

Jędrzej SUCHECKI*

CO-HOUSING JAKO FORMA WSPIERANIA OPIEKI SĄSIEDZKIEJ

Tematem artykułu jest zabudowa mieszkaniowa realizowana w formule co-housingu, która jest oparta na współpracy mieszkańców oraz na bliskich relacjach sąsiedzkich. Co-housing uwzględniający potrzeby senioralne w ramach projektowania uniwersalnego może odpowiadać potrzebom w sferze socjologicznej, szczególnie wzmocnić poczucie bycia potrzebnym oraz ograniczyć poczucie samotności.

Słowa kluczowe: co-housing, mieszkania senioralne, projektowanie uniwersalne, alternatywne formaty mieszkania, co-housing

1. WYZWANIA FORMOWANIA ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH NA TLE STARZEJĄCEGO SIĘ SPOŁECZEŃSTWA

1.1. Definicje

Co-housing to forma oddolnego budownictwa mieszkaniowego powiązana ze wspólnotowym stylem życia. Oparta jest na współpracy oraz na bliskich, wręcz towarzyskich, relacjach sąsiedzkich. Co-housing charakteryzuje przede wszystkim proces intencjonalnej partycypacji jego uczestników na każdym etapie istnienia wspólnoty – od formowania grupy, projektowania przestrzeni, budowy po zarządzanie nią i użytkowanie. Co do zasady założenia co-housingowe są zarządzane przez mieszkańców zrzeszonych w niehierarchiczną strukturę. W odróżnieniu od odgórnych założeń wspólnotowych (jak np. zgromadzenia zakonne czy kibuce) zachowana jest odrębność źródeł dochodu członków wspólnoty oraz możliwość

* Politechnika Poznańska, Wydział Architektury, Instytut Architektury, Urbanistyki i Ochrony Dziedzictwa.

zachowania prywatności w stopniu zadowalającym grupę. Każdy korzysta np. z niezależnego funkcjonalnie mieszkania, którego strefy funkcjonalne i infrastruktura są ograniczane do minimum, na rzecz części wspólnych i wspólnej infrastruktury. Najistotniejsze przestrzenie wspólne to kuchnia i jadalnia, gdzie mieszkańcy spotykają się na wspólny posiłek (ta najbardziej regularna czynność spaja ze sobą wspólnotę), sala spotkań służąca do wszelkich zebrań oraz w zależności od wyboru mieszkańców przestrzenie warsztatów, bawialnie dla dzieci, sale wielofunkcyjne. Prawo do dysponowania nieruchomością jest najczęściej realizowane w formie udziału lub członkostwa w spółdzielni.

Co-living to forma zamieszkania zbiorowego, mniej zobowiązująca niż co-housing usługa mieszkaniowa łącząca cechy akademika, hotelu z przestrzenią do spotkań, pracy, wypoczynku lub innego przeznaczenia, dostosowana do potrzeb użytkowników. Dostęp do oferty aktywności ma charakter pakietowy, więc jest co do zasady podyktowany możliwościami finansowymi użytkownika. Nieruchomość stanowi własność operatora lub inwestora.

Kariera mieszkaniowa to dostosowanie formy zamieszkiwania do potrzeb, możliwości i dostępności zasobów mieszkaniowych dla mieszkańca na danym etapie życia. Charakterystyczne etapy to usamodzielnianie się, stabilizacja oraz starzenie się.

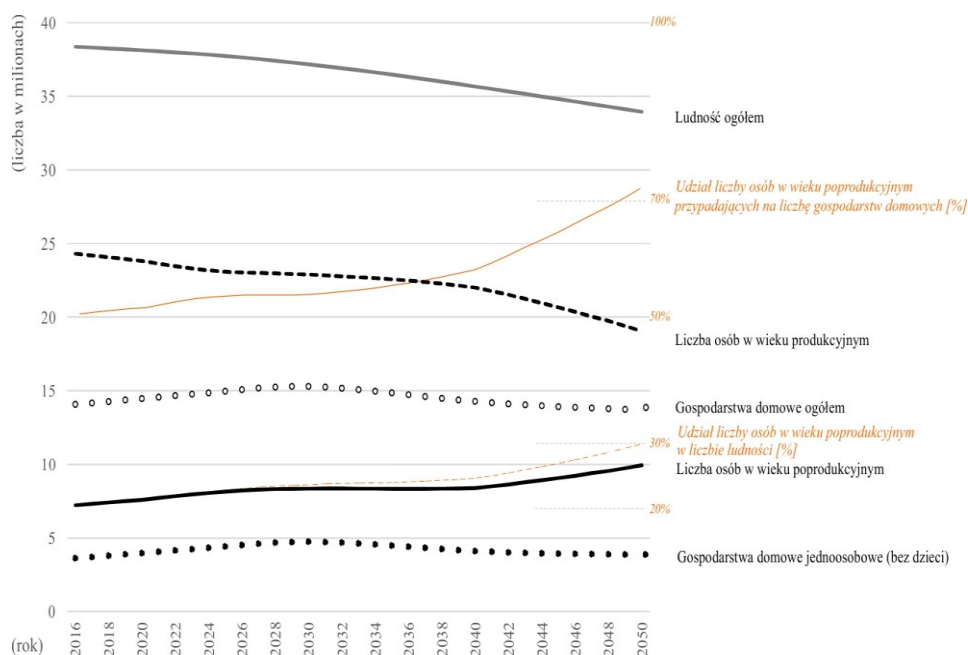
1.2. Tło demograficzne a zasoby mieszkaniowe

Według prognoz Głównego Urzędu Statystycznego w Polsce liczba osób w wieku poprodukcyjnym będzie stale rosła, podczas gdy osób w wieku produkcyjnym będzie coraz bardziej ubywać. Do 2050 roku udział liczby seniorów wzrośnie w liczbie ludności z 20% do 30%, a w gospodarstwach domowych z 50% do 70%. W tym czasie przybywać będzie także gospodarstw domowych jednoosobowych bez dzieci. Obecnie problem mieszkaniowy w Polsce to przede wszystkim dostępność, lokalizacja oraz dostosowanie do potrzeb mieszkańców¹. W kontekście utowarowienia mieszkań samo zwiększanie ich liczby może doprowadzić do sytuacji, gdy do lat 30. XXI w. ich ceny będą drastycznie rosnąć, a następnie spadać wobec zmniejszającej się liczby ludności, zostawiając potencjalnych właścicieli z hipotekami większymi niż wartość nieruchomości. Nawet przyjmując optymistyczny scenariusz, i tak się nie stanie, nierozwiązane pozostaje dostosowanie do zmiennych potrzeb mieszkańców w kolejnych, a zwłaszcza finalnych etapach kariery mieszkaniowej. Dotyczy to

¹ Lokalizacja: nieodpowiednie rozmieszczenie zasobów, w dużych miastach brak, a na terenach mniej zurbanizowanych nadpodaż, przyczynia się do wzmocnienia zjawiska *urban sprawl*. Dostępność – wobec braku systemowych rozwiązań utowarowienie zasobów mieszkaniowych powoduje coraz wyższe ceny nabycia oraz najmu nieruchomości. Dostosowanie do potrzeb mieszkańców: niewielkie w stosunku do pozostałych państw europejskich metraże mieszkań, trudności w realizacji potrzeb gospodarstw domowych oraz bariery architektoniczne.

także mieszkań w dogodnych lokalizacjach, szczególnie wielkomiejskich, z dostępem do licznych usług, np. opieki zdrowotnej.

Nadchodzące srebrne tsunami nie pozostawia wątpliwości, że polskie zasoby mieszkaniowe w obecnej formule prawnej i organizacyjnej nie są wystarczające i na tyle elastyczne, by stawić czoło dynamice socjogeograficznej.



Rys. 1. Porównanie prognozowanych liczb: gospodarstw domowych jednoosobowych, gospodarstw domowych ogólnie, osób w wieku produkcyjnym oraz poprodukcyjnym na tle ludności (GUS 2016; oprac. aut.)

1.3. Diagnoza potrzeb użytkowników w procesie starzenia się

Analizując potrzeby człowieka (Maslow 1943: 370-396) – od podstawowych, fizjologicznych po wyższe poziomy potrzeb – należy stwierdzić, że podstawowym wyzwaniem dla osób starszych są trudności w samoobsłudze związane ze spadającą sprawnością, a także trudności w prowadzeniu gospodarstwa domowego. Rośnie także udział wydatków na zdrowie. Kondycja fizyczna nie pozwala na aktywności zarobkowe, a to w połączeniu z niskimi emeryturami sprawia, że po osiągnięciu pewnego wieku dostęp do dóbr kultury, turystyki, rozrywki i gastronomii jest ograniczony, a priorytetem stają wydatki na leki. Pogarszający się z wiekiem stan zdrowia przynosi kolejne ograniczenia w funkcjonowaniu na co dzień i wymaga

coraz większego wsparcia z zewnątrz oraz częstszego korzystania z opieki zdrowotnej. Ograniczenia fizyczne wpływają niekorzystnie na stan psychiczny i samopoczucie, szczególnie w odniesieniu do potrzeby więzi i sprostania dojmującej samotności.

Dane statystyczne wskazują na rosnący udział liczby jednoosobowych gospodarstw domowych. Niezależnie od tego, czy samotność ma charakter epizodyczny, losowy (np. kobiety żyją średnio o prawie dekadę dłużej niż mężczyźni), bezradny, czy jest samotnością z wyboru, zjawisko to będzie przekładać się na wolumen i rodzaj przeszerzenia do mieszkania.

Analizując prognozy demograficzne, należy uwzględnić także możliwości dostępu do różnych formatów zamieszkiwania oraz mieć na uwadze dane lokalne (tylko cztery województwa, w tym wielopolskie, mają charakteryzować się przyrostem liczby gospodarstw domowych). Rosnące zainteresowanie budownictwem senioralnym jest obecnie zorientowane na charakter inwestycyjny, a dotychczasowe propozycje mają charakter domów spokojnej starości, co kłóci się z ideą projektowania inkluzyjnego.

Czy możesz liczyć na pomoc sąsiadką?	BB powyżej 50 lat	X 35-49 lat	Y 25-34 lat	Z do 24 lat	Ogółem
Nie mam w pobliżu sąsiadów.	34,31%	28,04%	29,26%	30,11%	30,96%
Nie, ponieważ nie ufam moim sąsiadom.	36,27%	37,38%	34,57%	35,48%	36,08%
Nie, ponieważ nie znam moich sąsiadów.	16,34%	17,29%	20,74%	24,73%	18,60%
Tak, mogę bezwarunkowo liczyć na swoich sąsiadów.	9,15%	8,41%	13,30%	6,45%	9,61%
Tak, pod warunkiem że tę pomoc odwzajemniam.	3,92%	8,88%	2,13%	3,23%	4,74%

Rys. 2. Porównanie prognozowanych liczb: gospodarstw domowych jednoosobowych, gospodarstw domowych ogólnie, osób w wieku produkcyjnym oraz poprodukcyjnym na tle ludności (oprac. aut.²)

Kolejne generacje³ mogą mieć inne spojrzenie na wspólnotowość, nie z wyboru, a z konieczności ekonomicznej wynikającej z braku zasobów, które

² Opracowanie na podstawie badania „Wieloskalowa indywidualizacja parametrów projektowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej” 10/04/DSMK/0150 pod kierownictwem autora. Ankiety, którą zlecono agencji SW Research, przeprowadzono metodą wywiadów on-line (CAWI) na panelu internetowym SW Panel. W ramach badania przeprowadzono 801 ankiet z reprezentatywną grupą Polaków powyżej 18 roku życia.

można by spieniężyć (przy braku szans np. na dziedziczenie lokali mieszkaniowych, na co miały szansę poprzednie pokolenia). Stopień aktywności społecznej powoli, ale jednak systematycznie rośnie, także w sferze codzienności skierowanej na altruizm i poszukiwanie więzi społecznych. Przybiera formy wirtualnych grup wymieniających się pożywieniem, usługami czy zainteresowaniami. Poznańskie inicjatywy, takie jak freeshop Po-dzielnia, Poznańska Kooperatywa Spożywcza, ogród społeczny Kolektyw Kąpielisko, budzą rosnące zainteresowanie wśród mieszkańców miasta.

Kluczowe jest zidentyfikowanie potrzeb, zasobów, a w kontekście omawianego tematu także od postaw przyszłych seniorów wobec pomocy sąsiedzkiej. O ile ogólny poziom braku zaufania do sąsiadów jest zbliżony dla wszystkich pokoleń, o tyle poszczególne generacje różnią się w pozytywnym nastawieniu do pomocy sąsiedzkiej. Kto może mieć wpływ na skłonność do realizacji potrzeb mieszkaniowych w formie co-housingu:

- największa generacja i pokolenie baby boomers; obecnie polscy seniorzy preferują samodzielne życie, a zainteresowanie alternatywnymi formami zamieszkiwania jest niewielkie, co może też wynikać z doświadczeń ze sposobem funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych i działań pseudokolektywnych w okresie PRL (związanych z przymusowym dokwaterowywaniem), które miały charakter odgórny i zaprzeczały ideom współdzielenia z definicji oddolnych i dobrowolnych;

- pokolenie X; beneficjenci transformacji ustrojowej tak jak baby boomers mają relatywnie większe zasoby dóbr i nieruchomości, tak więc jego najzamożniejsi przedstawiciele będą mogli pozwolić sobie na finansowanie srebrnego etapu kariery mieszkaniowej za pomocą spieniężenia dotychczasowych formy zamieszkiwania bądź hipoteki odwróconej; ograniczone relacje sąsiedzkie ze względu na nieufność lub nieznamość sąsiadów mogą wynikać właśnie z relatywnie wysokiego poziomu stabilizacji;

- pokolenie Y; osoby dorastające w czasie entuzjazmu wynikającego z możliwości przyniesionych przez zmiany ustrojowe i akcesję do Unii Europejskiej po zderzeniach z rzeczywistością rynku pracy i nieruchomości są bardziej skore do wyrzeczeń oraz współpracy; pokolenie najbardziej otwarte na przysługi sąsiedzkie; w porównaniu do poprzednich pokoleń mogą nie mieć możliwości zapewnienia finansowania okresu starzenia się przez upłynnienie własnych nieruchomości (wcześniej szansy na ich dziedziczenie);

- pokolenie Z (C); pokolenie zaczynające aktualnie etap usamodzielniania się, rozpoczynając pracę lub studia; najmniej liczy na pomoc sąsiedzką przede wszystkim z powodu braku znajomości swoich sąsiadów; najmniej liczebne w porównaniu do poprzednich, jednak bardzo istotne w kontekście udziału w rynku

³ Podział na typy pokoleń na podstawie teorii pokoleń według Straussa i Howe'a z uwzględnieniem uwarunkowań historycznych, społecznych i gospodarczych w Polsce.

pracy i gospodarce; wynika to z faktu, że bardziej koncentruje się na relacjach społecznych w świecie cyfrowym budowanych na podstawie wspólnych zainteresowań niż opartych na fizycznej lokalizacji; dobieranie wspólnych wartości oraz doświadczenia pokolenia nabyte w pierwszych etapach kariery mieszkaniowej dają szansę na chęć wspólnotowego zamieszkiwania w okresie starzenia się.

2. SPOSOBY I PRZYKŁADY ROZWIĄZAŃ

2.1. Co-housing jako alternatywny sposób na późniejsze etapy kariery mieszkaniowej

O ile rozwiązania takie jak np. Wzorcowe Mieszkanie Seniora⁴ wpływają na komfort i samodzielność, w dalszym ciągu nie rozwiązują problemu samotności, bo może się okazać, że eliminacja części opieki to jednocześnie eliminacja kontaktu z drugim człowiekiem. Rozwiązania w formie co-housingu, skuteczne, o ile grupa osób stanowiąca kooperatywę jest różnorodna, mogą stać się z jednej strony interesującym środkiem do zapewnienia towarzystwa, a z drugiej umożliwić wykorzystanie ogromnego potencjału osób w wieku poprodukcyjnym wynikającego z doświadczenia życiowego i wiedzy, kompetencji społecznych, relacji na wielu płaszczyznach, jak i czasu.

2.2. Przykład Wohnprojekt Wien

Wohnprojekt Wien to modelowa kooperatywa mieszkaniowa, która zawiązała się w Wiedniu. Formowanie grupy, partycypacyjne projektowanie oraz budowa trwały cztery lata – kooperanci zamieszkali w budynku przy Bednar Park w 2013 r. Tworzą stowarzyszenie w formie spółdzielni, do której należy nieruchomości. O jej funkcjonowaniu decydują w sposób niehierarchiczny na drodze socjokracji. Grupę stanowi około 65 osób dorosłych oraz 35 dzieci, dla których wartością założycielską jest rozwój zrównoważony⁵, uważność i wzajemne wspieranie. Ideą powstania wspólnoty było stworzenie społeczności o charakterze wielopiętrowej wioski,

⁴ Projekt i realizacja mieszkania dla seniora w budynku mieszkaniowym wielorodzinnym na Bielanych w Warszawie. Mieszkanie i jego wyposażenie zaprojektowano z uwzględnieniem potrzeb ergonomii osób starszych, w sposób wspierający zdrowe, aktywne i niezależne starzenie się. Autorzy: dr inż. arch. Agnieszka Cieśla, dr inż. arch. Jan Cieśla, 2016, www.mimowieku.pl [dostęp: wrzesień 2019].

⁵ Budynek zaprojektowany przez pracownię Einszueins Architektur w standardzie budynku pasywnego, a ponadto mieszkańcy współdzielą samochody oraz uprawiają warzywa w przydomowym ogrodzie.

gdzie pod jednym dachem swój dom stworzą ludzie z różnych pokoleń, kultur i zawodów. Zwarta bryła mieści w sobie:

– części wspólne w przyziemiu, na parterze i na pierwszym piętrze o charakterze przestrzeni:

a) półprywatnej – bawialnia, kuchnia, jadalnia i warsztaty,

b) półpublicznej – sale wielofunkcyjne wykorzystywane przez mieszkańców bądź wynajmowane okolicznościowo do organizacji wydarzeń, spotkań, zajęć sportowych czy artystycznych,

c) publicznej – lokale usługowe o działalności zbieżnej z wartościami wspólnoty, z których pobierany czynsz wspiera budżet spółdzielni,

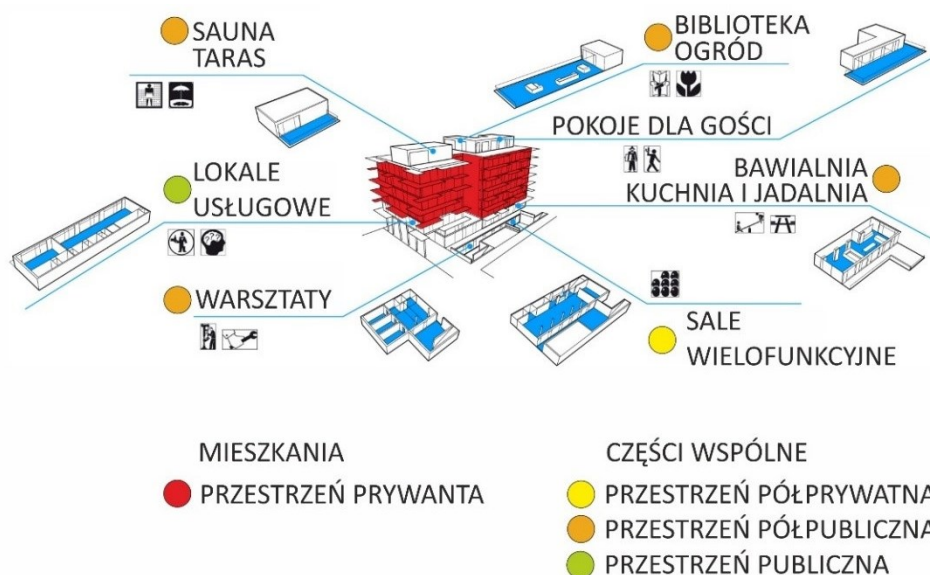
– 39 mieszkań na kondygnacjach powyżej,

– przestrzenie wspólne przeznaczone dla mieszkańców na najwyższej kondygnacji, takie jak biblioteka, sauna, ogród i pokoje gościnne.

W przypadku Wohnprojekt Wien idea i założenia zostały urzeczywistnione. Mieszkańcy podkreślają, że życie w kooperatywie to ciągła praca, zarówno nad sobą, jak i grupą, otwartość i gotowość na zmiany. Niemniej jednak poczucie sprawczości i zaufania przynosi model życia, który wydaje się dla osób z zewnątrz nie do zrealizowania – zostawienie bez obaw dzieci pod opieką jednych czy drugich sąsiadów, troska i bezwarunkowe wsparcie w trudniejszych momentach.



Rys. 3. Budynek mieszkaniowy w formacie co-housingu, Wohnprojekt Wien przy Bednar Park, Wiedeń, Austria (fot. aut.)



Rys. 4. Schemat funkcjonalno-przestrzenny Wohnprojekt Wien (oprac. aut. na podstawie materiałów z www.einszueins.at)

2.3. Janishausen

W Janishausen mieszka około 50 osób, w tym również rodziny z dziećmi. Do wspólnoty wstępuje się zazwyczaj po rocznym okresie zamieszkania w celu sprawdzenia wzajemnej akceptacji. Należy wnieść wpisowe w formie udziału (zwrotnego) do spółdzielni w wysokości kilku tysięcy euro. Miesięczny czynsz obejmujący koszty związane głównie z finansowaniem remontów i utrzymaniem części wspólnych, a także wyżywieniem to około 10 euro za metr kwadratowy zajmowanej powierzchni mieszkalnej za dorosłą osobę (autonomiczne mieszkania o powierzchniach 40-100 m²).

Mieszkańcy współtworzą razem przestrzeń, w której przebywają, choć niekoniecznie ze względu na swój wiek zawsze własnymi siłami. Razem zajmują się ogrodem, który dostarcza ponad połowę warzyw do wspólnego gotowania. Przyjęto, że wspólne posiłki są wegetariańskie, ale jeśli ktoś ma ochotę na potrawy mięsne, może je przyrządzić w swoim domu. Kilkanaście lat funkcjonowania wspólnoty pokazało, że nie sposób postępować według jakiegokolwiek schematu, niezmienna jest podstawa – dobrowolność i zaangażowanie. Rytm życia wyznaczony jest przez codzienny wspólny posiłek i spotkania dwa razy w tygodniu, lecz mimo to każdy dzień, miesiąc i rok niosą coraz to nowe wyzwania, związane chociażby ze zmieniającą się liczebnością grupy. Jeśli ktoś czuje się zmęczony ciągłym przebywaniem w grupie, może też na jakiś czas zawiesić swój udział w życiu wspólnoty.

3. WNIOSKI

Rozwój i osiągnięcia gerontechnologii z pewnością będą sprzyjały dłuższemu utrzymaniu dobrego samopoczucia i lepszej kondycji, co przyczyni się do kontynuowania aktywności w życiu z korzyścią dla lokalnych społeczności. Z punktu widzenia zrównoważonego rozwoju istotne jest wykorzystanie potencjalnych zasobów energii społecznej każdej grupy wiekowej przez nadanie ram do jej uwolnienia w postaci organizacyjnej i przestrzennej. Co-housing jako forma zapewnienia potrzeb mieszkaniowych wydawałby się najlepszą odpowiedzią na każdy etap kariery mieszkaniowej. Wymaga jednak zaangażowania i stałego uczestnictwa we wspólnym życiu, co sprawia, że pozostaje niszowym formatem zamieszkiwania. Mimo że w Polsce znajduje się w fazie załazkowej, to jednak wobec wyzwań dla mieszkalnictwa w kontekście demograficznym zbliżającego się wyboru „angażuj się lub płać” może okazać się bardziej korzystną dla użytkownika formą zapewnienia niekoniernie spokojnej, ale na pewno ciekawej jesieni życia.

LITERATURA

- „Autoportret. Pismo o Dobrej Przestrzeni. Architektura Wspólnoty” (2015), nr 4 (51).
„Autoportret. Pismo o Dobrej Przestrzeni. Formy Własności” (2017), nr 3 (58).
Bradecki T., Twardoch A. (2013), *Współczesne kierunki kształtowania zabudowy mieszkaniowej*, Wydawnictwo Naukowe Politechniki Śląskiej, Gliwice.
Brzeski W., Kirejczyk K., Kozłowski E. (2015). *Perspektywy rozwoju budownictwa senioralnego w Polsce. Raport REAS*, Warszawa.
Czapiński J., Panek T. (red.) (2015). *Diagnoza społeczna*, www.diagnoza.com [dostęp: 25.07.2019].
Förster W., Menking W. (2016), *Das Wiener Modell. Wohnbau für die Stadt des 21. Jahrhunderts*, Jovis Verlag.
GUS (2014). *Prognoza ludności na lata 2014-2050*, Studia i Analizy Statystyczne, Warszawa.
GUS (2016). *Prognoza gospodarstw domowych na lata 2016-2050*, Studia i Analizy Statystyczne, Warszawa.
Marody M. (2019). *Spółeczeństwo na zakręcie. Zmiany postaw i wartości Polaków w latach 1990-2018*, Wydawnictwo Naukowe Scholar, Warszawa.
Maslow A. (1943). *A Theory of Human Motivation*. *Psychological Review*, 370-396.
Montgomery Ch. (2016). *Miasto szczęśliwe: jak zmienić nasze życie, zmieniając nasze miasta*, przeł. T. Teszner, Wydawnictwo Wysoki Zamek, Kraków.
Nothegger B. (2017). *Sieben Stock Dorf – Wohnexperimente für eine bessere Zukunft*, Residenz Verlag.
Poznańska Kooperatywa Spożywcza, www.poznanskakooperatywa.pl [dostęp: 25.07.2019].
Pruszewicz-Sipińska E. (red.) (2015). *Architecture & health*, Wydział Architektury Politechniki Poznańskiej, Instytut Architektury, Urbanistyki i Ochrony Dziedzictwa, Zakład Architektury Usługowej i Mieszkaniowej.

ThinkCo. Real Estate Research Lab, www.thinkco.pl [dostęp: 25.07.2019].

Twardoch A. (2019). *System do mieszkania. Perspektywy rozwoju dostępnego budownictwa mieszkaniowego*, Fundacja Bęc Zmiana.

CO-HOUSING AS AN APPROACH TO SUPPORT OF NEIGHBOURS' CARE

Summary

The paper deals with possibilities of the neighbours' care and its social impact for senior residents in architectural schemes realized on a way of collaborative housing. Demographic data reveals that the percentage of Poles in retirement age shall grow up as well as their percentage in total amount of housing units. Recent housing stock does not provide an ease of access, both in physical and financial way. In the quest for housing solution, collaborative housing seems to be an interesting alternative as it may not only provide habitance space, but also bring social benefits along.

Keywords: inclusive design, collaborative hosing, senior housing, aging, neighbourhood