

Discussão sobre o conjunto de medidas intitulado “Mais Habitação”

No âmbito das suas responsabilidades no **Conselho Nacional de Habitação** a **Fenache** vem por esta forma apreciar o conjunto de medidas de apoio às carências habitacionais preconizadas pelo Governo, através do documento intitulado “Mais Habitação”, aprovado no Conselho de Ministros de 16 de fevereiro.

Preâmbulo

Desde meados da primeira década deste século e fruto de teorias fantasiosas que viam no mercado a solução para as necessidades habitacionais da esmagadora maioria dos nossos concidadãos, reservando para o estado central/local o apoio às famílias que o mercado não servia, as Cooperativas foram afastadas do processo de construção de habitação de interesse público, desde logo por falta de terrenos adequados aos parâmetros da **habitação a custos controlados (HCC)** mas também pela inexistência de financiamentos adequados, quer da Banca tradicional quer do próprio IHRU. Ao contrário do que esses visionários apregoavam, existiu sempre uma faixa populacional que não cumpria os requisitos para obter uma habitação apoiada pelo estado/município nem tão pouco para obter crédito bancário para adquirir uma habitação no mercado e que só por via da **HCC promovida por Cooperativas** poderiam aceder a uma habitação condizente com a sua condição financeira. Hoje essa faixa populacional é infelizmente maior que então e as soluções habitacionais são dramaticamente menores!

As medidas em geral

Perante as evidentes e dramáticas carências de respostas habitacionais para os nossos concidadãos é necessário convocar todos os agentes, com intervenção na habitação em Portugal, para uma discussão séria sobre aquilo que cada um pode aportar para a resolução deste magno problema.

Em tese, toda a gente estará de acordo com as cinco medidas apresentadas: aumentar a oferta de imóveis para habitação acessível, simplificar processos de licenciamento, aumentar o número de casas para arrendamento, combater a especulação e proteger as famílias dos efeitos da inflação e aumento da

taxa de juros, coisa diferente será a concordância geral quanto ao modo como cada medida venha a ser aplicada.

Após a discussão pública das medidas agora propostas que sairão certamente enriquecidas e mais equilibradas como resultado da participação da sociedade em geral, devem ser de imediato produzidos os normativos que conduzam à sua “imediata” aplicação, na certeza que ontem já era tarde para a aplicação de algumas destas medidas.

Não queremos criar ruído com opiniões sobre matérias que não dominamos, sem prejuízo de termos o nosso juízo sobre as mesmas, pelo que nos concentraremos apenas naquilo que pode ser o papel das **Cooperativas no combate à crise da habitação em Portugal.**

Qual o papel das Cooperativas de Habitação?

Em todo o documento as Cooperativas são referidas por duas vezes, numa primeira são convocadas, em conjunto com promotores privados, para acederem, em regime de Contrato de Desenvolvimento para Habitação (CDH), a solos e edifícios públicos para construção, reconversão ou reabilitação de imóveis para arrendamento acessível, através de procedimento concursal e promovendo soluções inovadoras como a construção modular! **(Medida 1)**

Num segundo momento é-lhes oferecida uma linha de financiamento bonificado para privados – 250 milhões de € para projetos na área da habitação acessível em regime de arrendamento pelo prazo mínimo de 25 anos! **(Medida 3)**

Para quem anda desde sempre e em particular nos últimos quatro anos, a tentar sensibilizar os Governantes para as particularidades e especificidades das Cooperativas de habitação, nomeadamente quando são convocadas para trabalhar no arrendamento, constatamos com espanto, para não usarmos outro termo mais apropriado, que o Governo reserva para as Cooperativas de habitação as mesmas condições que dedica às empresas privadas com fins lucrativos! A nossa estupefação é ainda maior porquanto temos vindo a trabalhar com a secretaria de estado da habitação num modelo para apoio às cooperativas de habitação, com especial enfoque no inquilinato cooperativo, onde já tinham sido sinalizados vários aspetos a ter em conta na elaboração de condições de acesso a património para reabilitar ou construir e nas condições de financiamento para cada tipo de promoção.

Tendo presente o que o documento do Governo prevê em termos de apoios financeiros diretos, de isenções de IRS sobre mais-valias, isenções de rendimentos prediais, incentivos fiscais ao arrendamento, bonificação de taxas de juro, não aceitamos que não estejam claros os apoios necessários e indispensáveis para as Cooperativas participarem na criação de soluções habitacionais, tanto na vertente de compra e venda (garantindo que em futuras vendas o fogo se mantenha na esfera da habitação pública) quanto no arrendamento acessível. O extraordinário aumento dos custos de construção verificados nos últimos 2/3 anos obrigam a considerar um programa de arrendamento acessível com comparticipação a fundo perdido de um valor que acomode a diferença entre o valor da renda acessível e o valor da renda técnica. Tudo o que represente menos do que isto terá como resultado o esvaziamento da solução cooperativa.

Para que não restem dúvidas quanto á posição da Fenache sobre as medidas relativas ao setor cooperativo habitacional, relevam-se os seguintes aspetos a serem considerados no desenho das medidas a ele direcionado:

1 - Num cenário de modelo cooperativo “clássico” – promoção/construção para habitação própria permanente, propriedade individual dos fogos, com obrigação de registo predial de ónus para que os fogos não entrem no circuito de mercado (exemplo: direito de preferência da cooperativa, caso não exerça, exerceriam obrigatoriamente o município referente ou o IHRU, pelo valor determinado pela legislação aplicável):

- Disponibilização de terrenos e ou edifícios em direito de superfície a longo prazo
 - Financiamento do IHRU até 80% dos custos de promoção;
 - Taxa bonificada;
 - IVA - taxa reduzida;
 - IMT – isenção na aquisição de terrenos ou edifícios;

2 - Num cenário de promoção para arrendamento/propriedade coletiva:

- Disponibilização de terrenos e ou edifícios em direito de superfície a longo prazo
- Financiamento a longo prazo
 - 100% dos custos totais de promoção;
 - Taxa bonificada;
 - IVA - taxa reduzida;
 - IMT – isenção na aquisição de terrenos ou edifícios;
 - Comparticipação a fundo perdido – em valor que acomode a diferença entre a renda técnica e a renda acessível.

- Empréstimo – Neste modelo, o financiamento seria feito á cooperativa na sua responsabilidade de promoção/construção/gestão. A relação depois é de pagamento de “renda” do cooperante/inquilino à cooperativa.
- Maturidade – 25/30 anos a partir da 1ª amortização depois da obra concluída

Para a monitorização e acompanhamento da implementação deste último modelo é importante a constituição de gabinete técnico de apoio e acompanhamento permanente às operações e o acautelamento futuro de alguma situação de anormal funcionamento da Cooperativa que permita ao Estado ou outra organização prosseguir o processo, podendo e devendo ser experimentada a figura da Cooperativa de interesse público para tornar o sistema mais robusto.

Conclusão

Tendo esta Federação participado de forma empenhada, dedicada e responsável num processo de criação de condições para o relançamento do modelo cooperativo como resposta da comunidade às carências habitacionais que assolam os nossos concidadãos.

Tendo o Movimento Cooperativo Habitacional sido promotor de autênticas cidades cooperativas por esse país fora, com habitação servida por espaços exteriores cuidados, por equipamentos sociais complementares, por comércio e serviços, partilhados pelos seus membros mas também pela comunidade.

Temos a convicção de que não sendo aceites estas nossas considerações, o futuro não nos trará a habitação cooperativa de qualidade que a comunidade precisa.

Lisboa, 22 de fevereiro de 2023

Manuel Tereso/Fenache

Presidente da Direção