

PROGRAMA DO CDS - 2011

Habitação, Cidades, Ordenamento do Território e Transportes

No domínio do arrendamento, três anos volvidos sobre a entrada em vigor da nova lei, os resultados são exíguos, para não dizer nulos. O mercado não arrancou, os centros urbanos das grandes cidades continuam despovoados e em crescente deterioração.

CRÍTICAS

1. Ineficácia da lei do arrendamento urbano

RESPOSTAS

1. O CDS compromete-se nessa ambição, elegendo o ordenamento do território como uma preocupação e área de actuação privilegiada do seu programa político.
2. Não é possível falar de um desenvolvimento pleno do país se as pessoas, individual e colectivamente, não se sentem felizes e seguras nos vários quadros de vida em que se movem, sejam os locais onde residem e trabalham, onde descansam e consomem, ou simplesmente onde passeiam e convivem.
3. O ordenamento do território, nas suas relações com a paisagem e o ambiente, a habitação e os equipamentos, tem essa função de proporcionar bem-estar.
4. Pode ajudar depois a fortalecer os sentimentos identitários e de pertença a lugares e comunidades, fundamentais para a valorização da vida cívica, para fomentar a co-responsabilização das populações no bem comum, e para a coesão social.
5. E, finalmente, pode ajudar também à competitividade, uma vez que um território ordenado é definitivamente um território mais atractivo para investidores e para turistas.

II.

Diante do exposto, o CDS elege cinco objectivos estratégicos como vectores estruturantes da sua acção governativa no capítulo da habitação, das cidades e do ordenamento do território:

1. promover uma política de habitação que dinamize o mercado de arrendamento como forma de fomentar a mobilidade residencial, que diminua o endividamento das famílias e a dependência da banca, que potencie a reabilitação urbana; que seja sensível à família;
2. regenerar os bairros sociais e reinventar a solidariedade no acesso à habitação;
3. regressar à cidade compacta e revitalizar os centros das cidades, para bem da coesão social, das identidades locais e do ambiente;
4. assumir e valorizar o policentrismo urbano como complemento da valorização do mundo rural e dos espaços naturais, para bem do desenvolvimento equilibrado do território nacional e da coesão das regiões;
5. dar prioridade a uma política de prevenção e mitigação de riscos naturais, ambientais e tecnológicos, como garantia do direito das populações à segurança e a um ambiente de qualidade.

No que se prende com o mercado de arrendamento urbano, manifestada a incapacidade da lei

actual para o dinamizar, importa fazer os ajustamentos necessários a tornar o arrendamento atractivo quer para o senhorio quer para o inquilino.

O que significa que para os senhorios, ou potenciais senhorios, tem de ser minimamente atractivo fazer obras e requalificar os imóveis e para os inquilinos a renda tem de se situar substancialmente abaixo da prestação financeira correspondente à compra de casa. Neste momento urge desbloquear uma série de obstáculos que na lei actual têm impedido a concretização destes objectivos. Importa também criar condições para que o crescimento nos centros urbanos da oferta de habitações com tipologias mais adequadas às necessidades das famílias.

Assim, propomos:

1. dar prioridade à revisão do regime do despejo, tornando-o mais célere, porquanto não é admissível uma delonga de mínima nove meses e a habitual um a um ano e meio;
2. estabelecer um prazo razoável de caducidade dos arrendamentos sujeitos ao novo regime do arrendamento urbanos, fundamental para tornar atractiva a recuperação dos imóveis, garantindo o apoio dos inquilinos em situações mais vulneráveis através de um fundo;
3. relacionar o estado de conservação do imóvel com a renda exigível, não sendo possível aumentar a renda em caso de má conservação do imóvel e não sendo exigíveis obras desproporcionadas ao valor da renda;
4. aplicar as regras gerais relativamente ao valor da acção para efeito de recurso;
5. estudar mecanismos que estimulem o aparecimento de uma oferta de habitação mais diversificada e mais condizente com as necessidades das famílias, nomeadamente através de incentivos nos custos de licenciamento de projecto.

Para além dos ajustamentos necessários ao nível do arrendamento, importa, nomeadamente, repensar o financiamento das autarquias, de molde a reduzir a dependência dos municípios das receitas fiscais da construção e, com isso, reduzir a apetência para o licenciamento de novas construções em detrimento da reconstrução e reforçar significativamente os benefícios fiscais de quem investe na valorização do património edificado dos centros das cidades e nelas se estabelece, de molde a que as vantagens deixem de ser meramente simbólicas e possam funcionar como um factor crítico na tomada de decisão dos privados.

III.

CADERNO DE ENCARGOS

1. Reforma profunda no sentido da unificação e simplificação legislativa e administrativa.
2. Dinamização do mercado de arrendamento.
3. Facilitação do despejo.
4. Incentivo a tipologias habitacionais mais favoráveis à família.
5. Regresso à cidade compacta.