

Infohabitar, Ano XIX, n.º 859

Fazer da habitação para idosos uma escolha apetecível – versão de trabalho e base documental – Infohabitar # 859

António Baptista Coelho – com base direta nos textos, ideias e opiniões dos autores referidos ao longo do artigo

Resumo

*No presente artigo aborda-se, essencialmente, a matéria ligada aos aspetos que devemos privilegiar aquando do projeto, da construção e da gestão de soluções habitacionais dirigidas para pessoas idosas, no sentido em que possam ser proporcionadas características vivenciais, domésticas, comuns e urbanas que façam dessas soluções escolhas verdadeiramente apetecíveis pelos seniores; salientando-se aqui e desde já a importância que tem, nestas matérias, o Painel HAPPI - **Housing our Ageing Population: Panel for Innovation – e especificamente o estudo de Richard Best e Jeremy Porteus, significativamente intitulado “Housing our ageing population: Positive Ideas - HAPPI 3 Making Retirement Living A Positive Choice”, que foi muito extensamente citado e comentado no presente artigo.***

Numa última parte do artigo aborda-se sinteticamente a temática do interesse que tem o desenvolvimento de uma nova cultura do envelhecimento e sua aplicação nessas soluções residenciais e urbanas caracterizadamente atraentes para as pessoas mais idosas.

Notas introdutórias ao presente conjunto de artigos sobre habitação intergeracional

O presente conjunto de artigos inclui-se numa série editorial dedicada a uma reflexão temática exploratória, que integra a fase preliminar e “de trabalho”, dedicada à preparação e estruturação de um amplo processo de investigação teórico-prático, intitulado Programa de Habitação Adaptável Intergeracional Cooperativa a Custos Controlados (PHA13C); programa/estudo este que está a ser desenvolvido, pelo autor destes artigos, no Departamento de Edifícios do Laboratório Nacional de Engenharia Civil (LNEC), e que integra o Programa de Investigação e Inovação (P2I) do LNEC, sublinhando-se que as opiniões expressas nestes artigos são, apenas, dos seus autores – o autor dos artigos e promotor do PHA13C e os numerosos autores neles amplamente citados.

Neste sentido salienta-se o papel visado para o presente conjunto de artigos, no sentido de se proporcionar uma divulgação que possa resultar numa desejável e construtiva discussão alargada sobre as muito urgentes e exigentes matérias da habitação mais adequada para idosos e pessoas fragilizadas, visando-se, não apenas as suas necessidades e gostos específicos, mas também o papel e a valia que têm numa sociedade ativa e integrada.

Nesta perspetiva e tendo-se em conta a fase preliminar e de trabalho da referida investigação, salienta-se que a forma e a extensão dos artigos agora listados reflete uma assumida apresentação comentada, minimamente estruturada, de opiniões e resultados de múltiplas pesquisas, de muitos autores, escolhidos pela sua perspetiva temática focada e por corresponderem a estudos razoavelmente recentes; forma esta que fica patente no significativo número de citações – salientadas em itálico –, algumas delas longas e quase todas incluídas na língua original.

Julga-se que não se poderia atuar de forma diversa quando se pretende, como é o caso, chegar, cuidadosamente, a resultados teórico-práticos funcionais e aplicáveis na prática, e não apenas a uma reflexão pessoal sobre uma matéria tão sensível e complexa como é a habitação intergeracional adaptável desenvolvida por uma cooperativa a custos controlados e em parte dedicada a pessoas fragilizadas.

Fazer da habitação para idosos uma escolha apetecível – versão de trabalho e base documental – Infohabitar # 859

Índice geral (entre parêntesis, n.º de página do item)

1. Fazer da habitação para idosos uma escolha apetecível, (3)

2. Sobre uma nova cultura do envelhecimento, (14)

Bibliografia (referências práticas), (15)

Fazer da habitação para idosos uma escolha apetecível – versão de trabalho e base documental – Infohabitar # 859

Nota específica relativa às citações: tal como foi acima sublinhado nas “Notas introdutórias”, e tendo-se em conta a fase preliminar e de trabalho do presente estudo, ele inclui numerosas citações, todas salientadas em texto a itálico, reentrante e em tipo de letra “Arial Narrow”, algumas delas longas e quase todas apresentadas na respetiva língua original; em termos formais e tendo-se em conta essa grande frequência de citações, optou-se, por regra, pela respetiva indicação da fonte documental, respetivo título e autoria, no corpo de texto e em nota de pé de página ou de final de artigo (conforme a edição), seguindo-se a(s) respetiva(s) citação(ões) com a indicação, posterior, do(s) respetivo(s) número(s) de página(s) entre parêntesis – ex: (pg. 26) –, e, em alguns casos, mas não por regra, repetindo-se a indicação específica ao documento que “está a ser referido” e/ou à sua respetiva autoria.

Specific note regarding citations: as highlighted above in the “Introductory Notes”, and taking into account the preliminary and working phase of the present study, it includes numerous citations, all highlighted in italicized text, reentrant and in font type. letter “Arial Narrow”, some of them long and almost all presented in their original language; in formal terms and taking into account this high frequency of citations, we opted, as a rule, for the respective indication of the documentary source, respective title and authorship, in the body of the text and in a footnote or at the end of the article (according to the edition), followed by the respective citation(s) with the subsequent indication of the respective page number(s) in parentheses – ex: (page 26) – and, in some cases, but not as a rule, repeating the specific indication of the document that “is being referred to” and/or its respective authorship.

1. Fazer da habitação para idosos uma escolha apetecível

Avançando na temática ligada ao desenvolvimento de tipologias residenciais amigas das pessoas idosas e de muitos outros habitantes que desejam condições de vida diária agradáveis, atraentes, geracionalmente bem integradas e apoiadas por espaços e serviços comuns salienta-se, agora, **o estudo coordenado por Richard Best e Jeremy Porteus, e significativamente intitulado *Housing our ageing population: Positive Ideas - HAPPI 3 Making Retirement Living A Positive Choice*, que integra um conjunto de considerações e reflexões, que são, em seguida, extensamente apontadas e comentadas, porque são consideradas estruturantes no âmbito do PHAI3C:**¹ (negrito nosso)

Uma questão importante na promoção de habitação amiga dos idosos e fragilizados é a sua respetiva e adequada informação aos potenciais interessados, passando até pelo apoio na escolha das soluções, referem Richard Best e Jeremy Porteus no estudo referido (pg. 6) – quando essas soluções existam, naturalmente, o que não é o caso português.

É muito interessante e curiosa a referência que se faz no documento de Richard Best e Jeremy Porteus aos arrendamentos para “habitação para a aposentação” com prazos de cerca de 1000 anos relativos ao aluguer do terreno, sendo que a parte construída tem de ser adquirida; neste caso podemos ser, portanto, proprietários durante um dado período temporal; mas há que pagar renda pelo terreno (“x”) assim como taxas de gestão (“y”) para cobrir as despesas de limpeza e manutenção e funcionamento das áreas e dos serviços comuns e respetivos trabalhadores – como exemplo que Richard Best e Jeremy Porteus retiraram de uma publicação da promotora McCarthy & Stone em Nightingale Place, Clapham Common, Londres, in London (com 94 apartamentos, piscina, cinema, restaurante e “clube de saúde”), os preços variam entre cerca de 600.000 a 1.600.000 libras e a mensalidade de gestão é de cerca de 1.000 libras; sendo que tal como é apotando em diversas fontes **tal custo é superior ao da habitação corrente em localizações idênticas**; e a propósito e no referido estudo de Richard Best e Jeremy Porteus refere-se:

We were impressed with the provision by some developers of retirement housing with much longer leases 999 or 1,000 years – which give purchasers a greater sense of security and helps property retain its value: we recommend this practice to the sector at large. (pg. 7)

¹ Richard Best, APPG Inquiry Chair; Jeremy Porteus, APPG Inquiry Secretary - **Housing our ageing population: Positive Ideas - HAPPI 3 Making Retirement Living A Positive Choice**. All party parliamentary group on housing and care for older people, Housing Learning and Improvement Network, The APPG on Housing and Care for Older People. HAPPI 3 inquiry is supported by Housing & Care 21. National Government. www.housinglin.org.uk/HAPPI3

Provavelmente e tendo em conta estes dados do Reino Unido e pensando no PHAI3C haverá que reduzir ao mínimo os equipamentos e mesmo alguns espaços comuns e também reduzir os trabalhadores e/ou optar por equipamentos autonomizados e que encontrem a sua sustentabilidade financeira ao serviço do público e não apenas dos habitantes do PHAI3C em cujo edifício estão instalados.

Sendo que outra forma de poupar na promoção e gestão será investir em “pacotes” de serviços já pré-estruturados e organizados, assim como em novas tecnologias de apoio doméstico e pessoal, que proporcionem resultados eficazes com custos contidos.

Em tudo isto importa sublinhar que todos deveríamos poder “reimaginar nossa vida quando envelhecemos”(pg. 9), como escrevem Richard Best e Jeremy Porteus no estudo referido, uma possibilidade que se liga a termos então, por regra, muito mais tempo livre para a gozar, “explorando todas as opções e considerando como poderemos aproveitar ao máximo os nossos anos de velhice; e nestes termos deve fazer parte do nosso planeamento a consideração de uma mudança residencial para uma habitação que tenha o «tamanho certo»” (pg. 9), como se aponta no estudo que está a ser referido; e, dizemos nós, as características formais e funcionais adequadas e mais desejadas, tanto no espaço doméstico como no restante e contíguo espaço de habitar e de vizinhança.

Uma habitação que, finalmente, devemos poder reimaginar ou, pelo menos, participar ativamente na respetiva escolha e no âmbito de um rico leque de possibilidades que nada deverão ter ver com “velhas” limitações formais e funcionais; baseadas no apoio a variados estilos de vida, expressivamente caracterizadas e identificadas, valorizando os respetivos locais de integração e, na globalidade, altamente desejáveis; como se aponta no estudo que está a ser citado e comentado:

*PegasusLife's [conhecido promotor habitacional no Reino Unido] ambitions **to redefine the word 'style' in 'lifestyle'**.*

*PegasusLife designs and builds **“highly desirable, exemplar homes” that seek to embody the history, character and personality of their location, creating an environment that attracts people who want to enjoy living in a unique home and belong to a particular community...** (pg. 25)*

Esta oportunidade que nos devemos oferecer de viver e habitar realmente melhor durante a nossa velhice – e atenção que para muitos esta pode ser uma oportunidade verdadeiramente importante porque sempre habitaram de forma deficiente – resultará, também, numa oportunidade única para muitas outras famílias mais jovens poderem aceder a uma habitação espacialmente adequada, porque ao libertarmos as nossas “velhas” habitações de tipologias maiores (ex., T3 e T4) estamos a disponibilizar ao

mercado, potencialmente, um muto elevado número de habitações, com as respetivas influências financeiras.

Devemos confessar que embora não apreciemos pensar nestes termos “oportunistas”, de vagar as habitações dos mais idosos (atraídos por novos espaços habitacionais mais adequados) para proporcionar habitação às famílias mais jovens (frequentemente sem habitação espacialmente adequada) ; tal situação acaba por poder corresponder a uma natural “rotação geracional” na ocupação habitacional de soluções residenciais adequadas, sendo que, noutra importante perspetiva acaba por ser uma medida que nos aproxima da resolução do atual grave problema habitacional – de certa forma avançando-se numa adequação da ocupação habitacional “mais fina”, o que é um conceito que importará desenvolver.

No sentido de se dar um exemplo muito significativo da importância que pode ter esta “rotação geracional” na ocupação habitacional de soluções residenciais adequadas e na resolução da falta de habitação, **recorremos ao caso do Reino Unido, onde no estudo, que está a ser referido, os respetivo autores sublinham que as pessoas idosas têm habitações com um valor estimado de cerca de 820.000 milhões de libras**, e que cerca de 8 milhões de pessoas acima dos 60 anos e que vivem em cerca de 7 milhões de fogos, estão interessadas em mudar para habitações mais pequenas; sendo que se apenas metade delas o fizessem poderiam entrar no mercado cerca de 3,5 milhões de habitações com 3 e 4 quartos (T3 e T4), disponibilizando-se, assim, cerca de 18% do mercado de habitações para venda – registando-se, no mesmo estudo, que **o mercado do Reino Unido “precisa de cerca de 210.000 habitações, por ano, até 2037 para dar resposta à esperada subida da procura global, que é originada tanto pelo crescimento populacional como pela mudança na composição das famílias.”**(pg. 12)

E não podemos aqui deixar de lembrar o que temos de definir como a inconsciência dos responsáveis políticos portugueses quando deixaram de promover nova habitação de interesse social desde há mais de 10 anos; e a crise de 2008 não pode continuar a ter as costas tão largas.

Para além de tudo isto e acrescentando à referida boa oportunidade de rotação geracional das maiores habitações, há que salientar que o fazer habitações mais adequadas para os nossos seniores corresponderá a proporcionar-lhes mais saúde e bem-estar e, paralelamente, a menores custos com a saúde em geral; o que pode levar, naturalmente, a alocações estratégicas destas poupanças; tal como sugerem Richard Best e Jeremy Porteus no estudo em referência:

Homes designed for those retiring or in their 'extended middle age' achieve cost savings and have significant benefits in health and wellbeing, including tackling isolation and loneliness, while also releasing capital to improve the incomes and quality of life of older people. (pg. 12)

Um melhor bem-estar e saúde que caracterizará mesmo soluções habitacionais para idosos com características muito apoiadas, desde que marcadas por aspetos significativos de agradabilidade, identidade e evidentemente humanização, tal como acontece em interessantes soluções de “vida aldeã aposentada”, disponíveis no Reino Unido, associadas à prestação de cuidados pessoais especiais; aspetos que promoverão a independência e a liberdade de escolha das soluções de vida dos idosos, mais convivialidade local, mais qualidade de vida e um maior sentido de controlo sobre as próprias vidas; tal como se aponta no estudo que tem estado a ser referido:

- *It can promote greater independence and provide greater choice in planning for later life than would otherwise be available.*
- *Its communal environment has the potential to reduce social isolation, particularly for residents who move from more rural or remote homes.*
- *It can also promote residents' quality of life and 97% strongly agreed or agreed with the statement 'I feel safe where I live'.*
- *It has an enabling environment which adds to residents' increasing sense of control over their daily lives and the services – and care – that they receive in the village. (pg. 14)*

A questão que aqui parece colocar-se liga-se, provavelmente, de forma clara à escolha tipológica que neste caso incidiu sobre a designada “vida aldeã aposentada” – tradução literal de *retirement village life* – uma solução de localização e de arquitetura urbana provavelmente muito marcada pela humanização e apropriação das soluções habitacionais privadas e comuns e que se julga teria em Portugal o interesse suplementar de poder contribuir para a revitalização territorial; desde que bem servida em termos de acessibilidades a zonas urbanas mais dinâmicas.

E fica aqui, indiretamente, revelado o problema que mesmo no Reino Unido existe e que no estudo de Richard Best e Jeremy Porteus, que se tem estado a referir, indica que por lá existe uma “**genuína falta de escolhas habitacionais para as pessoas idosas**” (pg. 16); situação esta que então transposta para Portugal nos levaria muito, muito longe.

Uma mudança habitacional dos idosos que, no Reino Unido, é maioritariamente resultante de **uma vontade de poupar na manutenção** (pg. 16), **optando-se por uma habitação menor (ou um pouco menor, habitualmente, com menos um quarto) e, dizemos nós, provavelmente muito melhor climatizada**; aspetos estes registados no referido estudo de Richard Best e Jeremy Porteus.

Aplicando estes aspetos à promoção de habitações associadas a espaços, equipamentos e serviços comuns, tal como se prevê no âmbito do PHAI3C, importará ter uma forte contenção no desenvolvimento dessa parte comum da intervenção e designadamente, nas associadas despesas iniciais e mensais; tal como, em seguida, se aponta com base no estudo que está a ser referido:

. The idea of lower maintenance was the most important reason for downsizing, reported by over half (56%) of those who had downsized or would consider it.

. Financial considerations were important reasons in thinking about downsizing, though reducing the costs of bills was more important than releasing equity (42% versus 23.2%). (pg. 18)

É interessante ter em conta que a introdução de habitação de interesse social para pessoas idosas é uma intervenção frequentemente bem acolhida pela população envolvente, ou pelo menos não provoca os “anticorpos” frequentes na introdução de habitação de interesse social corrente; condição bem adequada quando são visadas ações de preenchimento e continuidade urbana e que podem e devem ser associadas também à introdução de outros grupos etários, no âmbito de uma essencial intergeracionalidade, tal como defendem Richard Best e Jeremy Porteus no estudo em referência:

*... housing for older people has several planning advantages. Public opposition tends to be more muted since **the new residents are the least likely to be anti-social neighbours. Car use is likely to be appreciably lower**, reducing worries about extra traffic congestion. **And it is difficult to contemplate a form of development that could be any more “sustainable” than retirement housing.** (pg. 18 e 19)*

Nestas perspetivas importa aqui registar e salientar os 10 aspetos que, no âmbito da importante iniciativa desenvolvida em 2009, no Reino Unido e designada *Housing our Ageing Population Panel for Innovation (HAPPI)*, sustentam uma habitação preparada para o envelhecimento dos seus habitantes:²

² Lord Richard Best OBE [*presidente do Painel*]; AAVV [*mais 12 membros do Painel abaixo apontados*] - ***Housing our Ageing Population: Panel for Innovation (HAPPI) – Final Report.*** Homes and Communities Agency, Communities and Local Government, Department of Health, Design For Homes, Levitt Bernstein, Pollard Thomas Edwards. Londres, 2009.

https://www.housinglin.org.uk/_assets/Resources/Housing/Support_materials/Other_reports_and_guidance/Happi_Final_Report.pdf

- *Lord Richard Best OBE, chairman of HAPPI, is an authority on social housing in the UK and a member of the House of Lords.*
- *Roger Battersby is managing director of PRP architects.*
- *Dr John Belcher CBE is former chief executive of Anchor Trust.*
- *Vera Bolter MBE has led a senior citizens health action group since retiring as chief officer of a community health council.*
- *Antony Hamilton is a Hanover Housing Association resident with a particular interest in resident/tenant involvement.*

- **Generous internal space standards**
- **Plenty of natural light in the home and in circulation spaces**
- **Balconies and outdoor space, avoiding internal corridors and single-aspect flats**
- **Adaptability and 'care aware' design which is ready for emerging telecare and tele-healthcare technologies**
- **Circulation spaces that encourage interaction and avoids an "institutional feel"**
- **Shared facilities and community 'hubs' where these are lacking in the neighbourhood**
- **Plants, trees, and the natural environment**
- **High levels of energy efficiency, with good ventilation to avoid overheating**
- **Extra storage for belongings and bicycles**
- **Shared external areas such as 'home zones' that give priority to pedestrians** (pg. 19)

Elementos estes que podem ser diretamente estruturadores de uma renovada tipologia residencial, convivial e vicinal, muito marcada, tanto pelo quadro qualitativo oferecido aos seus habitantes, como pelo quadro de qualidade de integração natural e urbana também a eles oferecido, mas extensivo aos respetivos vizinhos.

Uma renovada tipologia residencial cujas características de integração natural, urbanas, arquitetónicas, (con)vivenciais, privadas e pormenorizadas consigam responder muito positivamente ao que parece ser uma procura habitacional crescente por parte de pessoas idosas, em família e sozinhas, e uma procura habitacional que, pelo menos no âmbito dos países com a problemática residencial básica em boa parte resolvida, será, cada vez mais, uma procura "selecionada" e muito dirigida para **sítios/soluções** que nos ofereçam muito mais do que a simples e pobre "funcionalidade habitacional", na resposta ao que um estudo do norte-americano Merrill Lynch - citado por Richard Best e Jeremy Porteus, autores do estudo que está a ser referido - designa, e muito bem, **o atravessar, cerca dos 60 anos de idade, de um "limiar de liberdade", "a partir do qual as pessoas se sentem livres de escolherem onde elas mais gostam de viver"** (pg. 24); e juntaria como elas mais gostam de viver, pois, citando o mesmo estudo norte-americano cerca de um terço dos idosos que mudam de

-
- *Peter Maxwell is head of enabling (public buildings) for the Commission for Architecture and the Built Environment*
 - *Sir Richard MacCormac CBE is chairman of MJP Architects.*
 - *Aggie MacKenzie is a journalist and TV presenter, best known for her role as 'dirt detective' in Channel 4's How Clean is Your House?*
 - *John Penton MBE is an architect with over 40 years of experience designing settings which acknowledge disability.*
 - *Professor Anne Power CBE is professor of social policy at the London School of Economics.*
 - *Tony Pidgley is chairman of The Berkeley Group Holdings PLC, a leading urban regeneration company in the South East.*
 - *Judith Torrington is a reader in architecture at the University of Sheffield. Her research area is the design of living environments for older people.*
 - *Dru Vesty MBE is a board member of the Homes and Communities Agency.*

habitação acabam por escolher uma habitação maior. Matérias estas devidamente salientadas no estudo que temos estado a referir:

*The Panel was interested to learn of research in the US for Merrill Lynch which found that in the **next decade that households with a member aged 65 and above will account for nearly all household growth**. It found that as people enter their “extended middle age”, they begin to cross what this US study reveals to be the “**freedom threshold**” [“**limiar de liberdade**”]: at the age of 61, the majority of people say they feel free to choose where they most want to live. Furthermore, their research noted that 3-in-10 of pre-retirees who expected to downsize when they retired, actually upsized into a larger home! ... This emphasises the need to talk in terms of “right-sizing.” (pg. 24)*

Neste sentido de uma ampla escolha residencial quando idosos, podemos ir desde a solução de habitação com cuidados eventuais e individualmente escolhidos (em termos domésticos e pessoais), muito associada a um envelhecimento ativo e temporalmente estendido, sem limites definidos, até ao que se pode designar de uma solução de cuidados pessoais que também disponibilizam uma habitação adequada e expressivamente humanizada; numa mistura funcional e formal muito dirigida para os grandes idosos fragilizados. Se é possível articular as duas soluções é questão que fica por responder, mas que sempre exigiria uma gestão profissional reforçada e muito eficaz, incluindo adequados aspetos de participação e atuando sobre uma excelente solução de arquitetura urbana bem localizada (pois o habitar da “cidade” e do meio natural é sempre um essencial aliado de um processo de envelhecimento ativo, proporcionando ocupação, prazer e “escape”).

Em termos tipológicos pormenorizados há que aprofundar o equilíbrio, e o coquetel de espacialidades mais estimulante e financeiramente adequado entre espaços comuns e privados, considerando-se, designadamente, que o espaço privado possa ser “condensado” no sentido de se reduzirem os respetivos custos associados (iniciais e mensais); mas não esquecendo que em tal caso os espaços comuns também terão de ser estrategicamente contidos em termos de espacialidade e custo de acabamento - ex., uso de acabamentos mais rústicos e económicos, que melhor se aceitam em espaços comuns e investimento num máximo de espaços exteriores ou de transição interior/exterior, cujos custos também poderão ser minorizados.

Julga-se que um dos segredos para uma boa promoção estará, provavelmente, na criação de um bem desenvolvido pólo de convívio e de comunidade estrategicamente concentrado e localizado, que possa servir, quase diretamente, um pequeno conjunto de agrupamentos de fogos (ex., três grupos de apartamentos).

Outro aspeto essencial para uma boa promoção estará na sua atratividade e sentido único, bem marcado pela aliança com as características de cada localização; mais uma das características que ajuda a afastar qualquer noção de tipificação residencial para

idosos; e neste sentido será sempre essencial aplicar essa capacidade de atratividade e de integração, mesmo quando estamos a desenvolver habitação amiga dos idosos e de baixo custo; uma problemática que, evidentemente, irá “puxar” pelo projeto e sua qualificação.

Em toda esta dinâmica colocada por uma desejável rotação geracional das habitações com maiores tipologias e pela correspondente mudança residencial dos habitantes idosos, que viviam nessas tipologias, para habitações e conjuntos residenciais adequados às suas necessidades e atraentes relativamente aos seus gostos, pode colocar-se um problema grave que é “o valor da nova habitação ser maior do que o valor da velha habitação”, tal como referem Richard Best e Jeremy Porteus no estudo citado. (pg. 26)

Uma questão que se conjuga com a atual pobreza de mecanismos de financiamento específicos para as pessoas idosas e para a referida dinâmica de mudança residencial – pois afinal os bancos estão preparados para emprestar a jovens e com longos períodos de pagamento dos respetivos empréstimos.

Não iremos avançar nesta matéria, mas no entanto julga-se que o próprio mercado se encarregará de fazer surgir modalidades adequadas a este novo quadro de procura habitacional, sendo que: existirão muitos casos em que os idosos estão já bastante capitalizados, para além do valor das habitações onde vivem; muitas das habitações a vender, pelos idosos, encontram-se em localizações extremamente valorizadas; poderão existir opções de mudança para zonas que sendo agradáveis e vivas sejam claramente mais baratas em termos de terrenos disponíveis; poderá ser feita uma opção pelo arrendamento ou outras modalidades e acesso habitacional; e poderão existir associações e cooperativas cujas características proporcionem poupanças significativas em termos de construção e gestão posterior e, até, de eventuais apoios oficiais devido à respetiva natureza cooperativa e sem fins lucrativos.

A promoção cooperativa habitacional e o seu mais recente descendente, o *cohousing* pode oferecer excelentes vantagens financeiras, processuais e de apoios oficiais na promoção de habitação sem fins lucrativos e, suplementarmente, pode proporcionar um “estilo de vida” para pessoas idosas e fragilizadas, que parece ser muito adequado a uma vivência calma, convivial e num seguro quadro de entreajuda mútua; existindo já um numeroso leque de experiências vivenciais com bastantes anos de vivência e grande diversidade de facetas habitacionais privadas e comuns.

É exatamente a este nível da existência de grande diversidade de facetas habitacionais privadas e comuns, marcando inúmeras experiências de habitação

cooperativa em geral e de cohousing em particular, que se coloca, provavelmente, a opção habitacional talvez mais intensamente comunitária que podemos designar de Habitação Colaborativa; uma opção que ao ser conjugada com um excelente e muito adaptável projeto de Arquitetura pode proporcionar uma “habitação para a vida”, muito positivamente influenciada por uma rigorosa separação entre espaços privados e comuns.

O estudo de Richard Best e Jeremy Porteus, que temos aqui extensamente citado e comentado e que muito se recomenda, oferece-nos também importantes ligações com a prática e designadamente no sentido de se sublinhar que o bom projeto de arquitetura residencial, bem sensível aos seus habitantes e aos seus mutantes gostos e necessidades, é, frequentemente, capaz de proporcionar a adaptabilidade e a adequação que são essenciais para um espaço habitacional amigo dos mais idosos e fragilizados; tal como apontam no interessante exemplo de uma intervenção que consideram antecipadora das atuais iniciativas de cohousing intergeracional:

The inquiry heard from Richard Morton, a retired architect living in the Cockaigne Housing Group's development in The Ryde, in Hatfield.

*Completed over 50 years ago, **this ... cluster of 28 single storey properties predates the invention of cohousing.***

It was also not specifically designed for older people, but both the adaptable design and the management are based on cooperative ideals and most of the residents are now of retirement age with 11 of the 28 households being 'downsizers'.

The affection for Cockaigne architecturally and the adaptability of the houses to meet a diverse range of lifestyle choices and disability has also ensured a low turnover in ownership.
*... "The self-managed nature of the development **with large private grounds, all communally maintained,** is a big benefit.*

***Possibly most important though is the balance between individual privacy and the support available within the community, with plenty of social activity and close neighbour contact and friendships which are vital to alleviate the loneliness of old age.**" (pg. 30)*

Considerando, agora, a importância da tecnologia na nova habitação para idosos e fragilizados, importa apontar que, tal como é sublinhado por Richard Best e Jeremy Porteus, referindo-se ao Painel HAPPI, ela oferece excelentes oportunidades para a conectividade social, técnica e intergeracional:

Panel Members noted the increasing importance of the "connected home", i.e. of technological advances and connectivity to the 'internet of things' and its impact on designing and building technology into today's home.

- **Faster broadband 'streaming' to improve communications such as via Skype and Facebook**
- **Accessing APPs on mobile phones or tablets to better manage one's care needs (telecare) or achieve health improvements (telehealth) that delay a move into residential care or avoid a hospital admission**
- **Innovative use of global positioning systems to set 'geofencing' parameters for people who are prone to risk; for example, someone with dementia.** (pg. 30)

... this pathway combines a holistic assessment of someone's needs with the installation, monitoring and delivery of an appropriate response service linked to a range of telecare packages that manage assessed risks.

This supports older and vulnerable people and those with long-term needs at home. He reported that the scale of the operation, with over 200 referrals a week, has resulted in first year savings of £900,000 to the local health and social care economy. These savings have been achieved by fewer GP visits and unnecessary admissions into hospital, fewer incidents of delayed discharge from hospital and avoiding admissions into residential care see diagram opposite).

... domiciliary care is commissioned into a system where ‘the circle’ of technology enabled care and support services offers older people greater control to participate safely and securely online. For example, the creation of digital social communities and telecare connecting people in ways that mitigate against some of the challenges of social isolation highlighted by other witnesses. (pg. 31)

Sublinha-se, também, que, tal como é apontado no estudo de Richard Best e Jeremy Porteus que está ser referido, a implementação de uma adequada estratégia doméstica de acompanhamento tecnológico das pessoas fragilizadas pode adiar um ano a entrada em cuidados residenciais e reduz incrivelmente os respetivos custos associados; e o que dizer em termos de qualidade e independência de vida? E quanto isto vale? Neste sentido, importa salientar e com uma especial importância, que o desenvolvimento de uma adequada estratégia de prevenção de quedas, tecnologicamente assistida, pode reduzir 15 a 30% o número de quedas domésticas. (pg. 32, 33)

Estas referências à casa conectada e linkada surgem aqui, quando abordamos a tipologia residencial, pois considera-se que importa pensar na matéria integradamente e não numa perspetiva de junção de “gadgets”, eventualmente, escolhidos avulso; visando-se especificamente instalações dirigidas para o bem-estar, a saúde e a segurança dos habitantes e que possam ser aplicadas de forma racionalizada (simples e não dispendiosas) e muito dirigida para as pessoas mais fragilizadas e menos especializadas nessas tecnologias; e os referidos Richard Best e Jeremy Porteus dão alguns exemplos de soluções tecnológicas que podem “beneficiar residentes atuais e futuros de habitação integrada com a prestação de cuidados pessoais:

- . Low surface temperature radiators or underfloor heating and thermostatically controlled domestic hot water temperatures - avoid scolding and burns*
- . Automatic smoke/heat detection linked to fire detection and social alarm facilities*
- . Sprinkler or misting fire suppressions systems*
- . Emergency lighting systems in the event of mains failure. (pg. 34)*

Importa no entanto sublinhar que a montante de todo um “novo” conjunto de “sensores” e elementos de comunicação, que, não esqueçamos, têm de ser “à prova” de pessoas com dificuldades no uso de novas tecnologias e até de pessoas com alguns problemas de comunicação e interação, terão de ser devidamente asseguradas adequadas e múltiplas condições de conforto ambiental (higrotérmico, sonoro,

ventilação e qualidade do ar), que, tal como bem sabemos, afetam de forma crítica as pessoas mais idosas e fragilizadas.

As questões da disponibilização do melhor conforto ambiental doméstico e numa perspectiva o mais simplificada e natural possível parecem ser importantes para todos os habitantes mas quase vitais para pessoas mais “distraídas” ou até menos informadas, como acontece por vezes com os idosos e fragilizados, dependendo, assim, muito de aspetos ambientais pouco tecnológicos e muito independentes do controlo humano (ex., inércia térmica, sombreamento, isolamento pelo exterior, ventilação natural, luz natural estrategicamente estruturada, isolamento sonoro global e estratégico, etc.), que, por sua vez, muito dependem de uma sua adequada integração tipológica e construtiva. Além de que os custos energéticos são, frequentemente, críticos para os mais idosos e com menos capacidade financeira.

Por outro lado a questão da gestão do conforto ambiental nos espaços comuns é algo que também nos deverá preocupar em termos da solução de edifício escolhida.

E há um aspeto importante que influencia numa parcimoniosas, cuidadosa e multifuncional conceção dos espaços comuns, que é que os respetivos custos de construção dificilmente são recuperados na “comercialização” dos associados espaços privados e que os respetivos custos de manutenção vão pesar nos gastos de cada habitação; tal como também apontam Richard Best e Jeremy Porteus no estudo em referência:

“Paying for the service charges can be a burdensome cost both to residents who pay their own way and to the State in covering the service charge. Floor space taken up with communal facilities is not saleable, making HAPPY homes more expensive for builders to develop and residents to maintain.”
(pg. 35)

Estas questões acabam por constituir mais uma razão para se desenvolverem, no âmbito do PHAI3C, menos espaços comuns e mais espaços para uso público devidamente “comercializáveis”; sendo que, talvez, possamos encontrar a boa inspiração para essa contenção nos espaços comuns nas soluções muito coletivas de cohousing e nas soluções hoteleiras mais económicas.

Aspetos financeiros cuja importância é especialmente grande quando afetam uma população idosa, cujos recursos estão muito limitados, frequentemente, ao valor das suas aposentações e terão de ser gradualmente aplicados no apoio ao seu bem-estar e saúde; condições estas que evidenciam a importância de uma adequada informação dos interessados relativamente às despesas com novas soluções residenciais e à sua especificação, visando-se um adequado horizonte temporal, essenciais aspetos

ligados a condições de seguros pessoais e ainda aspetos de valorização do respetivo investimento residencial (se for caso disso).

Temos realmente que inventar novas tipologias residenciais intergeracionais, sensíveis a idosos e fragilizados, cujo potencial de atratividade, funcionalidade, domesticidade convívio e privacidade seja tal que correspondam verdadeiramente **a habitações para onde se vai para ficar e não para onde se vai temporariamente**; julga-se ser este um dos segredos importantes que têm de marcar a estruturação das respetivas tipologias residenciais e urbanas, tal como muito bem sublinham Richard Best e Jeremy Porteus no estudo que aqui muito longamente referimos, devido ao seu enorme interesse: (negrito nosso)

“We need to create a ‘go to’ and not a ‘move through’ market of retirement housing which is mutually beneficial.” Bruce Moore, Chief Executive, Housing & Care (pg. 35)

Em tudo isto realmente não faz sentido que se continue a ignorar a falta de opções e de escolhas habitacionais e urbanas realmente adequadas para os mais idosos, e perfeitamente distintas das respetivas “respostas institucionais”, que não são nem nunca serão habitação; e uma tal ignorância acontece quando estamos a viver o início de uma “revolução grisalha”, já com os seus aspetos críticos de pessoas idosas que estão “reféns” de edifícios altos e com ascensores avariados e/ou com corredores de acesso demasiado estreitos, e com tantos aspetos críticos associados a idosos que vivem numa solidão imposta e doentia.

Fala-se da falta de habitação para os mais jovens e não da falta de habitação adequada para os mais idosos, sendo que uma resposta diversificadamente integrada é possível, seja em soluções intergeracionais socialmente estimulantes, seja através de uma natural rotação das tipologias maiores.

2. Sobre uma nova cultura do envelhecimento

Relativamente à temática “central”, para o PHAI3C, do desenvolvimento tipológico de soluções habitacionais intergeracionais participadas e equipadas, Ältere Menschen, no seu estudo intitulado *A new culture of ageing*, avança com um conjunto de considerações que são, em seguida, parcialmente, apontadas e minimamente comentadas. ³ (negrito nosso)

Podemos iniciar estas considerações com uma nota sobre a total ligação entre novos modelos residenciais para idosos e uma “nova cultura para o envelhecimento”.

³ Ältere Menschen - **A new culture of ageing**. Findings and recommendations of the Sixth German Government Report on the Elderly. 2011.

As ideias associadas a um envelhecimento humano ligado a uma perspetiva essencialmente assistencial e dedicada a um grupo social relativamente minoritário e etariamente bem definido está ultrapassada e, numa perspetiva idêntica, **as pessoas que precisam de cuidados especiais e de longa duração, que são frequentemente idosos, não podem ser humanamente reduzidas a uma condição de “doentes”, caracterizados pelos seus problemas de saúde e não, como devia ser, pela sua identidade**; situação esta que faz salientar a importância de continuarem a habitar sítios agradáveis e “domésticos”; tal como Ältere Menschen desenvolve no estudo que acabou de ser referido: (negrito nosso)

*It's worth taking a new look at old age. The need for care and assistance still dominates our attitude to old age – even though this is often well-intentioned. **An interpretation of old age that sees it solely as a time in life when we need special attention and protection does not do justice to the diversity of old age.** To the caring aspect of old age must be added a perspective oriented towards the strengths of older people and the options open to them. (pg. 13)*

*... **In a long life society, the term ‘old age’ is too static and narrow to describe the diversity and dynamics of individual life situations and developments.** In our society, ‘old age’ is still too strongly bound to the concept of a uniform, clearly defined period in life. **The term ‘old age’ should be replaced by ‘ageing’...** the consumer industry should give greater attention to the development of individual needs over the entire life course... **(i.e. products conceived in such a way as to meet the needs of all age groups) is a sound basis for lifelong brand loyalty.** (pg. 15)*

*Many illnesses are wrongly defined as old age phenomena. This prevents or complicates opportunities opening up in old age. Sickness and old age as terms need to be separated from each other, in their meaning and association... They should acquire the knowledge they need through training, further training and retraining measures. Health promotion and disease prevention concepts need to be developed and applied to maintain physical, mental and social health. **Older people must have the same access to health service provision as younger people.** There should be no rationing of such services based on age considerations.*

... Segmentation in health and care provision services should be surmounted. Health, care and social care services should be better coordinated. (pg. 15, 16)

... Describing people in need of support as ‘cases’ for long-term care carries the risk of these people losing their individual identities. People dependent on support and care have the right not to have to define themselves in terms of their disablement and need for support. (pg. 16)

Bibliografia

BEST, Richard, APPG Inquiry Chair; PORTEUS, Jeremy, APPG Inquiry Secretary - **Housing our ageing population: Positive Ideas - HAPPI 3 Making Retirement Living A Positive Choice.** All party parliamentary group on housing and care for older people, Housing Learning and Improvement Network, The APPG on Housing and Care for Older People. HAPPI 3 inquiry is supported by Housing & Care 21. National Government. www.housinglin.org.uk/HAPPI3

BEST, Lord Richard OBE [presidente do Painel]; AAVV [mais 12 membros do Painel abaixo apontados] - **Housing our Ageing Population: Panel for Innovation (HAPPI) – Final Report.** Homes and Communities Agency, Communities and Local Government, Department of Health, Design For Homes, Levitt Bernstein, Pollard Thomas Edwards. Londres, 2009.

https://www.housinglin.org.uk/_assets/Resources/Housing/Support_materials/Other_reports_and_guidance/Happi_Final_Report.pdf

- Lord Richard Best OBE, chairman of HAPPI, is an authority on social housing in the UK and a member of the House of Lords.
- Roger Battersby is managing director of PRP architects.
- Dr John Belcher CBE is former chief executive of Anchor Trust.
- Vera Bolter MBE has led a senior citizens health action group since retiring as chief officer of a community health council.
- Antony Hamilton is a Hanover Housing Association resident with a particular interest in resident/tenant involvement.
- Peter Maxwell is head of enabling (public buildings) for the Commission for Architecture and the Built Environment
- Sir Richard MacCormac CBE is chairman of MJP Architects.
- Aggie MacKenzie is a journalist and TV presenter, best known for her role as 'dirt detective' in Channel 4's How Clean is Your House?
- John Penton MBE is an architect with over 40 years of experience designing settings which acknowledge disability.
- Professor Anne Power CBE is professor of social policy at the London School of Economics.
- Tony Pidgley is chairman of The Berkeley Group Holdings PLC, a leading urban regeneration company in the South East.
- Judith Torrington is a reader in architecture at the University of Sheffield. Her research area is the design of living environments for older people.
- Dru Vesty MBE is a board member of the Homes and Communities Agency.

MENSCHEN, Ältere - **A new culture of ageing**. Findings and recommendations of the Sixth German Government Report on the Elderly. 2011.

Referências editoriais:

Primeira edição e respetivo link:

Infohabitar, Ano XIX, n.º 859 – Fazer da habitação para idosos uma escolha apetecível – versão de trabalho e base documental – Infohabitar # 859. Lisboa, quarta-feira, maio 17, 2023.

Link para a 1.ª edição: <http://infohabitar.blogspot.com/2023/05/fazer-da-habitacao-para-idosos-uma.html>

Etiquetas/palavras chave: habitação, habitação intergeracional, habitação para idosos, intergeracionalidade, espaços residenciais, PHAI3C, Programa de Habitação Adaptável e Intergeracional Cooperativa a Custos Controlados

Nota editorial da Infohabitar:

Embora a edição dos artigos na Infohabitar seja ponderada, caso a caso, pelo corpo editorial, no sentido de se tentar assegurar uma linha de edição marcada por um significativo nível técnico e científico, as opiniões expressas nos artigos e comentários apenas traduzem o pensamento e as posições individuais dos respectivos autores desses artigos e comentários, sendo portanto da exclusiva responsabilidade dos mesmos autores.

Infohabitar

Editor: António Baptista Coelho, Investigador Principal com Habilitação em Arquitectura e Urbanismo – Departamento de Edifícios do Laboratório Nacional de Engenharia Civil - LNEC

abc.infohabitar@gmail.com, abc@lnec.pt

A Infohabitar é uma Revista do GHabitar Associação Portuguesa para a Promoção da Qualidade Habitacional Infohabitar – Associação atualmente com sede na Federação Nacional de Cooperativas de Habitação Económica (FENACHE) e anteriormente com sede no Núcleo de Arquitectura e Urbanismo do LNEC.

Apoio à Edição: José Baptista Coelho - Lisboa, Encarnação - Olivais Norte.