

ALTERNATYWNE FORMY ZAMIESZKANIA OSÓB STARSZYCH W NIEMCZECH

Ekspertyza

Dr inż. arch. Agnieszka Cieśla
Agnieszka.ciesla@mimowieku.pl

Spis treści

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | Wprowadzenie: kontekst i cel raportu..... | 2 |
| 2 | Formy zamieszkania osób starszych w Niemczech | 4 |
| 2.1 | Własne mieszkania | 4 |
| 2.2 | Alternatywne formy zamieszkania | 5 |
| 2.2.1 | Współmieszkanie (Wohngemeinschaft)..... | 6 |
| 2.2.2 | Wspólnota mieszkaniowa (Hausgemeinschaft) | 6 |
| 2.2.3 | Współmieszkanie z opieką (Pflegewohngemeinschaften, Demenzwohngemeinschaften) 7 | |
| 2.2.4 | Mieszkania asystowane (Betreuteswohnen)..... | 8 |
| 2.3 | Opieka instytucjonalna (stationäre Pflege) | 8 |
| 3 | Formy organizacyjne alternatywnych modeli zamieszkania | 10 |
| 3.1 | Współmieszkanie i wspólnota mieszkaniowa | 10 |
| 3.1.1 | Kooperatywa (Genossenschaft) | 10 |
| 3.1.2 | Stowarzyszenie (Verein) | 11 |
| 3.1.3 | Wspólnota właścicieli (Wohnungseigentümergeinschaft)..... | 11 |
| 3.2 | Współmieszkanie z opieką..... | 11 |
| 3.2.1 | Współmieszkania z opieką organizowane samodzielnie (Selbstorganisierte Pflegewohngemeinschaften)..... | 12 |
| 3.2.2 | Współmieszkania z opieką organizowane przez instytucje (Anbieterorganisierte Pflegewohngemeinschaften)..... | 12 |
| 4 | Wsparcie rozwoju współzamieszkiwania osób starszych w Niemczech | 13 |
| 4.1 | Poziom federalny i landu | 13 |
| 4.2 | Poziom gminy | 13 |
| 5 | Opinia ekspercka dot. możliwości wprowadzenia wspólnego zamieszkiwania osób starszych w Polsce..... | 15 |
| 6 | Literatura | 18 |

(...) Zastanawiam się także nad wartością życia bardziej wspólnotowego. Od czasów studiów zawsze mieszkałam sama, w parze lub w rodzinie nuklearnej. Jednak jeśli będziemy musieli przeżyć więcej tego rodzaju wstrząsów, które niszczą naszą infrastrukturę obywatelską, wówczas domy jednorodzinne są naprawdę złym rozwiązaniem (...). W pandemii, grupa mieszkająca razem staje się swoistym biometem, izolując się by zapewnić sobie bezpieczeństwo. Jest to dużo mniejsza izolacja niż zamykanie się na kilka miesięcy w rodzinie nuklearnej. Najlepsze jest jednak to, że można połączyć umiejętności, wesprzeć się w opiece nad dziećmi czy wspólnie uprawiać warzywa w ogródku (...). Naomi Klein, wywiad 8 maja 2020¹, tłumaczenie własne

„Nicht allein und nicht ins Heim“

1 Wprowadzenie: kontekst i cel raportu

Polska należy do krajów najszybciej starzejących się i według prognozy Eurostatu w roku 2050 będzie jednym z najstarszych pod względem demograficznym krajów na świecie. Szczególnie duży przyrost prognozowany jest wśród osób w wieku 85+, z których ok. 1/4 to osoby niesamodzielne, wymagające opieki². Ten intensywny proces starzenia się ludności rodzi wyzwania szczególnie w odniesieniu do mieszkalnictwa. Doświadczenia krajów zachodnich, w szczególności Niemiec wskazują, że tworzenie nowych mieszkań odpowiadających potrzebom osób starszych oraz dostosowywanie istniejących, znacząco przyczynia się do pozostania dłużej niezależnym mimo rosnących wraz wiekiem niedomagań (WHO, 2007), (WHO, 2018), (WHO Regional Office for Europe, 2012), (Kremer-Preiß & Mehnert, 2014). W mieszkaniu bowiem ma miejsce prawie połowa wypadków osób starszych (EuroSafe, 2013). Zmniejszenie ryzyka ich powstania powoduje obniżenie kosztów związanych z leczeniem urazów i późniejszej rehabilitacji, co przekłada się na realne oszczędności państwa. Poza czysto fizycznymi cechami mieszkania seniora ważne są również aspekty psychologiczne. Samotność jest jedną z głównych przyczyn depresji wśród osób starszych, dlatego tak ważne jest by przeciwdziałać ich izolacji poprzez odpowiednie kształtowanie budownictwa mieszkaniowego.

W krajach zachodnich, gdzie proces starzenia się jest obecnie bardziej zaawansowany niż w Polsce, już od lat 60-tych prowadzono aktywną politykę mającą na celu zapewnienie godnych warunków zamieszkania osobom starszym. Była ona dwutorowa. Z jednej strony rozwijano system opieki instytucjonalnej, z drugiej wspierano osoby starsze w kontynuowaniu życia w swoich domach. Jednak w ciągu ostatnich 30 lat powstały inne formy zamieszkania osób starszych, stanowiące alternatywę do tradycyjnych domów opieki i do własnego mieszkania.

¹ <https://www.interviewmagazine.com/culture/ask-a-sane-person-naomi-klein-is-not-ready-to-give-up-the-fight>

² Na podstawie raportu: „Definicja i kryteria oceny stopni niesamodzielności” (IPiSS, 2017)

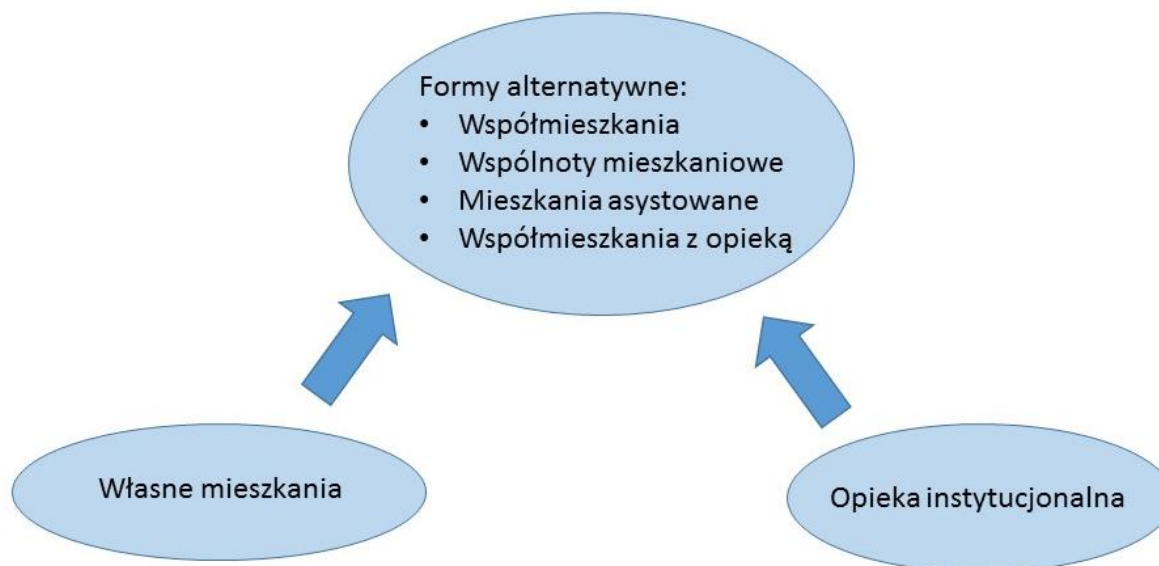
Od lat osiemdziesiątych ważnym bodźcem dla rozwoju modeli współzamieszkiwania seniorów w Niemczech było poszukiwanie odpowiedzi na pytanie w jaki sposób ludzie chcą żyć w starości. „*Nicht allein und nicht ins Heim*” to hasło, które pojawiło się na przełomie lat 80 i 90tych i stanowiło istotny impuls rozwoju alternatywnych form zamieszkania. Oznacza ono „nie samotnie i nie w domu starców” czyli trzecią drogę stanowiącą alternatywę w stosunku do tych dwóch tradycyjnych form zamieszkania osób starszych. Obecnie uważa się, że alternatywne formy zamieszkania są szczególnie odpowiednie w adaptacji do zmian demograficznych (Stattbau i Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, 2015)

Celem ekspertyzy jest zaprezentowanie doświadczeń niemieckich w zakresie alternatywnych form zamieszkania osób starszych. Niemcy są bowiem liderem jak chodzi o wprowadzanie tego typu rozwiązań. Jest to kraj o dużo bardziej zaawansowanym procesie starzenia się niż Polska. W 2015 roku w Polsce odsetek osób w wieku 65+ wynosił 15,4%. W Niemczech ta sama wartość osiągnięta została już w roku 1994³, a więc ponad 20 lat wcześniej. Niemcy posiadają bogate doświadczenia odnośnie szeroko pojętego mieszkalnictwa senioralnego. Stosowane są tam instrumenty wspierające wykonywanie remontów mających na celu dostosowanie mieszkań do potrzeb osób starszych (współfinansowane przez państwo) zaś w nowopowstających budynkach określona pula mieszkań musi spełniać wymogi osób niepełnosprawnych. Szczególnie interesujące są rozwiązania dotyczące tzw. form alternatywnych zamieszkania osób starszych wykorzystujące m.in. zasady kooperatywy mieszkaniowej. Są to zarówno modele dotyczące osób zdrowych i sprawnych jak i zmedykalizowane dla osób wymagających opieki. Formy te stają się coraz bardziej popularne ze względu na wymiar społeczny – osoby starsze przebywają w zaprzyjaźnionej grupie osób (również wielopokoleniowej), a dzięki ich kameralnemu charakterowi tworzą się bliskie relacje, co jest istotne szczególnie dla osób nie mających rodziny, narażonych na osamotnienie.

³ Na podstawie danych dostępnych na www.statista.com

2 Formy zamieszkania osób starszych w Niemczech

W atlasie mieszkalnictwa (Wohnaltas) opracowanym przez Kuratorium Deutscher Altershilfe (KDA) przeanalizowano sposoby zamieszkania osób wieku powyżej 65 lat (Kremer-Preiß & Mehnert, 2014). Według szacunków dokonanych przez autorów tego opracowania 93% seniorów w Niemczech mieszka w zwykłych mieszkaniach, 4% seniorów mieszka w domach opieki (Alten- und Pflegeheime), zaś pozostałe **3% osób w wieku powyżej 65 lat mieszka w formach alternatywnych**.



Rysunek 1. Schemat przedstawiający formy zamieszkania osób starszych w Niemczech, opracowanie własne

2.1 Własne mieszkania

Około 93% osób w wieku 65+ mieszka w konwencjonalnych mieszkaniach. Dwie trzecie osób wymagających wsparcia ma zapewnioną opiekę w domu. Według wyników ankiety z 2011 r. około połowa gospodarstw domowych seniorów znajduje się w nieruchomości zajmowanej przez właściciela. Około ¼ wynajmuje domy od podmiotów mieszkaniowych lub prywatnych właścicieli. Wskaźnik własności mieszkań wśród seniorów jest o 7% wyższy niż średnia krajowa (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2011) wynosząca obecnie 46,5%⁴.

Tylko około 5% mieszkań nie wykazuje barier w dostępie do budynku, mieszkania, strefy sanitarnej lub wyposażenia sanitarnego. Według badań 83% mieszkań zajmowanych przez seniorów ma znaczące bariery i dlatego wymaga dostosowania. Co dziesiąte mieszkanie używane przez seniora ma skrajne bariery, które nie nadają się do działań adaptacyjnych (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2011).

W przypadku osób starszych lub osób z niepełnosprawnościami życie we własnym rodzinnym środowisku jest istotnym kryterium dla samowystarczalnego i spełnionego życia. W tej dziedzinie istnieje obecnie duża liczba produktów i rozwiązań, które mają zagwarantować bezpieczne życie we własnych czterech ścianach w perspektywie długoterminowej. Najczęstszymi przykładami, które

⁴ <https://www.statistikportal.de/de/veroeffentlichungen/wohnen-deutschland>

istnieją od dziesięcioleci, są łatwo dostępne prysznice i toalety w odpowiednich wymiarach. W obszarze sanitarnym różne uchwyty i podpory są popularne od wielu lat. W wielu miastach istnieją programy zapobiegania upadkom oraz co istotne prowadzone jest doradztwo dot. możliwości przebudowy zajmowanych mieszkań⁵. Promowane są także nowoczesne rozwiązania z obszaru domotyki i teleopieki. Te i bardziej typowe udogodnienia prezentowane są w tzw. mieszkaniach wzorcowych dla seniorów (niem. Musterwohnungen für Senioren), tak by umożliwić seniorom i ich opiekunom zorientowanie się w najodpowiedniejszych i dostępnych na runku rozwiązaniach wspierających osoby starsze w dłuższym samodzielnym funkcjonowaniu⁶. Takie mieszkania są bardzo popularne, w samym Berlinie jest ich 4. Niemcy mają bardzo rozwinięty zastaw norm w zakresie projektowania dla osób z niepełnosprawnościami. Nie wszystkie są obowiązkowe, ale stanowią cenną pomoc przy planowaniu. Są zaleceniami jednak władze krajów związkowych mogą wprowadzić w swoich kodeksach budowlanych postanowienia, które czynią je obowiązkowymi.

Oprócz projektowania domu lub mieszkania bez barier, dla osób starszych niezbędna jest łatwo dostępna infrastruktura. Obejmuje to między innymi sklepy, a także usługi zdrowotne i opieki społecznej. W peryferyjnych lokalizacjach i osadach często istnieją ograniczenia w zakresie transportu i świadczenia usług opiekuńczych. Szczególnie starsze osoby w będące właścicielami domów są w dość niekorzystnej sytuacji: tylko około jedna trzecia właścicieli domów w porównaniu z prawie połową najemców mieszka w pobliżu lub w centrum. Starsi właściciele domów częściej skarżą się na problemy z dostępem do dworców autobusowych i kolejowych lub lekarzy i aptek. 1/4 zarówno najemców, jak i właścicieli domów była niezadowolona z dostępu do sklepów spożywczych (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2011).

2.2 Alternatywne formy zamieszkania

Alternatywne formy zamieszkania seniorów (niem. alternative Wohnformen für Senioren, alternatives Wohnen im Alter) nie stanowią formy pośredniej między mieszkaniem w swoim własnym domu, a placówką opiekuńczą. Jak sama nazwa wskazuje jest to alternatywa do tych dwóch sposobów zamieszkania przez osoby starsze. Z alternatywnych form zamieszkania mogą korzystać osoby starsze nie wymagające wsparcia lub opieki medycznej. Istnieją również zmedyalizowane alternatywne formy zamieszkania, które umożliwiają przebywanie w nich nawet osobom z zaawansowaną demencją lub tym, które są obłożnie chore.

Alternatywne formy zamieszkania seniorów to wspólnoty lub kooperatywy mieszkaniowe tworzone przez ich członków lub rodziny tych osób (w przypadku gdy są to osoby np. z zaawansowaną demencją). Istotą tego podejścia jest możliwość samostanowienia i współdecydowania o kształcie budowanej wspólnoty, a także w wielu przypadkach wpływania na plan zajmowanego budynku i jego lokalizację.

Alternatywne formy zamieszkania są coraz bardziej cenionym rozwiązaniem dla współczesnych seniorów. Ma to szereg przyczyn. Po pierwsze teraz wkraczają w wiek emerytalny tzw. Baby boomersi. Jest to niezwykle liczna grupa, w dodatku ludzie z reguły lepiej uposażeni niż wcześniejsze pokolenia seniorów. Cechują się też wyższym wykształceniem oraz lepszym zdrowiem. To osoby, które

⁵ <http://www.wohnungsanpassung-bag.de/>

⁶ W Polsce od 2016r istnieje Wzorcowe Mieszkanie Seniora zlokalizowane na warszawskich Bielanach (www.mimowieku.pl). Jest to całkowicie oddolna i prywatna inicjatywa dr inż. arch. Agnieszki i Jana Cieślów, poza podobnym projektem w Szczecinie jest to jedyne tego typu mieszkanie w Polsce

doświadczyły w latach swojej młodości szeregu zmian społeczno-obyczajowych (np. ruchy feministyczne lat 70-tych) i w okresie swojej starości są bardziej otwarte na nowe doświadczenia. Po drugie mamy do czynienia z **coraz większą singularyzacją starości oraz rosnącym osamotnieniem osób starszych**. Dawniej osoby starsze mieszały z rodziną aż do śmierci. Dziś wiele osób nie decyduje się na założenie rodziny i na starość żyje w samotności podobnie jak wielu, którzy po śmierci partnera i wyprowadzeniu się dzieci zostali osamotnieni. Samotność i izolacja to główne przyczyny depresji u osób starszych. Pokolenie baby boomers próbuje temu przeciwdziałać szukając alternatywnych form zamieszkania pozwalających im na stworzenie więzów zastępujących dawne wielopokoleniowe i liczne rodziny (Droste, 2015).

W Niemczech wspólnoty mieszkaniowe dla osób chorych psychicznie i niepełnosprawnych znane są od lat 70. Jednak wspólnoty mieszkaniowe nie powstały ze względu na potrzeby tych osób lecz raczej przyciągnęły uwagę w Niemczech jako część ruchu z lat 60tych. Podobny trend można było zaobserwować w innych społeczeństwach zachodnich z lewicowymi ruchami młodzieżowymi i studenckimi, jako alternatywa dla burżuazyjnego sposobu życia. **Początkowo tworzone wspólnoty mieszkaniowe miały na celu niesienie sobie wzajemnej pomocy w zakresie wychowywania i opieki nad dziećmi przez samotne matki. Ten model dotyczył pierwszej tego typu wspólnoty założonej w Danii w 1970 roku.** Już w latach 80-tych pojawiły się pierwsze wspólnoty mieszkaniowe tworzone przez osoby starsze.

2.2.1 Współmieszkanie (Wohngemeinschaft)

Współdzielenie przez kilku seniorów jednego mieszkania ma kilka zalet. Po pierwsze, mieszkańcy mogą wybrać swojego współlokatora. Jest to ważne bowiem seniorom łatwiej jest żyć z ludźmi o podobnych poglądach. Po drugie mogą liczyć na wzajemną pomoc. Jeśli współlokator zachoruje lub pilnie potrzebuje pomocy, ktoś jest zawsze obecny i udziela wsparcia. Kolejną zaletą współmieszkania senioralnego jest aspekt finansowy: koszty takiego zamieszkiwania są niższe niż w klasycznej formie. Starsi ludzie często samodzielnie utrzymują dom lub duże mieszkanie, które często przekraczają ich możliwości finansowe. W przypadku współmieszkania te koszty są odpowiednio dzielone.

Współmieszkanie to także wyzwania. Podkreśla się, że współmieszkanie oznacza rezygnację z pewnej części swojej prywatności. Zdarza się, że dla niektórych osób jest to zbyt trudne do zaakceptowania i po pewnym czasie wyprowadzają się. Współdzielenie mieszkania może stanowić także wyzwanie dla przyjaźni, ze względu na chociażby kwestie finansowe czy obowiązki związane z utrzymaniem czystości.

Należy zaznaczyć, że tej formie zamieszkania sprzyjają niektóre cechy typologii lokali mieszkaniowych zaś część lokali może mieć mniejszy potencjał. Bardzo ważne są bowiem strefy prywatne i półprywatne poszczególnych mieszkańców, które powinny być zapewnione.

2.2.2 Wspólnota mieszkaniowa (Hausgemeinschaft)

Wspólnoty mieszkaniowe (Hausgemeinschaften) to zorganizowane grupy mieszkańców osobnych mieszkań w wspólnym budynku. W porównaniu do współmieszkań oferują więcej prywatności. Każdy mieszkaniec mieszka we własnym mieszkaniu, posiadającym kuchnię i łazienkę. W budynku oprócz mieszkań znajdują się także pomieszczenia wspólne służące np. organizacji wydarzeń rodzinnych lub wspólnoty (niem. Gemeinschaftsraum). Dodatkowymi pomieszczeniami wspólnymi są pralnie, dzięki którym powierzchnie łazienek w mieszkaniach mogą być mniejsze. Mieszkańcy bardzo często sami

dbają o utrzymanie czystości w budynku, co też wpływa korzystnie na koszty ponoszone przez wspólnotę. Niejednokrotnie wspólnoty mieszkaniowe posiadają także ogród, wspólnie pielęgnowany przez mieszkańców.

Wspólnoty mieszkaniowe mogą być tworzone wyłącznie przez osoby starsze bądź też są to projekty wielopokoleniowe. W przypadku wspólnoty zamieszkiwanej tylko przez osoby starsze **częstym kryterium dla nowych członków jest wiek: 55-69 lat.** Są to osoby z grupy „young olds”, które cechują się dobrym stanem zdrowia i przynajmniej kilka lat mogą wspierać starszych członków takiej wspólnoty. Tym niemniej nie jest to obowiązująca wszystkie wspólnoty reguła, bowiem każda wspólnota tworzy swój własny regulamin.

2.2.3 Współmieszkanie z opieką (Pflegewohngemeinschaften, Demenzwohngemeinschaften)

Alternatywne formy zamieszkania seniorów mogą być zmedykalizowane i zapewniać swoim użytkownikom **fachową i całodobową opiekę.** Przykładem takiego rozwiązania są współmieszkania z opieką (niem. Pflegewohngemeinschaften), bliskie znanym w Polsce mieszkaniom chronionym.

Opiekuńcze formy współmieszkania są zazwyczaj tworzone przez organizacje charytatywne i opiekuńcze. Są one skierowane do osób wymagających opieki, które wolą mieszkać we wspólnym mieszkaniu niż w domu pomocy. Mieszkańcy, mimo, że wymagają opieki i wsparcia są w miarę możliwości angażowani w codzienne zadania. Celem jest utrzymanie jak najdłużej sprawności tych osób. Opiekunowie koordynują zajęcia domowe, zaopatrzenie i działania związane z opieką medyczną. W tej formie zamieszkania osoby starsze mają możliwość pozostania w swoim znajomym środowisku aż do śmierci.

W przypadku niemieckich opiekuńczych form współmieszkania mieszkańcy żyją jak w jednym gospodarstwie domowym mając do dyspozycji kuchnię, salon i łazienki. Każdy z mieszkańców posiada swój własny pokój lub apartament (tj. pokój z własną łazienką i aneksem kuchennym). Opiekunowie będący do dyspozycji 24h na dobę opiekują się członkami grupy i odpowiadają za organizację ich życia.

Szczególną odmianą tej alternatywnej formy zamieszkania są tzw. Demenz-Wohngemeinschaften, w skrócie Demenz-WG, czyli **współmieszkania z opieką dedykowane osobom z demencją.** Pierwsze tego typu mieszkanie powstało w Berlinie pod koniec lat 90-tych. Każdy mieszkaniec ma swój pokój, w którym znajdują się jego własne meble. Kuchnia, salon oraz sanitariaty są natomiast wspólne. **Rekomendowana liczba mieszkańców takiej kooperatywy to między 6 a 12 osób (w niektórych landach 8).** Mniejsza niż 6 liczba użytkowników nie jest zalecana ze względu na zbyt wysokie opłaty na personel świadczący opiekę jakie przypadająby na jedną osobę.

W rozwoju form współmieszkania z opieką w Niemczech wyszczególnić można trzy fazy. W pierwszej fazie tego typu mieszkania tworzone były przez rodziny uczestników lub samych uczestników. W fazie drugiej opiekuńcze formy współzamieszkiwania stały się elementem standardowej opieki, co potwierdza wspieranie tego typu współzamieszkiwania przez kraje związkowe. W obecnej, trzeciej fazie **opiekuńcze formy współmieszkania są dobrze umocowane prawnie i obserwuje się ich bardzo intensywny wzrost.** W 2003 roku istniało 150 tego typu mieszkań, tak w roku 2013 było ich już 1600 (Kremer-Preiß & Mehnert, 2014).

Nie ma jednego wypracowanego projektu przestrzeni dla opiekuńczych form współmieszkania. Może być to zaadoptowana przestrzeń istniejącego budynku bądź całkowicie nowy budynek. Warunkiem koniecznym jest jednak stosowanie zapisów normy DIN 18040 zawierającej wytyczne projektowania bez barier. Zaleca się by na 6-7 użytkowników przypadały 2-3 łazienki i 2-3 toalety (jeśli użytkowników jest 8 lub więcej wtedy należy wprowadzić dodatkową łazienkę i toaletę). Ważny jest salon pełniący funkcję wspólnego pokoju, który powinien mieć powierzchnię co najmniej 30 mkw. Kuchnia również powinna być obszernym pomieszczeniem, które może być zintegrowane z salonem lub przynajmniej z nim sąsiadować. Kuchnia powinna umożliwiać wspólne przygotowanie posiłków przez mieszkańców. Należy także zapewnić odpowiedniej wielkości przestrzeń gospodarczą. Potrzeby związane z przechowywaniem zapasów, wykonywaniem prania i suszeniem są bardzo duże, a często są niedoszacowane. Niezwykle istotna jest także przestrzeń do przebywania na zewnątrz: balkon, taras, dziedziniec czy ogród, która powinna być dostępna dla osób o ograniczonej sprawności ruchowej (WG Qualitaet, 2020).

Warto zaznaczyć, że w dobie pandemii tego typu mieszkania są znacznie bezpieczniejszym miejscem niż placówki opieki instytucjonalnej, w których przebywa często ponad 100 osób i wirus bardzo szybko się rozprzestrzenia.

2.2.4 Mieszkania asystowane (Betreuteswohnen)

Kolejną formą zamieszkania seniorów są tzw. Mieszkania asystowane. Boom ich rozwoju przypadł na lata 90te. Koniunktura napędzana była przez duże zapotrzebowanie jak również przez dofinansowania jakie wprowadzono w części landów (Kremer-Preiß & Mehnert, 2014, p. 35). Ta forma zamieszkania dedykowana jest osobom o pewnej sprawności, które jeszcze nie wymagają dużego wsparcia. Każda osoba ma do dyspozycji mieszkanie w standardzie bez barier i do wyboru różne usługi świadczone przez operatora takich mieszkań.

W rozwoju niemieckich mieszkań asystowanych dedykowanych seniorom można również wyszczególnić kilka faz. W latach 90tych nastąpił gwałtowny rozwój tego rodzaju budownictwa. W następnej fazie zaczęto większą wagę przywiązywać do jakości tych mieszkań, ponieważ część klientów nie była z nich zadowolona. W kilku landach wprowadzono system certyfikacji mieszkań asystowanych zaś w 2006 roku wprowadzono ogólnoniemiecką normę DIN-Norm 77800 „Betreutes Seniorenwohnen”. Od tego czasu jednak zainteresowanie tą formą zamieszkania seniorów osłabło. Szacuje się, że w roku 2000 mieszkało 230 000 osób starszych (Kremer-Preiß & Mehnert, 2014, p. 36) w tego typu mieszkaniach.

2.3 Opieka instytucjonalna (stationäre Pflege)

Opieka instytucjonalna (stacjonarna, długoterminowa) przeznaczona jest dla osób, dla których opieka ambulatoryjna świadczona w domu jest już niewystarczająca. Część kosztów opieki pokrywana jest z ubezpieczenia opieki długoterminowej, pozostałą część ubezpieczony musi pokryć samodzielnie.

Warto podkreślić, że Niemcy mają jeden z najwyższych wskaźników łóżek w opiece długoterminowej w Unii Europejskiej: ponad 1200 na 100 tys. mieszkańców, podczas gdy w Polsce oscyluje on na

poziomie ok. 200⁷. Mimo tak dużej ilości miejsc w ostatnich latach obserwuje się znaczny ich wzrost, ze względu na zwiększające się zapotrzebowanie spowodowane starzeniem się społeczeństwa. W okresie 2005-2011 ilość łóżek w opiece długoterminowej zwiększyła się aż o 100 000. Ten wzrost w poszczególnych landach nie był równomierny, najbardziej intensywny wystąpił w Turynii i Saksonii Anhalt.

Ze względu na pojawiające się co jakiś czas nieprawidłowości w domach opieki wprowadzono system kontroli jakości. Kontrole przeprowadzane są bez zapowiedzi, a ich wyniki muszą być upublicznione. Dzięki temu każdy ma dostęp do informacji nt. jakości świadczonych usług opiekuńczych w danym zakładzie.

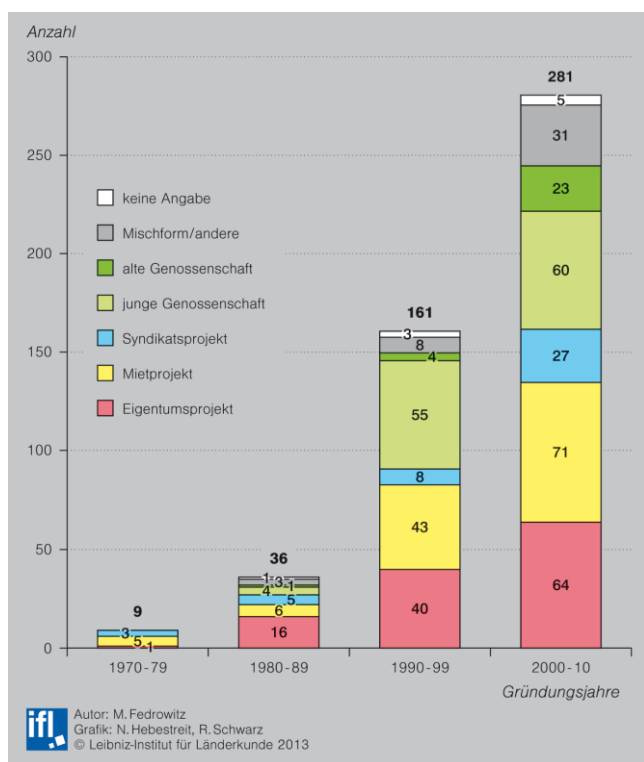
⁷https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/images/3/3f/Long-term_care_beds_in_nursing_and_residential_care_facilities%2C_2012_and_2017_%28per_100_000_inhabitants%29_Health2019.png

3 Formy organizacyjne alternatywnych modeli zamieszkania

Grupa osób chcących wspólnie zamieszkać w jednej z alternatywnych form zamieszkania musi zawczasu określić optymalną dla siebie formę organizacyjną. W Niemczech istnieje kilka form organizacyjnych umożliwiających współzamieszkiwanie osób starszych, które dodatkowo mogą być łączone jako hybrydy. Rozważenie indywidualnie dopasowanych form prawnych, ich wszystkich zalet i wad jest bardzo ważne ponieważ mają one liczne podatkowe, prawne i finansowe konsekwencje.

3.1 Współmieszkanie i wspólnota mieszkaniowa

W poniższej części omówione zostaną trzy główne formy organizacyjne współzamieszkiwania osób starszych: **kooperatywa** (niem. Genossenschaft), **stowarzyszenie** (niem. Verein) i **wspólnota właścicieli** (niem. Wohnungseigentümergeinschaft)



Rysunek 2. Projekty zamieszkiwania wspólnotowego – wiek i forma prawna projektów, stan 2011r, źródło: (Fedrowitz & Matzke, 2013)

3.1.1 Kooperatywa (Genossenschaft)

Kooperatywę tworzy grupa członków o podobnych ekonomicznych i społecznych potrzebach. Każdy członek ma takie samo prawo głosu, niezależnie od udziałów w kooperatywie (Stattbau i Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, 2015). Zaletą tej formy organizacyjnej jest duża swoboda w kształtowaniu docelowego miejsca zamieszkania, co jednak wiąże się z ponoszeniem dużej odpowiedzialności i wymaga poświęcenia dużej ilości czasu na wypracowanie satysfakcjonujących wszystkich rozwiązań.

3.1.2 Stowarzyszenie (Verein)

Zarejestrowane stowarzyszenie jest dobrowolną, długoterminową organizacją zrzeszającą pewną grupę osób, które chcą osiągnąć wspólnie obrany cel, jakim może być współzamieszkiwanie (Stattbau i Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, 2015). Jest to obecnie najbardziej rekomendowana forma organizacyjna współzamieszkiwania osób starszych w Niemczech, ponieważ członkowie nie ponoszą ryzyka finansowego związanego z budową budynku bądź mieszkania. Za budowę odpowiada inny podmiot, którym może być gmina lub spółdzielnia mieszkaniowa. Stowarzyszenie nie ma jednak takiej swobody przy kształtowaniu miejsca zamieszkania jak w przypadku kooperatyw i wspólnot właścicieli. Mieszkania bądź pokoje są wynajmowane i stanowi to wielką zaletę tego modelu organizacyjnego. Podstawową cechą wspólnot tworzących cohousingi senioralne w Niemczech jest możliwość decydowania o tym kto zamieszka w takiej wspólnocie w przypadku np. śmierci jednego z członków. Jak chodzi o własność członkowie takich wspólnot mogą mieć ograniczony wpływ na decyzję o nowych współlokatorach, a jest to bardzo ważne dla budowania dobrych i życzliwych relacji, które w takich miejscach powinny dominować. Dlatego w Niemczech w odniesieniu do alternatywnych form zamieszkania osób starszych rekomenduje się rozwiązania oparte na najmie.

3.1.3 Wspólnota właścicieli (Wohnungseigentümergeinschaft)

Wspólnotę właścicieli mieszkań określa się zgodnie z prawem nieruchomości mieszkalnych (niem. Wohnungseigentumsgesetz WEG) jako całość wszystkich części wspólnych i mieszkań w systemie kondominium. Odpowiedzialność i decyzyjność poszczególnych właścicieli jest określona przez ich udział w nieruchomości (Stattbau i Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, 2015). W tej formie organizacyjnej swoboda kształtowania miejsca zamieszkania jest bardzo duża. Jednakże, ma charakter nieco ekskluzywny i nie jest ona dostępna dla wszystkich. Ponadto, po śmierci właściciela jednego z takich mieszkań pojawia się problem z dziedziczeniem i ryzyko, że dana wspólnota do tej pory tworzona przez seniorów zmieni swój charakter. Członkowie wspólnoty nie mają wpływu na to kto będzie nowym mieszkańcem. Tym niemniej ta forma organizacyjna cieszy się bardzo dużym powodzeniem.

3.2 Współmieszkanie z opieką

Opiekuńcze formy współzamieszkiwania są atrakcyjną alternatywą wtedy gdy opieka domowa i ze strony rodziny nie jest już możliwa. Ich zalety to przede wszystkim możliwość wpływania na jakość opieki i duża przejrzystość kontraktów dot. usług opiekuńczych. Nade wszystko osoba przebywająca w takiej wspólnocie ma zapewnione warunki zbliżone do domowych oraz prawie rodzinną atmosferę. Pewnym minusem dla krewnych jest konieczność angażowania się w formalną stronę ustaleń dotyczących opieki, co w przypadku stacjonarnych placówek opiekuńczych nie jest konieczne.

Pierwsze opiekuńcze formy współzamieszkiwania powstały z inicjatywy osób prywatnych odpowiedzialnych za opiekę nad krewnymi chorującymi na demencję. Dostrzegli oni deficyty w stacjonarnych placówkach opiekuńczych, które nie zapewniały należytej opieki ich bliskim. Obecnie występują dwie główne formy organizacyjne: samodzielnie oraz przez instytucje organizowane współmieszkania z opieką.

3.2.1 Współmieszkania z opieką organizowane samodzielnie (Selbstorganisierte Pflege Wohngemeinschaften)

Pierwsze opiekuńcze formy współzamieszkiwania powstały z inicjatywy osób prywatnych odpowiedzialnych za opiekę nad krewnymi chorującymi na demencję. Dostrzegli oni deficyty w stacjonarnych placówkach opiekuńczych, które nie zapewniały należytej opieki ich bliskim.

Obecnie również osoby prywatne bardzo często inicjują powstawanie współmieszkań z opieką oraz zarządzają ich funkcjonowaniem. Mieszkańcy lub ich rodziny decydują m.in. o tym, kto może być nowym mieszkańcem, a także podejmują decyzje odnośnie dostawcy usług opiekuńczych. Taka forma jest szczególnie odpowiednia dla osób, które mają rodzinę gotową podjąć się tego typu zadań. Powstawanie tego typu współmieszkań regulują przepisy kodeksu cywilnego (niem. Bürgerliches Gesetzbuch).

3.2.2 Współmieszkania z opieką organizowane przez instytucje (Anbieterorganisierte Pflege Wohngemeinschaften)

Współmieszkania z opieką mogą być elementem większych zasobów mieszkaniowych jednego właściciela (instytucji lub przedsiębiorstwa). W Niemczech mieszkania są w głównej mierze wynajmowane od dużych właścicieli mieszkaniowych (nie tylko gminnych). Jedynie 46,5% mieszkań jest własnością prywatną. Wiele instytucji posiada bardzo dużo mieszkań w swoim portfolio (nawet 40 000 mieszkań). Tak duże skupienie mieszkań w rękach jednego podmiotu powoduje, że staje się on istotnym aktorem również w rozwoju mieszkalnictwa senioralnego. Chcąc bowiem poszerzyć swoją ofertę wobec starzejących się mieszkańców tego typu podmioty decydują się na utworzenie mieszkań służących osobom zależnym, wymagającym opieki w formule Pflege Wohngemeinschaft. Tego typu mieszkania stanowią ciekawą ofertę i pozytywnie wpływają na wizerunek takiej instytucji (np. spółdzielni mieszkaniowej – Wohnungsbaugesellschaft). Jest to tym bardziej istotne ponieważ według badań jedynie 10% osób w wieku 55-69 lat chce ostatnią fazę życia spędzić w standardowym domu opieki (WG Qualitaet, 2020).

Według zaleceń Federalnego Ministerstwa Zdrowia członek takiej wspólnoty zamieszkania (reprezentowany przez krewnego lub opiekuna prawnego) jest najemcą. Najemca płaci za indywidualnie użytkowaną część mieszkania i procentowy udział za część wspólną. Podkreśla się, że umowa najmu nie może być powiązana z umową o świadczenie usług opiekuńczych lub pielęgnacyjnych. Co ważne, członkowie takiej wspólnoty decydują o tym kto może być jej nowym członkiem (WG Qualitaet, 2020).

4 Wsparcie rozwoju współzamieszkiwania osób starszych w Niemczech

4.1 Poziom federalny i landu

Coraz większa liczba osób starszych w Niemczech sprawia, że upowszechnianie dostosowanych do wieku warunków mieszkaniowych nabiera kluczowego znaczenia. Kraje związkowe są głównymi podmiotami działającymi w tym kontekście. Każdy kraj związkowy tworzy odpowiednie warunki ramowe, które przyczyniają się w znacznym stopniu do poprawy sytuacji mieszkaniowej i życiowej osób starszych. Warunki te są jednak bardzo zróżnicowane. Szczególnie w ostatnich latach kraje związkowe podejmowały i wdrażały wiele interesujących podejść wspierających mieszkalnictwo alternatywne w starszym wieku (Kremer-Preiß & Mehnert, 2014).

Część krajów związkowych tworzy specjalne poświęcone tematyce mieszkalnictwa alternatywnego **tzw. Okrągłe stoły, w których zasiadają przedstawiciele różnych środowisk** (np. Fachbeirat Wohnen im Alter w Hesji). Tego typu inicjatywy pomagają w wypracowaniu rozwiązań dostosowanych do lokalnych uwarunkowań. Przykładem jest powołany w 2013 roku w kraju związkowym Nadrenii Westfalii Koalicja dla mieszkalnictwa – przystępnego cenowo, sprawiedliwego pokoleniowo i oszczędnego energetycznie (Bündnis für Wohnen – bezahlbar, generationengerecht, energieeffizient). Zadaniem koalicji jest zwiększanie zasobów mieszkaniowych dedykowanych osobom starszym zarówno w nowym jak i w istniejącym budownictwie. W skład koalicji wchodzi głównie aktorzy rynku mieszkaniowego działający na obszarze tego landu.

Niezwykle istotną rolę w rozwoju alternatywnych form zamieszkania w Niemczech odgrywają działania **popularyzatorskie również na poziomie federalnym. Przykładem może być forum ds. Współmieszkania w starości**, które zostało założone w 1992 r (das Forum für gemeinschaftliches Wohnen im Alter) jako stowarzyszenie o zasięgu ogólnokrajowym⁸.

4.2 Poziom gminy

Mimo, że alternatywne formy zamieszkania, nie tylko dla seniorów, stały się głównym źródłem dyskusji i aktywności w wielu krajach związkowych i miastach, ich występowanie nie jest równomierne na terenie Niemiec. Cohousing ma szczególne znaczenie w miastach takich jak Tybinga, Fryburg, Monachium, Hamburg, Berlin i Lipsk. W tych miastach lokalne samorzady stosują zasady partycypacyjnego i oddolnego planowania oraz uznają tworzenie alternatywnych form zamieszkania jako sposób przeciwdziałania gwałtownie rosnącym cenom gruntów i nowych mieszkań. Zaznaczyć należy, że rola samorządu lokalnego w Niemczech w rozwoju współzamieszkiwania jest generalnie bardzo duża mimo różnic między krajami związkowymi. Kraje związkowe i władze lokalne decydują o wdrażaniu polityk publicznych, a władze lokalne są odpowiedzialne za aż około trzech czwartych inwestycji publicznych, w tym odnoszących się do mieszkalnictwa (Szemző, et al., 2018).

Bazując na doświadczeniach wymienionych miast można wyszczególnić trzy czynniki pozytywnie wpływające na rozwój form współzamieszkiwania w Niemczech. Po pierwsze bardzo ważny jest dialog

⁸ <http://www.fgw-ev.de/>

na równych prawach pomiędzy różnymi aktorami z uwzględnieniem posiadanych zasobów (co-production). Po drugie, dużą rolę odgrywa długofalowa i przejrzysta strategia przeznaczania terenów w mieście na funkcje mieszkaniowe związane z ideą cohousingu. Władze miasta często wykupują grunty z rąk prywatnych i przeznaczają je dla celów realizacji współmieszkania lub wspólnot mieszkaniowych, bądź rezerwują pod te cele w dokumentach planistycznych pewną pulę terenów dostępnych w mieście. Dodatkowo, władze miasta oferują inwestorom (Baugemeinschaften, Baugruppen) publiczne hipoteki zastępcze poza normalnym rynkiem hipotecznym, co ułatwia finansowanie takich przedsięwzięć. Po trzecie, aktorzy tworzący alternatywne formy zamieszkania korzystający z pomocy publicznej wyrażają chęć angażowania się w społeczno-przestrzenny rozwój danego sąsiedztwa, co przekłada się na jego pozytywny dalszy rozwój (Szemzö, et al., 2018). Budowanie takich społecznie odpowiedzialnych lokalnych społeczności jest bardzo ważne w dobie rosnącego osamotnienia nie tylko osób starszych i **odpowiada trendowi tzw. Caring communities** (niem. Sorgende Gesselschaften), coraz szerzej występującemu także poza granicami Niemiec.

Christiane Droste podkreśla także wielką rolę małych i średnich przedsiębiorstw oraz NGO w propagowaniu alternatywnych form zamieszkania oraz rozwiązań wspierających ich wdrażanie. To właśnie lokalni działacze, lokalne firmy architektoniczne oraz niewielkie firmy deweloperskie bardzo często są pośrednikami tłumaczącymi władzom gminnym potrzeby dot. budownictwa współzamieszkiwania i dostarczają fachowej wiedzy dot. wdrożenia tego rodzaju budownictwa mieszkaniowego. Często też takie podmioty są inicjatorami oddolnych procesów powstawania alternatywnych form zamieszkania.

5 Opinia ekspercka dot. możliwości wprowadzenia wspólnego zamieszkiwania osób starszych w Polsce

Zapewnienie odpowiednich warunków mieszkaniowych dla bardzo szybko starzejącego się polskiego społeczeństwa stanowi olbrzymie wyzwanie, z którym już w najbliższych latach będziemy się musieli zmierzyć. Zagrożenia jakie związane są z procesem starzenia się polskiego społeczeństwa to m.in.:

- zmniejszanie się potencjału opiekuńczego rodziny;
- zwiększanie się obciążenia systemu emerytalnego ze względu na konieczność wypłaty większej ilości świadczeń;
- zwiększanie się kosztów ochrony zdrowia w tym opieki medycznej, profilaktyki, rehabilitacji;
- zwiększanie się kosztów pomocy środowiskowej i opieki instytucjonalnej (IPISS, 2017).
- Zwiększająca się singularyzacja starości i związane z nią osamotnienie skutkujące często depresją i pogarszającym się stanem zdrowia
- Niekorzystne zmiany na rynku pracy, ze względu na malejącą liczbę osób w wieku produkcyjnym
- Malejąca liczba potencjalnych opiekunów

Współzamieszkiwanie osób starszych jest szansą na efektywniejsze sprostanie wspomnianemu wyzwaniu. Głównymi zaletami zwiększenia obecności alternatywnych form zamieszkania osób starszych w Polsce są:

- Odciążenie państwowego systemu pomocy społecznej i służby zdrowia
- Aktywizacja osób starszych i umożliwienie im zdrowego starzenia się zgodnie z wytycznymi Światowej Organizacji Zdrowia
- Zwiększenie oferty mieszkaniowej dla osób o szczególnych wymaganiach użytkowych wobec mieszkań
- Propozycja nowych form społecznej koegzystencji w schyłkowej fazie życia
- Nowy rynek usług i pracy dla potencjalnych usługodawców i sektora budowlanego lub nieruchomości (prywatne firmy pielęgniarские i medyczne; deweloperzy, banki, ubezpieczyciele)
- Odciążenie kobiet w wieku ok. 50 lat koniecznością opieki nad swoimi starzejącymi się krewnymi oraz dziećmi (tzw. sandwich generation)⁹.

Barierami w realizacji alternatywnych form zamieszkania osób starszych w Polsce są m.in.:

- Wysoki wskaźnik własności mieszkań, szczególnie wśród seniorów
W Polsce wskaźnik własności mieszkań wśród seniorów wynosi aż 88% podczas gdy w Niemczech jedynie 53%¹⁰. Większy udział najmu mieszkań w Niemczech skutkuje większą

⁹ Ze względu na wydłużanie się życia i presję społeczną, która głównie wywierana jest na córki, to właśnie kobiety będą w głównej mierze ponosić ciężar związany z opieką nad seniorami co negatywnie wpłynie na rozwój ich kariery zawodowej jak i stan zdrowia

¹⁰ <https://www.eurofound.europa.eu/data/european-quality-of-life-survey>

gotowością ludzi do zmian swojego miejsca zamieszkania jak również do większej otwartości na nowe formy zamieszkania. Niestety, w Polsce bardzo silne jest przywiązanie do własności (Erbel, 2019). Tak wysoki wskaźnik własności może skutkować niechęcią osób starszych do przeprowadzki zwłaszcza do form bazujących na najmie, który jest bardziej rekomendowany niż własność dla alternatywnych form zamieszkania osób starszych.

- Brak działań popularyzatorskich
Pomimo tego, że w ostatnim okresie pojawiło się kilka interesujących pozycji literaturowych dotyczących rozwoju cohousing w formie kooperatywy (Twardoch, 2019), (Adamczyk-Arns, et al., 2019) działania popularyzatorskie bądź też nakierowane na wypracowanie rozwiązań wspierających tworzenie alternatywnych form zamieszkania są w porównaniu do występujących w Niemczech zdecydowanie niewystarczające. Szczególnie odnosi się to do szczebla krajowego, skąd powinny płynąć zachęty do prowadzenia badań i szerzenia wiedzy na temat współzamieszkiwania
- Negatywne doświadczenia seniorów związane z współzamieszkiwaniem
Wielu polskich seniorów pamięta okres powojenny, gdy jako dzieci na skutek niedoborów mieszkaniowych i dokwaterowywania musieli dzielić przestrzeń takie jak kuchnia i łazienka z wieloma innymi rodzinami. Dziś, te trudne wspomnienia mogą stanowić dla nich czynnik zniechęcający do wspólnego mieszkania.
- Brak wiedzy i chęci realizacji alternatywnych form zamieszkania dla seniorów wśród podmiotów Społecznego Budownictwa Mieszkaniowego
Pozytywnym przykładem jest szczeciński TBS, który w 2019 roku zrealizował budynek z mieszkaniami asystowanymi. Mieszkania te są wynajmowane miastu, które z kolei wynajmuje je w cenie mieszkań komunalnych osobom starszym. Budynek jest w pełni dostępny dla osób z niepełnosprawnościami, a dodatkowo na każdym z pięter zapewniono przestrzeń wspólną. W parterze zlokalizowano Klub Seniora. Mieszkania (o dość niskim czynszu) są dostępne dla osób bez prawa własności do lokalu mieszkalnego. Niestety, jest to jeden z bardzo nielicznych przykładów realizacji tego typu mieszkań w skali kraju.
- Niedostępność cenowa mieszkań asystowanych oferowanych przez podmioty komercyjne
Na rynku pojawiają się prywatne inwestycje oferujące mieszkania asystowane. Koszt miesięczny wynajmu takiego mieszkania to min. 2500 zł, a każda usługa powoduje zwiększenie tej opłaty. Znane firmy zajmujące się opieką nad osobami starszymi mają w swojej ofercie tego typu mieszkania, których miesięczny koszt dochodzi nawet do 8000 zł. Niestety tak wysoka cena powoduje, że oferta takich mieszkań pozostaje poza zasięgiem przeciętnego polskiego seniora. Jest to też powód dla którego budownictwo mieszkań asystowanych w Polsce nie rozwija się zbyt szybko.
- Wadliwe regulacje prawne dotyczące współmieszkań z opieką.
W Polsce funkcjonują mieszkania chronione, które reguluje Rozporządzenie Ministra Rodziny, Pracy i polityki Społecznej z dnia 26 kwietnia 2018 roku. Mieszkania chronione odpowiadają niemieckim współmieszkanom z opieką organizowanym przez instytucje, w tym wypadku przez gminy. Niestety rozporządzenie nie przewiduje alimentacji kosztów pobytu przez

pensjonariuszy tak jak w przypadku DPSów. Powoduje to, że samorządy muszą pokrywać 100% kosztów związanych z pobytem pensjonariuszy i jest to czynnik hamujący tworzenie tego typu mieszkań w Polsce. Zasady finansowania tego typu mieszkań powinny być zmienione tak by zachęcić samorządy do ich tworzenia.

Pokonanie wyżej wymienionych barier jest kluczowe dla rozwoju alternatywnych form zamieszkania osób starszych w Polsce. Jest też niezbędne by uniknąć w przyszłości kryzysu spowodowanego gwałtownym wzrostem liczby osób starszych, z których spora część będzie wymagała opieki.

6 Literatura

Adamczyk-Arns, G., Górka, P., Jański, P. i Jankowski, P., 2019. *Kooperatywy: Dom, który wymyśliśmy*, Wrocław: Wrocławska Rewitalizacja Sp. z o.o..

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2011. *Wohnen im Alter. Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf. Forschungen*, brak miejsca: brak nazwiska

Droste, C., 2015. German co-housing: an opportunity for municipalities to foster socially inclusive urban development?. *Urban Research & Practice*, 8(1), pp. 79-92.

Erbel, J., 2019. *Poza własnością; w stronę udanej polityki mieszkaniowej*. I red. Warszawa: Wysoki Zamek.

EuroSafe, 2013. *Injuries in the European Union: Summary of injury statistics for the years 2008-2010*, Amsterdam: Eurosafe.

Fedrowitz, M. i Matzke, S., 2013. Das gemeinschaftliche Wohnen für Ältere. *Informationen zur Raumentwicklung*, Tom 2, pp. 177-187.

IPiSS, 2017. *Definicja i kryteria oceny stopni niesamodzielności*, brak miejsca: Fundusze Europejskie Wiedza Edukacja Rozwój; Unia Europejska Europejski Fundusz Społeczny.

Kremer-Preiß, U. i Mehnert, T., 2014. *Wohnatlas Rahmenbedingungen der Bundesländer beim Wohnen im Alter*, brak miejsca: Kuratorium Deutsche Altershilfe, Wüstenrot Stiftung.

Stattbau i Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, 2015. *Wohnen in Gemeinschaft: Von der Idee zum gemeinsamen Haus*, Berlin: Stattbau i Senatsverwaltung für Stadtentwicklung.

Szemző, H., Geröhazi, E., Droste, C. i Soetanto, D., 2018. Towards a Collaborative Housing Initiative: The Role of Local Authorities. *Built Environment*, 45(3), pp. 398-415.

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

WG Qualitaet, 2020. *Qualitätssicherung in ambulant betreuten Wohngemeinschaften (nicht nur) für Menschen mit Demenz - Bundesmodellprojekt*. [Online] Available at: https://www.wg-qualitaet.de/wp-content/uploads/2019/10/hand-out_fuer_die_wohnungswirtschaft_-_www.wg-qualitaet.de_.pdf

WHO Regional Office for Europe, 2012. *Strategy and action plan for healthy ageing in Europe 2012–2020*, Malta: WHO Regional Committee for Europe.

WHO, 2007. *Global Age-friendly Cities: A Guide*. [Online] Available at: http://www.who.int/ageing/publications/Global_age_friendly_cities_Guide_English.pdf

WHO, 2018. *Housing and health guidelines*, Geneva: brak nazwiska