

PROGRAMA NACIONAL DE HABITAÇÃO (2022-2026)

Parecer da Fenache enviado ao Grupo de Trabalho Habitação – Assembleia da República

Tendo em vista contribuir para o trabalho da **6ª Comissão - CEOPPH – Grupo de Trabalho Habitação**, na recolha de opiniões sobre a Proposta de Lei nº 46/XV/1ª (GOV) que “Aprova o **PNH** - Programa Nacional de Habitação para o período 2022-2026”, a Fenache vem dar a conhecer a sua opinião sobre aquela proposta de Lei.

1 – Enquadramento

Realce desde logo para o facto de grande parte das medidas integrantes do **PNH** estarem em execução e algumas outras terem sido legisladas nas semanas que antecederam a conclusão da sua discussão pública!

A última versão do **PNH** em apreço, tem agora uma estrutura mais equilibrada entre o que foi realizado no passado e o que se propõe fazer para o futuro - a curto, médio e longo prazo- não estando tão

colado ao Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) em curso, ainda que o horizonte apontado para este **PNH** (2022-2026) coincida com o mesmo período do compromisso comunitário do PRR.

Começamos por fazer notar que, apesar da nossa sugestão no âmbito do Conselho Nacional de Habitação, não se identifica neste documento o património de interesse público edificado pelas cooperativas de habitação, cerca de 160.000 fogos, **o que se lamenta** e que seria interessante para comparar com os cerca de 185.000 fogos produzidos por organismos públicos, entretanto reduzidos a cerca de 112.000, por terem sido vendidos cerca de 73.000 fogos a inquilinos, no período de 1970 a 2019. Desta forma ficaria mais clara a real e potencial capacidade do movimento cooperativo habitacional como parceiro na oferta de habitação de interesse público.

Para além das várias medidas propostas e da sua distribuição pelas diferentes entidades intervenientes, o **PNH** continua a não apontar nenhuma medida que vise a simplificação e redução de prazos dos licenciamentos da construção/reabilitação de habitação e sem uma revolução nestes procedimentos os custos da ineficácia continuam a empobrecer-nos e a fazer resvalar os prazos de concretização dos empreendimentos, adiando a resolução das carências habitacionais e as vidas dos cidadãos.

Pese embora o enquadramento que fazemos ao documento, não queremos deixar de refletir sobre alguns dos seus aspetos que mais implicam com o setor cooperativo, e contribuir com propostas para o seu enriquecimento.

2 – Diagnóstico das carências habitacionais

Numa altura em que já são conhecidos os indicadores dos Censos 2021 relativos a habitação, chama desde logo a atenção a evolução verificada nos números da população e dos alojamentos existentes, nas duas últimas décadas. Segundo os dados já conhecidos, Portugal terá perdido 12 mil habitantes (em 2001 – 10,356 milhões em 2021 – 10,344 milhões), no entanto construiu mais cerca de 927 mil alojamentos (passou de cerca de 5,054 milhões de alojamentos para cerca de 5,981 milhões de alojamentos em 2021).

Parece um contrassenso continuar a haver carências habitacionais, tanto mais que os dados apontam para a existência de cerca de 723 mil alojamentos vagos por todo o país. É uma quantidade muito significativa de alojamentos sem uso e seguramente que uma parte pode e deve contribuir para aumentar as respostas públicas habitacionais. Aliás, conforme decorre da Lei de Bases da Habitação uma das componentes que deve integrar o **PNH** é: *O levantamento dos recursos habitacionais disponíveis, públicos e privados, e o seu estado de conservação e utilização;*

Sem prejuízo das dinâmicas e oportunidades criadas pelo PRR, pensamos ser tempo de planear a médio e longo prazo o que o país deve fazer para que cada família possa dispor de uma habitação digna.

É tempo de utilizar criatividade e inteligência para que as casas devolutas, com ou sem condições de habitabilidade, possam contribuir para as políticas públicas de habitação.

É tempo de uma vez por todas que o património público devoluto, habitacional ou não, seja disponibilizado para alargar as respostas públicas habitacionais.

Usar inteligência e criatividade não implica necessariamente reduzir o trabalho a técnicos e construtores e o risco que o país pode vir a correr é o de gastar menos dinheiro e servir melhor os cidadãos, fomentando várias atividades económicas, garantindo que as casas cumpram a sua função, que os seus proprietários sejam justamente remunerados e que os destinatários as possam habitar a custos adequados aos seus rendimentos.

Por fim, usar inteligência e criatividade é promover boas práticas ambientais, usando, reutilizando, renovando, completando os espaços habitacionais existentes nas malhas urbanas e trazendo gente para os habitar. Fazer o que tem sido feito em algumas das nossas cidades, mas agora para cidadãos nacionais que aqui vivem, trabalham, estudam ou descansam de uma longa vida de trabalho.

Numa palavra, chega de promover guetos! O caminho é o de revitalizar e repovoar as cidades, seja qual for a sua dimensão.

3 – As cooperativas no PNH

Saúda-se que esta versão da proposta de Lei tenha acomodado algumas das recomendações e contributos da Fenache, ficando-se

na expectativa da materialização dos meios e condições necessárias para a efetiva intervenção das cooperativas neste **PNH**, quer seja pela via da cedência de terrenos e património para construção/reabilitação de habitações acessíveis, que pela criação de instrumentos financeiros que suportem essas mesmas operações. É por isso premente que o **PNH**, na sua execução, e relativamente às cooperativas de habitação tenha em conta que:

3.1 devem ser garantidos os dois modelos de promoção de habitação cooperativa: propriedade individual e propriedade coletiva, por forma a fortalecer o Parque Público da Habitação a Custos Acessíveis, na linha do que melhor caracterizou a atuação das cooperativas de habitação económica (CHE) - a construção de empreendimentos habitacionais para os cidadãos que auferiam rendimentos “muito altos” para se poderem candidatar ao arrendamento de habitação apoiada (municipal ou estatal) e simultaneamente muito baixos para poderem resolver as suas necessidades habitacionais através do mercado, promovendo ao mesmo tempo serviços de apoio a crianças, jovens, idosos e doentes, em instalações e equipamentos por si criados com as reservas de construção, previstas na lei, provenientes da venda das habitações aos seus membros;

3.2 é necessário por isso promover a alteração do regime jurídico das cooperativas de habitação que vise considerar as habitações promovidas no âmbito da habitação a custos controlados (HCC), pertencentes ao parque público, com direito de preferência em transmissões futuras a ser exercido pela cooperativa, ou na sua ausência pelo Município respetivo ou pelo IHRU, por valores definidos conforme a lei, impedindo assim a especulação imobiliária dos fogos cooperativos para venda. Dessa forma garante-se que as

poupanças dos cidadãos da denominada classe de rendimentos intermédios possam concorrer para o esforço nacional de combate às carências habitacionais, que este **PNH** corporiza;

3.3 é determinante a cedência de património habitacional do estado e ou terrenos para reabilitação/construção e criação de mercado de inquilinato cooperativo, com financiamentos que cubram integralmente os custos de promoção, gestão e construção desses fogos, a serem amortizados com as rendas a praticar;

3.4 é fundamental ter em conta, na promoção para arrendamento acessível, que o efeito do aumento dos custos de construção, nos últimos dois/três anos, deve ser compensado, de forma não reembolsável, para anular a diferença entre a renda acessível e a renda técnica do fogo.

A Fenache, enquanto membro do Conselho Nacional de Habitação, **aprovou** este Programa Nacional de Habitação e manifesta total disponibilidade para participar ativamente na sua concretização, **assim sejam criadas as medidas e incentivos para o fomento da criação de novas cooperativas de habitação e para o aproveitamento do conhecimento e capacidade instalada das cooperativas já existentes.**

Manuel Tereso/FENACHE

Lisboa, 5 de abril de 2023