

PLANO PLURIANUAL DE ACTIVIDADES



MATOSINHOSHABIT – MH

EMPRESA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE MATOSINHOS, EM

ÍNDICE

1- INTRODUÇÃO

2- PESSOAL E EQUIPAMENTO

3- CERTIFICAÇÃO DOS SERVIÇOS/CANDIDATURA AO POPH – Programa Operacional do Potencial Humano

4- GESTÃO SOCIAL – prioridades de acção

- *Estar mais próximo das famílias*
- *Promover Qualidade 100% qualidade nos Conjuntos Habitacionais*
- *Promover acções de cobrança de rendas e respectivas actualizações em função dos rendimentos das famílias*

5- GESTÃO PATRIMONIAL – prioridades de acção

- *Definição das prioridades de realojamento das famílias inscritas no Programa Especial Realojamento, acompanhamento do processo de realojamento e caracterização do edificado*
- *Identificação/tipificação das famílias com necessidades habitacionais*
- *Identificação das respostas habitacionais a criar dirigidas à população idosa*

6- PROJECTOS, OBRAS E REABILITAÇÃO

6.1 – Projectos / Construção de Habitação Social

6.2 - Manutenção e Conservação Corrente do Parque Habitacional

6.3 – Reabilitação do Parque Habitacional

7- RENOVAÇÃO URBANA E GABINETE DE APOIO A CANDIDATURAS A PROGRAMAS DE RECUPERAÇÃO DE IMÓVEIS DESTINADOS À HABITAÇÃO

8- ORÇAMENTO

8.1- Orçamento de Exploração

8.2- Investimento de Imobilizado

8.3- Edifícios e Outras Construções

8.4- Orçamento de Tesouraria

8.5- Demonstração da diferença de Saldo entre Orçamento de Exploração e Orçamento de Tesouraria

1- INTRODUÇÃO

Mais um ano se depara pela frente, sinónimo de doze meses de desafios, uns previsíveis, outros inesperados que submeterão a uma prova maior a Administração desta Empresa Municipal.

Cientes do trabalho que desenvolvemos ano após ano, quer seguindo objectivos já traçados, quer apostando pela inovação/implementação, a actividade a desenvolver pela empresa no ano de 2009 será sobretudo de consolidação e um trabalho de reabilitação dos Conjuntos Habitacionais sob nossa gestão.

O documento agora apresentado contém os objectivos estratégicos da Empresa e o conjunto de acções prioritárias para a sua consolidação.

Dando cumprimento à alínea a) do nº 2 do art. 17º dos Estatutos da MH, cumpre ao Conselho de Administração apresentar os documentos previsionais para o exercício económico de 2009, e submeter ulteriormente à aprovação da Câmara Municipal.

2 – PESSOAL E EQUIPAMENTO

A MatosinhosHabit vai elaborar um **Regulamento Interno** que conferirá formalmente as linhas mestras das relações de trabalho com os seus trabalhadores, tendo em pano de fundo o novo código de trabalho a entrar em vigor no início de 2009. Relações de trabalho da estrutura humana de uma Empresa Municipal, votada ao serviço do interesse público, que aposta numa gestão desconcentrada e responsabilizante.

A prossecução dos objectivos centrais da MatosinhosHabit: promoção, gestão social e patrimonial da habitação social e a reabilitação urbana *lato senso*, etc., etc. aconselha um quadro de pessoal com formação académica e experiência profissional em áreas como a arquitectura, a engenharia, o serviço social, mas também de outras áreas: o direito, a economia – numa perspectiva de polivalência, capaz de arrostar inusitadas dificuldades. Dificuldades de índole social de natureza muito diversa, dificuldades com a crescente degradação de imóveis antigos do mercado do arrendamento, etc., etc.

Um quadro de pessoal é, em qualquer empresa, naturalmente dinâmico, mas poder-se-á dizer que o da MatosinhosHabit está consolidado. O Regulamento Interno da MatosinhosHabit terá, como coordenadas vitais, a realidade existente, isto é, a relação de trabalho já constituída no paradigma da ética da responsabilidade, autonomia, motivação e participação dos seus trabalhadores.

Por força da lei, as relações de trabalho da MH vão reger-se pelo novo código de trabalho, mas a MatosinhosHabit é uma empresa municipal intimamente ligada à Câmara Municipal de Matosinhos; há a tradição de manter alguma analogia de regras entre os trabalhadores da Empresa e os trabalhadores da Autarquia; no quadro de pessoal da MatosinhosHabit, mais de 50% são funcionários da Câmara Municipal de Matosinhos, com vínculos contratuais de natureza diferente; há a possibilidade protocolada de adesão dos seus trabalhadores ao CCD - Centro Cultural e Desportivo do Pessoal do Município de Matosinhos; na formação dos vencimentos, férias, direitos e obrigações tem havido uma aparentemente inevitável comparação o que obriga a que o Regulamento Interno crie os mecanismos de aplicação da nova lei, sem que, ao fazê-lo, defraude expectativas, designadamente numa fase de transição.

Assim, Regulamento Interno terá forçosamente de ser criativo. Estabilizará o organograma e conteúdos funcionais dos seus trabalhadores. Procurará que a avaliação, prémios de desempenho, formação profissional, carreiras e suas progressões, etc. sejam motivadores e criem uma cultura de equidade. Recolherá a massa crítica de todos, designadamente de quem tem mais responsabilidades, os coordenadores. O Regulamento Interno terá de ter em consideração o processo de certificação em curso.

O Regulamento Interno será elaborado, num período máximo de seis meses, por uma equipa de dois técnicos, com apoio da Jurista da MH.

3- CERTIFICAÇÃO DOS SERVIÇOS/CANDIDATURA AO POPH – Programa Operacional do Potencial Humano

A MatosinhosHabit EM vai implementar e certificar um sistema de gestão pela qualidade (SGQ) que será a base do seu sistema organizativo.

O sistema definirá os processos operativos importantes para a gestão da MatosinhosHabit EM e é de esperar que leve à melhoria da qualidade dos serviços prestados aos seus utentes e outras partes interessadas.

Os processos abrangerão todas as áreas de gestão da MH e, em cada um, serão definidas as tarefas e sua responsabilização bem como indicadores que, de forma periódica, avaliarão a sua performance, despoletando as acções correctivas que serão o motor para a melhoria contínua de todo o sistema.

Periodicamente serão realizadas auditorias internas no sentido de avaliar o desempenho do sistema de gestão e, através das não conformidades detectadas, surgirão oportunidades de melhoria que conduzem, também elas, para o ciclo de melhoria contínua de todo o SGQ.

Uma vez que os processos são definidos numa lógica de ciclo e de cliente interno, em que o resultado de cada processo é a entrada para o processo seguinte, é de expectar um forte envolvimento e sinergia de toda a estrutura da MH e, conseqüentemente, uma contínua melhoria de processos e resultados da Organização.

Finalmente, e para além do benefício dos aspectos organizativos internos atrás referidos, ressalta a promoção externa da imagem da MatosinhosHabit como uma importante mais-valia.

Paralelamente ao sistema de gestão pela qualidade e para lhe dar suporte operacional, apostou a MH numa candidatura ao POPH (Programa Operacional do

Potencial Humano) que contempla as necessidades de formação dos seus quadros para o ano de 2009.

Assim, e depois de um levantamento de necessidades, foram consideradas acções de formação que abrangem todos os gabinetes e colaboradores, com conteúdos que permitirão um acréscimo de competências quer verticais quer transversais.

4- GABINETE DE GESTÃO SOCIAL

As linhas que norteiam o trabalho a desenvolver para o ano 2009 têm como pressuposto a melhoria da qualidade de vida da população residente nos diferentes Conjuntos Habitacionais do concelho, através do apoio directo às famílias, na promoção da equidade e justiça social no calculo das rendas e na promoção de melhores condições de habitabilidade.

Assim, definimos como prioridades na nossa acção:

- 1 - Estar mais próximo das famílias
- 2 - Promover Qualidade 100% nos Conjuntos Habitacionais
- 3 - Promover acções de cobrança de rendas e respectivas actualizações em função dos rendimentos das famílias.

1 - Estar mais próximo das famílias

Uma maior proximidade à população permitirá por um lado, uma resposta mais atempada às necessidades individuais de cada agregado familiar e por outro a identificação de problemas sociais transversais às famílias residentes nos Conjuntos Habitacionais.

Através do atendimento e acompanhamento social, que se pretende consolidar, dar-se-á resposta às necessidades individuais dos agregados familiares. Nomeadamente no que concerne à adequação da habitação e do contexto residencial onde esta reside, através de uma gestão mais eficaz e eficiente dos inúmeros pedidos de desdobramentos e transferências.

O atendimento e acompanhamento social também irão possibilitar conhecer de uma forma mais aprofundada o perfil dos moradores dos Conjuntos Habitacionais. Este conhecimento permitirá delinear planos de intervenção de âmbito territorial, priorizando os CH mais problemáticos, em articulação com outras entidades que intervêm neste território. Daí a importância da nossa participação em todas as Comissões Sociais de Freguesia e no Núcleo Executivo da Rede Social, bem como no Serviço de

Atendimento Integrado. No âmbito desta parceria pretendemos em 2009 ficar responsáveis pelo acompanhamento da totalidade das famílias RSI residentes no Conjunto Habitacional de S.Gens e Pré Fabricados.

A dinamização de actividades sócio-recreativas, como é o caso da Festa dos Vizinhos e Habitar em Festa, que se pretende dar continuidade em 2009, facilitam o conhecimento e estreitamento de relações entre técnicos e a população residente e entre esta e a comunidade envolvente. Este aspecto é fundamental para alterar as representações sociais dos residentes nos conjuntos habitacionais e favorecer melhores relações de vizinhança.

2 - Promover Qualidade 100% nos Conjuntos Habitacionais

Durante o trabalho desenvolvido em 2008 constatamos um crescente uso abusivo dos espaços comuns, concretamente na utilização da água, electricidade e dos espaços para arrecadação, que serviam fins individuais, bem como uma crescente falta de higiene em alguns dos edifícios. Apesar do esforço dos técnicos e de algumas famílias, consideramos não ser viável contrariar de forma continuada este tipo de situações, por esse motivo estamos em crer que só é possível manter um bom nível de qualidade, através da prestação de serviços por parte de empresas externas especializadas na limpeza e manutenção deste tipo de espaços.

No que se refere aos espaços envolventes, e porque são um cartão de visita dos próprios Conjuntos Habitacionais, propomo-nos identificar e sinalizar para as entidades competentes, de forma sistemática as irregularidades nos jardins públicos e vias de acesso, nomeadamente a ausência de iluminação pública, veículos abandonados, etc.

Qualidade 100% não pode deixar de lado a definição das regras de utilização e manutenção da habitação. Desta forma propomo-nos à divulgação e sensibilização dos moradores, para a sua adopção, através da realização de sessões colectivas em diferentes Conjuntos Habitacionais.

No entanto, para que esta acção se realize é um imperativo a sua aprovação e disseminação pelos diferentes Gabinetes desta Empresa.

3 - Promover acções de cobrança de rendas e respectivas actualizações em função dos rendimentos das famílias

Em 2009 será dada continuidade à política de cobrança de rendas e actualização das mesmas em função dos rendimentos efectivos de cada família, com o objectivo de promover os princípios da equidade e justiça social. A própria sustentabilidade económica da Empresa e a garantia da promoção de Qualidade 100% nos 47 conjuntos habitacionais depende da capacidade de obtenção de receitas próprias.

A caracterização socio-económica dos agregados familiares tem sido uma prioridade e pretendemos que continue a sê-lo no decurso do próximo ano. A actualização das rendas e dos agregados para além de permitir que cada família pague uma renda adequada à sua situação, permite a celebração de acordos de pagamento de dívida de acordo com as suas reais capacidades financeiras. Este aspecto é fundamental na capacitação das famílias enquanto cidadãos de plenos direitos, uma vez que garante a indivisibilidade entre direitos e deveres.

É de salientar que as elevadas taxas de actualizações, celebração de acordos e cobrança de rendas só tem sido possível pela grande proximidade que temos vindo gradualmente a conquistar junto da população.

Todos estes vectores levaram à identificação de um número significativo de famílias em situação de múltiplos endividamentos e conseqüentemente em situação de grande fragilidade social. De forma a apoiar estas famílias criamos em 2008 o **Gabinete de Aconselhamento** dirigido às famílias arrendatárias da MH, em situação de endividamento. Este Gabinete passará de uma fase experimental para um serviço efectivo à totalidade das famílias que vivenciam este problema e que a ele desejem recorrer.

O Gabinete tem como objectivos definir com as pessoas um plano de recuperação económica, através da negociação das dívidas e da redefinição do orçamento familiar de acordo com os seus rendimentos e despesas. As famílias em que se perspectiva uma situação de endividamento poderão também ser apoiadas por este serviço.

A concretização deste plano de acção tendo subjacente uma intervenção mais qualificada, poderá contribuir para que as famílias alvo da nossa intervenção tenham melhores condições de habitabilidade, dimensão fundamental da qualidade de vida das populações.

5- GABINETE DE GESTÃO PATRIMONIAL

Na continuidade do trabalho que tem vindo a ser desenvolvido pelo gabinete de Gestão Patrimonial, tendo por base as atribuições definidas para o mesmo, no decurso do próximo ano propomo-nos dar cumprimento a três principais objectivos.

1 – Definição das prioridades de realojamento das famílias inscritas no Programa Especial de Realojamento, acompanhamento do processo de realojamento e caracterização do edificado

2 – Identificação/tipificação das famílias com necessidades habitacionais

3 – Identificação de respostas habitacionais a criar dirigidas à população idosa

1 – Definição das prioridades de realojamento das famílias inscritas no Programa Especial Realojamento, acompanhamento do processo de realojamento e caracterização do edificado

Dada a conclusão da caracterização das famílias inscritas no PER, em 2009 propomo-nos proceder de acordo com os critérios aprovados à priorização da totalidade das famílias que mantêm necessidade de realojamento à luz do referido programa e dos fogos vagos e a construir no concelho.

Apesar da caracterização das famílias se encontrar concluída, as actualizações que possam verificar-se em 2009 podem implicar o accionamento do programa PER Famílias e conseqüente acompanhamento no processo de aquisição de casa própria.

Também no seguimento do realizado em 2008 pretendemos concluir a caracterização das habitações devolutas das famílias realojadas ao abrigo do PER, para que estas não sejam novamente (re)ocupadas ou se tornem espaços insalubres.

2 – Identificação/tipificação das famílias com necessidades habitacionais

No contexto actual as solicitações que chegam à MH não são apenas os tradicionais pedidos de habitação social, verificando-se um aumento crescente de pedidos relacionados com outro tipo de problemas habitacionais, nomeadamente situações de endividamento face à habitação, quer se trate de casa própria ou arrendada.

Face à diversidade de solicitações torna-se um imperativo dar continuidade à caracterização socio-económica e habitacional das famílias e respectiva tipificação das

mesmas em função dos critérios estabelecidos. Por relação às famílias que apresentam problemas habitacionais, e como referido anteriormente têm vindo aumentar, e que a sua resolução não se enquadra nas competências da MH, consideramos necessário implementar em Matosinhos no ano 2009 um Programa de Apoio ao Arrendamento.

Com este Programa pretendemos apoiar temporariamente o arrendamento no mercado privado a famílias com dificuldades económicas, evitando assim situações de desalojamento.

3 – Identificação das respostas habitacionais a criar dirigidas à população idosa

A população idosa residente no concelho corresponde a uma percentagem de 29% segundo o Diagnóstico da Rede Social de Matosinhos.

Na MatosinhosHabit foram identificados em 2008, 516 indivíduos com idade superior a 59 anos a residir de forma isolada ou em casal, com necessidades habitacionais.

A constatação deste cenário e da falta de estruturas de apoio dirigidas a esta população, geram a necessidade de criar novas respostas que vão de encontro às novas necessidades sociais. Assim, propomos a criação de uma residência apoiada na freguesia de Matosinhos com o objectivo de evitar a institucionalização das pessoas idosas, diversificando as respostas sociais dirigidas a esta população.

A identificação da necessidade de uma resposta específica dirigida a idosos tem vindo a ser verificado no seio da Rede Social e mais concretamente no seu Núcleo Executivo sobre o Envelhecimento onde a MH tem assento.

6- PROJECTOS, OBRAS E REABILITAÇÃO

A estratégia da MatosinhosHabit na área das Obras e Projectos para 2009 vai passar essencialmente por quatro grandes áreas de intervenção:

- Projectos para Construção de Habitação Social
- Manutenção e Conservação corrente do Parque Habitacional
- Reabilitação do Parque Habitacional

6.1- Projectos / Construção de Habitação Social – os projectos para a construção de Habitação Social continuarão a ser da responsabilidade da MH e serão elaborados com base nas necessidades verificadas através do levantamento efectuado com base no PER e em novas situações que entretanto surgiram.

No que se refere ao idealizar e à concretização das novas construções atender-se-á à nova legislação em vigor, **consertando nesses mesmos projectos o compromisso Europeu assumido pela MH no que diz respeito ao uso de energias renováveis e à aplicação das melhores práticas para que o novo parque habitacional cumpra os requisitos de uma habitação energeticamente eficiente.**

Relativamente à construção caberá à Câmara promover a construção das habitações sendo que todo o processo terá o acompanhamento da MH, com especial ênfase na fiscalização da obra. Para além da construção, a MH acompanhará igualmente as aquisições de habitações sociais que a autarquia possa vir a fazer em regime de CDH. Concluir-se-á em 2009 a elaboração do projecto para a construção do Conjunto Habitacional/Residência Sénior para realojar munícipes que vivam em condições precárias e que tenham idade avançada ou dificuldades de locomoção. A Residência será dotada, para além do espaço próprio dos arrendatários, de zonas/equipamentos comuns, tais como, lavandaria, sala de estar, sala de jantar.

Desta forma estas pessoas terão uma qualidade de vida melhor que com a simples atribuição de uma habitação não teriam. Serão igualmente estudados outros tipos de apoios necessários ao seu dia a dia.

6.2- Manutenção e Conservação Corrente do Parque Habitacional – A manutenção e conservação do Parque Habitacional no que concerne ao interior das casas e zonas comuns continuarão, ao longo de 2009, a ser realizadas com a mesma celeridade e eficácia que se têm verificado até aqui, contribuindo desta forma para a qualidade de vida dos arrendatários. A recuperação de fogos devolutos, com a finalidade de serem entregues a famílias necessitadas, também continuará a ser uma preocupação da MH para 2009.

6.3- Reabilitação do Parque Habitacional – As grandes obras de reabilitação do parque habitacional são neste momento e após aprovação da candidatura do Município de Matosinhos ao Programa PROHABITA, uma prioridade da MH para os próximos quatro anos. A candidatura prevê a intervenção em 19 Conjuntos Habitacionais, num total de 1686 habitações.

Em 2009 continuarão as empreitadas que iniciaram no ano transacto devido às necessidades imperativas do estado avançado de degradação de alguns dos Conjuntos Habitacionais do Parque Habitacional do Município, identificadas no Estudo de Patologias realizado:

- Reabilitação do Conjunto Habitacional de Lavra
- Reabilitação dos Conjuntos Habitacionais da Guarda I e II – Bloco F
- Reabilitação dos Conjuntos Habitacionais da Guarda I e II – Bloco E

- Reabilitação de Fogos Devolutos no Bairro da Caixa Têxtil
 - Reabilitação do Conjunto Habitacional da Estação
- correspondendo este arranque a um total de 154 habitações.

Para além da conclusão das empreitadas atrás mencionadas, iniciar-se-ão as seguintes:

- Reabilitação dos Conjuntos Habitacionais da Guarda I e II – Bloco B
- Reabilitação dos Conjuntos Habitacionais da Guarda I e II – Bloco C
- Reabilitação dos Conjuntos Habitacionais da Guarda I e II – Bloco D
- Reabilitação do Conjunto Habitacional de Teixeira Lopes
- Reabilitação do Conjunto Habitacional de Custoias FFH
- Reabilitação do Conjunto Habitacional Fundação Salazar
- Reabilitação do Conjunto Habitacional da Cruz de Pau
- Reabilitação do Conjunto Habitacional da Biquinha FFH
- Reabilitação do Conjunto Habitacional da Lagoa
- Reabilitação do Conjunto Habitacional de Custió
- Reabilitação do Conjunto Habitacional de S. Gens

Os projectos relativos às intervenções propostas terão em conta, para além de todas as questões regulamentares que lhes sejam aplicáveis e exigíveis, **a melhoria da eficiência energética das habitações e o uso das energias renováveis, nomeadamente para aquecimento de águas quentes sanitárias.**

Está igualmente previsto para 2009 a conclusão do projecto de Regeneração do Bairro dos Pescadores, incidindo o mesmo sobre vários aspectos, nomeadamente a resolução dos problemas dos inúmeros anexos sem condições de habitabilidade ali existentes e uma reorganização dos espaços envolventes.

7- RENOVAÇÃO URBANA E GABINETE DE APOIO A CANDIDATURAS A PROGRAMAS DE RECUPERAÇÃO DE IMÓVEIS DESTINADOS À HABITAÇÃO

O congelamento das rendas urbanas, que atravessou praticamente todo o século XX até 1980, tem vindo a recolher algum consenso na explicação da degradação da habitação urbana. Os inquilinos de todos os níveis sociais e económicos conservam indefinidamente a casa arrendada como se tratasse de um património familiar inalienável, transmitido de geração em geração, mesmo se as condições de habitabilidade se vão degradando. Os proprietários desistem de fazer obras nas casas que lhes parecem cada vez menos suas. O congelamento de rendas urbanas terá sido feito com as melhores das intenções, mas constituiu uma perversão no sistema do arrendamento, com prejuízo para todos. Inviabilizou as obras de conservação, entupiu

os serviços camarários com vistorias e mais vistorias, impossibilitando o recurso às obras coercivas. Denegriu a imagem das cidades, com muitos prédios em péssimas condições e em risco de derrocada, desesperou os inquilinos cujo sistema da renda baixa os incitou a permanecer na casa mesmo em condições desumanas, desesperou os senhorios cuja situação é clássica: quanto mais antigas são as casas, mais baixas são as rendas, maiores as obras necessárias. Os senhorios das casas degradadas são, na maioria, idosos, a degradação das rendas descapitalizou-os e não têm nem saúde nem dinheiro para encarar grandes obras. Do outro lado do problema, em muitos casos, os inquilinos também são idosos e sem condições. É que reabilitar um edifício em adiantado estado de degradação é mais dispendioso e mais complicado que construir um edifício de raiz. O investimento em reabilitação urbana em Portugal é baixíssimo e os construtores civis não se mostram muito interessados neste mercado, que necessita de uma maior sofisticação técnica e é mais difícil de orçamentar, por isso, os orçamentos são feitos pelo alto. A MH controla os orçamentos apresentados com o máximo rigor.

Em 1981, foi publicado um diploma que fixou a existência de contratos de arrendamento com rendas livres ou rendas condicionadas, tendo estas actualizações anuais. Em 1985, foi aprovada a lei do aumento das rendas. Os alugueres livres passaram a ser sujeitos a actualizações anuais e são introduzidos os contratos de arrendamento a prazo. Em 1990, o prazo do contrato passou para cinco anos. O Novo Regime do Arrendamento Urbano restringe o regime de transmissibilidade. Estamos, pois, perante uma nova realidade no arrendamento urbanos e, contudo reabilitação urbana não teve a necessária expansão, nem houve mudança de mentalidades o que parece debilitar a tese do congelamento das rendas urbanas. Sabe-se, contudo, que o necessário equilíbrio do mercado de arrendamento levará anos a constituir-se. Por parte do Estado e das Autarquias, com o objectivo de promover a reabilitação urbana, de conservar e recuperar os imóveis e melhorar as suas condições de habitabilidade, têm surgido vários programas de apoio financeiro: o RECRIA – Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados, o REHABITA – Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas, o RECRIPH – Regime Especial de Participação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal e o SOLARH que apoia proprietários de fracos recursos económicos nas obras das suas habitações próprias.

É esta a realidade com que nos deparamos hoje em dia e a qual constitui o foco da nossa atenção. É sobre ela que recaem os nossos esforços, no sentido de apoiar tanto proprietários/senhórios como inquilinos na procura das soluções que melhor se adaptem a cada caso em particular.

Mas, no que depende da MATOSINHOSHABIT, há que avançar mais, principalmente no dossier vistorias. Na gestão dos conjuntos habitacionais da CMM, a MATOSINHOSHABIT usa uma máxima: *estar perto das pessoas*. A MH criou um conjunto de procedimentos que facilitam e garantem a gestão da habitação social, as obras de conservação, a permuta, a adequação de tipologias e idiosincrasias sociais, a garantia de equidade nos seus conjuntos habitacionais. No dossier vistorias, a MH terá de *estar ainda mais perto das pessoas*. Mais perto dos inquilinos, mais perto dos senhórios. Assegurar-lhes apoio a todos os níveis, na antevisão das dificuldades, na concertação, etc. No recurso ao RECRIA se o arrendamento for anterior a 1980.

Pretendemos, assim, contribuir para a reabilitação do edificado, para a promoção do mercado de arrendamento e, acima de tudo, para a melhoria das condições de vida dos habitantes do concelho.

Contudo, houve soluções encontradas pela MH que criaram massa crítica na procura de outros caminhos. Há já um guião consolidado no recurso aos programas estatais de apoio à reabilitação urbana.

Este caminho definido em 2007, para o ano transacto, revelou-se eficaz e extremamente importante na persecução dos nossos objectivos, pelo que pretendemos mantê-lo (69% dos processos actualmente em curso tem na sua origem um processo de Vistoria de Salubridade).

No decorrer do tempo foram, no entanto, sendo detectadas novas necessidades às quais pretendemos dar resposta no futuro.

Para tal consideramos necessário:

- consolidar os meios efectivos de intervenção ao dispor da *MatosinhosHabit*;
- garantir o acesso aos programas existentes de apoio à reabilitação (RECRIA e SOLARH), divulgando-os junto de proprietários, senhórios e arrendatários e garantindo um acompanhamento de todo o processo a ambas as partes;
- promover a resolução dos processos de vistoria de salubridade através dos programas de apoio existentes ou que venham a existir, sempre que estes o permitam, possibilitando novas soluções habitacionais para além do realojamento dos agregados familiares;

- promover a resolução de conflitos entre senhorios e arrendatários, através da ponderação e informação quanto a direitos e obrigações de cada um;
- prestar o apoio técnico necessário de modo a garantir o sucesso das intervenções no edificado;
- promover novos programas que venham a surgir;
- criar um registo dos imóveis objecto de reabilitação ao abrigo dos programas de apoio;

A pesada herança deixada pela Lei de congelamento de rendas associada às actuais dificuldades no mercado imobiliário aponta-nos um caminho claro e inequívoco: a reabilitação do parque habitacional com a necessária renovação do mercado de arrendamento.

8 - Orçamento

O orçamento para o exercício de 2009 da MatosinhosHabit reveste-se de um grau de ambição elevado e requer uma grande disponibilidade de recursos financeiros. Esta disponibilidade é assegurada através da prossecução de vários pontos fundamentais:

- a) manutenção dos elevados níveis de cobrança, quer na vertente da dívida corrente (rendas), quer no cumprimento dos acordos celebrados;
- b) Recuperação de dívidas antigas com a continuação de celebração de acordos de pagamento;
- c) Celebração de Contratos programa com a CMM para apoio aos vários programas;
- d) Recorrer ao apoio do IHRU ao abrigo do Prohabita;
- e) Optimização dos recursos operacionais.

Como se constata pela análise do Plano de Actividades proposto, verificámos um incremento significativo de Obras de reabilitação a efectuar durante 2009, o que se irá materializar na disponibilização de Conjuntos Habitacionais completamente remodelados, oferecendo elevados níveis de conforto aos munícipes que neles habitam. É, assim, mais uma vez demonstrada a total disponibilidade da MH para ir ao encontro das necessidades mais prementes dos seus inquilinos.

Todo este trabalho só é possível executar pois o IHRU disponibiliza um apoio ao abrigo do Prohabita, ao qual a CMM/MH apresentou uma candidatura, aguardando-se brevemente uma resposta oficial à mesma.

Como pressupostos para esta candidatura refira-se o facto de a mesma prever um financiamento a fundo perdido de 52.5%, sendo os restantes 47.5% financiados a uma taxa de juro bonificada.

Num esforço de contenção de despesas e optimização dos recursos a verba afecta a Custos com o Pessoal e respectivos encargos não sofre variação significativa face a 2008.

O aumento verificado na rubrica de Amortização reflecte o incremento no investimento nas obras ao abrigo do Prohabita, acima referido.

Aprovado pelo Conselho de Administração da MatosinhosHabit – MH, Empresa Municipal de Habitação de Matosinhos, EM, na sua reunião extraordinária de 10 de Dezembro de 2008.

O Conselho de Administração