



JUNTOS, ESTAMOS A CRIAR CIDADES COM FUTURO

Bem-vindo à Newsletter Trimestral do IFRRU 2020

GRANDE ENTREVISTA



Ana Pinho
Secretária de Estado da
Habitação

Se tivesse de resumir, como é que ilustraria a forma como os vários instrumentos de política pública que estão criados, no qual se inclui o IFRRU 2020, se complementam para dar concretização à Nova Geração de Políticas de Habitação?

O conjunto de medidas aprovadas e implementadas por este Governo no âmbito da Nova Geração de Políticas de Habitação respondem a diferentes problemas e necessidades de forma coerente e equilibrada.

Avançamos de forma significativa, pela primeira vez nos últimos dez anos, na promoção de habitação pública, tornamos o arrendamento habitacional a custos acessíveis mais vantajoso, atrativo e seguro para proprietários e arrendatários e apoiamos o investimento de quem queira reabilitar para disponibilizar neste segmento.

Relativamente ao apoio à promoção de oferta pública de habitação destaca-se o programa 1.º Direito, criado por este Governo para dar resposta à situação das pessoas e famílias que ainda residem em Portugal em situação indigna. O grande objetivo definido pelo Governo nesta matéria é o de erradicar as situações habitacionais indignas em Portugal até aos 50 anos do 25 de abril.

A resolução das carências habitacionais mais graves é uma prioridade, mas o Governo reconhece que as dificuldades de acesso a uma habitação adequada não se restringem à população com rendimentos mais baixos. Por isso criámos também o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE), que apoia o aumento do parque público de arrendamento, mas desta feita orientado para as famílias de rendimento intermédios que não conseguem aceder no mercado a uma habitação adequada às suas necessidades. O FNRE mobiliza e reabilita o património público devoluto ou disponível, para posterior arrendamento e, em especial, para arrendamento habitacional a custos acessíveis, bem como para alojamento estudantil a custos acessíveis.

Estes dois programas, que já estão em plena fase de implementação, vão dar um contributo muito significativo para o aumento do parque habitacional de arrendamento público, a custos inferiores aos do mercado e ajustados aos rendimentos das famílias.

Para este Governo é muito importante aumentar a oferta pública de habitação, mas consideramos que deve ser complementada com o incentivo aos privados para disponibilização de oferta habitacional para arrendamento a custos acessíveis.

Entre as medidas que têm um papel essencial na captação de oferta e investimento privado para o arrendamento habitacional destaca-se o Programa de Arrendamento Acessível, que estará disponível em julho deste ano e que visa promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos, compatível com os rendimentos das famílias. Tem por base a isenção de tributação sobre os rendimentos prediais das habitações colocadas para arrendamento a preços inferiores ao limite de renda definido pelo programa. Para os arrendatários, o programa oferece como principais vantagens contratos de arrendamento a preços mais baixos e com maior estabilidade, e, para os proprietários, rendibilidade adicional, por via da isenção de tributação dos rendimentos em sede de IRS e IRC, a que se pode associar, caso seja opção do município respetivo, redução ou isenção de IMI, e redução do risco, por via de um limite à taxa de esforço das famílias e do acesso a seguros de arrendamento.

Também no que respeita ao incentivo ao surgimento de mais oferta, sublinhe-se que foi publicada a 19 de fevereiro a Portaria n.º 65/2019 que atualiza os parâmetros de área e de custo a que deve obedecer a promoção de Habitação de Custos Controlados (HCC), cuja certificação é requisito para aceder à taxa de IVA reduzida de 6%. Esta portaria, que revoga um diploma com 22 anos, dá assim um novo folego à promoção de habitação a custos controlados para arrendamento e para venda, tanto por via da construção nova como da reabilitação.

Foi também aprovado pela Assembleia da República, uma redução da taxa liberatória aplicável aos contratos de arrendamento de forma proporcional à sua duração. Ou seja, quanto mais longo for o contrato menor será o imposto a pagar, podendo a redução chegar a 50% da taxa inicial. Pretende-se, por esta via, incentivar uma oferta de arrendamento que permita às famílias planear a sua vida com um horizonte de médio e longo prazo.

Por outro lado, estão também já disponíveis vários programas de financiamento da reabilitação que criam condições para que tenhamos investimento nova oferta habitacional para arrendamento, nomeadamente o programa Reabilitar para Arrendar e, naturalmente, o Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020).

No que respeita aos incentivos fiscais à reabilitação desde 2018 que os benefícios fiscais passaram a incidir não só sobre edifícios localizados em Áreas de Reabilitação Urbana mas foram alargados a edifícios em qualquer área territorial, desde que com mais de 30 anos e com níveis mínimos de melhoria do seu estado de conservação e de eficiência energética. Os benefícios abrangem o IMI, o IMT, as mais-valias e a redução das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação.

Já por parte dos arrendatários, foram também tomadas medidas no sentido de reequilibrar o setor, conferindo maior proteção em particular aos mais vulneráveis, e aumentando a segurança por via do aumento dos prazos mínimos dos contratos, da redução dos motivos de denúncia para obras aos casos de efetiva necessidade, e da disponibilização de seguros para os arrendatários que os protejam de alguma situação grave e imprevisível, como já acontece quando optam pela compra de casa.

Este conjunto de medidas procura dar resposta às várias dimensões do problema e alcançar um equilíbrio virtuoso entre: a criação das condições para o bom funcionamento do mercado e a promoção da estabilidade, da segurança e da proteção dos mais vulneráveis; e entre o aumento da oferta pública e a dinamização do setor de arrendamento privado. É neste equilíbrio que consideramos que se situa a melhor via para a promoção do direito de todos ao acesso à habitação.

Como pode a criação de residências de estudantes ser impulsionada através do IFRRU 2020?

Se queremos que o custo não seja barreira de acesso ao Ensino Superior, não podemos ignorar o custo do alojamento estudantil. A tendência de aumento dos preços das rendas em muitas cidades portuguesas atinge também os estudantes deslocados e as suas famílias.

Reconhecendo-se a necessidade de disponibilizar residências de estudantes condignas e a preços acessíveis em todo o país, o Governo fez um levantamento das necessidades, tendo em conta as residências de estudantes existentes e as suas condições físicas e os estudantes deslocados inscritos no ensino superior e aprovou o Plano de Alojamento para o Ensino Superior, que foi o resultado do trabalho conjunto entre o Estado, as Instituições do Ensino Superior, as autarquias e as associações de estudantes.

O Plano já está em execução, e o IFRRU 2020 terá um importante papel enquanto financiador de obras de reabilitação de edifícios que posteriormente serão usados como residências de estudantes. Uma das grandes virtudes do IFRRU 2020 é não só a sua capacidade de investimento e condições de financiamento que oferece, também a sua simplicidade, flexibilidade e diversidade, quer nos produtos que oferece quer no tipo de operações que apoia. Ora, se o aumento da oferta de alojamento estudantil a preços acessíveis é uma das prioridades deste Governo então o IFRRU 2020 está, naturalmente, disponível para financiar as Instituições do Ensino Superior, as autarquias e outros promotores que queriam contribuir para a concretização deste desígnio.

Qual o principal desafio para o IFRRU 2020, para 2019, no âmbito da recentemente criada área de Governo das Infraestruturas e Habitação?

A operacionalização deste programa foi de uma enorme complexidade jurídica e financeira. Trata-se de um programa inovador, que envolve diferentes fontes de financiamento e um conjunto muito alargado de entidades públicas e privadas, cujo lançamento e divulgação implicou, por isso, grandes desafios.

Hoje o IFRRU 2020 está em velocidade de cruzeiro: foram levadas a cabo dezenas de sessões de apresentação e divulgação do programa em todo o país, foram assinados protocolos de colaboração com a Associação Nacional de Municípios, a União de Misericórdias Portuguesas, a União das Mutualidades Portuguesas e várias ordens profissionais, foi criada uma rede de pontos focais nos municípios e as instituições envolvidas na sua operacionalização e comercialização, nomeadamente os bancos aderentes, foram capacitados.

Temos confiança que os potenciais promotores conhecem o IFRRU 2020 e os resultados em termos de contratos assinados assim o comprovam. Agora, o grande desafio é acelerar a execução - sem nunca colocar em causa os valores do rigor, transparência, seletividade e inovação que orientam o programa - divulgar os principais resultados gerados pelos projetos apoiados e enfatizar a sua importância no desenvolvimento sustentável das cidades e regiões onde se integram.



À CONVERSA COM...



Fernando Freire de Sousa

Presidente da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte (CCDRN) e da Autoridade de Gestão do PO NORTE2020

De que forma as Abordagens Integradas ao Desenvolvimento Urbano Sustentável estão a ser implementadas no caso da Região do Norte, 2014-2020?

O artigo 7º do Regulamento FEDER correspondente ao período 2014-2020 torna as Abordagens Integradas ao Desenvolvimento Urbano Sustentável (AIDUS) uma componente obrigatória da aplicação dos fundos estruturais; calculado ao nível do Estado-Membro, pelo menos 5% dos recursos FEDER têm de ser dedicados a tal componente.

O Programa Operacional Regional do Norte 2014-2020 (Norte 2020) incorpora vários mecanismos de apoio à sustentabilidade e competitividade dos centros urbanos regionais. Destaca-se neste contexto o papel de um conjunto de instrumentos destinados ao desenvolvimento territorial integrado, operacionalizados a um nível supramunicipal (tais como os Pactos para o Desenvolvimento e Coesão Territorial), municipal (tais como os Planos de Ação de Regeneração Urbana) e inframunicipal (tais como o instrumento de Desenvolvimento Local de Base Comunitária). Para além destes mecanismos de natureza integradora do investimento, outras medidas do programa contribuem para enfrentar os desafios económicos, ambientais, climáticos, demográficos e sociais que afetam as zonas urbanas (tais como as que apoiam investimentos em equipamentos de saúde ou a eficiência energética da habitação social).

Do leque de instrumentos territoriais disponíveis no Norte 2020, as AIDUS(1), operacionalizadas a um nível municipal, constituem a mais importante ferramenta de apoio ao desenvolvimento urbano das principais cidades da Região do Norte, sendo implementadas através de um eixo prioritário dedicado do Norte 2020 (Eixo 5, Sistema Urbano), que reserva 423 milhões de euros(2) a três prioridades de investimento interligadas: (i) mobilidade urbana sustentável; (ii) reabilitação urbana e (iii) regeneração de comunidades desfavorecidas; cerca de 13% da dotação do Programa encontra-se, assim, especificamente alocada a este mecanismo.

As AIDUS abrangem 29 municípios da Região do Norte, que integram os centros urbanos de nível superior, tal como definidos no Plano Regional de Ordenamento do Território (PROT). Esta abrangência territorial corresponde a 34% dos municípios da Região, 76% da sua população e 85% da população urbana residente.

1. Note-se que há outras abordagens ao desenvolvimento urbano incorporadas no PO Norte, mas que não se enquadram na categoria de AIDUS, pelo que não são abordadas nestas notas. É esse o caso (i) dos apoios à mobilidade urbana sustentável (PI4.5) do EP3; (ii) dos apoios à reabilitação urbana (PI6.5) do EP4; e (iii) das DLBC urbanas (PI9.6 e 9.10) do EP7.

(2) Dotação do eixo após o exercício de reprogramação de 2018, sendo a dotação inicial do eixo de 385 M€.

Cada um dos 29 municípios desenvolveu a sua estratégia de sustentação do mecanismo AIDUS, designada por Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU), sendo cada PEDU composto, por sua vez, por estratégias setoriais relativas a cada uma das três prioridades de investimento que integram o mecanismo AIDUS.

Qual o balanço (preliminar) que faz da experiência do Norte 2020 na implementação das AIDUS?

Sublinharia, deste ponto de vista, um conjunto de tópicos e desafios relevantes.

As AIDUS sofreram significativos atrasos no seu arranque. Os primeiros projetos foram aprovados apenas cerca de 2 anos e meio após o início do período de elegibilidade do programa, podendo ser apontadas várias razões para esta situação, desde os atrasos gerais na operacionalização da Política de Coesão ao nível europeu até aos significativos requisitos para os municípios em termos de exercícios prévios de planeamento, passando ainda pelo elevado número de estratégias na Região ou pelas dificuldades específicas na operacionalização do modelo de governação associado às AIDUS.

As AIDUS introduziram complexidade nos processos de seleção de operações de desenvolvimento urbano. Pressupondo o modelo AIDUS uma atribuição de competências às cidades que assumem um papel de organismos intermédios na gestão do instrumento territorial, registam-se diferenças significativas entre municípios em matéria de capacidade institucional, assim determinando a emergência de diferentes modelos de delegação de responsabilidades.

Não obstante, a Autoridade de Gestão (AG) do Norte 2020 retém a responsabilidade pelas aprovações e pelo controlo das tarefas dos organismos intermédios em todos os modelos. Por outro lado, estes têm dependido do apoio e de formação da AG para desenvolver várias tarefas, situação que gera diversos tipos de condicionamentos (entre os quais uma considerável pressão nos recursos humanos da AG e uma maior complexidade para o processo de aprovação de projetos).

O desempenho inicial do instrumento AIDUS foi inferior ao de outras vertentes do Norte 2020 devido aos atrasos do arranque e à complexidade associada à seleção de operações. A diferença entre a taxa de compromisso global do programa (fundo aprovado face ao fundo programado) e a do eixo prioritário AIDUS foi-se acentuando entre 2014 e 2017 – no final de 2017, o programa apresentava uma taxa de compromisso 20 pontos percentuais superior à do eixo AIDUS.

Esta situação tem vindo a ser alterada e em 2018, já se observa uma rápida recuperação financeira do eixo AIDUS (proporcionada por uma “pipeline” de projetos entretanto preparada pelos municípios) face à dinâmica global do programa. Neste mesmo ano, registou-se inclusivamente um reforço da dotação do eixo AIDUS por via da reprogramação do Norte 2020.

Sem prejuízo do que precede, os investimentos no desenvolvimento urbano através do instrumento AIDUS apresentam, a despeito das limitações referenciadas, alguns resultados meritórios e um conjunto de efeitos positivos. Até ao final de 2018, foram aprovados 292 projetos AIDUS em 29 municípios da Região do Norte – dos quais 116 de mobilidade urbana sustentável, 102 de reabilitação urbana e 74 de regeneração de comunidades desfavorecidas –, totalizando 268 milhões de euros de investimento elegível e um apoio FEDER de 228 milhões de euros.

Diga-se, por fim, que os agentes envolvidos nas AIDUS as consideram, de uma forma geral, um valioso processo de aprendizagem. Para os municípios, elas têm representado um instrumento de capacitação institucional ao nível de planeamento estratégico, desenho de instrumentos de política pública, gestão de fundos comunitários e adoção de perspetivas plurianuais sobre o desenvolvimento urbano.

Complementarmente, têm também representado uma importante fonte de experiência em termos de governança multinível para todos os envolvidos, incluindo a própria AG do Norte 2020.

Sendo múltiplos os apoios que estão consagrados no PO Norte 2020 (como sejam, a título de exemplo, as DLBC urbanas, o investimento público nos PARUS e PAICD, os sistemas de incentivos às empresas), que podem contribuir para a sustentabilidade e competitividade dos centros urbanos, de que forma vê que se poderiam alavancar as suas complementaridades?

A um nível mais estratégico, poderá considerar-se que as AIDUS apresentam um foco limitado nas áreas urbanas funcionais. Na Região do Norte, estas diferem significativamente das escalas de referência AIDUS, mesmo considerando o facto da componente de mobilidade urbana sustentável de cada PEDU considerar um plano de nível NUTS3. Há territórios pertencentes a áreas urbanas funcionais que não se encontram cobertos por uma estratégia AIDUS e há estratégias AIDUS incidentes em territórios que muito dificilmente se poderão considerar pertencentes a áreas urbanas funcionais—ou seja, observa-se uma fragmentação territorial de estratégias urbanas num modelo que pouco tende a estimular o desenvolvimento de projetos de cooperação intermunicipal.

A um nível mais operacional, será de sublinhar que algumas soluções criativas para abordar problemas urbanos têm vindo a ser limitadas por questões regulatórias e administrativas, questão que é transversal nos fundos estruturais e não específica do instrumento AIDUS. Resolver o problema de habitação de uma comunidade a viver em contentores ou apoiar a constituição de um serviço social inovador numa comunidade desfavorecida são exemplos de matérias que enfrentam desafios específicos a este nível.

Numa perspetiva pós-2020, as futuras melhorias deste instrumento poderão passar pela antecipação da sua constituição e arranque, por uma capacitação antecipada dos agentes locais a envolver, por um encorajamento do desenvolvimento de estratégias ancoradas nas necessidades locais anterior a imposições regulamentares, e pelo estímulo à cooperação entre diferentes municípios para em conjunto abordarem desafios das áreas funcionais urbanas.

Refiram-se também as limitações nos processos de planeamento estratégico que sustentam as AIDUS. As estratégias urbanas (PEDU e suas componentes) foram desenvolvidas num contexto de elevada pressão de tempo e política. Assistiu-se a uma clara tensão entre as necessidades locais e a predeterminação de objetivos temáticos, prioridades de investimento, elegibilidades e indicadores, resultantes das negociações com a Comissão Europeia no âmbito do Acordo de Parceria de Portugal e dos respetivos Programas Operacionais. Paralelamente, existe uma evidência limitada de existência de fortes mecanismos participativos envolvendo atores locais de diferentes naturezas no desenvolvimento das estratégias. Resulta um conjunto de estratégias essencialmente centradas no investimento público dos municípios e vários desafios por responder em termos de integração com outros instrumentos de política pública.



NA OPINIÃO DE...



Carlos Mineiro Aires

Bastonário da Ordem dos Engenheiros

Quais as principais razões que levaram a Ordem dos Engenheiros a definir o ano de 2019 como ano dedicado aos temas da Eficiência Material e da Economia Circular?

Ao ter declarado o ano de 2018 como o “Ano OE das Alterações Climáticas”, a Ordem dos Engenheiros pretendeu alertar e demonstrar a sua preocupação com temas ambientais da maior atualidade, relevando a nova faceta do que já são as preocupações e as prioridades globais da engenharia.

As questões relacionadas com o acompanhamento, a mitigação e a adaptação às evidentes consequências das alterações climáticas, passaram assim a fazer parte da agenda quotidiana desta Associação Profissional.

Nesta mesma linha, o Conselho Diretivo Nacional declarou o ano de 2019 como o ano da 1ª componente da Economia Circular, a eficiência material, em ligação estreita com as eficiências hídrica e energética, como forma de alertar a Sociedade para a necessidade de serem adotadas novas posturas e despertar a consciência coletiva para alguns dos 17 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) das Nações Unidas.

Com efeito, a economia circular e a eficiência na gestão dos recursos materiais, hídricos e energéticos são questões cruciais na atuação dos engenheiros, pois os resultados globais começam na atuação local e, em muitos destes aspetos, Portugal constitui uma referência mundial.

Como é que enquadra o IFRRU 2020, enquanto instrumento de política pública, no âmbito destes objetivos da Eficiência Material e da Economia Circular?

É reconhecido que a indústria da construção tem sido uma das atividades que menos recicla, sendo uma das mais consumptivas dos recursos naturais que, como sabemos, são finitos.

Neste contexto, a Reabilitação Urbana, que atingiu nos últimos anos uma dimensão económica muito significativa, quiçá em alguns aspetos o suporte da indústria da construção, deve olhar para a economia circular e para a eficiência material como um desígnio imperativo.

Sendo o IFRRU 2020 um instrumento financeiro que mobiliza as dotações aprovadas pelos diversos Programas (POR, POSEUR e PORTUGAL 2020), quer no Continente, quer das Regiões Autónomas, e que visa revitalizar as cidades e as comunidades desfavorecidas, com um importante enfoque eficiência energética, a sua atuação e desígnio assumem crucial importância neste propósito da Ordem dos Engenheiros.

Neste enquadramento, temos a expectativa de que o IFRRU 2020, para além da aposta na reabilitação, também constitua o veículo para que o reaproveitamento dos materiais decorrentes das intervenções e para que a eficiência material possa ser uma realidade e, porque não, uma exigência nestas intervenções.



EM DESTAQUE



O IFRRU2020 CANDIDATURAS PROJETOS QUEM SOMOS COMUNICAÇÃO



O IFRRU 2020 EM NÚMEROS

dados a 30 de abril de 2019

334

PEDIDOS DE FINANCIAMENTO

896M€

INVESTIMENTO

101

CONTRATOS

327M€

INVESTIMENTO CONTRATADO

Integrado no novo Portal da Habitação, o IFRRU 2020 lança novo site organizado para facilitar o acesso à informação por parte dos cidadãos em geral e, em especial, dos interessados nos financiamentos disponibilizados por este instrumento financeiro.

Para além das condições de financiamento, encontra guias práticos que facilitam a apresentação das candidaturas, testemunhos de promotores que, com o IFRRU 2020, viram os seus projetos ser concretizados e todos os contactos que, a cada dia e em todos os centros urbanos do país, prestam um apoio de proximidade aos interessados.

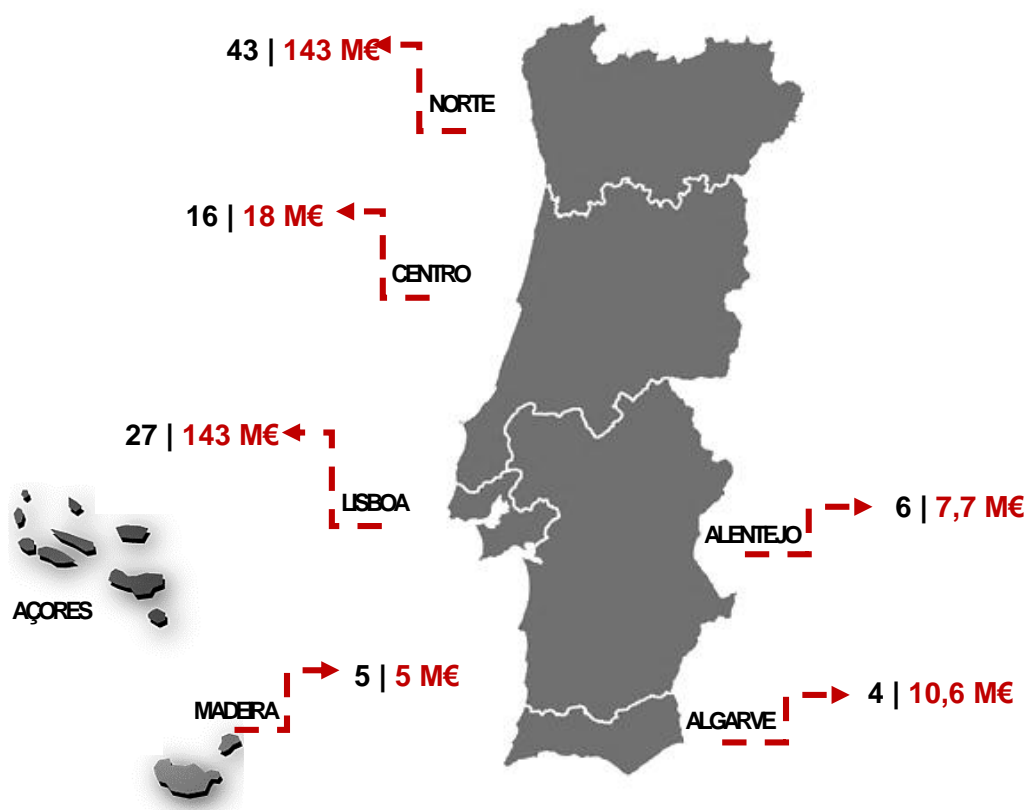
Encontrará ainda as realizações e os resultados alcançados com os projetos que estão a ser concretizados em todo o país com o financiamento do IFRRU 2020, contribuindo para a criação de uma maior oferta de habitação, para a instalação de atividades económicas geradoras de mais emprego e, como tal, valorizando o território através de um crescimento sustentável.

O IFRRU 2020 EM NÚMEROS



101 Contratos de Financiamento

327 M€ Investimento



334 Candidaturas

896 M€ Investimento

dados a 30 de abril

Saiba no [site](#) do IFRRU 2020 como são e onde se localizam os projetos que estão a ser concretizados em todo o país com o apoio do IFRRU 2020.



SUBSCREVA A NEWSLETTER

na home page do IFRRU 2020

<http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/ifrru/>

O IFRRU2020 CANDIDATURAS PROJETOS QUEM SOMOS COMUNICAÇÃO

UNIAO EUROPEIA
Fundo Europeu
Estrutural e de Investimento

CIDADES COM FUTURO
REABILITAR
PARA REVITALIZAR
AS NOSSAS CIDADES

IFRRU 2020 - PT

SIGA-NOS NO 

mais de 900 seguidores

<https://www.linkedin.com/company/ifrru-2020/>

CIDADES COM FUTURO
REABILITAR PARA REVITALIZAR AS NOSSAS CIDADES

IFRRU2020
Administração governamental · Lisbon, Lisbon · 919 seguidores

Visualizar todos os 5 funcionários no LinkedIn →

Visualizar vagas

Acompanhe as novidades na IFRRU2020

Direitos de Autor ©, IFRRU 2020, Todos os direitos reservados

A nossa morada:

Av. Columbano Bordalo Pinheiro, n.º 5, 7.º andar, 1099-019 Lisboa

Telefone: 21 723 17 98 Email: ifrru@ifrru.ihru.pt

Cofinanciado por:

