

ROBERT IDEM\*

*COHOUSING. DZIESIĘĆ ARGUMENTÓW „ZA”*

## COHOUSING. TEN ARGUMENTS "PRO"

## Streszczenie

*Cohousing* to jedna z koncepcji wspólnotowego kształtowania środowiska mieszkaniowego, praktykowana z powodzeniem od kilkadziesiąt lat w Danii, a z czasem i w wielu innych krajach Europy Zachodniej i Ameryki. Z architektonicznego punktu widzenia oznacza przede wszystkim partycypację przyszłych użytkowników w projektowaniu. Wydaje się, że również w Polsce idea ta może i powinna zyskać swoich zwolenników. A jest ku temu wiele powodów. *Cohousing* tworzy więzi społeczne. Uczy odpowiedzialności za siebie i innych, za środowisko. Jest inicjatywą oddolną, gdzie wszystko zależy od wspólnoty, która ją tworzy. Trud mieszkańców włożony w powstanie *cohousingu* rekompensuje radość wspólnego tworzenia, przyjazne sąsiedztwo i bezpieczne miejsce zamieszkania. Jako architekci powinniśmy być przygotowani do współtworzenia tego typu realizacji. Stanowi to swoiste wyzwanie metodologiczne – wszak uspołecznienie procesu projektowania i podejście zespołowe w projektowaniu nie są naszą codzienną praktyką. Tego po prostu musimy się nauczyć.

*Słowa kluczowe: projektowanie zrównoważone, mieszkalnictwo*

## Abstract

Cohousing, one of the attempts to create housing community, has been successfully practised for many years in Denmark, and subsequently in many other countries in Western Europe and America. For architects it means active participation of users in designing. It seems that also in Poland this idea may and even should find its followers. Not without a reason. Cohousing creates social bonds. It teaches responsibility for oneself, the others and the environment. It's a self-creating movement in which everything relies on the community engaged. The work which residents put in creating a cohousing pays off in the joy of joint creating, friendly neighbourhood and a safe place of living. As architects we should be prepared to participate in such a project which is a kind of a methodological challenge. Social participation in a process of designing and a team approach in designing are not in our common practice. Frankly speaking we must learn it.

*Keywords: sustainable design, housing*

---

\* Dr inż. arch. Robert Idem, Katedra Projektowania Środowiskowego, Wydział Architektury, Politechnika Gdańska.

„*Cohousing to idea kształtowania wspólnoty związanej z wyraźnie określonym terytorium, której członkowie pozostają ze sobą w bliskich kontaktach i organizują się dla osiągnięcia wspólnych celów*” [1, s. 84]. Jest określeniem typu wspólnotowego zamieszkiwania, próbującego przewycięzać problem alienacji we współczesnej zabudowie mieszkaniowej, w której nikt nie zna swoich sąsiadów i gdzie nie ma poczucia więzi społecznej. Wspólnoty *cohousingu* są planowane i zarządzane przez samych mieszkańców; stanowią zamierzone sąsiedztwo. Mieszkańcy świadomie angażują się w życie wspólnoty i spotykają się przeważnie raz w tygodniu przy wspólnym posiłku w różnych fakultatywnych grupach. *Cohousing* tworzy zazwyczaj od 20 do 30 domów jednorodzinnych (lub lokali mieszkalnych) wzdłuż uliczki dla pieszych lub wokół wspólnego dziedzińca. Idea ta miała swoje początki w Danii w późnych latach 60. XX wieku. Pod koniec lat 80. dotarła do Ameryki Północnej, gdzie w ciągu dekady powstało ponad sto takich wspólnot. Główne cechy charakterystyczne *cohousingu*, według Katherine McCamant i Charlesa Durretta, to:

1. **Proces partycypacji.** Mieszkańcy czynnie uczestniczą w procesie planowania rozwoju wspólnoty i w projektowaniu, odpowiadającym bezpośrednio ich potrzebom (dobrze zaprojektowana przestrzeń, zorientowana na wspólnotę, ale bez jej udziału, może być jedynie zainspirowana ideą *cohousingu*, ale nie stanowi jej istoty).
2. **Neighborhood design** („projektowanie wspólnoty sąsiedzkiej”)<sup>1</sup>. Projektowanie pobudza sens wspólnoty oraz dba o prawo do prywatności (trudniejsze jest dokładne zdefiniowanie co je tworzy). Powinno być ono zorientowane na pieszych, z samochodami na peryferiach. Najważniejszy jest jednak fakt, że mieszkańcy są włączani w podejmowanie decyzji oraz że ich zamiary muszą tworzyć *trwały sens wspólnoty*, z projektowaniem jako jednym z usprawnień.
3. **Prywatne domy uzupełnione wspólnymi udogodnieniami dla mieszkańców.** Wspólne udogodnienia są projektowane dla codziennego użytku. Stanowią one integralną część idei i zazwyczaj zawierają: część kuchenne-jadalnianą, miejsca odpoczynku, przestrzeń zabaw dla dzieci, pokój gościnny oraz ogród. Każda rodzina posiada prywatny, w pełni samodzielny lokal mieszkalny, ale korzysta też z przestrzeni wspólnych (*cohousing* nie jest wspólnym domem).
4. **Zarządzanie przez samych mieszkańców po zasiedleniu.**
5. **Niehierarchiczna struktura i podejmowanie decyzji.** Docenia się rolę kierowania, ale nie ma tu miejsca dla liderów. Wspólnota nie jest zależna od żadnej pojedynczej osoby. Jeśli wspólnota ma lidera, który ustala politykę lub ustanawia jednostronnie standardy, to nie jest to *cohousing*.
6. **Wspólnota nie stanowi głównego źródła dochodu dla mieszkańców.** Nie jest to wspólnota ekonomiczna. Jeśli wspólnota zabezpiecza mieszkańcom podstawowy dochód, oznacza to znaczącą zmianę w relacjach między sąsiadami i stanowi inny poziom wspólnoty, wykraczający poza *cohousing* [6]<sup>2</sup>.

Idea *cohousingu* rozwija się z powodzeniem w wielu krajach świata, głównie tych o ugruntowanej demokracji i gospodarce rynkowej (Europa Zachodnia, Ameryka Północna). W Polsce znajdujemy się niejako w sytuacji *spóźnionego przybysza*, aspirując dopiero do miana społeczeństwa obywatelskiego i nasyconego. Słuszne wydaje się stwierdzenie, iż realny socjalizm „stworzył socjologicznego mutantą, którego trzeba obecnie koniecznie przeistoczyć w aktywnego uczestnika partycypującego w tworzeniu cywilizacji przyszłości i korzystającego z nowych wzorów, zasad i reguł postępowania” [5, s. 17]. Ważne jest zatem, aby korzystać ze sprawdzonych wzorów pomyślnego praktykowania idei partycypacji społecznej w budowie wspólnotowego środowiska mieszkaniowego. Dlatego też warto przytoczyć przynajmniej dziesięć powodów, dla których idea *cohousingu* godna jest uwagi i naśladowania.

Po pierwsze, poprzez partycypację mieszkańców następuje budowanie więzi społecznych. *Cohousing*, tak jak inne koncepcje habitatu, respektuje podstawowe elementy więzi, na które wskazują ekologowie społeczni: ograniczona wielkość grupy mieszkańców, jasno określony i strzeżony teren działań, punkt integracji oraz zorganizowana opieka nad potomstwem (por. [2]).

Po drugie, partycypacja mieszkańców w tworzeniu własnego środowiska to doskonała nauka demokracji i odpowiedzialności społecznej. Wydaje się, że trudno o lepszą szkołę lojalności, zaufania i solidarności – więzi moralnych, które uważa się za fundamenty społeczeństwa obywatelskiego.

Po trzecie, zapobieganie wykluczeniu społecznemu. Tutaj zwyczaj czy swego rodzaju polityczna poprawność sprawiają, że takie wspólnoty same dbają o różnorodność mieszkańców. Najczęściej przyjmowanym modelem podejmowania decyzji przez tego typu wspólnoty jest konsensus, który zapewnia uwzględnienie racji wszystkich członków społeczności, bez względu na wiek, sprawność czy zasobność portfela (znane są przykłady subsydiowania jednych rodzin przez inne).

Po czwarte, architekt uczestniczy w uspołecznionym, często interdyscyplinarnym, projektowaniu procesu rozwoju wspólnoty społecznej. Jest to niezwykle ważne z metodologicznego punktu widzenia – partycypacja społeczna i podejście zespołowe to dziś naprawdę konieczność (por. [1, s. 108–109]).

Po piąte, powszechna świadomość ekologiczna. Poszukiwania teoretyczne skłaniają do prób kształtowania jednego środowiska społeczno-kulturowo-przyrodniczego [4]. *Cohousing* stanowi dobry tego przykład praktyczny. Pomimo iż idea ta zrodziła się z pobudek bardziej społecznych niż ekologicznych, doświadczenia wskazują, że obecnie zdecydowana większość wspólnot tego typu uważa działania proekologiczne w swoim środowisku za bardzo ważne. Przejawia się to w doborze miejsca zamieszkania, sposobu transportu, materiałów i technologii budowlanych, ale przede wszystkim w samym sposobie życia po zasiedleniu.

Po szóste, *cohousing* to ruch żywy, autentyczny i oddolny. W przeciwieństwie do urzeczywistnianych odgórnie programów ma legitymację społeczną. Ponadto, autonomia poszczególnych wspólnot skutkuje brakiem możliwości zewnętrznej kontroli i manipulacji, np. prawnej czy finansowej.

Po siódme, radość wspólnego tworzenia. Wspólna praca, tworzenie przestrzeni dla siebie i innych może dać radość trudną do porównania z czymkolwiek innym. Rodzi to nową estetykę, *estetykę partycypacji* (por. [3, s. 106]). Mieszkańcy, uczestnicząc w procesie tworzenia, nie są tylko biernymi odbiorcami – identyfikują się z przestrzenią, w której żyją i współodpowiadają za nią.

Po ósme, zamierzone sąsiedztwo. Perspektywa zamieszkania w przyjaznej, nieprzypadkowej wspólnocie mieszkańców – w porównaniu do tradycyjnych, często skłóconych wspólnot mieszkaniowych – dla wielu osób może okazać się bardzo interesującą alternatywą<sup>3</sup>.

Po dziewiąte, bezpieczeństwo. Nie ma chyba lepszej ochrony przed osobami niepożądanymi niż zaprzyjaźniony sąsiad. Staranne wyważenie przestrzeni prywatnych, półpublicznych i publicznych nie powoduje jednocześnie budowy typowego chronionego osiedla zamkniętego.

Po dziesiąte, opłacalność. Komfort posiadania własnego domu oraz wygoda zamieszkiwania w przestrzeni „skrojonej” na miarę potrzeb w przypadku *cohousingu* okazuje się być tańsza niż inne oferty rynkowe. Koszty wspólnej budowy i utrzymania są niższe, między innymi dzięki zaangażowaniu samych mieszkańców.

Donella Meadows stwierdziła, że do *cohousingu* trzeba dojrzeć, dorosnąć. Nie sposób nie zgodzić się z tą lapidarną, a jakże trafną konstatacją. *Cohousing* na pewno nie jest prosty i łatwy, tak jak proste i łatwe nie są relacje czy więzi międzyludzkie. Wiedza i umiejętności architekta powinny jednak podążać za wyzwaniami współczesności, do których należy współuczestniczenie w budowaniu zrównoważonego środowiska i społeczności. *Nowy profesjonalizm* wymaga od nas z jednej strony wysokiej świadomości środowiskowej, a z drugiej umiejętności sprawnego uspołecznienia procesu projektowania. Bez zrozumienia tego wyzwania możemy zostać wykluczeni z tworzenia środowiska życia człowieka i słusznie zdegradowani do twórców opracowania branżowego, zwanego architekturą.

## Przypisy

<sup>1</sup>Tłumaczenie nie oddaje tu istoty wyrażenia: *neighborhood* oznacza sąsiedztwo (okolicę), ale również sąsiadów, a także życzliwość i wspólnotę sąsiedzką; natomiast *design* oznacza projekt, projektowanie, ale też zamiysł, cel i dążenie.

<sup>2</sup>Przytoczona charakterystyka *cohousingu* stanowi autorskie tłumaczenie opracowania źródłowego.

<sup>3</sup>W przypadku *cohousingu* ustawy termin „wspólnota mieszkaniowa” nabiera szczególnej treści.

---

*"Cohousing is an idea of community's formation connected with clearly definite territory, members of which stay with in close contacts and get organized for achieving common aims"* [1, p. 84]. This is a type of collaborative housing that attempts to overcome the alienation of modern subdivisions in which no-one knows his neighbours, and there is no sense of community. Usually, cohousing communities are designed and managed by the residents, and are intentional neighbourhoods: the people are consciously committed to living as a community. Residents of cohousing communities often have several optional group meals in the common building each week. The typical cohousing community has 20 to 30 single family homes along a pedestrian street or clustered around a courtyard. This type of housing began in Denmark in the late 1960s, and spread to North America in the late 1980s. There came into existence more than a hundred cohousing communities across the United States and Canada during decade. According to Kathryn McCamant and Charles Durrett there are six main characteristics of cohousing:

1. **Participatory process.** Resident participate in the planning and design of the development of the community so that it directly responds to their needs (a well-designed, pedestrian-oriented community with no residents involvement in the planning process might be "cohousing inspired", but is not a cohousing community).
2. **Neighbourhood design.** The physical design encourages a sense of community as well as maintaining the option for privacy (it is harder to define here exactly what constitutes "encouraging a sense of community", but rather than saying it must be a pedestrian-oriented design with cars at the periphery, it is more important that residents are involved in the decision making process and the intent must be to create a "strong sense of community" with design as one of the facilitators).
3. **Private homes supplemented by common facilities.** Common facilities are designed for daily use; they are an integral part of the community and typically include a dining area, sitting area, children's play room, guest room, as well as garden and other amenities. Each household owns a private residence, but also shares extensive common facilities with the larger group (cohousing is not a shared house).
4. **Resident management.**
5. **Non-hierarchical structure and decision-making.** There are leadership roles, but not leaders. The community is not dependent on any single person. If your community has a leader that sets policy or establishes standards unilaterally, it is not cohousing.
6. **The community is not a primary income source for residents.** There is no shared community economy. If the community provides residents with their primary income, this is a significant change to the dynamic between neighbours and defines another level of community beyond the scope of cohousing [6].

The idea of cohousing has been developed successfully in many countries, mainly those of well established democracy and market economy (Western Europe, North America). In Poland we find

ourselves in a situation of a *latecomer* with our recent aspirations of being a society conscious of its strength and civil rights. There is a lot of sense in the statement that the real socialism *created a sociological mutant which nowadays must be necessarily transformed into an active member participating in creation of a civilisation of the future and using new models, rules and principles of behaviour* [5, p. 17]. We should use the practical models of successful development of the idea of social participation in construction of common housing environment. There are at least ten reasons why the idea of cohousing deserves our attention and application.

Firstly, a bond of community is developed through participation of its members. Cohousing, very much like the other concepts of habitat, respects the main elements of a bond of community listed by social ecologists: limited size of a resident group, clearly defined and protected area of activity, an integration point and organised children care.

Secondly, residents' participation in creating of their own environment is an excellent practice of democracy and social responsibility. It seems that it would be hard to find better school of loyalty, trust and solidarity – moral bonds which are considered to be the foundations of a civil society.

Thirdly, preventing social exclusion. In this field a habit or political correctness make these communities to take care themselves of a suitable variety of residents. Consensus, which is the most common model of decision making in these communities, ensures the rights of all members of the community no matter of their age, fitness or material situation (there are known examples of subsidizing of some families by the others).

Forth, architect takes part in a social, often interdisciplinary designing of a process of the community development. This is very important from a methodological point of view – social participation and a team approach are today a real necessity (compare [1, p.108-109]).

Fifth, common ecological awareness. Theoretical research encourages attempts of creating an integrated socio-cultural-natural environment [4]. Cohousing is a good example of practising it. Despite that this idea has been developed rather for social than ecological reasons, it is known that nowadays vast majority of such communities consider pro-ecological activities in their environment as very important. Ecology plays an important role in a selection of an area of living, means of transport, building materials and technologies, and above all in a style of living after settling.

Sixth, cohousing as a movement is dynamic, authentic and self-creating. Unlike administration-applied programs it has a social legitimacy. Moreover, the autonomy of particular communities protects them against outside attempts of control and manipulation, for example legal or financial.

Seventh, the joy of a common creation. Team work, creation of space for individuals groups, may become more joyful than anything else. This leads to a new aesthetic: *the participatory aesthetic* (compare [3, p. 106]). The residents who take part in a process of creation are not only passive consumers. They identify themselves and take responsibility of their space of living.

Eighth, intentional neighbourhood. A perspective of living in a friendly, not casual resident community – in comparison to traditional and often conflicted tenement communities – may become a very attractive alternative for many people.

Ninth, security. There is probably no one securing better protection against not welcomed strangers than a neighbour friend. Through the careful balance of private, semi-public and public spaces we can avoid creation of a typical gated community settlement.

Tenth, economy. A comfort of possessing own house and living in a space suitable for the needs, as in cohousing, turns out to be cheaper than other housing offers in the market. The costs of joint construction and maintenance are lower also due to self – engagement of the residents.

Donella Meadows has said that it's necessary to grow up to cohousing. We must agree with this lapidary although very true statement. For sure cohousing is not simple and easy as human relations and bonds are not simple and easy. But architects' knowledge and skills should follow modern challenges including participation in creating a balanced environment and society. *A new professionalis demands*

from us higher environment consciousness on one hand and the ability to develop socially oriented design process on the other one. If we do not understand it, we may become excluded from creation of human environment and find ourselves rightly reduced to a position of designers in a branch of engineering called architecture.

### **Bibliografia – Bibliography**

- [1] Baranowski A., *Projektowanie zrównoważone w architekturze*, Wyd. Politechniki Gdańskiej, Monografia nr 2, Gdańsk 1998.
- [2] Cisek E., *Zabudowa mieszkaniowa gniazdowa wobec natury*, [w:] *Architektura współczesna wobec natury*, L. Nyka (red.), Wydział Architektury Politechniki Gdańskiej, Gdańsk 2002, 282-289.
- [3] Lenartowicz K., *O psychologii architektury. Próba inwentaryzacji badań, zakres przedmiotowy i wpływ na architekturę*, Politechnika Krakowska, Kraków 1992.
- [4] *Ochrona środowiska w filozofii i teologii*, J.M. Dołęga, J.W. Czartoszewski (red.), Wyd. ATK, Warszawa 1999.
- [5] Radziejewicz-Winnicki A., *Spoleczeństwo w trakcie zmiany*, Gdańskie Wydawnictwo Psychologiczne, Gdańsk 2004.
- [6] [www.cohousing.org/resources/whatis.html](http://www.cohousing.org/resources/whatis.html), 2005 r.