



CONSULTA PÚBLICA – PROGRAMA MAIS HABITAÇÃO

RECOMENDAÇÕES DO [‘Institute for Human Rights and Business’ \(IHRB\)](#) em colaboração com a ONG [‘The Shift’](#)

Prazo limite: 24 de Março 2023

Contactos: Diana Soeiro - dianasoeiro.drphil@gmail.com ; Alejandra Rivera - alejandra.rivera@ihrb.org ; Sam Freeman - sam@maketheshift.org

NOTA: Em caso de discrepância entre a versão portuguesa e inglesa deve prevalecer o conteúdo apresentado em Português

PORTUGUÊS	ENGLISH
<p>Esta contribuição para a consulta pública “Programa Mais Habitação” é preparada pelo ‘Institute for Human Rights and Business’ (IHRB) em colaboração com a ONG ‘The Shift’. O IHRB é um <i>think-and-do tank</i> internacional que promove o respeito pelos direitos humanos no cotidiano empresarial e de negócios. O Programa Ambiente Construído do IHRB tem entre os seus objetivos promover o direito a habitação. O “The Shift” é um movimento global dedicado a assegurar o direito à habitação para todos e é coordenado por Leilani Farha (ex-UN Special Rapporteur on the Right to Housing) que em 2016 veio numa Missão a Portugal (2017).</p> <p>Na sequência dessa visita, foi emitido o “Report of the Special Rapporteur on adequate housing as a component of the right to an adequate standard of living, and on the right to non-discrimination in this context” (Nações Unidas, Assembleia Geral, A/HRC/34/51/Add.2) apresentando 14 recomendações a nível nacional, regional e local. É de louvar a constatação que o Mais Habitação leva em conta muitas</p>	<p>This contribution to the public consultation “Programa Mais Habitação” is prepared by the 'Institute for Human Rights and Business' (IHRB) in collaboration with the NGO The Shift. IHRB is an international think-and-do tank that promotes respect for human rights in everyday business. IHRB’s Built Environment Programme, focuses on the right to housing, among others. “The Shift” is a global movement to secure the right to housing and it is coordinated by Leilani Farha (former UN Special Rapporteur on the Right to Housing) who in 2016 did a Mission to Portugal (2017).</p> <p>Following that visit, the “Report of the Special Rapporteur on adequate housing as a component of the right to an adequate standard of living, and on the right to non-discrimination in this context” (United Nations, General Assembly, A /HRC/34/51/Add.2) presented 14 recommendations to national, subnational, and regional governments. It is to be commended to see that Mais Habitação takes</p>

dessas recomendações, reforçando a confiança de que Portugal caminha na direção certa no que diz respeito a garantir o direito à habitação.

A 31 de julho de 1978, Portugal ratificou o Pacto Internacional sobre os Direitos Económicos, Sociais e Culturais, reconhecendo assim a sua obrigação de concretizar a habitação condigna como direito humano no enquadramento do direito internacional. Em 2013, Portugal retificou a sua aceitação do Tratado das Nações Unidas 'CESCR-OP - Optional protocol to the International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights' aceitando procedimentos de reclamações individuais para Portugal no caso de estes direitos sejam violados, por exemplo, despejos forçados sem solução alternativa.

Em alinhamento com o Tratado e no enquadramento dos direitos humanos, em 2019, como Relatora Especial das Nações Unidas, Leilani Farha apresentou as 'Diretrizes para a Implementação do Direito à Habitação Adequada' composta por 16 diretrizes.

Tomando como referência principal estas Diretrizes, as observações gerais, ao Programa Mais Habitação são:

- 1) ADOPTAR UMA ABORDAGEM CENTRADA NA PESSOA: No enquadramento dos direitos humanos, a linguagem do

many of these recommendations into account, reinforcing the confidence that Portugal is heading in the right direction to guarantee the right to housing.

On 31st July 1978, Portugal ratified the International Covenant on Economic, Social and Cultural rights, thereby recognising its obligation to realise the human right to adequate housing as a matter of international law. In 2013, Portugal ratified its acceptance of the UN Treaty 'CESCR-OP - Optional protocol to the International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights' accepting individual complaints procedures for Portugal in case these rights are violated, e.g. forced evictions with no alternative solution.

In alignment with the Treaty and within the human rights framework, in 2019, as UN Special Rapporteur, Leilani Farha presented 'Guidelines for the Implementation of the Right to Adequate Housing' featuring 16 guidelines.

Taking as main reference these Guidelines, current observations, in general terms, to the More Housing Program are:

- 1) ADOPT A HUMAN-CENTRIC APPROACH: Within the framework of human rights, the "right to housing" language, as well as the

“direito à habitação”, e a sua estratégia, devem ser integradas no próprio plano. A Lei de Bases da Habitação (Lei nº83/2019), estabelece o direito à habitação e os deveres e tarefas fundamentais do Estado na garantia efetiva deste direito a todos os cidadãos sem discriminação. Nesse sentido, este plano deve estar alinhado com essa lei, enquanto plano que quer implementar o direito à habitação. Como um exemplo dessa integração, ver: Plano de Direito à Habitação de Barcelona 2016-2025

- 2) O PRINCÍPIO DA “REALIZAÇÃO PROGRESSIVA DA HABITAÇÃO”:
o Plano deve ser fundamentado e implementado sob este princípio tomando medidas *deliberadas, concretas e direcionadas; e demonstrando que o máximo de recursos disponíveis são utilizados*. Isso significa que o objetivo de fornecer habitação acessível a todos os cidadãos é um esforço sustentado de longo prazo
- 3) AVALIAR REALISTICAMENTE AS NECESSIDADES DAS PARTES INTERESSADAS E GARANTIR OS RECURSOS:
 - a) Identificar as principais partes interessadas e criar uma plataforma colaborativa de diálogo intersectorial para avaliar as suas necessidades. Antes de regulamentar a responsabilidade de organizações, profissionais ou

strategy, should be in the plan itself. Portugal’s Housing Foundational Law (Law 83/2019), establishes the right to housing and the fundamental duties and tasks of the State in the effective guarantee of this right to all citizens with no discrimination. Therefore, this plan should be aligned with that law, as a plan to implement the right to housing. As a guiding example on framing see: Barcelona Right to Housing Plan 2016-2025

- 2) THE “PROGRESSIVE REALIZATION TO HOUSING” PRINCIPLE:
the Plan should be founded and implemented under this principle by, among other things, taking *deliberate, concrete and targeted measures*; and *demonstrating that the maximum of available resources are utilized*. This means that the goal of providing all citizens affordable housing is a long-term sustained effort
- 3) REALISTICALLY ASSESS STAKEHOLDERS’ NEEDS AND ENSURE RESOURCES:
 - a) Identify key stakeholders and create a collaborative intersectoral dialogue platform in order to assess their needs. Before regulating on the accountability of organizations, professionals or interested parties,

partes interessadas, é importante confirmar que estas aceitam essa responsabilidade e dispõem dos recursos necessários

- b) Pelas medidas de relevância que implicam recorrer ao apoio do recém-criado Banco Português de Fomento (Novembro 2020) é importante assegurar que este tem recursos humanos qualificados e preparados, recursos processuais e operacionais de forma a estar capacitado para informar, receber, processar, acompanhar e gerir financiamentos disponibilizados a municípios ou a privados
- c) Pela sua abrangência, recomenda-se que parte do orçamento disponível seja alocado a recursos humanos, criação de uma estrutura de articulação e estratégias de comunicação de forma a garantir o sucesso da implementação e reavaliação das medidas

4) CONSULTA E MONITORIZAÇÃO

- a) Todas as decisões tomadas no âmbito do Plano devem beneficiar da experiência vivida dos afetados. A sua participação deve ser encorajada e assegurada desde o início e durante a implementação do Plano

make sure they accept the accountability and have the necessary resources

- b) Due to the relevant measures that involve resorting to the support of the newly created Banco Português de Fomento (November 2020), it is important to ensure that it has qualified and prepared human resources, procedural and operational resources in order to be able to inform, receive, process, monitor and manage funding directed to municipalities or private individuals
- c) Due to its encompassing scope, it is recommended that part of the available budget is allocated to human resources, creation of an articulation structure, and communication strategies in order to guarantee the success of the implementation and reassessment of the measures

4) CONSULTATION AND MONITORING:

- a) Every decision made within the scope of the Plan should benefit from the lived expertise of those affected. Participation should be encouraged and

<p>b) Todas as partes interessadas devem estar ativamente envolvidas na fase de consulta e monitorização do mesmo. Mais importante ainda, cidadãos, órgãos independentes e comunidades afetadas devem poder dar feedback para prestação de contas durante a implementação do plano</p> <p>c) Deve ser instituída monitorização rigorosa e independente do progresso, com base em metas e cronogramas realistas, e com os meios para responsabilizar os governos e outros</p> <p>5) FINANCEIRIZAÇÃO: Criar e implementar mecanismos que permitam acompanhar de perto a atividade do investidor para garantir o cumprimento dos direitos humanos, dado que existem sempre novas formas de financeirização a surgir.</p>	<p>ensured from the onset and during the implementation of Plan</p> <p>b) All stakeholders should be actively involved in the consultation stage and also in monitoring. More importantly, citizens, independent bodies and affected communities should be able to give feedback for accountability during the implementation of the plan</p> <p>c) Institute rigorous independent monitoring of progress, based on realistic goals and timelines and with the means to hold Governments and others accountable</p> <p>5) FINANCIALIZATION: Create and implement mechanisms that allow for closely monitoring of investor’s activity to ensure it complies with human rights, as there are always new forms of financialization coming up.</p>
---	--

PORTUGUÊS	ENGLISH
<p>1 AUMENTAR A OFERTA DE IMÓVEIS PARA HABITAÇÃO</p>	<p>1 INCREASING THE SUPPLY OF HOUSING</p>
<p>Medida 2: “Disponibilizar a cooperativas ou promotores privados em regime de Contrato de Desenvolvimento para Habitação (CDH) solos ou edifícios públicos para construção, reconversão ou reabilitação de imóveis para arrendamento acessível”.</p>	<p>Measure 2: “Make available to cooperatives or private developers under a Housing Development Contract (CDH) land or public buildings for construction, reconversion or rehabilitation of affordable rental properties”.</p>

- Recomendação 1: Sendo o procedimento concursal, com vista a maximizar igualdade de circunstâncias, **seria desejável que as cooperativas não competissem nas mesmas condições que promotores privados** visto que estes últimos têm recursos disponíveis que, na maioria das vezes, as cooperativas não têm. Uma licitação específica dirigida a cooperativas podia ser uma solução.
 - Recomendação 2: As cooperativas têm por regra ligação ao território e à população local. A sua candidatura deve, por isso, ser encorajada dando o governo indicações claras a nível legal acerca do enquadramento necessário que permita o acesso a solos ou edifícios públicos, descomplicando burocraticamente ao máximo com vista a criar um processo tão fluído quanto possível. **À luz do que já aconteceu no passado, o IHRU deve ser um sistema de apoio para as cooperativas, na preparação e criação de estratégias financeiras e também na disseminação do projecto.** Isto em articulação com o trabalho adicional feito pelas Câmaras provou no passado ter resultados positivo e deve ser recuperado.
 - Recomendação 3: Lendo a Medida 9 – Tema 3 (Linha de financiamento bonificado para privados 250M), deve ser clarificado se deve ser entendido que o acompanhamento, preparação e criação de estratégias financeiras às cooperativas, em tempos feito pelo IHRU passa a ser feito pelo Banco Português de Fomento S.A.. Se sim, deve haver **um**
- Recommendation 1: As the tender procedure is used, with a view to maximizing equality of circumstances, **it would be desirable for cooperatives not to compete under the same conditions as private promoters**, since the latter have available resources that, in most cases, cooperatives do not have. A specific/separate tender for cooperatives would address this issue.
 - Recommendation 2: As a rule, cooperatives are connected to the territory and the local population. Your candidacy should, therefore, be encouraged by giving the government clear indications at a legal level about the necessary framework that allows access to land or public buildings, making bureaucracy as simple as possible in order to create a process that is as fluid as possible. **In light of what has happened in the past, the IHRU should be a support system for the cooperatives, in the preparation and creation of financial strategies and also in the dissemination of the project.** This in conjunction with the additional work done by the Chambers has proven in the past to have positive results and should be recovered.
 - Recommendation 3: Reading Measure 9 – Theme 3 (Subsidised financing line for private individuals 250M), it should be clarified whether it should be understood that the follow-up, preparation and creation of financial strategies for cooperatives, formerly carried out by the IHRU, is now carried out by Banco Português de Fomento S.A.. If so, there should be a clear process and qualified human and financial resources that can carry out this follow-up.

processo claro, recursos humanos qualificados e recursos financeiros que possam fazer esse acompanhamento.

- Recomendação 4: A regulamentação desta medida deve ser desenhada a partir da parte interessada. Isso é particularmente relevante no caso das cooperativas, por forma a estimular o trabalho, e criação, das cooperativas de habitação. No entanto, quer no caso das cooperativas, quer no caso de promotores privados, **as regras devem ser claras, sendo disponibilizados mecanismos de acompanhamento transparentes durante todo o [ciclo de vida da construção](#), ie. desde a aquisição de terreno até após construção / reabilitação concluída.**

- Recommendation 4: The regulation of this measure must be designed from the interested party. This is particularly relevant in the case of cooperatives, in order to stimulate the work, and creation, of housing cooperatives. However, both in the case of cooperatives and in the case of private promoters, **the rules must be clear, with follow-up and transparent mechanisms being made available throughout the full [built environment lifecycle](#), starting with land acquisition.**

2 SIMPLIFICAR PROCESSOS DE LICENCIAMENTO

Medida 1: LICENCIAR COM TERMO DE RESPONSABILIDADE DOS PROJETISTAS

- Recomendação 5: A Ordem dos Arquitetos e a Ordem dos Engenheiros devem aplicar multas e sanções aos autores dos projetos que não cumpram as normas legais e regulamentares. Esta formulação, visando resolver um problema burocrático do governo, paradoxalmente, cria um problema burocrático para as Ordens. **Adotando uma atitude colaborativa, seria positivo se antes da regulamentação ser definida existisse um o diálogo com ambas as Ordens com vista a avaliar que recursos estruturais, humanos e financeiros são necessários e qual o horizonte temporal para implementar esta medida, providenciando fundos se necessário.**

2 SIMPLIFY LICENCING PROCEDURES

Measure 1: LICENSE WITH A TERM OF RESPONSIBILITY OF THE DESIGNERS

- Recommendation 5: The Order of Architects and the Order of Engineers should apply fines and sanctions to authors of projects that do not comply with legal and regulatory standards. This formulation, aimed at solving a government bureaucratic problem, paradoxically creates a bureaucratic problem for the Orders. **Adopting a collaborative attitude, it would be positive if, before the regulation was defined, there was a dialogue with both Orders with a view to assessing what structural, human and financial resources, and timeframe are needed to implement this measure, and provide funds if necessary.**

- Recomendação 6: O **SILUC** é uma plataforma eletrónica oficial, de âmbito nacional, que disponibiliza informação sobre os diplomas legais e regulamentares aplicáveis ao projeto e à execução das obras, lançada a 10 de Fevereiro 2023. É gerida pelo Laboratório Nacional de Engenharia Civil (LNEC), pela Direção-Geral do Território (DGT) e pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) tendo como entidades parceiras a Imprensa Nacional Casa da Moeda (INCM) e o Instituto Jurídico da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra (IJ – FDUC). À data, conta com 2200 documentos legais. **A iniciativa é há muito esperada e o facto de existir deve ser celebrado.** Por um lado, mostra claramente que a legislação existente é excessiva, redundante e não está harmonizada e ou articulada. Por outro, **é recomendado que se tire vantagem da legislação estar toda reunida podendo facilitar em muito o processo harmonização e articulação.**

- Recomendação 7: Foi recomendado pelo governo a criação, há muito adiada, de um **código de construção** por forma a reduzir a burocracia envolvida nos processos de licenciamento. **Seria positivo se o governo auscultasse as partes interessadas, disponibilizando-se para alavancar os mecanismos para que o código venha à luz. Este seria um passo importante para cumprir os princípios dos direitos humanos de participação, transparência, responsabilização, e não discriminação.**

- Recommendation 6: SILUC is an official national electronic platform that provides information on the legal and regulatory diplomas applicable to the design and execution of works, launched on February 10, 2023. It is managed by the National Laboratory of Civil Engineering (LNEC), the Directorate-General for Territory (DGT) and the Institute for Housing and Urban Rehabilitation (IHRU), with the Imprensa Nacional Casa da Moeda (INCM) and the Legal Institute of the Faculty of Law of the University of Coimbra (IJ - FDUC). To date, it has 2200 legal documents. **The initiative has been long-awaited and the fact that it exists should be celebrated.** On the one hand, it clearly shows that the existing legislation is excessive, redundant and not harmonized and/or articulated. On the other hand, **it is recommended to take advantage of the fact that the legislation is all together, which can greatly facilitate the harmonization and articulation process.**

- Recommendation 7: The government recommended the creation, long postponed, of a construction code in order to reduce the bureaucracy involved in the licensing processes. It would be positive if the government consulted the interested parties, making itself available to leverage the mechanisms for the code to come to light. **This would be an importante step to comply with the human rights principles of participation, transparency, accountability, and non-discrimination.**

<p>Medida 2: JUROS DE MORA POR INCUMPRIMENTO DOS PRAZOS A MUNICÍPIOS E ENTIDADES EXTERNAS</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Recomendação 8</u>: É reconhecida a importância da simplificação do procedimento de controlo prévio. Nesta fase determinante, é importante salvaguardar que o processo burocrático é claro e fluído e que os meios para o levar a cabo em tempo desejável existem. Caso contrário os juros de mora podem vir a ser superiores ao que é justo, penalizando excessivamente os municípios/ entidades responsáveis. E para o particular lesado, a eventual demora de resolução do caso pode implicar custos acrescidos. • <u>Recomendação 9</u>: A regulamentação a ser feita, deve salvaguardar os casos em que, por vezes, os municípios e entidades responsáveis entram em caso de incumprimento dos prazos legalmente estabelecidos por demora de acesso a fundos nacionais ou europeus pelo que nesses casos pode-se justificar uma penalização reduzida ou nenhuma. 	<p>Measure 2: INTEREST ON LATE DEADLINES FOR NON-COMPLIANCE OF DEADLINES TO MUNICIPALITIES AND EXTERNAL ENTITIES</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Recommendation 8</u>: The importance of simplifying the pre-check procedure is recognised. In this critical stage, it is important to ensure that the bureaucratic process is clear and fluid and that the means to carry it out in a desirable time exist. Otherwise, default interest may be higher than what is fair, excessively penalizing the responsible municipalities/entities. And for the injured party, any delay in resolving the case may entail increased costs. • <u>Recommendation 9</u>: The regulation to be made must safeguard the cases in which, sometimes, the municipalities and responsible entities enter in case of non-compliance with the legally established deadlines due to delay in accessing national or European funds, so that in these cases it can be justify a reduced or no penalty.
<p>3 AUMENTAR CASAS NO MERCADO DE ARRENDAMENTO</p>	<p>3 INCREASING THE NUMBER OF HOUSES IN THE RENTAL MARKET</p>
<p>Medida 1: REFORÇAR A CONFIANÇA DOS SENHORIOS - ESTADO ARRENDA PARA SUBARRENDAR</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Recomendação 10</u>: A nível operacional devem ser definidas condições que garantam a harmonização de procedimentos 	<p>Measure 1: STRENGTHEN THE CONFIDENCE OF LANDLORDS - STATE LEASES TO SUBLEASE</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Recommendation 10</u>: At the operational level, conditions must be defined that guarantee the harmonization of procedures between

entre o IHRU e a ESTAMO com vista a facilitar a celebração dos contratos interadministrativos.

- Recomendação 11: À ESTAMO compete identificar imóveis que cumpram os requisitos. No entanto, **é importante que as visitas técnicas sejam sempre asseguradas** com vista a garantir a habitabilidade e avaliando as necessidades de intervenção e reabilitação — prestando particular atenção a questões estruturais, fundações, qualidade dos materiais a usar na reabilitação e eficiência energética.
- Recomendação 12: Sendo a ESTAMO encarregada pelas visitas técnicas: ao inspecionar prédios que poderiam ser transformados em habitação social, existe uma boa oportunidade para avaliar a infraestrutura social e rede de transportes que essas residências/localidades têm. Por exemplo: avaliar a proximidade de serviços, oportunidades de emprego, transporte, etc.; se estão localizadas perto de elementos que representem potenciais ameaças para a saúde, como lixeiras; e se existe a disponibilidade de serviços básicos, como eletricidade, aquecimento, água e saneamento (difere de habitabilidade, o que significa que a habitação deve proteger os residentes de ameaças internas e externas ao seu bem-estar).
- Recomendação 13: É importante garantir a eficácia das medidas e para tal, recomenda-se uma avaliação continuada das mesmas e, caso necessário, coragem para adaptar e

the IHRU and ESTAMO with a view to facilitating the signing of inter-administrative contracts.

- Recommendation 11: ESTAMO is responsible for identifying properties that meet the requirements. However, **it is important that technical visits are always ensured** with a view to ensuring habitability and assessing intervention and rehabilitation needs — paying particular attention to structural issues, foundations, quality of materials to be used in rehabilitation and energy efficiency.
- Recommendation 12: Since ESTAMO would be doing technical visits: inspecting buildings that could be turned into social housing, this opportunity can be harnessed for them to also evaluate the social infrastructure and connectivity that those residences/location have. For example: whether the homes are properly connected to services, employment opportunities, transport etc., and whether they are located near to any hazards like waste disposal sites; and the availability of basic services e.g. electricity, heating, water and sanitation (this is slightly different to habitability which means the home should be capable of protecting the residents from internal and external threats to their well-being).
- Recommendation 13: It is important to guarantee the effectiveness of the measures and for that, a regular evaluation of each one of the measures and, if necessary, there must be courage to adapt and reconfigure it so that the initial objective is achieved.

reconfigurar determinada medida de forma a que o objetivo inicial seja atingido.

EXEMPLO: Esta medida refere-se ao arrendamento de imóveis a privados para subarrendar. Durante 2022, foi implementada uma medida relativamente à compra de imóveis a privados, para arrendar. A saber: foi lançada a Consulta de Mercado nº1/IHRU/2022 (em Janeiro e aberta durante cerca de 1 mês), tendo resultado na compra, por parte do IHRU, de 47 imóveis para habitação de renda acessível (noticiado em Novembro 2022). A Consulta de Mercado nº2/IHRU/2022 (lançada nesse mesmo mês, esteve aberta durante dois meses; foi depois prorrogada por mais seis meses até Junho 2023). Aos dois meses, estavam 30 candidaturas em análise.

- Recomendação 14: Entendemos que a estratégia mencionada acima tem por objetivo comprar propriedades de proprietários privados para aumentar o stock de habitação pública, e essa é a direção certa. No entanto, dado o baixo número de apartamentos conseguidos para compra, parece que esta estratégia está a atrair proprietários que são pessoas singulares que têm uma 2ª casa para complementar o seu rendimento, e que não têm condições para arrendar no momento, optando pela 'solução' de vendê-lo ao Estado. Por outro lado, os números baixos indicam que a estratégia não está a chegar, atingir, ou alcançar os proprietários corporativos (empresas privadas que gerem grandes portfólios habitacionais e imobiliários), que são de fato o cerne do problema e, portanto, deveriam ser o alvo desta política.

EXAMPLE: This measure refers to the leasing of properties to private individuals for subletting. And during 2022, a measure was implemented regarding the purchase of properties from private individuals, for rent. Namely: Market Consultation nº1/IHRU/2022 was launched (in January and opened for about 1 month), resulting in the purchase, by the IHRU, of 47 affordable housing properties (noticed in November 2022) . Market Consultation nº2/IHRU/2022 (launched that same month, was open for two months; it was later extended for another six months until June 2023). At two months, there were 30 applications under analysis.

- Recommendation 14: We understand that the above-mentioned strategy is aimed to buy properties from private landowners to increase the public housing stock, and that is the right direction. However, given the low numbers of apartments achieved to purchase, it seems this strategy is engaging with individual persons who had a 2nd home to complement their income, but who were not able to rent it at the moment, so they opted for the 'solution' to sell it to the state. At the same time, the low numbers indicate the strategy is not targeting, reaching, nor engaging with corporate landowners (private companies that own many properties for business), which are in fact the core of the problem, and therefore, should be made the target of this policy.

O modelo de negócio dos proprietários corporativos é justamente o desafio e o problema que precisa ser erradicado. O lucro financeiro é composto por duas variáveis: preço e quantidade. O modelo de negócio predominante dos proprietários corporativos é extrair lucro de uma pequena quantidade de projetos a um preço muito alto, mas o modelo inverso, o de baixo preço e alta quantidade, também pode funcionar para lucro financeiro e em última instância beneficia os cidadãos em grande escala.

Assim, a ideia é que o stock de habitação pública seja aumentado por: (a) **transferência de propriedade** de proprietários corporativos para o estado, e (b) que o Estado **consolide** essas propriedades num programa de empreendimento/investimento habitacional ao nível da cidade ou em todo o país.

Assim, por forma a conseguir o que foi dito acima, o Estado pode atingir os proprietários corporativos das seguintes maneiras:

- (a) **Transferência de propriedade:** Criar uma política para que o Estado tenha *direito de preferência sobre edifícios em determinadas áreas da cidade* - assim, quando eles forem colocados à venda, o proprietário deve primeiro oferecê-los à cidade pelo preço de mercado. A intenção é que esses prédios sejam comprados pelo governo e operados como habitação acessível. [Isso foi feito em Montreal](#), Canadá.
- (b) **Consolidação:** a aquisição contínua de propriedades públicas poderá então ser consolidada num programa, ao nível da cidade ou país, de investimento/desenvolvimento habitacional

The challenge is that the business model of corporate landowners is precisely the problem that needs to be eradicated. Financial profit is compounded by two variables: price and quantity. The predominant business model of corporate landowners is extracting profits from a low quantity of projects at a very high price, but the converse model, of low price and high quantity, could work as well for financial profit while benefiting citizens at a massive scale.

So, the idea is that the public housing stock is increased by: (a) **transfer of ownership** from corporate landowners to the state, and (b) that the state **consolidates** these properties into a city-wide or nation-wide housing development/investment programme.

Hence, the state can target corporate landowners to achieve the above in these ways:

- (a) **Transfer of ownership:** Create a policy for the state to have *right of first refusal over buildings in certain areas of the city* - so when they are put up for sale, the owner must first offer them to the city at the going market rate. The intention is that these buildings are then bought by the government and operated as affordable housing. This [has been done in Montreal](#), Canada.
- (b) **Consolidate:** the continuous acquisition of public properties should then be consolidated into a city-wide or nation-wide housing development /investment programme to give a different option to landowners. Instead of extracting rents from a few high-priced

para dar uma opção diferente aos proprietários. Em vez de beneficiar de rendas altas provenientes de alguns projetos caros, podem beneficiar de economias de escala com base num modelo de desenvolvimento/investimento massivo que permite ganhos financeiros provenientes de arrendamentos de baixo preço de um grande número de propriedades. Ex-proprietários podem atuar como administradores dessas propriedades.

- (c) **Arrendar ao Estado:** uma estratégia complementar (para os proprietários/propriedades que não se enquadrem em (a) ou (b), é a combinação da política de arrendamento forçado (medida 7) e uma oferta de arrendamento a baixo preço. Se isto for feito ao mesmo tempo, exige que os proprietários corporativos aluguem as suas propriedades ao Estado ou diretamente às pessoas por um preço acessível, ou então pagam multas/sofrendo as consequências legais por terem a casa vaga.

projects, they can benefit from economies of scale with such a massive development/ **investment model** that allows financial gains from low-priced locked rents from a high-number of properties. Former landowners can act as administrators of these properties.

- (c) **Rent to the state:** a complementary strategy (for those landowners/properties that do not fall under (a) or (b) above, is a combination of the forced tenancy policy (measure 7) and a low-priced offer to rent to the state. If done at the same time, this would require corporate landowners to either rent their properties to the state or directly to people for a low price, or they pay the fines/have legal consequences for having the house vacant.

Medida 2 E 3: CRIAR UM BALCÃO ÚNICO DE ARRENDAMENTO (BUA) + GARANTIA DE PAGAMENTO AO SENHORIO APÓS TRÊS MESES DE INCUMPRIMENTO

- **Recomendação 15:** Este é um desafio operacional importante sendo um elemento de articulação entre o Mais Habitação e os seus utilizadores. Um Balcão é exigente a nível de recursos humanos, preparação execução e gestão. É **importante que o BUA seja fiável evitando que o seu funcionamento ineficaz se torne um obstáculo aos processos que é suposto facilitar**. Só

Measure 2 AND 3: CREATE A SINGLE LEASE COUNTER (BUA) + PAYMENT GUARANTEE TO THE LANDLORD AFTER THREE MONTHS OF DEFAULT

- **Recommendation 15:** This is an important operational challenge, being an element of articulation between Mais Habitação and its users. A branch is demanding in terms of human resources, preparation, execution and management. **It is important that the BUA is reliable, preventing its ineffective functioning from becoming an obstacle to the processes it is supposed to facilitate.**

<p>assim será possível assegurar que os mecanismos de garantia aos senhorios de recebimento do dinheiro da renda em falta é feito de forma tão imediata quanto possível.</p>	<p>Only in this way will it be possible to ensure that the guarantee mechanisms for landlords to receive the missing rent money are carried out as immediately as possible.</p>
<p>Medida 5: PROMOVER ARRENDAMENTO ACESSÍVEL - FINANCIAMENTO AOS MUNICÍPIOS PARA REALIZAREM OBRAS COERCIVAS</p> <p>O objetivo da medida é fomentar o cumprimento das prerrogativas dos municípios já existentes no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), com a criação de uma linha de financiamento num valor de 150M€. Esta medida pretende evitar que os municípios mobilizem capitais próprios para executarem estas obras.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Recomendação 16: Com vista a regulamentar de forma eficaz, consideramos que existe um elemento determinante para o sucesso desta medida, a saber, a prevenção de questões de corrupção a nível da administração pública. Para isso sugerimos que seja implementada a Estratégia Nacional de Combate à Corrupção 2020-2024 e o recente Decreto-Lei n.º 109-E/2021, de 9 de dezembro, que cria o Mecanismo Nacional Anticorrupção e estabelece o Regime Geral de Prevenção da Corrupção. Isto deve ser feito através da definição de mecanismos eficazes de responsabilização e transparência. 	<p>Measure 5: PROMOTE AFFORDABLE LEASE - FINANCING TO MUNICIPALITIES TO CARRY OUT COERCIVE WORKS</p> <p>The objective of the measure is to encourage compliance with the prerogatives of municipalities that already exist in the Legal Regime for Urbanization and Building (RJUE), with the creation of a line of financing worth €150 million. This measure is intended to prevent municipalities from mobilizing their own capital to carry out these works.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Recommendation 16: With a view to regulating effectively, we consider that there is a key element for the success of this measure, namely, the prevention of corruption in public administration at all levels, but particularly at the local level. To this end, we suggest that the National Strategy to Combat Corruption 2020-2024 and the recent Decree-Law No. 109-E/2021, of December 9, which creates the National Anti-Corruption Mechanism and establishes the General Corruption Prevention are implemented. This should be done through establishing effective mechanisms for accountability and transparency.
<p>Medida 6: INCENTIVO À TRANSFERÊNCIA PARA HABITAÇÃO DAS CASAS EM ALOJAMENTO LOCAL (AL)</p>	<p>Measure 6: INCENTIVE TO TRANSFER HOUSING HOUSES IN LOCAL ACCOMMODATION (AL)</p>

<p>Duas das medidas são: a possibilidade de os condomínios porem termo às licenças emitidas sem aprovação do proprietário do AL e; o alargamento das competências de fiscalização às Juntas de Freguesia;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Recomendação 17: É importante clarificar se existe algum enquadramento justificativo por parte do condomínio para por termo a uma licença de AL ou se a decisão pode ser apresentada tal qual. Deve ser clarificado se há possibilidade do proprietário do AL questionar a decisão do condomínio – se sim, em que casos. Procurando-se um equilíbrio do razoável tanto de uma parte, como de outra, caso a decisão do condomínio seja justificada, esta não deve poder ser facilmente revertida. • Recomendação 18: No que diz respeito ao papel das Junta de Freguesia nesta medida é importante definir com clareza que competências de fiscalização estão em jogo e examinar quais são as necessidades operacionais: recursos humanos e financeiros necessários para levar a necessidade de fiscalização a cabo. Caso contrário há o risco de algumas Juntas levarem a cabo fiscalização e outras não criando situações de desigualdade na implementação da medida. 	<p>Two of the measures are: the possibility for condominiums to put an end to licenses issued without approval by the owner of the AL and; the expansion of supervisory powers to Parish Councils;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Recommendation 17: It is important to clarify whether there is any justification by the condominium for terminating an AL license or whether the decision can be presented as it is. It should also be clarified whether there is a possibility for the AL owner to question the condominium's decision – if so, in which cases. Seeking a reasonable balance on both sides, if the condominium's decision is justified, it should not be easily reversed. • Recommendation 18: With regards to the role of the Parish Councils in this measure, it is important to clearly define which inspection powers are at stake and examine what are the operational needs: human and financial resources to carry out this supervision demand. Otherwise, there is a risk that some Boards carry out inspections and others less so, creating situations of inequality in the implementation of the measure.
<p>Medida 7: ARRENDAMENTO OBRIGATÓRIO DE CASAS DEVOLUTAS Concordamos completamente com esta medida. É importante torná-la mais específica para evitar as seguintes lacunas:</p>	<p>Measure 7: COMPULSORY RENTAL OF VACANT HOUSES We fully agree with this measure. It is important to make this measure more specific to avoid the following loopholes:</p>

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ● <u>Recomendação 19</u>: Exceção das casas de férias: os senhorios podem argumentar que a sua segunda propriedade, e seguintes, são “casas de férias”. Isto pode ser contornado agregando linguagem que dirija a a medida especificamente a proprietários corporativos que têm um portfólio de casas. ● <u>Recomendação 20</u>: A medida afirma “nos casos em que se identifique que determinada casa está devoluta e [...] <u>sempre que exista uma procura para um imóvel com aquelas características</u>”. Deve ser notado que a <u>procura</u> é movida pelo preço, por exemplo, se o senhorio define um preço demasiado alto, não vai haver procura para a propriedade e por isso, esta medida devia especificar que a <u>procura é baseada na necessidade das pessoas terem abrigo</u>. ● <u>Recomendação 21</u>: A medida deve ser específica relativamente ao preço: como está escrita atualmente, o senhorio pode estar disponível para alugar ao Estado mas a um preço muito elevado. É importante que o governo defina um preço baixo a pagar aos proprietários corporativos para evitar que esta medida se torne num mecanismo de transferência de fundos públicos para privados com consequências pesadas. ● <u>Recomendação 22</u>: A medida deve ser específica relativamente à duração e consequências: por exemplo, passar multas a proprietários que mantêm a propriedade vazia por mais de 6 meses (o que deve ser comprovado através de comprovativos de arrendamento) e verificado por visitas | <ul style="list-style-type: none"> ● <u>Recommendation 19</u>: Exception with holiday homes: landlords could argue that their 2nd and subsequent properties are “holiday homes”, this can be addressed by specifically adding language targeting this measure to corporate landowners with a portfolio of houses. ● <u>Recommendation 20</u>: “First steps, under ‘How it works’ “: it states when a certain vacant house is identified <u>and there is demand for a property of such characteristics</u>”... It should be noted that <u>demand</u> is driven by price: e.g. if the landlord sets the price too high, there won’t be demand for that property, then this measure should specify that the <u>demand is based on people’s need for shelter</u>. ● <u>Recommendation 21</u>: Be specific with price: as the measure is currently written, a landlord can be willing to rent to the state, but at a very high price. It is important the government sets a low price to be paid to corporate landowners, to avoid this measure turning into a mechanism for transfer of public funds to private hands at a very high price. ● <u>Recommendation 22</u>: Be specific with time period and consequences: for example, issue fines to landowners who keep property vacant for longer than 6 months (if the owner can prove they are making actual efforts to tenant the property; if there are no efforts to tenant the property, the limit could be set to 3 months). This should be demonstrated by year-long rental |
|---|---|

fiscais presenciais à propriedade por forma a assegurar que alguém esta a fazer uso do espaço, tendo sempre em consideração o direito à privacidade do arrendatário).

- Recomendação 23: Ao fiscalizar e verificar o cumprimento da recomendação acima referida, o Estado pode ainda aplicar sanções altamente punitivas a empresas que pretendam burlar a lei (por exemplo, empresas que fazem contratos de curta duração, têm o contrato no papel mas sem ninguém efetivamente habitar a casa, etc.). As sanções para empresas que tentem usar essas táticas ilegais devem ser severas o suficiente para desencorajar a sua tentativa. As sanções podem levar ao encerramento da empresa e à transferência de seu património imobiliário para propriedade pública. Se a sanção for severa o suficiente, também reduz a necessidade e os custos de monitorização contínua.
- Recomendação 24: Recomenda-se o aumento progressivo de impostos na compra da segunda casa e subsequentes

Medida 8: INCENTIVOS FISCAIS AO ARRENDAMENTO ACESSÍVEL

- Recomendação 25: Esta medida parece procurar incentivar igualmente tanto a construção nova como a reabilitação. Dado o impacto ambiental da nova construção, recomendamos maiores incentivos para a modernização energética eficiente do edificado já existente.

contracts, and verified by unannounced physical inspections at the properties to ensure someone is using the space, while complying with the tenant's right to privacy.

- Recommendation 23: While monitoring and verifying that the above-mentioned recommendation is complied with, the state can also make use of highly punitive sanctions placed on companies who seek to skirt the law (e.g. companies doing short term contracts, having the contract on paper but without anybody actually living there, etc.). Sanctions for companies that try to use these unlawful tactics, should be severe enough to discourage their attempt. Sanctions could lead to the company being shut down and their building stock transferred into public ownership. If the sanction is severe enough, it would also reduce the need and costs for continual monitoring.
- Recommendation 24: Progressively increase taxes on purchases of 2nd and subsequent housing properties.

Measure 8: TAX INCENTIVES FOR AFFORDABLE RENTALS

- Recommendation 25: This measure seems to seek incentivising new construction in the same way as rehabilitation. Given the environmental impact of new construction, we recommend greater incentives being

	provided for the energy efficient retrofit of existing building supply.
5 COMBATER A ESPECULAÇÃO	4. FIGHT SPECULATION
<p>Medida 1: FIM DOS VISTOS GOLD</p> <p>Concordamos totalmente com o fim dos vistos gold.</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Recomendação 26: Em caso de renovação de vistos já concedidos, a regulamentação teria de ser muito específica para que não existam lacunas que permitissem a continuação deste regime de visto ao abrigo das “exceções mencionadas”. Uma estratégia para eliminar gradualmente a dinâmica dos vistos gold para os titulares existentes é condicionar a renovação ao investimento em habitação acessível ou reabilitação que cumpra critérios de resiliência climática e eficiência energética, desde que feitas de acordo com a lei internacional dos direitos humanos. 	<p>Measure 1: END OF GOLDEN VISAS</p> <p>Completely agree with ending the golden visas.</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Recommendation 26: In case of renovation of visas already granted, regulation would have to be very specific to ensure there is no loopholes that would allow the continuation of this visa scheme under the “exceptions mentioned”. One strategy to phase out the golden visa schemes for the existing holders, is to make the renovation conditional to investing rather in affordable housing or climate-resilient and efficient building and renovations, as long as this is done in accordance with international human rights law.
5 PROTEGER FAMÍLIAS	5 PROTECTING FAMILIES
<p>Medida 4: NO VALOR DAS RENDAS - APOIO EXTRAORDINÁRIO AO PAGAMENTO DAS RENDAS</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Recomendação 27: Uma das condições de elegibilidade, é que a renda esteja enquadrada nos limites de renda previstos no Porta 65. Os valores do Porta 65 estão, em muitos casos, significativamente abaixo de muitas rendas praticadas atualmente (a preços especulativos). Isso significa inviabilizar os mais lesados de beneficiar de qualquer apoio. Devia ser 	<p>Measure 4: RENT VALUE - EXTRAORDINARY SUPPORT FOR RENT PAYMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Recommendation 27: One of the eligibility conditions is that the income falls within the income limits set forth in the Porta 65. The Porta 65 values are, in many cases, significantly below many rents currently practiced (at speculative prices). This means that it makes it impossible for those most affected to benefit from any support. A complementary alternative should be considered to reach these cases.

pensada uma alternativa complementar para chegar a esses casos.

O ponto-chave que precisa ser fortalecido nesta medida é **ampliar a inclusão de beneficiários**. Os atuais critérios de elegibilidade excluem muitas pessoas: por exemplo, existem muitos proprietários que não fornecem um contrato ao inquilino (ou que não o registam no Portal das Finanças), mas esta medida exige um. Assim, a política deveria incluir também a obrigatoriedade dos senhorios emitirem sempre um contrato (mesmo que simples, mas que estipule de forma clara todas as informações básicas, termos e condições do contrato de arrendamento), para que todos os arrendatários tenham acesso ao cumprimento dos critérios básicos.

- **Recomendação 28: A relação entre agregado familiar e tipologia pode resultar como um obstáculo para os que têm situações de habitação complexa:** por um lado existem casos de pessoas a mais a viver num espaço limitado (*overcrowding*) e esse caso não está salvaguardado; por outro, pode dar-se o caso de, num determinado momento, uma fração estar realmente sub-habitada ou não (casos de subarrendamento sem autorização prévia do senhorio por receio de aumento de renda) - e também aí não há possibilidade de acesso a apoio. Esta relação simples entre agregado familiar e tipologia pode constituir um obstáculo visto que o tamanho das divisões e disposição do espaço varia bastante em todo o país e dentro de uma cidade.

The key point that needs strengthening in this measure is to **expand the inclusion of people who can benefit from it**. The current eligibility criteria exclude many people: For instance, there are many landlords who do not provide a contract to the tenant (or that do not register it in Portal das Finanças) but this measure requires one. So, the policy should also include the requirement for landlords to always issue a contract (even if simple, but which stipulates clearly all basic information, and terms and conditions of the rental agreement), so, that all tenants have access to meeting this basic criterion.

- **Recommendation 28: The relationship between household and typology can result as an obstacle for those with complex housing situations:** on the one hand there are cases of too many people living in a limited space (*overcrowding*) and this case is not safeguarded; on the other hand, it may happen that, at a given moment, a fraction is really under-inhabited or not (cases of subletting without prior authorization from the landlord for fear of increasing rent) - and there is also no possibility of access to support. This simple relationship between household and typology can constitute an obstacle since the size rooms and layout can dramatically vary across the country and within each city.

<ul style="list-style-type: none"> ● Recomendação 29: Solicita-se a clarificação da seguinte situação: nos casos em que a taxa de esforço é superior a 35%, mesmo após o apoio mensal máximo de €200, mantém-se a mesma progressão até à taxa de esforço final (entre os 37 e os 60 meses, 45%)? Como é que é feito o cálculo nestes casos? É preciso clareza para assegurar que a medida pode incluir e beneficiar os mais vulneráveis. 	<ul style="list-style-type: none"> ● Recommendation 29: Clarification of the following situation is requested: in cases where the effort rate is greater than 35%, even after the maximum monthly support of €200, the same progression is maintained until the final effort rate (between 37 and 60 months, 45%)? How is the calculation done in these cases? We need clarity in this case to ensure the measure can reach and benefit the most vulnerable people.
<p>Medida 6: PROTEGER OS INQUILINOS COM ARRENDAMENTOS MAIS ANTIGOS</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Recomendação 30: O Mais Habitação tem por objetivo cobrir muitas frentes o que é de louvar. O programa de habitação podia ser fortalecido se considerasse os proprietários com empréstimos em situação de carência súbita, ou os com +65, ou com deficiência superior a 60% ou que vejam rendimento reduzido em mais de 20% que não estão atualmente contemplados. Tal como no arrendamento este enquadramento devia ser considerado podendo gerar situações de incumprimento e despejo. 	<p>Measure 6: PROTECT TENANTS WITH OLDER LEASES</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Recommendation 30: Mais Habitação aims to cover many fronts which is commendable. The housing programme could be strengthened by giving consideration to owners with loans in a situation of sudden need, or aged +65, or with a disability greater than 60% or who see income reduced by more than 20%, who are currently not contemplated. As with leasing, this framework should be considered and could lead to situations of default and eviction.

Recursos adicionais e recomendações para implementar/ Additional resources and recommendations to implement:

- [UN Guidelines for the Implementation of the Right to Adequate Housing](#), specifically:
 - **Guideline No. 1.** Guarantee the right to housing as a fundamental human right linked to dignity and the right to life, through inclusion of the wording “right to housing” in the new housing strategy
 - **Guideline No. 2.** Take immediate steps to ensure the progressive realization of the right to adequate housing in compliance with the standard of reasonableness.

- **Guideline No. 4.** Implement comprehensive strategies for the realization of the right to housing
- **Guideline No. 11.** Ensure the capacity and accountability of local and regional governments for the realization of the right to adequate housing
- **Guideline No. 15.** Ensure effective monitoring and accountability mechanisms (at the local and regional level)

- [Key principles of a rights-based housing strategy](#), especially:
 - **Principle 2:** prioritize those most in need and ensure equality
 - **Principle 5:** accountable budgeting and tax justice.
 - **Principle 6:** human rights-based goals and timelines
 - **Principle 7:** accountability and monitoring
 - **Principle 9:** clarify the obligations of private actors and regulate financial, housing and real estate markets.

- [The Shift Directives](#) to go from financialized to human-rights based housing, especially:
 - **Directive 1:** Shift to a Human Rights-Based Housing Framework
 - **Directive 2:** Regulate Institutional Investment in Housing to Comply with Human Rights
 - **Directive 4:** Restrict Investment in Residential Real Estate and Vacant Homes by Individuals
 - **Directive 7:** Enact Effective Legislative Protections for Tenants and Ensure Their Participation
 - **Directive 8:** Ensure Compliance with Human Rights by Central and Commercial Banks

- [IHRB Recommendations to uphold the Right to Housing](#)
- UNSR report [“Towards a just transformation: climate crisis and the right to housing”](#)
- [Barcelona Right to Housing Plan 2016-2025](#) as a guiding example on framing for (a) the public sector to protect the right to housing and (b) for the private sector to respect it.
- [Policy and Planning Toolkit for Urban Green Justice](#), by Barcelona Laboratory for Urban Environmental Justice and Sustainability (BCNUEJ)