FÓRUM

Associação dos Inquilinos do Norte de Portugal

HABITAR PORTUGAL

1/2023

A Habitação é um direito fundamental consagrado na Constituição da República e sem ela não se pode construir uma sociedade mais justa e coesa

I - Habitação Pública

A habitação é um direito fundamental consagrado no artigo 65ª da nossa Constituição da República e sem ela não é possível construir uma sociedade justa, solidária e coesa. Sem uma habitação condigna os cidadãos e as famílias não conseguem aceder a outros direitos fundamentais, como a saúde a educação e o emprego. Nesta altura mais de 30.000 famílias vivem numa habitação "*indigna"*, sem uma *"dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar"*. Esta situação iníqua, uma das mais graves na Europa, envergonha-nos como cidadãos e como comunidade que deveria ser justa e solidária. A verdade é que cabe ao Estado (Poder Central e Local), resolver este candente problema, que tarda em acontecer com grande responsabilidade dos sucessivos governos nos últimos anos.

A crescente atividade turística em muitas cidades portuguesas e, em especial, Lisboa e Porto, se teve como benefício contribuir para a reabilitação/regeneração dos centros urbanos teve também como consequência o agravamento dos preços do imobiliário, a maioria das vezes puramente especulativo e que se estendeu do centro para as periferias originando dificuldades de acesso a uma habitação para a grande maioria dos portugueses Se acrescentarmos a este quadro, a quase total falta de investimento do Estado na habitação pública para arrendamento, que não acrescentou oferta de alojamentos, a rendas adequadas aos rendimentos das famílias portuguesas, facilmente chegamos à grave situação em que nos encontramos. Hoje os jovens em geral e as famílias das classes médias vivem uma grave situação. Não possuem um alojamento ou quando o têm não conseguem pagar as rendas que atingem valores exorbitantes, que os magros orçamentos familiares não comportam.

O momento que se vive, com uma inflação exagerada, e com o aumento das taxas de juro, nomeadamente o habitacional, tornou, para muitas famílias incomportável pagar as prestações da casa, lançando-as inexoravelmente para a pobreza.

II – Introdução

A Associação dos Inquilinos e Condóminos do Norte de Portugal, considera que a recente criação do Ministério para a Habitação, foi uma medida acertada, que devia ser tomada à mais tempo, tendo em conta a importância que este setor tem na nossa sociedade.

No mesmo sentido, consideramos que o pacote **"Mais Habitação**" aprovado, em Conselho de Ministros e em discussão pública, veio por na agenda a Habitação Pública, como uma prioridade nacional, independentemente das propostas apresentadas serem insuficientes, perante as grandes carências de habitação pública.

Tendo em conta a área geográfica onde exercemos a nossa atividade (Região Norte) salientamos que os números mais recentes do INE indicam a existência neste território de 306.252 arrendatários dos quais quase 20% pagam rendas entre 400 e 999€. Quase 250.000 edifícios foram construídos antes de 1960 e tal como no conjunto do país, o número de novos edifícios e alojamentos construídos na última década foi quase 5 vezes inferior aos construídos entre 2001 e 2011.

As questões do Arrendamento, bem como as carências da oferta de habitação pública são hoje mais do que nunca questões centrais do nosso País. Por isso, todos os intervenientes nesta área, nomeadamente o Governo e as Autarquias Locais, devem unir esforços no sentido de resolver as graves carências existentes, porque só assim, cumpriremos um dos grandes desígnios da Constituição da República Portuguesa, que consagra o direito a uma habitação condigna como um dever fundamental do Estado, na concretização desse objetivo.

III - Propostas “Mais Habitação”

Para fazer face a esta situação calamitosa o Governo aprovou no dia 16 de fevereiro, em Conselho de Ministros um conjunto de medidas designadas por **“Mais Habitação”**, que se encontram em debate público até ao dia 24 de março. Após este exíguo período de discussão púbica, o Governo propõe-se apresentar os respetivos diplomas para posteriormente serem discutido e aprovados, pela Assembleia da República. É pois este o momento para intervir e participar no debate habitacional público, que, juntamente com os salários, é um dos mais importantes, dos últimos tempos para o nosso País.

No quadro das propostas **“Mais Habitação”** consideramos que desde já devem ser tomadas outras medidas complementares sobre Habitação e Arrendamento, nomeadamente as seguintes:

1. Regular as obras remodelação e restauro profundo de prédios arrendados, deve obrigar os proprietários a realojar os arrendatários habitacionais no prédio intervencionado de forma a evitar o esvaziamento dos centros das cidades;
2. Revogar a legislação do arrendamento de 2012, repondo a possibilidade de celebração de contratos de arrendamento não livremente denunciáveis pelo senhorio;

3. Proteger os contratos de arrendamento celebrados antes de 1990;

4. Combater a manutenção dos prédios devolutos, com medidas administrativas e fiscais, agravando impostos, com vista a incentivar, no curto prazo, que uma parte significativa de habitações agora devolutas possam ser disponibilizadas para o arrendamento.

5. Articular as políticas públicas, através da cooperação com as Autarquias Locais e o setor privado cooperativo e social com vista aumentar a oferta de habitação para o arrendamento a preços comportáveis (entre 1/10 e 1/6 das receitas do orçamento familiar);

6. Aprovar e garantir de acordo com o Plano Nacional de Habitação (PNH) um programa de construção de habitação pública que responda às necessidades atuais de habitação e que permita projetar a evolução futura, **em que o Estado Central e Local se assumem como agentes de produção de habitação como prioridade nacional.** Para a concretização deste plano devem ser inscritas no Orçamento do Estado de cada ano as verbas necessárias e suficientes para o investimento em habitação pública

7. Assinar Acordos de Colaboração entre o Estado e as Autarquias Locais e as Organizações de Economia Social, - Cooperativas, Misericórdias e Associações - que estejam interessadas em dar a sua contribuição para a resolução deste problema. Algumas destas Organizações tem capacidade para construir não só habitações de renda efetivamente acessível, em terrenos para o efeito disponibilizados pelo Estado, ou pelos Municípios, como para reabilitar edifícios de habitações do Parque Habitacional Público devoluto. Podem, ainda **construir habitação partilhada** do tipo Co Housing para séniores e/ou Co Living para estudantes ou trabalhadores imigrantes que vivam sem as suas famílias, desenvolvendo novos conceitos habitacionais adequados ás exigências contemporâneas.

De qualquer modo e sendo a Habitação um dos principais pilares do nosso estado social, são ainda necessárias outras medidas e instrumentos de intervenção no sentido de colmatar o enorme défice de habitação publica que em Portugal é de apenas de 2%, muito abaixo da média europeia.

A Lei de Bases e o Plano Nacional de Habitação (PNH), aprovado recentemente com fundos do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), propõe a criação de mais de 170 mil habitações públicas até 2026, a fim de se alcançar 5% de habitação pública que atualmente. é apenas de 2%, portanto muito baixo doutros países europeus (30% na Holanda, 24% na Áustria, 21% na Dinamarca, 17% no Reino Unido, 16% na França, e 12% na Finlândia).

Este número, embora não corresponda ainda totalmente à totalidade das carências habitacionais, em Portugal - que segundo os últimos dados apontam para mais de 60 mil é um objetivo a prosseguir e que deve ser cumprido e não mais ser uma simples e lamentável promessa das muitas que foram feitas, infelizmente sem nunca as ter levado à prática.

Tendo em conta esta necessidade imperiosa de dar cumprimento ás medidas de caráter urgente que irão ser aprovadas, e de construir mais habitação pública e/ ou reabilitar o imenso parque devoluto, público e privado, e tendo Municípios capacidade para executar este desiderato, exige-se a sua mobilização para a assinatura de Acordos de Colaboração. O mesmo poderá deverá ser feito, com as Cooperativas de Habitação e outros Organismos de Economia Social.

Para que as propostas agora apresentadas assim como a concretização do Plano Nacional de Habitação Publica aprovado, seja executado, propõe-se que seja urgentemente constituída, **com base na Lei n.º 4/2004, uma "*Estrutura de Missão*"**

Porque não parece que entidades como o IHRU ou a Estamo, não tenham as mínimas condições para cumprir tão exigente Missão, e depositar neles o cumprimento deste objetivo Nacional e Constitucional, é condená-lo, desde já, a um fatal insucesso.

Nas Grandes Opções do Plano (GOP), para 2021, ficou, sem qualquer dúvida, expresso:

"*Para tal serão alocados ao programa os recursos financeiros necessários para atingir a meta de erradicar todas as carências habitacionais até ao 50.º aniversário do 25 de abril, aumentando assim o parque habitacional público".*

Lamentavelmente está longe de ser cumprida esta disposição e vontade governamental. Continuam os nossos cidadãos mais humildes, e as suas famílias, sem disporem de uma habitação digna e, o direito constitucional continua a ser-lhes negado.

Com a apresentação, pelo Governo, das presentes medidas e, apesar de reconhecermos haver uma grave situação de alojamento tememos que as preocupações do governo, e os recursos do país, sejam maioritariamente/exclusivamente, para sectores mais reivindicativos da sociedade, em detrimento as classes mais débeis, continuamente esquecidas.

Considerações finais

A Revolução de Abril de 1974, consagrou na nossa Constituição da República, os deveres e direitos fundamentais de uma sociedade livre, democrática, solidária e coesa. De entre esses direitos, o direito a uma habitação condigna, embora com avanços significativos, através da Promoção Direta do Estado, do movimento cooperativo que entre os anos 80 e 90 do século passado construíu mais de 160 fogos, e mais tarde com a Promoção Apoiada das Autarquias Locais não evoluiu como seria de esperar e não resolveu as necessidades habitacionais do País.
Está na hora de construir a habitação pública, de que o País necessita, como uma prioridade nacional, porque só assim cumpriremos Abril.

Por fim, queremos realçar com veemência que a questão da habitação não se resume à questão do alojamento. Construir casas é essencial, mas para que estas cumpram inteiramente a sua função, é necessário que sejam implementadas num território concreto, dotado das condições que uma vida em comunidade naturalmente exige. O território de que falamos não é por isso, uma simples imagem. Este território significa locais e terrenos em concreto dotados de serviços e equipamentos adequados sem os quais "habitar" não será mais do que o simples e primitivo armazenamento de pessoas.

Também não nos conformamos com a simples repetição de modelos ou protótipos que a evolução das sociedades já demostrou terem de ser essencialmente revistos. A crise energética, a questão climática, a pandemia, as novas formas de viver e de usar o tempo e o espaço e, agora, o desencadear e o reacender de guerras para além das que subsistem sem solução à vista, estão a provocar mudanças a que temos de responder bem, com urgência e não com falsas políticas. De facto, é de novas políticas que precisamos e não de equívocos ou encenações despropositadas.
As (novas) cidades já não podem ser o simples prolongamento e ampliação das existentes. A relação entre a HABITAÇÃO, o TRABALHO e o CENTRO SOCIAL E COMUNITÁRIO (com a ESCOLA em lugar de destaque) são o "triângulo" que define a qualidade de vida nas nossas cidades. Esse "triângulo" não deve ser disforme nem geometricamente desequilibrado e esse seu equilibrio tem medidas essenciais e precisas que são o "tempo" que demora a percorrer a "distância" entre os seus vértices. A cidade de que agora se fala – *a cidade 15 minutos* – é isso mesmo. Mas, o conceito não é de agora: tem mais de cem anos, mas ainda bem que alguém o desenterrou e logrou colocar na ordem do dia e do ordenamento do território. É um debate que é urgente e que trazemos aqui.

A execução das Cartas Municipais de Habitação referenciadas na Lei de Bases da Habitação, como“ *instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação, articulado, no quadro do Plano Diretor Municipal (PDM), com os restantes instrumentos de gestão do território e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal”*, é um bom ponto de partida para um debate que urge realizar porque não basta construir casas, é necessário que sejam bem constituídas, no sitio certo e na justa medida da felicidade que queremos para todos os nossos concidadãos.

Fórum Habitar Portugal – AICNP com a colaboração
Artur Ribeiro
Diomar Santos
José Castro
José Fernandes Martins
José Maria Silva
Manuel Correia Fernandes

ANEXOS
. Mais habitação
. Habitação Pública
. Censos 2023
. Lei de Bases
. PNH