

VIVIENDA SOCIAL EN VIENA.

pablotorija@gmail.com

La ciudad de Viena, Austria, famosa por su rico patrimonio cultural y arquitectónico, también es reconocida por su programa de vivienda social único. En la práctica durante casi un siglo, el sistema de viviendas sociales de Viena es conocido como un modelo efectivo e innovador para proporcionar vivienda de calidad y asequible para los residentes de la ciudad. El modelo muestra la innovación, la creatividad y la frescura del diseño con el que los arquitectos reconocidos, que trabajan con diferentes promotores del sector privado, han ayudado a dar forma a la vivienda asequible de Viena.

Un estudio comparativo de los programas de viviendas sociales en los países europeos considera que varían considerablemente - en sus historias de origen, dónde se ubican las viviendas, la naturaleza física de las viviendas, los medios de financiación de la vivienda nueva, e incluso la forma de su subsidios de vivienda funcionan. La idea de dar una alta prioridad a la provisión de viviendas de alta calidad para la clase obrera de Viena se remonta al período de "Viena Roja" de principios del siglo 20, cuando el gobierno socialista mayoría hizo proporcionar viviendas asequibles de calidad para los residentes de la ciudad en una prioridad. A día de hoy Viena sigue comprometida con esta causa.

Viena es propietaria y gestiona 220.000 unidades de vivienda, que representan alrededor del 25 por ciento de las viviendas de la ciudad. Estas unidades de vivienda de propiedad municipal, llamadas viviendas sociales, están destinados principalmente para los residentes de bajos ingresos. La ciudad también controla indirectamente a 200.000 unidades que se construyen y son propiedad de los promotores privados de lucro limitado pero desarrollan a través de un proceso regulado por la ciudad. Es el último enfoque aprobado por la ciudad de Viena en la década de 1980, cuando se decidió colaborar con el sector privado para construir viviendas asequibles en lugar de desarrollar y ser dueño de una vivienda más público. La ciudad compra terrenos que consideran adecuados para el desarrollo residencial y mantiene el control sobre el tipo y la naturaleza del desarrollo. La ciudad, entonces solicita propuestas de varios promotores privados, que construirán y conservarán la propiedad de las unidades de vivienda. Un jurado evalúa estas propuestas sobre la base de cuatro criterios: Calidad arquitectónica, desempeño ambiental, sostenibilidad social y parámetros económicos, tales como los niveles y costos de alquiler propuestos. Después de que el jurado

seleccione un desarrollador, la ciudad vende la tierra a la promotora a un precio asequible. Además, la ciudad ofrece al desarrollador un préstamo con condiciones favorables, tales como bajas tasas de interés y plazos de amortización largos.

Los promotores privados que colaboran con el gobierno de la ciudad para construir viviendas asequibles deben permitir que la ciudad alquile la mitad de los nuevos apartamentos para los residentes de menores ingresos; el desarrollador arrienda, las unidades restantes a los residentes de bajos a moderados. En algunos proyectos, los futuros inquilinos participan en el diseño, la construcción y el proceso de planificación y dan sus opiniones sobre qué tipo de instalaciones que les gustaría tener en el edificio.

Las rentas son regulados por el gobierno de la ciudad para que ninguno de los residentes pagar más de 20 a 25 por ciento de sus ingresos familiares en la vivienda, en comparación con la correspondiente referencia a 30 por ciento en los EE.UU. Una característica única del programa de viviendas sociales de Viena es que las restricciones a los ingresos para unidades subsidiadas sólo se aplican cuando las familias se mueven en primer lugar. Los residentes no están obligados a salir, incluso si los niveles de ingresos de los hogares aumentan en los años siguientes. Esta disposición resulta en un número considerable de residentes de ingresos moderados que viven en viviendas de que viven en viviendas de protección oficial, y esta mezcla de residentes con diferentes niveles de ingresos ayuda a la integración social. Puesto que la ciudad tiene un gran stock de viviendas asequibles, estos residentes de ingresos medios no suelen desplazar a los residentes de bajos ingresos. Debido a que la ciudad continúa añadiendo nuevas unidades que se subvencionan, alrededor de 5.000 al año, y está disponible para residentes de bajos ingresos, las urbanizaciones no se convierten en enclaves de clase media ni se en concentraciones estigmatizadas de la pobreza.

Lindstrom destacó algunos ejemplos de proyectos de viviendas sociales en Viena, incluyendo la Kabelwerk y los Wohnpark Neue Donau. Construido sobre un antiguo emplazamiento industrial que abarca aproximadamente 7 hectáreas, el proyecto de vivienda social Kabelwerk tiene un total de 1.004 unidades de vivienda repartidos en diversos tipos de vivienda, incluyendo la vivienda protegida de alquiler, viviendas ocupadas por sus propietarios subvencionados, apartamentos para los refugiados, y viviendas de estudiante. El desarrollo incluye servicios tales como tiendas, restaurantes, un jardín de infantes, salas de reuniones y una piscina en la azotea que mejoran la calidad de vida de los residentes. Wohnpark Neue Donau se construye a lo largo del río Danubio a través de una autopista subterránea. Que consta de un total de 850 unidades que varían

de alquileres subvencionados a áticos de libre mercado, los bloques de viviendas están dispuestas en diagonal, que distribuye la carga del edificio sobre la cubierta autopista y ofrece apartamentos con vistas al río. Los edificios están diseñados de tal manera que un paso hacia el río, lo que crea apartamentos terraza en la azotea, y los residentes disfrutan de un parque cercano residencial. El desarrollo cuenta con unidades de uno, dos, y tres dormitorios, y las unidades de la planta baja tienen jardines privados en la pared cerrada que son especialmente adecuados para familias con niños. Los servicios cerca (tiendas, una escuela, una iglesia, un jardín de infancia) se mezclan con oficinas de gran altura y otros barrios residenciales - todo parte de un plan maestro de los arquitectos Adolf Krischanitz y Heinz Neumann.

Los innovadores proyectos de viviendas sociales de Viena demuestran el compromiso de la ciudad con la asequibilidad, la arquitectura de alta calidad, ahorro de energía, y participación de los residentes. Además de otros sistemas e instalaciones de infraestructura, la eficacia del programa de vivienda ha ayudado en la toma de la ciudad una de las ciudades más habitables del mundo, a juzgar por “The Economist” en el año 2012, y como la ciudad que ofrece el más alto del mundo calidad de vida, según la encuesta de calidad de vida en los últimos cuatro años de Mercer.

Adaptado y traducido por Pablo Torija de:

https://www.huduser.gov/portal/pdredge/pdr_edge_featd_article_011314.html

LA BÚSQUEDA DE UNA VIVIENDA SOCIAL.

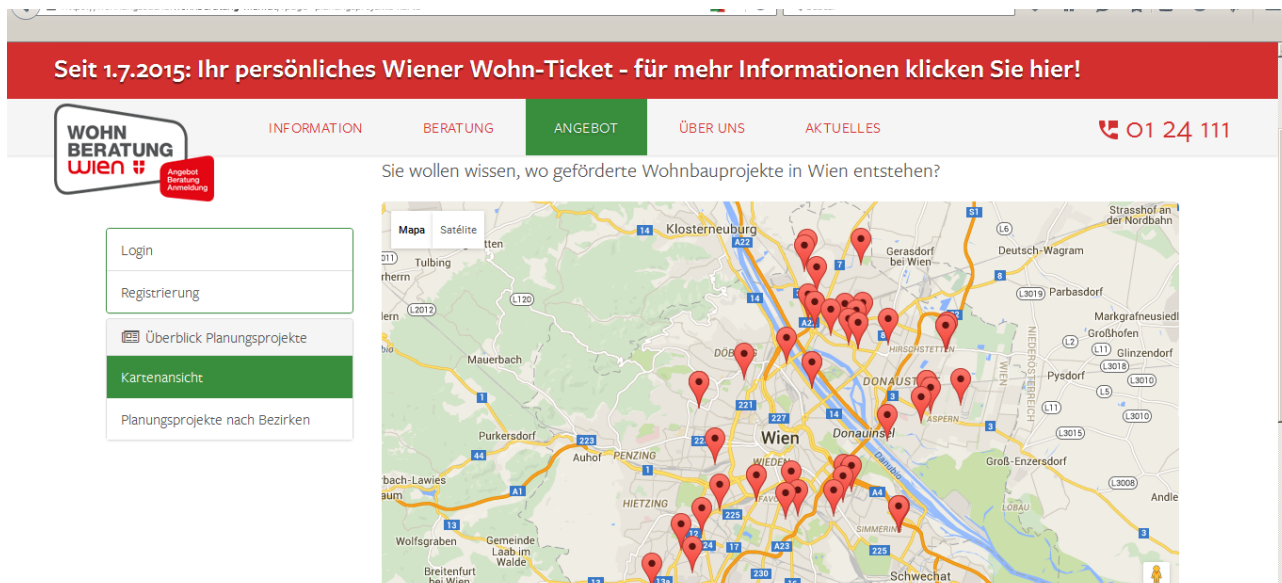
En la actualidad existen dos formas de obtener pisos sociales en Viena.

El primero consiste en inscribirse en una lista de personas interesadas en un Gemeindewohnung. Estos apartamentos son de titularidad pública y tienen unos precios regulados que varían entre los 300 y los 750 Euros en función del número de habitaciones disponibles. Aunque el gobierno ha parado en los últimos 10 años de construir este tipo de vivienda, ha prometido, antes de las elecciones que volvería a hacerlo. En la actualidad 500.000 personas viven en este tipo de viviendas.

Una vez una persona se ha registrado en el sistema, se realiza una entrevista personal en la que se demuestra la situación familiar: Ingresos, número de miembros de la unidad familiar, posibles minusvalías, etc. Según estas características la persona accederá a la vivienda antes o después. La vivienda será asignada una vez un apartamento quede libre, sin que la persona tenga capacidad de elección sobre el mismo. Si la persona rechaza el apartamento asignado deberá volver a esperar en la lista desde el principio.

La segunda modalidad es sin duda la más innovadora. Se trata de las iniciativas de vivienda que conjugan la iniciativa pública y privada y que se han explicado anteriormente. Aquí las personas que buscan piso, puede elegir a que proyectos quieren optar. Lo primero consiste en registrarse en la página web. El registro contiene ciertas características que permite evitar la duplicación de usuarios.

En la página web aparecen las diferentes posibilidades sobre un mapa de Viena.



En la actualidad hay 93 proyectos disponibles que serán adjudicados entre 2016 y 2018. La página web recoge sus características principales (aspecto, precio, espacios comunes, mapas zonales, etc.)



La página web en la que aparece esta información es la siguiente:
<https://wohnungssuche.wohnberatung-wien.at/?page=planungsprojekte-karte>

Cada inscrito tiene la posibilidad de registrarse en 6 proyectos. Una vez registrado en uno o varios de ellos hay que esperar a que el proyecto se abra al público. Una vez abierto, todas las personas que se hayan inscrito reciben un correo en el que se indica que es posible elegir apartamento. En el correo electrónico se incluye un link en el que es posible ver los diferentes apartamentos y en que la persona puede seleccionar uno o varios que sean de su agrado.

El sistema funciona por colas y es una cuestión de velocidad el figurar en primera posición para un determinado apartamento. Esto genera problemas ya que las personas que tengan un mejor acceso a internet serán las que más fácilmente puedan elegir una vivienda.

Una vez que un apartamento es elegido por 10 personas se cierra el cupo y la primera persona de la lista es invitada a una entrevista para ver si quiere el piso y si cumple los requisitos para poder alquilarlo. Si por algún motivo no quisiese o pudiese alquilarlo, la segunda persona es invitada a la entrevista.

El proceso es relativamente sencillo y dado que cada proyecto puede tener unos 50 apartamentos no es difícil optar a uno de ellos más o menos rápidamente.