AUDIÇÃO DA FENACHE SOBRE LEI DE BASES DA HABITAÇÃO

Projeto de lei nº 843/XIII-PS, 1023/XIII-PCP e 1057/XIII-BE

(Lisboa, Assembleia da República, aos 21 de fevereiro de 2019)

Exmos. Senhores Deputados da Comissão Parlamentar de Ambiente, Ordenamento do Território, Descentralização, Poder Local e Habitação

A oportunidade de um encontro com V Exas para audição desta Federação Nacional de Cooperativas de Habitação Económica sobre a importante matéria acima descrita, foi a razão e o pretexto para a elaboração deste pequeno trabalho de apresentação e posições do sector.

Mais fizemos, por nos parecer útil para este encontro, um pequeno balanço do nosso percurso e importante papel social e económico demonstrados e do que pensamos acerca das nossas atuais perspetivas e potencialidades de desenvolvimento e de ação futura que se nos colocam.

Assim, afirmamos desde já a V Exas de que a Fenache e as nossas cooperativas de habitação podem, devem e querem muito, enquanto entidades integrantes do vasto conjunto que representa a economia social e solidária em Portugal, continuar a ser parte ativa, determinante e plenamente empenhada na procura e construção, no quadro do decisivo papel que cabe e compete á economia social, de novas e inovadoras soluções prioritariamente voltadas para o desenvolvimento sustentável das populações, atuando justamente em contraponto e decisiva complementaridade com o também indispensável papel dos setores público e privado.

Pensamos até que, no presente mar de problemas e dificuldades que enfrentamos, em que as tradicionais soluções do Estado e do mercado se manifestaram e manifestam insuficientes para gerar soluções para novas necessidades habitacionais e, bem assim, a satisfação das condições de desenvolvimento e de bem-estar indispensáveis á qualidade de vida das populações, só uma decidida e clara aposta na via da economia social poderá despoletar, na sociedade dos nossos dias, as condições que viabilizem melhores perspetivas de futuro para o desenvolvimento económico e social do País.

Economia Social que, em Portugal, tem até uma dignidade constitucional praticamente única á escala universal e que, até por isso, não pode ser desperdiçada, podendo e devendo ser, pois o

País agradece que assim seja, e de uma vez por todas, o decisivo trunfo de que todos os responsáveis políticos e os agentes económicos e sociais em geral devem servir-se nesta dura batalha pelo crescimento económico e desenvolvimento sustentável que, individual e coletivamente, todos nós temos que saber enfrentar com determinação e coragem, com vantagem e sucesso para todos.

O PAPEL E A IMPORTÂNCIA SOCIAL DA ACÇÃO DAS "COOPERATIVAS DE HABITAÇÃO E CONSTRUÇÃO" EM PORTUGAL

1) Para além do importante papel e enorme relevância social e económica que as chamadas "sociedades cooperativas de fomento imobiliário" já anteriormente representavam, é com as transformações ocorridas em Portugal a partir de 1974 e, marcadamente, com a legislação de enquadramento e regulação logo publicada em Dezembro desse mesmo ano, que as Cooperativas, a partir daí designadas "de habitação económica", iniciam um claro e progressivo processo de constituição e desenvolvimento, que coloca o sector num dos mais dinâmicos movimentos populares de economia social, em face do seu reconhecido mérito e visível notoriedade.

2) As graves carências habitacionais que então persistiam e a quase absoluta ausência de respostas minimamente adequadas para amplas franjas populacionais, são, a par dos primeiros passos dados com sucesso pelo primeiro núcleo de cooperativas nascidas neste período, as causas e o motor fundamental da progressiva importância do sector e sua progressiva notoriedade e credibilização no seio das comunidades abrangidas e da sociedade em geral.

3) E isto, a par do fundamental e decisivo apoio prestado nesta fase pelo Estado através do então FFH, e também pelo surgimento e arranque, em 1977, do Poder Local Democrático, o qual se revelou fundamental na promoção e desenvolvimento das virtualidades do sector.

4) Como resultado, constituíram-se no País mais de 500 Cooperativas de base do ramo habitacional, mais de 100 destas agruparam-se posteriormente em importantes estruturas locais e regionais de organização e promoção comuns, beneficiando assim de enormes ganhos de escala na sua ação, representatividade e sustentabilidade.

5) Nas décadas de 80 e 90, nos anos de maior produção, calcula-se que tenha sido atingido o volume de produção de 8000 fogos/ano, e estima-se que o sector tenha edificado até agora, no seu conjunto, perto de 200.000 habitações, servindo com alojamento de iniciativa cooperativa cerca de 6% da população residente (600.000 pessoas).

6) E neste processo de economia social não se construíram apenas habitações. De uma forma geral, pelo menos nos projetos de empreendimentos com dimensão e escala adequados, foram inúmeros, diversificados e bem qualificados os equipamentos sociais produzidos e postas em funcionamento peças Cooperativas ao serviço dos abrangidos, estes não apenas na lógica de servir unicamente os seus membros mas também a comunidade no seu todo, em áreas tão significativas e específicas que vão desde a infância aos mais idosos, do apoio social á educação, cultura, desporto até ao recreio e lazer.

7) Também na gestão do parque por si edificado e na própria administração de condomínios, as Cooperativas desenvolveram neste percurso uma progressiva afirmação de todo o seu potencial e especificidade próprias no campo da habitação, embora se lamente o facto de o sector não ter conseguido gerar, em todo este período, o necessário eco da sua importante missão de interesse social e económico nas importantes tarefas da reabilitação urbana e da promoção para arrendamento, para que outras missões pudessem ter sido confiadas ao sector, como foi insistentemente reclamado.

8) A FENACHE, fundada em 1980, desempenhou sempre o importante papel formador, aglutinador e potenciador do desenvolvimento do sector e das melhores práticas de gestão e de inovação dos projetos habitacionais cooperativos e, bem assim, a representação do ramo junto das competentes instâncias nacionais e internacionais.

CONSIDERAÇÕES E IDEIAS SOBRE O CONTRIBUTO QUE O SECTOR COOPERATIVO PODE E DEVE OFERECER NA IMPLEMENTAÇÃO DE UMA POLÍTICA VOLTADA PARA O FOMENTO DA REABILITAÇÃO E DO ARRENDAMENTO URBANO

1) É por demais evidente o papel positivo desempenhado pelas cooperativas de habitação na promoção e gestão de um parque habitacional de importante interesse económico e social, em cujo processo as famílias destinatárias participam e determinam o seu modo de desenvolvimento e de gestão, através das suas organizações e estruturas de gestão democrática e abertas á comunidade, o que se considera fator determinante no envolvimento dos interessados e bem assim da qualidade dos resultados alcançados.

2) A prova-lo está, visivelmente, a excelente qualidade urbana e residencial que, de uma forma geral, ostentam os empreendimentos de génese cooperativa, resultados que se alcançam com a própria participação e a custos pagos pelos interessados, sem quaisquer encargos para a Estado central ou local, contrariamente ao que acontece com o parque público edificado, cuja sustentação representa um pesado ónus para o País.

3) A prova-lo estão, também, os excelentes exemplos de ações pioneiras obtidas através de importantes projetos-piloto de intervenções de construção sustentável, de reabilitação urbana e de gestão de arrendamento social, tudo isto produzido através de projetos brilhantemente desenvolvidos por cooperativas de habitação, em parcerias com a administração central e local, como são belos exemplos elucidativos os casos das obras da Bouça e das Fontainhas no Porto e Marrazes, em Leiria, através dos quais se resolveram, de forma exemplar, problemas urbanos de enorme complexidade económica e social, com os quais se constatou e provou que só a natureza de uma intervenção cooperativa, cuidada e eficientemente desenvolvida, pode constituir solução adequada á medida do problema de cada caso.

4) A prova-lo estão, ainda, os extraordinários exemplos de meritória ação do setor da habitação cooperativa no campo da conceção, produção e gestão de uma diversificada rede de equipamentos e serviços sociais de apoio ás famílias (creches, jardins de infância, ATL(s), centros de convívio, de dia, de apoio domiciliário e lares de 3ª idade, a par de inúmeros equipamentos desportivos, de cultura e lazer, em complementaridade com o seu papel principal e articulação com as respetivas redes sociais locais e nacionais.

5) Para poderem tomar nas suas mãos um novo fôlego pelo devido relançamento das capacidades e potencialidades do setor, agora fortalecido e organizado que está com base nas experiências, capacidades adquiridas e resultados positivos alcançados com a sua ação durante mais de 40 anos de atividade, as Cooperativas de Habitação precisam que:

   a) Em primeiro lugar, o País não desperdice por mais tempo o importante papel que o setor pode desempenhar nos programas públicos a desenvolver, de âmbito local ou nacional, no vasto campo da reabilitação e regeneração urbana, não apenas física mas também social, na gestão do parque público de habitação social transformado em cooperativas de utentes e na promoção e diversificação da oferta do mercado geral de arrendamento.

   b) Se proceda a uma revisão geral da legislação relativa a habitação de custos controlados, regulada pela Portaria 500/97, com mais de 20 anos! *Esta necessidade foi entretanto suprida com a publicação da Portaria 65/2019.*

   c) O IHRU, os Municípios e/ou Empresas Municipais, através de instrumentos adequados, sejam incentivados a fomentar e desenvolver parcerias com o sector social em geral e com as cooperativas de habitação em particular, através da cedência de terrenos e/ou de edifícios

devolutos, abandonados ou degradados com vista a produzir e/ou reabilitar habitação, destinada primordialmente ao arrendamento cooperativo.

d) Seja criado um modelo de financiamento especificamente destinado á reabilitação urbana para promoção e gestão habitacional cooperativa destinada ao arrendamento, através do regime legal vigente de inquilinato cooperativo, o qual possa ou não evoluir para "renda resolúvel".

e) Sejam especialmente definidos, estimulados e apoiados novos projetos de conceção inovadora e não apenas a chamada "habitação tradicional", visando uma melhor resposta a toda uma nova geração de realidades/necessidades sociais e problemas atuais de realojamento, tais como os direcionados para jovens, estudantes deslocalizados, outros residentes individuais ou casais jovens ou adultos, seniores ou mesmo idosos, compatibilizando boas soluções de projeto, de financiamento e de apoio ao funcionamento das respetivas actividades ajustadas e humanizadas às diferentes necessidades e competências dos interessados;

f) Sejam criados e adotados os indispensáveis mecanismos e estímulos financeiros e fiscais que permitam que as Cooperativas possam gerar soluções habitacionais adequadas às famílias que não encontram no sector público nem no sector privado respostas às suas necessidades de alojamento.

Muito obrigados, assim, Senhores Deputados, por esta oportunidade que nos deram e que não podemos desaproveitar. Pela nossa parte, tudo faremos para que ela se torne o mais produtiva e útil possível para os objetivos e concretizações do nosso e vosso trabalho a favor de Portugal.

Podem, V Exas contar connosco.

FENACHE

Rua Armandinho, 3 Loja A – 1950-446 Lisboa
tl. 218 369 060 – fx. 218 592 181 - @: fenache@fenache.com – www.fenache.com – N.I.P.C 501 135 278