

Políticas na Holanda

Panorama geral dos programas de habitação social (de iniciativa pública e privada), dos programas de habitação cooperativa e dos programas de reabilitação urbana

Na Holanda existem cerca de 500 organizações cooperativas não lucrativas e associações congéneres vocacionadas para a habitação social, responsáveis pela promoção de 2.400.000 fogos, o que representa 35% do parque total, a mais alta percentagem de habitação social na Europa.

Para integrarem o sector social da habitação, as entidades proprietárias dos fogos terão de ser reconhecidas como “sociais” pelo governo. As condições fundamentais para tal reconhecimento são: as organizações deverão actuar exclusivamente no sector da habitação; a sua prioridade será proporcionar acesso à habitação às camadas da população mais carenciadas, em particular por condicionantes de ordem financeira.

As organizações vocacionadas para a promoção de habitação social, ainda que enquadradas legalmente pelo Estado, actuam de forma independente, fixando os seus próprios objectivos e gozando de autonomia financeira e administrativa.

Na Holanda, a independência do sector social da habitação em relação ao governo central teve início no convénio de Bruterling, em 1993, entre o Estado e as organizações ligadas à promoção de habitação social. Muito resumidamente, Bruterling foi uma gigantesca operação financeira mediante a qual tanto os subsídios que o Estado se tinha comprometido conceder às organizações, como o dinheiro em dívida pelas organizações (ao Estado) ficaram imediatamente saldados.

O investimento é actualmente financiado por empréstimos concedidos às organizações ligadas à promoção de habitação social no mercado de capitais, sem que o governo central actue directamente como avalista. Isto foi possível graças à segurança da estrutura financeira das organizações, que permitiu atrair empréstimos com taxas de juro cerca de 1% inferiores às taxas de juro praticadas com outros organismos (os hospitais, por exemplo), que têm igualmente de recorrer a empréstimos no mercado de capitais.

Esta rede de segurança é constituída por dois órgãos – o Fundo de Garantia para a Habitação Social e o Fundo Central de Habitação. Este sistema permite que as organizações economicamente mais eficientes apoiem a reestruturação das organizações que estejam perante dificuldades financeiras, garantindo, portanto, a sustentabilidade de um sector de habitação social independente e bem consolidado.

Tendências do mercado

Em 2005 foram construídos 71.500 fogos, e estima-se que a procura de habitação no período 2007-2010 esteja entre os 83.000 e os 90.000 fogos. Depois de alguns anos em que a promoção habitacional esteve relativamente baixa, a produção aumentou significativamente em 2005 e no primeiro trimestre de 2006. Este aumento da produção teve um impacto imediatamente visível na procura: durante 2005 houve, em média, muito menos candidatos às casas vagas no sector da habitação social do que nos anos anteriores. No entanto os tempos de espera não se encurtaram, e a população não passou a mudar de casa com maior frequência. Na generalidade pode dizer-se que, em grande parte, a dimensão da procura de casa na Holanda é um sinal de qualidade de vida: as pessoas andam à procura “da sua casa”, da casa que satisfaz plenamente as necessidades do seu agregado familiar. Os promotores de habitação social estão, portanto, a diversificar a oferta através de fornecimento de outros serviços para além do aluguer de casas: formação, cuidados prestados a pessoas mais velhas ou com limitações funcionais. Em 2005 a actividade principal das organizações ligadas à promoção de habitação foi a produção de fogos acessíveis, com uma renda mensal inferior aos 509 €, actividade que foi responsável por 75% do rendimento total. Produziram-se alguns fogos com rendas superiores a 510 € para animar o mercado da habitação, diversificando a oferta. Julga-se que os arrendatários com rendimentos relativamente mais altos, mas não interessados na compra de habitação própria, se inclinarão para a mudança para esses fogos, criando, portanto, novos acessos à habitação acessível para a população de rendimentos mais baixos.

Evolução previsível das políticas

Durante os anos 90 foram abolidos os subsídios à construção de habitação. Os promotores de habitação social não recorrem, portanto, a qualquer financiamento público, tendo adoptado estratégias independentes para a gestão financeira e gestão do risco. Apesar da sua autonomia em relação ao financiamento público, as organizações ligadas à promoção de habitação social têm continuado a construir em larga escala para os estratos da população com escassez de recursos. Muitas vezes as rendas praticadas acabam por ser inferiores ao valor recomendado pelo custo de construção (renda técnica). Está em curso um debate político sobre a abrangência e o conteúdo da habitação social. O elemento fulcral do debate é a distinção entre as actividades de cariz genuinamente social das organizações, por um lado, e as suas actividades comerciais, por outro, que, essas, sim, deverão ser taxadas. Do lado da procura, os contratos de arrendamento para utilizadores individuais sofreram uma alteração desde Janeiro de 2006. A gestão e a concessão dos subsídios de renda passaram a estar integradas no sistema fiscal. O sistema de subsídios de renda foi afinado no sentido de ter em atenção a composição do agregado familiar, o rendimento total do agregado e a renda do fogo. Este sistema tem-se tornado cada vez mais dispendioso nos anos recentes. Estão, portanto, a ser encarados novos instrumentos de financiamento da habitação social.

Fonte: CECODHAS