

Mais uma Solução: Cooperativas de Habitação Estudantil

Na maioria das cidades universitárias de Portugal, com especial enfoque no Porto, Coimbra e Lisboa, o aumento da procura de habitação arrendada a par de uma oferta cada vez mais insuficiente têm vindo a elevar sucessivamente os preços do mercado de arrendamento. Esta evolução inflacionou igualmente a habitação estudantil. Com mais alternativas de negócio, o alojamento, principal despesa dos estudantes deslocados, tem-se vindo a tornar cada vez mais impeditiva do acesso democrático ao ensino superior.

O artigo 65º da Constituição da República Portuguesa (CRP) que prevê “uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal” vê-se claramente descurado ao observarmos as condições em que os estudantes vivem, muitas vezes submetendo-se a tratamentos e situações desagradáveis e pouco dignas, afetando a frequência na instituição de ensino superior, fruto do esforço de cada um. Este direito, previsto na CRP assume-se como um dos principais fatores para a melhoria dos padrões de saúde em Portugal e que condiciona o êxito escolar.

Perante isto, o XXI Governo Constitucional colocou em ação o Plano Nacional para o Alojamento Estudantil onde numa realidade em que 113.813 alunos se encontram a estudar fora das suas áreas de residência, pretende responder a estas deficiências na habitação de estudantes do ensino superior com um total de 11 500 camas, até 2023, uma medida que louvamos, mas que consideramos ainda claramente insuficiente.

O panorama atual pauta-se então por uma dualidade pouco favorável, por um lado um mercado que não dá resposta à maioria da realidade financeira dos estudantes e por outro lado, um governo que vê a sua ação limitada por restrições orçamentais. Urge criar o máximo de alternativas para enfrentar esta crise e alcançarmos a legítima ambição dos estudantes prevista também na CRP de um ensino superior democrático que garanta igualdade de oportunidades.

A existência da forte possibilidade de vários estudantes terem de abandonar o ensino superior por dificuldades económicas ou que enfrentam condições desumanas

para o poderem fazer tem influenciado as Federações e Associações Académicas a propor diferentes projetos que se complementam em defesa de habitações dignas e acessíveis a estudantes deslocados. Com todas estas restrições, torna-se premente criar alternativas e a diversificar o financiamento da habitação estudantil, para garantir o continuo aumento da oferta de habitação acessível constantemente ignorada.

Perante a ineficácia de um, o mercado, e a inoperacionalidade de outro, o Estado, vimos propor que se possibilite aos estudantes participarem deste processo e assumirem como seu o objetivo de ampliar e diversificar a oferta de habitação estudantil.

Na segunda metade do século XIX, nos EUA surgiram cooperativas de habitação estudantil para resistir à pressão imobiliária, uma medida amplamente aplicada ao longo do país e que serve hoje, décadas depois, mais de 12 000 estudantes. As Cooperativas de Habitação Estudantil consistem essencialmente em residências detidas e geridas pelos próprios estudantes sob princípios cooperativistas.

Hoje, com motivações diversas, as cooperativas são parte integrante do tecido económico de todas as grandes economias e têm mostrado resultados positivos. A *International Cooperative Alliance*, representante e apoiante de mais de um milhar de milhão de membros integrantes das estimadas 3 milhões de cooperativas existentes, publicou em conjunto com a *Euricse* um ranking das 300 maiores cooperativas a nível global que somam mais de 3 biliões de volume de negócio. Segundo este estudo, as seguradoras cooperativistas/mutualistas (41%) e as cooperativas agrícolas (30%) constituem a sua maioria, suprimindo as primeiras a necessidade dispendiosa e inacessível a muitos de proteção contra o risco, e as segundas as dificuldades enfrentadas pelos agricultores individuais, comprovando os claros benefícios deste modelo.

As cooperativas seguem uma carta de valores comuns conhecidos como Princípios de Rochdale que estipulam o seu funcionamento: Adesão voluntária e aberta; Controlo democrático pelos membros; Retorno limitado sobre o património; Lucros na posse dos membros; Formação dos membros e do público de acordo com estes princípios e cooperação com outras cooperativas. Apesar da sua aparência utópica, as cooperativas têm permitido conciliar estes princípios com boa gestão tendo-se mostrado mais resilientes à crise do que as empresas de capitalização bolsista.

A ideia de adaptá-las a residências de estudantes chegou também à Europa. Mais recentemente (2014) um movimento de Habitação Estudantil Cooperativista despoletou no Reino Unido em Edimburgo, Birmingham e Sheffield. Em Edimburgo são 106 membros a viver em 24 apartamentos que disponibilizam quartos com rendas inferiores à praticadas pelo mercado e qualidade superior. Esta realidade é possível pois todo o pagamento de renda é utilizado exclusivamente para cobrir as despesas inerentes e o devido investimento nas instalações, nunca tendo como objetivo a obtenção de lucro. Trata-se do resultado da persistência de estudantes do ensino superior que com os próprios meios puseram em prática uma ideia. Nas palavras dos mesmos: *"Queríamos criar cooperativas de habitação autónomas detidas e geridas por estudantes. Estávamos fartos de rendas extorsionistas, de proprietários exploradores e de agências de arrendamento gananciosas. Queríamos aumentar o número de residências estudantis acessíveis e uma comunidade cooperativista de habitação"*.

Após esta iniciativa, outras se seguiram e consideramos que em Portugal faz sentido reproduzir este conceito. A urgência verificada aliada à viabilidade comprovada destas cooperativas torna credível esta solução como mais uma proposta e defende-se a intervenção do Estado no sentido de a viabilizar. Este conceito, ajustado à realidade de Edimburgo, tem por base exemplos existentes noutros países, nomeadamente na Alemanha e em Espanha, onde foi implementado em primeira instância o modelo cooperativista, tendo obtido resultados extremamente positivos e que por isso estão na base da nossa intervenção. Estes exemplos apresentam-se como soluções para a escassez de habitação familiar, e que facilmente é possível a transição para habitação estudantil. No caso da Alemanha, em 1949, o governo começou a financiar através do "Sistema Social de Habitação" cooperativas de habitação familiar. Hoje, na Alemanha ocidental 72% das 1120 cooperativas de habitação detêm menos de 1000 unidades de habitação e 25 mais de 5000. Aqui o Governo intervém maioritariamente através de benefícios fiscais e de empréstimos a uma baixa taxa de juro, a partir do Banco da Alemanha. Já no caso de Espanha, a CONCOVI, única organização estatal para habitação cooperativista afiliava em 2017, através de federações e uniões cooperativistas, 2700 cooperativas correspondentes a 1 600 430 sócios (habitantes das casas) empregando mais de 90 000 pessoas e com uma faturação de 1568 milhões de euros. Ciente de que sem grandes apoios, as

cooperativas já permitiam casas 20% abaixo do valor de mercado, o Estado colocou-as como elemento central no combate pela habitação e estendeu apoios à eficiência energética das casas, à construção de habitação para idosos e pessoas com deficiência e à construção de primeiras casas às cooperativas que ascendem num plano com um orçamento de 1 443 milhões de euros

Como referido pela Federação Académica de Lisboa no seguinte parágrafo do Livro Verde do Ensino Superior: “Finalmente, importa que as autarquias locais que têm Instituições de Ensino Superior próximas se envolvam e influenciem para a construção e recuperação de edificado, para o licenciamento para a reconstrução, bem como na isenção ou diminuição das taxas municipais. Por outro lado, e dada a lotação e o descrédito do direito à cidade pelos estudantes, importa atender e refletir acerca de novos modelos de habitação como o *cohousing* ou habitação colaborativa, procurando alternativas sustentáveis e que possam promover a democratização como uma continuidade da Academia.”

Sem descurar a necessidade premente de promoção pública e considerando a morosidade da ação do Estado, já de si insuficiente, as Federações e Associações Académicas e de Estudantes, reunidas em sede de Encontro Nacional de Direções Associativas nos dias 16 e 17 de março de 2019 em Aveiro, vêm defender a criação de um quadro legal para Residências de Habitação Cooperativistas que:

1. Permita que grupos de estudantes/organizações estudantis criem, em articulação com as câmaras municipais e com o governo, residências cooperativistas de baixo custo;
2. Incumba as autarquias de apoiar a realização dos projetos cedendo terrenos/edifícios devolutos bem como arquitetos/engenheiros;
3. Garanta o financiamento direto ou indireto, por parte do Estado;
4. Estenda todo o tipo de isenções fiscais e apoios à habitação estudantil às cooperativas;
5. Crie regulamentação que garanta o bom funcionamento deste projeto, que inclua o seguinte:
 - Inclua os princípios de Rochdale: Adesão Livre e Voluntária; Controle Democrático pelos sócios através de assembleias geral e direção eleita; Neutralidade política/étnica/religiosa; Participação económica dos

- sócios; Autonomia e Independência; Cooperação com outras cooperativas; Preocupação com a comunidade; Educação/Formação dos membros;
- Limite a permanência na residência, ou seja, a detenção de cota, ao período em que os estudantes frequentem o ensino superior;
 - Exija um teto à renda cobrada com base no IAS;
6. Garanta a total autonomia de gestão destas cooperativas desde que a sua ação respeite as obrigações previamente mencionadas, prevendo a retirada de idoneidade das direções;
7. Crie um organismo público que coordene o desenvolvimento destas cooperativas.

Proponente: Federação Académica de Lisboa

Endereçado a: MCTES, Ministério das Finanças, Associação dos Municípios, Serviços de Ação Social, CRUP, CCISP

Com conhecimento a: Grupos Parlamentares