlaangt, datt d'Gemengen am Kader vum Pacte Logement 2.0 weider systematesch ënnerstëtzt ginn (Berodung, Ressourcen, incitativ Finanzéierung), well si zentral fir d'Mobiliséierung vum Potential a fir d'Realisatioun vun abordable Wunnengen um Terrain sinn.

Schlussbemierkung: D'CSJ ass der Iwwerzeegung, datt d'Aides à la pierre net just e Finanzinstrument, mee e Steuerungshebel fir sozialen Zesammenhalt a Perspektive fir déi jonk Generatioun musse sinn. Dofir brauche mir e konsequente Fokus op Wierkung, bezuelbar Typologien, effektiver Bestandsmobiliséierung, méi Tempo an eng partnerschaftlech Ëmsetzung mat de Gemengen, fir datt aus politesche Prioritéiten och effektiv Wunnengen entstinn.

De Marché locatif stabiliséieren duerch méi Offer, fair Schutzreegelen a verlässlech Steierung

Résumé: D'CSJ ass der Iwwerzeegung, datt de Mietmarché zu Lëtzebuerg en zentrale soziale Stabilitëitsfaktor ass an de Loyersdrock ëmmer méi Stéit iwwerfuerdert. Dofir brauch et eng kombinéiert Politik aus méi laangfristeg bezuelbarem Mietwunnraum, gezielter direkter Hëllef fir

Locatairen an enger besserer Steierung iwwer transparent Instrumenter a méi séier Prozeduren. Dës Resolutioun verbënnt d'Locataire-Perspektiv explizitt mat Pacte Logement a Bauverfahren, fir datt aus politesche Ziler och real Resultater ginn.

D'CSJ stellt fest, datt de Marché locatif zu Lëtzebuerg strukturell ënner Drock steet an d'Belaaschtung fir private Locatairen an de leschte Joren däitlech gewuess ass, wat sech an engem méi héijen „taux d'effort“ a sozialer Onsécherheet ausdréckt. Gläichzäiteg bleiwen d'Entrée-Barrière an de Mietmarché héich (Kautiounen, Ontransparenz, kuerzfristeg oder problematesch Vermietungsformen), an de Manktem u laangfristeg bezuelbarem Mietwunraum setzt besonnesch jonk Leit, Einzelpersonen a Familljen ënner Drock. D'CSJ stellt och fest, datt ouni méi séier Planungs- a Geneemegungsverfahren an eng resultatorientéiert Zesummenaarbecht mat de Gemengen (Pacte Logement 2.0) de strukturelle Wunnengsoutput – an domat d'Entlaaschtung vum Mietmarché – ze lues bleift.

D'CSJ ass der Meenung, datt Wunnen zur Loyer fir vill Leit keng lwwergangsléisung, mee eng dauerhaft Wunrealitéit ass a politesch als esou eescht geholl muss ginn. D'CSJ steet dofir fir eng chrëschtlech-sozial Approche, déi Solidaritéit mat de Betraffenen an eng fair Balance tëscht Mieter-Schutz a Planungssécherheet fir seriéis Proprietären a Bauträger zesummebréngt. D'CSJ ass weider der Meenung, datt eng wierksam Locataire-Politik nëmme funktionéiert, wann Schutzinstrumenter (Mietbeihëllefen, Kautiouns-Ënnerstëtzung, gereegelt Vergab) mat enger Offerpolitik (méi abordabel Mietwunnengen) an engem Tempo-Upgrade bei Prozeduren konsequent verbonne ginn. Donieft ass et fir d'CSJ kloer dass all Wunraum dee scho besteet och soll genotzt ginn. Leerstand vu Wunnengen ass an der aktueller Krisen inakzeptabel a muss et gëllen evitéiert ze ginn.

D'CSJ fuerdert dofir:

1. Méi laangfristeg bezuelbar Mietwunnengen: D'Politik soll konsequent Prioritéit op d'Schafe vun abordabele Mietwunnengen ënner laangfristige Bindunge leeën, well nëmme méi Offer de Marché nohalteg entspaant.
2. Pacte Logement mat Output-Logik: De Pacte Logement 2.0 soll nach méi kloer op realiséierte Wunnengsoutput an d'Typologie vum Offerofbau ausgericht ginn, fir datt Gemengen net nëmmen plangen, mee och liwweren.
3. Bau- a Geneemegungsverfahren beschleunegen: D'Reformlogik „Méi, a méi séier bauen“ mat Fristen, Bagatellgrenzen an der evolutiver Aféierung vum „silence vaut accord“ soll konsequent ëmgesat ginn, fir Zäitverloscht am Wunnengsbau ze reduzéieren.
4. Subvention de loyer stäerken an accessibel maachen: D'Subvention de loyer soll als direkt Entlaaschtung fir Stéit mat héijer Wunnbelaaschtung administrativ vereinfacht an däitlech méi bekannt gemaach ginn, am Kader vun de bestehende Bedéngungen.
5. Garantie locative ausbauen: D'Kautiouns-Ënnerstëtzung soll méi séier a méi transparent disponibel sinn, well si de reellen Zougang an de Mietmarché, besonnesch fir jonk Leit a Stéit ouni Reserven, entscheidend erliichtert.
6. RENLA als Steierungsinstrument konsequent notzen: De nationale Regëster RENLA soll als „guichet unique“ fir logement abordable konsequent gestäerkt ginn, mat kloeren Zäite fir Dossierbearbechtung an enger nach méi effizienten Matching-Logik no Typologie a virun allem Region.

7. Problematesch Vermietungsformen reguléieren: Fir Locataire ze schützen, soll et eng kloer Reguléierung mat Mindeststandarden, Transparenzpflichten a koordinéierte Kontrollen fir Segementer ginn, an deenen Ausbeutung, Iwwerbeleeung oder onkloer Kontrakter systematesch oprieden.
8. Méi Loyers-Transparenz duerch en nationale Cadastre des loyers: D'CSJ ënnerstëtzt eng kloer legal Basis a methodesch zolidd Opstellung vun engem Cadastre des loyers, fir datt politesch Entscheedungen a Konfliktléisungen op verlässleche Donnéeë baséieren.
9. Leerstand soll verhënnert ginn: Scho besteeënde Wunnraum muss bewunnt sinn, nëmme sou kann en säin Zweck erfëllen. E Propriétaire de bei enger Unitéit keen eege Bedarf umellt soll dës Wunnunitéit idealer Weis um Loyers-marché zur Verfügung stellen. Schon existéierend Wunneng déi aus diverse Grënn eidel stinn droen net zur Léisung vum Problem bäi.
10. Konsequenz Sprooch: Schutz ouni Investitiounsfeindlechkeet: All Mesuren am Marché locatif sollen esou formuléiert a kalibréiert ginn, datt si Mieter effektiv schützen, mee gläichzäiteg Rechtssécherheet an eng seriéis Offerbereitschaft um Marché erhalen.

Schlussbemierkung: D'CSJ ass der Iwwerzeegung, datt d'Mietkris net mat enger eenzeger Mesure geléist gëtt, mee nëmme mat enger kohärenter an nohalteger kombinierter Politik aus Offer, Schutz a verlässlecher Steierung. De Marché locatif muss erëm sozial equilibréiert ginn, fir Perspektiven am Land ze halen an Generatiounsgerechtigkeit ze garantéieren.

Reform vum Pacte Logement fir méi Steierung, méi Tempo a méi bedarfsorientéiert Resultater

D'CSJ stellt fest, datt de Pacte Logement 2.0 als Partnerschaft tëscht Staat a Gemengen e wesentleche Kader fir logement abordable iwwer d'Period 2021 bis 2032 ass. D'CSJ stellt gläichzäiteg fest, datt d'Wierkung am Alldag ze oft vun enger staarker Prozesslogik, enger net ëmmer kloer opgeléister Verzahnung mat PAG/PAP an heterogene kommunale Kapazitéiten limitéiert gëtt, soudatt Output, Typologien an Realisatiounszäit net genuch direkt gesteuert ginn. D'CSJ stellt zousätzlech fest, datt parallel Reformen am Bau- a Geneemegungsrecht amgaange sinn, déi d'Planung méi berechenbar maache sollen, an datt dës Tempo-Hebele konsequent mam Pacte Logement mussen zesummespillen, fir de reelle Wunnengsoutput ze erhéijen.

D'CSJ ass der Meenung, datt eng modern Wunnengspolitik net mam Zil „vill Pläng“, mee mam Zil „konkret Wunnengen“ muss gefouert ginn, a zwar bedarfsorientéiert, sozial gemëscht a bannent realistesch kuerzen Zäitram. D'CSJ ass weider der Meenung, datt kommunal Autonomie respektéiert bleift, mee duerch national Koordinatioun, transparent Indicateuren an eng faire, wirkungsbaséiert Finanzéierung ergänzt muss ginn, fir datt all Gemeng – onofhängeg vun hirer Gréisst a Kapazitéit – Resultater liwwere kann. D'CSJ gesäit am Pacte Logement dofir net just e Finanzinstrument, mee e Steuerungshebel, deen d'Planung, d'Buedemaktivéierung, d'Typologie-Mix an d'Realisatiounstempo a Richtung gesellschaftleche Besoin ausriichte muss.

D'CSJ fuerdert dofir:

1. Resultatorientéierung am Pacte Logement: De Pacte Logement soll méi kloer op moossbare Wunnengsoutput ausgeriicht ginn, inklusiv Realisatiounszäiten an der Typologie-Zesummesetzung, an net virun allem op d'Participatioun un engem Prozess.
2. Verbindlech Zilvirstellung pro Gemeng: Et solle pro Gemeng verbindlech, awer fair a kontextadaptéiert Ziler definéiert ginn (Output, kleng Typologien, Fristen), ugepasst un Wunnengsdruck a Wuesstem, fir d'Steuerung kohärent ze maachen.
3. Wirkungsbaséiert Finanzéierung: Staatlech Dotatiounen am Kader vum Pacte Logement solle méi staark un realiséiert Wunnengen an un hir sozial Wierkung gekoppelt ginn, an net haaptsächlech un Virbereedungs- a Planungsleeschtungen.
4. Incitatioun fir Typologien déi déi reell Haushaltskonstellatioun rëmspigelen: De Pacte Logement soll eng differenziert Incentive-Logik aféieren, wou e méi héijen Undeel u kompakte Wunnengen eng iwwerproportional a méi laangfristeg Ënnerstützung fir Gemengen ausléist, fir Folgekäschten ofzefiedereen an d'Bezuelbarkeet ze stäerken.
5. Verzahnung mat PAG a PAP: De Pacte Logement soll systematesch mat PAG-Revisiounen an PAP-Strategië synchroniséiert ginn, fir datt strategesch Ziler am Plang net um Pabeier bleiwen, mee an ëmsetzbar Projétpipelines iwwerginn.
6. Zäit als Steuerungsinstrument: Et soll e Bonus-Malus-System agefouert ginn, deen Projeten no Realisatiounsgeschwindegkeet belount an strukturell Verspéidungen net indirekt honoréiert, well Tempo um Wunnengsbau direkt sozial Käschten ausléist.
7. Aktiv Buedem- a Potentialmobiliséierung: D'Pakt-Incitatiounen sollen méi staark un aktiv Buedemnotzung a Mobiliséierung vum Potential gekoppelt ginn (z. B. Baulandreserven, Vorkafsrechter, Erbpachtmodelle), fir datt Bauland net laangfristeg blockéiert bleift.
8. Méi Ënnerstützung fir kleng a mëttelgrouss Gemengen: D'CSJ fuerdert e cibléierten Ausbau vun operativem Support, Standardtools an Expertise-Poolen, well heterogen Kapazitéiten eng Haaptursach fir ongleich Resultater sinn.
9. Monitoring a Transparenz mat nationalen Indicateuren: Et soll en einheetleche Set u nationalen Indicateuren (Output, Projektdauer, Typologien, Dicht) ginn, deen ëffentlech an nohalteg d'Steuerung erméiglecht, amplaz datt Monitoring nëmmen statistesch Erfassung bleift.

Schlussbemierkung: D'CSJ ass der Iwwerzeegung, datt de Pacte Logement 2.0 wéinst senger breeder kommunaler Verankerung eng staark Basis ass, mee datt d'Zäit elo reif ass, de System konsequent a Richtung Output, Bedarfsorientéierung auszeriichten, an dat ganzt z'acceleréieren.

Nëmmen eng Reform, déi Planung (PAG/PAP), Prozeduracceleratioun a wierkungsbaséiert Incitatiounen zesummebréngt, kann d'Zil erreechen, datt abordabel Wunnengen net nëmmen a Strategiepabeieren, mee reell um Terrain entstinn.