



Estratégia Local de Habitação

do concelho de Braga

Adenda de Atualização do Quadro de Necessidades Habitacionais



BRAGA
Município



Ficha Técnica do Documento

Título:	Estratégia Local de Habitação do Concelho de Braga – Adenda de Atualização do Quadro de Necessidades Habitacionais
Descrição:	Documento que consubstancia uma adenda de atualização do Quadro de Necessidades Habitacionais da “ <i>Estratégia Local de Habitação do Concelho de Braga</i> ”, bem como de concretização das soluções propostas para o seu horizonte de vigência.
Data de produção:	30 de março de 2021
Data da última atualização:	14 de abril de 2021
Versão:	04
Desenvolvimento e produção:	Planum, Assessorias e Projetos Lda
Coordenador de Projeto:	Ricardo Almendra
Equipa técnica:	Elisa Bairrinho Liliana Sousa Manuel Miranda Rosa Silva Susana Queirós
Equipa do Município:	Olga Pereira Vereadora da Habitação Jorge Louro Gabinete de Apoio à Vereação Filomena Farinhas Gabinete de Apoio à Vereação
Equipa da BragaHabit:	Vítor Esperança Administrador Executivo
Código de documento:	143
Estado do documento	Para validação do Município.
Código do Projeto:	071030301
Nome do ficheiro digital:	ELH_Braga_adenda_v04

ÍNDICE

ÍNDICE	3
ÍNDICE DE QUADROS.....	4
OPORTUNIDADE PARA PROGRAMAÇÃO DE AÇÕES	5
DIAGNÓSTICO DE NECESSIDADES (ATUALIZAÇÃO).....	5
METAS.....	7
Ações para acesso ao 1.º Direito	7
Ações para acesso ao Arrendamento Acessível	9
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	10
ANEXO 1	11

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1 Panorama geral das carências habitacionais no concelho de Braga, por condição indigna prevalecente e grupo de necessidades habitacionais (2021)	6
Quadro 2 Síntese das soluções habitacionais por promotor	7
Quadro 3 Síntese das soluções habitacionais por tipologia de intervenção	8
Quadro 4 Intenção de oferta de fogos municipais para o mercado de arrendamento acessível	9

OPORTUNIDADE PARA PROGRAMAÇÃO DE AÇÕES

A Estratégia Local de Habitação de Braga, representada pelo documento intitulado “*Estratégia Local de Habitação do concelho de Braga – Síntese Estratégica*”, foi aprovada na reunião de câmara de 8 de março de 2021.

Este documento integra, nas páginas 81 a 83, o respetivo Programa Local de Habitação, onde são apontadas as ações que visam concretizar os 3 objetivos estratégicos delineados.

A concretização de algumas destas ações encontra-se dependente da obtenção de financiamento ao abrigo de programas nacionais que integram a Nova Geração de Política de Habitação, nomeadamente o Programa 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, e o Programa de Arrendamento Acessível.

Este documento e respetivo anexo visam concretizar com maior detalhe as ações que queremos implementar no âmbito desses programas, de modo a dar resposta às especificidades solicitadas pelo IHRU para a formalização dos respetivos contratos de financiamento.

DIAGNÓSTICO DE NECESSIDADES (ATUALIZAÇÃO)

Conforme já descrito nas páginas 59 e seguintes da “*Estratégia Local de Habitação do concelho de Braga – Síntese Estratégica*”, o diagnóstico de necessidades foi obtido através de amplo processo de auscultação de agentes, processo concluído em dezembro de 2020, e do qual resulta a identificação de 735 situações de habitação indigna.

Para financiamento de cada situação diagnosticada é necessário identificar a solução habitacional pretendida, a tipologia a atribuir, o ano de concretização e o montante de investimento estimado. Tal implica a prévia aferição das propriedades disponíveis e dos agentes que se encontram em condição de concretizarem essas ações.

Desde a data de referência e conclusão do diagnóstico até à presente data, foram recebidas novas solicitações merecedoras de atenção, pelo que foi considerado oportuno integrar no diagnóstico anteriormente realizado mais 38 situações identificadas pela ECG – Cooperativa Cultural CRL, 61 situações da responsabilidade da IGFSS, uma resposta permanente para o Centro de Emergência para Sem-Abrigo, atualmente sito em Lamações (20 camas), assim como mais 6 situações de necessidade extrema.

Adicionalmente, e decorrente de um escrutínio mais detalhado das situações, com vista a identificar as soluções e respostas mais adequadas, bem como balizar as mesmas em termos de elegibilidade, foram efetuados alguns refinamentos na caracterização e agrupamento das situações identificadas.

Resulta desta atualização ao diagnóstico de necessidades (datado de dezembro de 2020), um aumento de 125 situações de habitação indigna, mas também o reconhecimento de que à presente data já foram resolvidas 79 situações anteriormente identificadas, o que perfaz um universo de 781 situações de habitação indignas a resolver no horizonte de vigência da Estratégia Local de Habitação.

Quadro 1 | Panorama geral das carências habitacionais no concelho de Braga, por condição indigna prevalecente e grupo de necessidades habitacionais (2021)

GRUPO DE NECESSIDADES HABITACIONAIS	SITUAÇÕES POR CONDIÇÃO INDIGNA PREVALECENTE (N.º)					N.º PESSOAS
	Precariedade	Insalubridade e insegurança	Sobrelotação	Inadequação	Total	Total
1. Agregados com pedidos de habitação ativos em lista de espera (BRAGHABIT)	94	14	42	0	150	444
2. Agregados residentes em habitações integradas em núcleos degradados (Complexo Habitacional do Picoto)	0	47	0	0	47	167
3. Agregados residentes em habitações públicas com significativo grau de degradação, integrados em conjuntos habitacionais de promoção pública (bairros sociais)	61	150	0	0	211	557
4. Agregados residentes em habitações públicas com significativo grau de degradação, integrados em conjuntos habitacionais privados	0	118	0	0	118	283
5. Outras situações de vulnerabilidade social que carecem de resposta habitacional	145	88	12	10	255	528
5.1. Pessoas vulneráveis (vítimas de violência doméstica, indivíduos sem-abrigo, jovens em processo de autonomização)	94	6	0	0	100	112
5.2. Agregados residentes em habitação própria e permanente, em condições indignas e não integradas em conjuntos habitacionais de promoção pública	5	48	2	5	60	160
5.3. Residentes em regime de arrendamento, em habitações em condições indignas, não integrados em conjuntos habitacionais de promoção pública ou do 3.º setor	46	34	10	5	95	256
TOTAL	300	417	54	10	781	1979

O anexo a este documento traduz a atualização realizada, elencando todas as situações de habitação indigna diagnosticadas no território concelhio.

METAS

AÇÕES PARA ACESSO AO 1.º DIREITO

O Programa 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação visa a promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo de acesso a uma habitação adequada. Este programa admite a promoção de várias soluções habitacionais, existindo preferência pela reabilitação de edifícios ou suas frações, ou por autoconstrução no caso de beneficiários diretos.

A nossa proposta de resposta às 781 situações de habitação indigna, num prazo de 6 anos, assenta nas seguintes soluções habitacionais:

- » 494 situações por via de reabilitação de edifícios;
- » 143 situações por via de construção de novos edifícios públicos;
- » 43 situações por via de aquisição de terreno e construção de prédios habitacionais;
- » 62 situações por via de aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação;
- » 35 situações por via de aquisição e reabilitação de frações e prédios habitacionais;
- » 4 situações por via do arrendamento para subarrendamento.

No Quadro 2 é apresentada a síntese das soluções habitacionais programadas para o horizonte de vigência da Estratégia Local de Habitação de Braga, por promotor, número de beneficiários abrangidos e estimativas orçamentais.

Quadro 2 | Síntese das soluções habitacionais por promotor

Promotor	Famílias abrangidas	Pessoas abrangidas	Estimativa de investimento
Município de Braga	284	620	20 262 327,60 €
BRAGAHABIT E.M.	355	940	16 917 625,24 €
IGFSS, IP	61	187	1 740 500,00 €
U.F. de Escudeiros, Penso Santo Estevão e Penso São Vicente	4	11	301 040,00 €
ECG – Cooperativa Cultural CRL	38	124	3 156 660,00 €
Beneficiário Direto	39	97	2 614 930,00 €
TOTAL	781	1979	44 993 082,84 €

No Quadro 3, por sua vez, apresenta-se em maior detalhe a síntese das soluções habitacionais programadas, por tipologia de intervenção, em consonância com o preconizado no Decreto Lei n.º 37/2018, de 4 de junho. No referido quadro constam ainda as desagregações das estimativas de investimento por ano de programação e por tipo de solução habitacional.

Quadro 3 | Síntese das soluções habitacionais por tipologia de intervenção

Ano	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais			Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais			Aquisição de terreno e construção de prédios habitacionais			Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação			Aquisição e reabilitação de frações e prédios habitacionais			Arrendamento para subarrendamento			Total		
	Fogos / Famílias	Pessoas	Custo	Fogos / Famílias	Pessoas	Custo	Fogos / Famílias	Pessoas	Custo	Fogos / Famílias	Pessoas	Custo	Fogos / Famílias	Pessoas	Custo	Fogos / Famílias	Pessoas	Custo	Fogos / Famílias	Pessoas	Custo
2021	57	175	235 000,00 €	0	0	- €	0	0	- €	0	0	- €	0	0	- €	0	0	- €	57	175	235 000,00 €
2022	143	218	6 970 425,00 €	23	68	1 801 270,00 €	0	0	- €	4	10	406 824,00 €	0	0	- €	0	0	- €	170	296	9 178 519,00 €
2023	131	329	5 262 675,00 €	107	356	8 099 680,00 €	0	0	- €	35	108	3 646 789,00 €	0	0	- €	0	0	- €	273	793	17 009 144,00 €
2024	37	84	2 966 880,00 €	13	41	1 079 910,00 €	0	0	- €	23	75	2 422 728,00 €	0	0	- €	0	0	- €	73	200	6 469 518,00 €
2025	75	239	4 465 900,00 €	0	0	- €	43	43	1 144 875,00 €	0	0	- €	33	95	4 317 781,60 €	1	3	615,42 €	152	380	9 929 172,02 €
2026	53	128	2 170 115,00 €	0	0	- €	0	0	- €	0	0	- €	0	0	- €	3	7	1 614,82 €	56	135	2 171 729,82 €
	496	1173	22 070 995,00 €	143	465	10 980 860,00 €	43	43	1 144 875,00 €	62	193	6 476 341,00 €	33	95	4 317 781,60 €	4	10	2 230,24 €	781	1979	44 993 082,84 €

Importa referir que as soluções habitacionais foram identificadas individualmente para cada uma das situações de habitação indigna diagnosticadas, ainda que algumas das soluções propostas possam revestir-se de uma natureza coletiva.

As soluções foram ainda priorizadas, procurando-se nesse processo manter a devida coerência com a prioridade que havia sido estabelecida, a um nível mais macro, no documento da “*Estratégia Local de Habitação do concelho de Braga – Síntese Estratégica*”. Com efeito, foram estabelecidos dois níveis de prioridade – elevado e médio – atribuindo-se o primeiro, grosso modo, às soluções que culminam na ampliação da oferta de fogos municipais e o segundo, regra geral, às situações que configuram requalificações do parque habitacional de promoção pública existente. Outras soluções como as referentes à autopromoção por parte dos beneficiários diretos, salvo algumas situações excecionais que indiciam maior premência, foram reportadas uma prioridade média. Não obstante estes níveis de prioridade, a programação anual das soluções propostas atendem a princípios de oportunidade de intervenção e facilidade temporal de execução, pelo que nem sempre existe uma relação proporcional entre ambos os indicadores (prioridade e programação anual).

Por fim, refira-se ainda que na proposta e programação das soluções habitacionais consideraram-se, enquanto diretrizes da ação, os 12 princípios do 1.º Direito, preconizados no Decreto Lei n.º 37/2018, de 4 de junho.

AÇÕES PARA ACESSO AO ARRENDAMENTO ACESSÍVEL

O Programa de Arrendamento Acessível é um programa de política de habitação, de adesão voluntária, destinado a incentivar a oferta de alojamentos para arrendamento habitacional a preços reduzidos, a disponibilizar de acordo com uma taxa de esforço comportável para os agregados habitacionais.

Para este efeito a ELH de Braga prevê duas medidas fundamentais: a colocação em mercado de fogos públicos para arrendamento acessível, e o estudo de incentivos para que os privados adiram a este Programa.

Em função de um estudo para otimização do património municipal e de algumas freguesias, cremos ser possível disponibilizar 205 fogos públicos com rendas acessíveis até ao final de 2026 (Quadro 4).

Quadro 4 | Intenção de oferta de fogos municipais para o mercado de arrendamento acessível

TIPOLOGIA	FOGOS PREVISTOS (N.º)
T0	3
T1	6
T2	125
T3	67
T5	4
Total	205

Note-se que a ação proposta pretende consubstanciar um contributo importante para a concretização do consagrado no “*Objetivo Estratégico II - Garantir o acesso à habitação, em particular aos que não têm resposta por via do mercado*” da Estratégia Local de Habitação.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A Estratégia Local da Habitação do Município de Braga consubstancia a política municipal de habitação para o território concelhio a prosseguir num horizonte temporal de seis anos, constituindo igualmente o elemento enquadrador e de suporte à candidatura do Município a apoios no âmbito dos instrumentos financeiros estabelecidos na legislação.

A ambição política e estratégica do município em matéria de habitação procura abranger e mobilizar diferentes instrumentos formais previstos na NGPH, assim como instrumentos regulamentares e programas de iniciativa e âmbito municipal. Não obstante, num cômputo estratégico mais amplo, este documento cumpre um papel prioritário e específico de responder a um conjunto de situações de grave carência habitacional identificadas no território concelhio, nomeadamente às pessoas que vivem em situações indignas e que não dispõem de capacidade financeira para aceder a uma solução habitacional adequada.

A estratégia habitacional do concelho de Braga, assim como a política que lhe estará inerente, assumiu o desígnio de constituir um instrumento participado, dinâmico e integrado, assente num compromisso de corresponsabilização da autarquia, dos parceiros sociais e de todos os cidadãos. Com efeito, a estratégia procura confluir para o alcance do “futuro desejado” em matéria habitacional, mobilizando os apoios e incentivos legais previstos na NGPH e integrando, de forma sustentável, as realidades emergentes no território.

A concretização da missão e da visão estratégicas implica a programação e execução de uma política de habitação coerente e conforme com os objetivos e as medidas definidas nos instrumentos de gestão do território em vigor no concelho e articulada com as políticas setoriais. Em alinhamento com este pressuposto, foram delineados três objetivos estratégicos, que alicerçam um conjunto de medidas e ações de intervenção, cuja expectativa é de que concorram assertivamente para o alcance do “futuro desejado” em matéria habitacional para o concelho de Braga.

A concretização de algumas destas ações encontra-se dependente da obtenção de financiamento ao abrigo de programas nacionais que integram a Nova Geração de Política de Habitação, nomeadamente o Programa 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, e o Programa de Arrendamento Acessível. Para sustentar a formalização de contratos de financiamento que viabilizem a concretização de tais ações, procedeu-se à programação mais detalhada das mesmas, estando o respetivo resultado traduzido na presente Adenda de Atualização do Quadro de Necessidades Habitacionais da Estratégia Local de Habitação do concelho de Braga.

A programação das soluções habitacionais prevê dar resposta a um total de 781 situações de habitação indigna no horizonte dos 6 anos de vigência da Estratégia Local de Habitação.

ANEXO 1