

INHOUDSTAFEL

VOORWOORD	1
------------------------	---

DEEL I.

COMMUNALE GEBRUIKSRECHTEN OP NATUURLIJKE HULPBRONNEN, BENADERD VANUIT INSPIREREND HISTORISCH PERSPECTIEF	7
---	---

Inleiding	7
Hoofdstuk 1. De pre-agrarische primitieve maatschappij	7
Hoofdstuk 2. Het Romeinse Rijk	8
Hoofdstuk 3. De Germanen	9
Hoofdstuk 4. De middeleeuwse wortels van de commons	10
4.1. Inleiding.	10
4.2. Introductie in 1066 van de feodaliteit en van de commons in Engeland door Willem de Veroveraar	11
4.3. Gemene gronden in Vlaanderen in collectief gebruik bij aanborgers	12
4.4. Gemene marken in Nederland in collectief gebruik bij erfgooiers.	14
4.5. Gronden van particuliere landerijen in Nederlands-Indië in collectief gebruik bij inheemse landbouwers of opgezetenen	16
4.6. Thomas More als getuige van <i>enclosures</i> van gemene weiden door Engelse grootgrondbezitters en zijn aanprijzing van communale eigendom in de idealistische samenleving Utopia	17

DEEL II.

MODERNE COMMUNALE GEBRUIKSRECHTEN OP HULPBRONNEN, BENADERD VANUIT RECHTSECONOMISCH PERSPECTIEF	23
---	----

Hoofdstuk 1. Eigendom, schaarste, markteconomie, rivaliteit en gebruiksongelijkheid	23
Hoofdstuk 2. Bestrijding van gebruiksongelijkheid door openstelling van het vrije gebruik van gemeengoederenrechtelijke hulpbronnen met het oog op benuttingsgelijkheid	25
2.1. Onderscheid tussen privaat goed en gemeengoed.	25
2.2. Onderscheid tussen gemeengoed en publiek goed	25
Hoofdstuk 3. Belang van het gebruik van de universele termen “commons” en “commoning”	26

Hoofdstuk 4. Risico op overgebruik van gemeengoed, gesymboliseerd door de “tragedy of the commons”	27
Hoofdstuk 5. Regulering noodzakelijk ter voorkoming van overgebruik van schaarse hulpbronnen	30
Hoofdstuk 6. Toenemende initiatieven die voorbijgaan aan volle eigendom maar inzetten op het communaliseren van goederen en diensten	30
Hoofdstuk 7. Gediversifieerde objecten voor aanwending als gemeengoed	31
7.1. Natuurlijke of materiële hulpbronnen	31
7.2. Kunstmatige of immateriële hulpbronnen	34
7.3. Hybride hulpbronnen	37
7.4. Het risico op commercialisering van gemeengoed via de deeleconomie	38
Hoofdstuk 8. Ontwikkeling van micro- en macrocommons van gemeengoed ..	38
Hoofdstuk 9. Finaliteit van de commons: een nieuwe samenleving opzetten met als kernwaarden: gezamenlijk versus individueel belang, gebruik in plaats van bezit, coöperatie in plaats van competitie ..	39
Hoofdstuk 10. Structuur van de commons: verschuiving van eigendom naar vrije burgerparticipatie met toegangsrechten tot gemeengoed ..	41
10.1. Basisprincipes: vrijwillig functioneren in samenwerkende gebruikersgemeenschappen of <i>communities</i>	41
10.2. Geen verplichte burgerparticipatie.	43
Hoofdstuk 11. Toegangsrechten van individuele gebruikers bedreigen wezenlijk de eigendom niet	43
Hoofdstuk 12. Organisatiekunde noodzakelijk bij de commons	44

DEEL III.

LANDED, HOUSING EN WORKING COMMONS: COLLECTIEF GEBRUIK VAN ONROEREND GOED

47

AFDELING I.

ALGEMENE BESCHOUWINGEN OVER LANDED COMMONS

47

Inleiding	47
Hoofdstuk 1. “ <i>Landed commons</i> ” in tien grote principes	50
Hoofdstuk 2. De eerste en de tweede golf van nieuwe wooninitiatieven.	51
Hoofdstuk 3. Innoverende habitologie als kenmerk van de tweede golf van nieuwe wooninitiatieven	52

AFDELING II.

“HOUSING COMMONS” GERICHT OP GEMEENSCHAPPELIJK WONEN

55

Inleiding: meer denken buiten de eengezinswoning en meer doen met minder ..	55
---	----

Hoofdstuk 1. Klassieke structuur van de woningmarkt	55
1.1. Primaire woningmarkt (P)	55
1.2. Secundaire woningmarkt Koop (Sec K)	56
1.3. Secundaire woningmarkt Huur (Sec H)	56
1.4. Sociale woningmarkt (Soc)	57
1.5. Sociaal verhuurkantoor (SVK)	57
1.6. Marginaal wonen in de marktsfeer (Mm).....	57
1.7. Marginaal wonen in de herverdelingssfeer (Mh).....	58
1.8. Marginaal wonen in wederkerigheidsverband (Mw)	58
Hoofdstuk 2. Plaats van private appartementsgebouwen in de woningmarkt: minder commons, meer zaakgemeenschap, minder idealisme, meer individualisme	58
Hoofdstuk 3. Aanbod van nieuwe betaalbare woonvormen	60
Hoofdstuk 4. Summiere inventaris van nieuwe betaalbare woonvormen	61
4.1. <i>Friends</i> -woning.....	61
4.2. <i>Framily house</i>	61
4.3. <i>Paranthouse</i>	62
4.4. Pauzewoning	62
4.5. Kleinschalige woning	62
4.6. Kluswoning	63
4.7. <i>Tiny house</i>	63
4.8. Duowoning, <i>homeshare</i> -woning of “onder-één-dak-wonen”.....	64
4.9. Zorgwoning of kangoeroewoning	64
4.10. Serviceflatgebouw en groep van assistentiewoningen.....	65
4.11. Studentengemeenschapshuis en hospita-studentenwoning	66
4.12. <i>Cohousing of habitat groupé</i>	67
4.13. Cowonen	67
4.14. Coliving	68
4.15. Community Land Trust	69
4.16. Wooncoöperatie	69
Hoofdstuk 5. Naast betaalbare woningen ook regeneratieve stad ontwikkelen ..	69
Hoofdstuk 6. Relevant decretaal begrippenkader met betrekking tot wonen en nieuwe woonvormen	71
Hoofdstuk 7. Opdeling van het gemeenschappelijk wonen in twee sub- vormen: de woongemeenschap en de leefgemeenschap	73
Hoofdstuk 8. Ruimtelijke opbouw van gemeenschappelijk wonen	74
Inleiding: slim wonen door verhogen ruimtelijk rendement en collectiviteitswinst als primaire finaliteit	74
8.1. Categorie I: geen gedeelde leefruimtes, enkel circulatieruimtes	74
8.2. Categorie II: geen gedeelde leefruimtes, wel een oplopend aantal gemeenschappelijke ruimtes.....	74
8.3. Categorie III: geen gedeelde leefruimtes, wel een breed aantal gemeenschappelijke ruimtes.....	75
8.4. Categorie IV: gedeelde leefruimtes, met uitzondering van de slaapkamer	75
8.5. Categorie V: volledig gemeenschappelijk huishouden	75

Hoofdstuk 9. Grond is oorspronkelijk nooit genoemd als “gemeen goed”	75
Hoofdstuk 10. Juridische gebruiksanspraken van de bewoner op gemeengoed krachtens een relevante bewoners- of gemeenschapstitel	76
Hoofdstuk 11. Beheer	77
Hoofdstuk 12. Motivatie	78

AFDELING III.

DE VIER HOOFDTYPES VAN GEMEENSCHAPPELIJK WONEN OF <i>COLLECTIVE HOUSING</i> AFZONDERLIJK ONTLEED: COHOUSING, COLIVING, COMMUNITY LAND TRUST EN WOONCOÖPERATIE	79
Inleiding: breed pallet van collectieve voorzieningen als maatstaf	79

ONDERAFDELING I.

COHOUSING	81
Hoofdstuk 1. Situering.....	81
Hoofdstuk 2. Architecturaal mathematische motieven voor de opgang van cohousing: collectiviteitswinst	82
Hoofdstuk 3. Individueel wonen in groepsverband als basiskenmerk van cohousing	83
Hoofdstuk 4. Bijzondere voluntaristische, participatieve en idealistische dynamiek van cohousing	84
Hoofdstuk 5. De buurt als ruimtelijk territoire én het extroverte gedrag van de deelnemers als wezenlijke condities voor de slaagkansen van cohousing als levenswijze	87
Hoofdstuk 6. Fundamenteel belang van de creatie van gedeelde ruimtes als extensie van de privéruimte	88
6.1. Geestelijk ruimte creëren	89
6.2. De beoogde geestelijke ruimte omzetten in een concreet architecturaal concept met gedeelde ruimtes als extensie van de private woningen	89
Hoofdstuk 7. Noodzakelijke aanwezigheid van één leefruimte met voorzieningen	91
Hoofdstuk 8. Secundair belang van gezamenlijke maaltijden in de gemeenschappelijke leefruimte	93
Hoofdstuk 9. Typologie van in aanmerking te nemen constructies	93
9.1. Een gebouw of een gebouwencomplex	93
9.2. Zowel oude als nieuwe gebouwen	94
9.3. Gekenmerkt door vormrijkdom	95
9.4. Ontwikkeld op een uiteenlopende schaal van grootte	95
9.5. Bestaanbaar op gevarieerde woonlocaties	96
9.6. Gelaagde of niet-gelaagde bouw	97

Hoofdstuk 10. Typen cohousing woongemeenschappen	97
Hoofdstuk 11. Kenmerken van de eerste cohousingprojecten: herontwikkeling van oude gebouwencomplexen	99
Hoofdstuk 12. Latere ontwikkeling van cohousing	101
Hoofdstuk 13. Bezitsvorm: huiseigenaarschap of huur	102
Hoofdstuk 14. Floating cohousing	103
Hoofdstuk 15. Past een studentenresidentie of een studentengemeenschapshuis binnen het concept cohousing?	103
Hoofdstuk 16. Voor- en nadelen verbonden aan cohousing	104
Hoofdstuk 17. Publiekrechtelijke aspecten van wonen, omgevingsrecht, socialezekerheidsrecht en fiscaal recht	105
17.1. Principeel op maat gesneden van de eengezinswoning	105
17.2. Vlaamse Gewest	105
17.2.1. Vlaamse Codex Wonen 2021 (VCW)	105
17.2.2. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO)	106
17.2.3. Experimentele wetgeving: het decreet van 24 februari 2017 houdende instelling van een proefomgeving voor experimentele woonvormen en de machtiging tot coördinatie van de regelgeving betreffende de woninghuurwetgeving	108
17.2.3.1. Algemeenheden over experimentele wetgeving	108
17.2.3.2. Essentieel tijdelijke wetgeving	110
17.2.3.3. Niet gelijk van toepassing voor alle burgers	111
17.2.3.4. Basisfilosofie van het decreet proefomgeving experimentele woonvormen	111
17.2.3.5. Bijsturing wetgeving ruimtelijke ordening	113
17.2.3.5.1. Bestaanbaarheid en inpasbaarheid	113
17.2.3.5.2. Verzoenbaarheid van het project met planologische voorschriften	114
17.2.3.5.3. Wat betreft de inpasbaarheid van het project in de onmiddellijke omgeving	115
17.2.3.5.4. Groepswoningbouw en verkavelingsvoorschriften	115
17.2.3.6. Kanttekeningen bij het versoepelde wetgevende kader	116
17.2.3.7. Op grond van de wetgeving proefomgeving experimentele woonvormen werden 28 cohousingprojecten erkend	117
17.2.3.8. Van experimentele vorm naar normaliteit	117
17.2.4. Conceptnota voor nieuwe regelgeving over het creëren van een regelluw kader voor initiatieven van cohousing voor ouderen en voor personen met een verminderd zelfzorgvermogen	118
17.3. Waalse Gewest	118
17.3.1. Code wallon de l'habitation durable	118
17.3.2. Code du développement territorial (CoDt)	119
17.4. Brusselse Hoofdstedelijke Gewest	120
17.4.1. Brusselse Huisvestingscode	120
17.4.2. Brusselse Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO)	121
Hoofdstuk 18. Classificatie van cohousingtypes	122
18.1. Cohousing in zijn oorspronkelijke verschijningsvorm	123
Inleiding	123

18.1.1. Kennismakingsfase	123
18.1.1.1. Een langzaam groeiproces	123
18.1.1.2. Een visie ontwikkelen	124
18.1.1.3. Een visienota opstellen	125
18.1.1.4. Een charter uitwerken	125
18.1.2. Opstartfase	126
Inleiding.	126
18.1.2.1. Aandachtspunten	127
18.1.2.2. Selectie van de site	128
18.1.2.3. Privaatrechtelijke vormgeving van gerechtigdheid op de woningen en medegerechtigdheid op de gemeenschappelijke ruimtes en voorzieningen: huur- en koopwoningen	130
18.1.2.3.1. Huurwoning.	130
18.1.2.3.2. Koopwoning	132
18.1.2.3.3. Huur met koopoptie	139
18.1.3. Kostenraming, selectie bouwkundig concept en financiering	140
18.1.3.1. Kostenraming	140
18.1.3.2. Selectie bouwkundig concept	140
18.1.3.3. Financiering en hypotheek	141
18.1.4. Juridische organisatie en beheer van cohousing	141
18.1.5. Bouwfase	142
18.1.5.1. Collectief particulier opdrachtgeverschap	142
18.1.5.2. Zelfbouw en -ontwikkeling of aanstelling aannemer, kluswoningbouw dan wel cascobouw	142
18.1.5.3. Vernieuwbouw of nieuwbouw	143
18.1.5.4. Architecturale uitwerking	144
18.1.5.5. Privaatrechtelijke organisatie van de bouwfase	144
Inleiding	144
18.1.5.5.1. Feitelijke vereniging zonder rechtspersoonlijkheid	145
18.1.5.5.2. Vereniging zonder winstoogmerk (vzw)	146
18.1.5.5.3. Maatschap	147
18.1.6. Woonfase en beheersstructuur	150
18.2. Cohousing aangestuurd door een bouwpromotor	150
Inleiding: commercialisering van het huisvestingsmodel cohousing	150
18.2.1. Kennismakingsfase	151
18.2.2. Opstartfase	151
18.2.3. Bouwfase	152
18.2.4. Woonfase en beheersstructuur	152
18.3. Cohousing aangestuurd door publieke actoren	152
Inleiding: sociale finaliteit	152
18.3.1. Kennismakingsfase	153
18.3.2. Opstartfase	153
18.3.3. Bouwfase	154
18.3.4. Woonfase en beheersstructuur	154
18.4. Experimentele cohousing	154
Inleiding: alleen voor erkende inschrijvingen	154
18.4.1. Kennismakingsfase	154

18.4.2. Opstartfase	155
18.4.3. Bouwfase	156
18.4.4. Woonfase en beheersstructuur	156
Hoofdstuk 19. Einde van cohousing	156
19.1. Cohousing in zijn oorspronkelijke verschijningsvorm en professioneel aangestuurde cohousing	156
19.2. Experimentele cohousing	158
 ONDERAFDELING II.	
COLIVING	160
Inleiding	160
Hoofdstuk 1. Conceptuele eigenschappen: combinatie van kleine, niet-zelfstandige, gemeubileerde wooneenheden met gedeelde collectieve ruimtes en voorzieningen	162
Hoofdstuk 2. Basiskenmerken	164
Hoofdstuk 3. Financialisering van korte-termijn-huisvesting als finaliteit	165
Hoofdstuk 4. Voordelen	165
Hoofdstuk 5. Nadelen	165
Hoofdstuk 6. Aanbod van coliving	166
6.1. Drie categorieën: <i>self-managed</i> , <i>facilitated</i> en <i>hospitality coliving</i>	166
6.2. Zelf georganiseerde of self-managed coliving	166
6.3. Door een gespecialiseerd exploitatiebedrijf gefaciliteerde of <i>facilitated coliving</i> ...	167
6.4. Door een overnachtingsplatform georganiseerd kortdurend verblijf of <i>hospitality coliving</i>	168
Hoofdstuk 7. Stedenbouwkundige omkadering en woonkwaliteit	169
7.1. Leemte in de stedenbouwkundige voorschriften	169
7.2. Knelpunten	169
7.3. Verbouwing eengezinswoning tot een gemeenschapswoning vereist een vergunning	170
7.4. <i>De lege ferenda</i>	170
Hoofdstuk 8. Beheer en exploitatie van een colivingproject	171
8.1. Wervingscampagne voor het aantrekken van colivers	171
8.2. Uitschrijven van algemene toetredingsvoorwaarden	171
8.3. Boeking van gereserveerde accommodaties via het digitaal colivingplatform	172
8.4. Intake	172
8.5. Organisatie van het beheer en van de dienstverlening	172
8.6. Afwikkeling exit	173
Hoofdstuk 9. Gebruiksaanspraken: huur of koop	173
9.1. Huur	173
9.1.1. Huur en aanneming van werk: de twee gedaanten van coliving	173
9.1.2. Opmaak van een individuele sui generis-colivinghuisvestingsovereenkomst	175
9.1.2.1. Afspraken met betrekking tot de huisvesting	176
9.1.2.2. Afspraken met betrekking tot de dienstverlening	176

9.1.3.	<i>De geïndividualiseerde variabele huurtijd maakt een soepele intake en exit mogelijk .</i>	177
9.1.4.	<i>De gemeubileerd ingerichte woonvertrekken, geïndividualiseerde huurtijd, de variabele huurprijs en de flexibele verhuisbewegingen zijn niet geheel inpasbaar in de klassieke medehuur .</i>	177
9.1.5.	<i>Geen passieve hoofdelijkheid van de colivers .</i>	180
9.1.6.	<i>De enkelvoudige contractuele relatie met de verhuurder verdient de voorkeur .</i>	181
9.1.7.	<i>Huur van korte duur?</i>	182
9.1.8.	<i>Bezetting ter bede?</i>	183
9.1.9.	<i>Gemene huur als preferentiële rechtsfiguur .</i>	184
9.2.	<i>Koop .</i>	185
	Hoofdstuk 10. Zeggenschap in de leefgemeenschap .	186
10.1.	<i>De house manager .</i>	186
10.2.	<i>De deelgenoten via een bewonersraad .</i>	186
	Hoofdstuk 11. Regeling van de rechtsverhoudingen tussen de samenwoners .	186
	Hoofdstuk 12. Reglementering van de beperking van de bezetting .	187
	ONDERAFDELING III.	
	COMMUNITY LAND TRUST .	188
	ONDERDEEL I.	
	INLEIDENDE BESCHOUWINGEN .	188
	Hoofdstuk 1. Begrip .	188
1.1.	<i>Uitgifte van het gebruik van grond, in eigendom bij een rechtspersoon, ten gunste van woongerechtigden .</i>	188
1.2.	<i>Community Land Trust opgezet als een financieringsinstrument voor betaalbare bouwgrond .</i>	189
	Hoofdstuk 2. Oorsprong en opkomst van de Community Land Trust .	191
	Hoofdstuk 3. Moderne Community Land Trust .	192
	Hoofdstuk 4. Angelsaksische trust als fundament van de Community Land Trust .	193
	Hoofdstuk 5. Structuur van de Anglo-Amerikaanse trust: splitsing van macht en belang .	195
	Hoofdstuk 6. Finaliteit van de Community Land Trust: welzijn bevorderen op lange termijn .	198
	ONDERDEEL II.	
	FUNDAMENTELE BASISKENMERKEN VAN DE COMMUNITY LAND TRUST .	200
	Hoofdstuk 1. Leidende beginselen .	200
1.1.	<i>Een communale huisvestingsorganisatie zonder winstgevend doel gericht op het algemeen belang van een woongemeenschap (<i>resident community</i>) .</i>	200
1.2.	<i>Een communale huisvestingsorganisatie met een open lidmaatschap .</i>	202
1.3.	<i>Een communale huisvestingsorganisatie met een tripartiet beheer .</i>	204

1.4.	Een communale huisvestingsorganisatie die gemeenschapsgrond in eigendom verworft en behoudt (land)	204
1.5.	Een communale huisvestingsorganisatie die onroerend goed als instrument van sociaal woonbeleid langdurig en tegen een bescheiden vergoeding ter beschikking stelt van de begunstigten (trust)	205
Hoofdstuk 2.	Decretaal kader voor de Community Land Trust of Gewestelijke Grondalliantie in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest als inspirerend voorbeeld	207
Hoofdstuk 3.	Trustnabootsing naar het Belgisch recht onder de vorm van de vestiging van een zakelijk gebruiksrecht op de grond, gecombineerd met een grondgebonden lidmaatschap in de rechtspersoon-grondeigenaar	210
3.1.	Louter opsplitsing van het grondbezit via een zakelijk gebruiksrecht	210
3.2.	Creatie van een goederenrechtelijke rechtsverhouding tussen de CLT als juridische en de woningzoekende als economische eigenaar	213
3.3.	Keuze van de rechtsvorm van de rechtspersoon die eigenaar wordt van de grond	214
	<i>Inleiding</i>	214
3.3.1.	<i>Vereniging zonder winstoogmerk: fungeert als operationele ledenvereniging</i>	215
3.3.1.1.	Wetgeving	215
3.3.1.2.	Wettelijk doel	215
3.3.1.3.	Statutaire specialiteit	216
3.3.1.4.	Oprichting	216
3.3.1.5.	Leden	216
3.3.1.6.	Bestuur	217
3.3.1.7.	De CLT en de vzw	217
3.3.2.	<i>Stichting van openbaar nut (SON): fungeert als grondeigenaar</i>	218
3.3.2.1.	Wetgeving	218
3.3.2.2.	Oorsprong en ontwikkeling	219
3.3.2.3.	Aard, ontstaan en bestanddelen	220
3.3.2.4.	Oprichting	220
3.3.2.5.	Bestuur	221
3.3.2.6.	De CLT en de stichting	221
Hoofdstuk 4.	Synthese van de trustnabootsing naar Belgisch recht	222
ONDERDEEL III.		
DE COMMUNITY LAND TRUST IN DE PRAKTIJK		224
Hoofdstuk 1.	Onderscheid tussen monofunctionele en multifunctionele doelstelling	224
Hoofdstuk 2.	Opstart van een Community Land Trust	224
	<i>Inleiding</i>	224
2.1.	Zelfinitiatiefmodel	225
2.2.	Professioneel aansturingsmodel	225
2.3.	Start reflectiegroep en opmaak haalbaarheidsstudie	226
2.4.	Uittekening door de initiatiefgroep van de organisatie	227
2.5.	Ledenwervingscampagne	227
2.6.	Inschrijving van de kandidaten en toewijzing van de percelen	227
2.7.	Opstart bouwproject	229

2.8. Financiële aanpak	230
2.8.1. <i>Subsidies</i>	230
2.8.2. <i>Private investeringen</i>	230
2.8.3. <i>Eigen inkomsten</i>	230
2.8.4. <i>Op alle eurocentjes letten</i>	231
2.9. Vastlegging uitgifte- en koopvoorwaarden	231
Hoofdstuk 3. Werk maken van een grondenbank?	231
Hoofdstuk 4. Eindconclusie met betrekking tot de Community Land Trust ...	232
 ONDERAFDELING IV.	
WOONCOÖPERATIE	234
Inleiding	234
Hoofdstuk 1. Wat is een coöperatie?	234
Hoofdstuk 2. Wat is een wooncoöperatie?	235
Hoofdstuk 3. Inkapseling van de wooncoöperatie in een coöperatieve vennootschap	235
Hoofdstuk 4. Wettelijk kader van de coöperatieve vennootschap: gericht op het coöperatieve gedachtegoed	236
Hoofdstuk 5. Basiskenmerk van de wooncoöperatie: aankoop en certificering van onroerend goed	237
Hoofdstuk 6. Kapitaalopbouw	237
Hoofdstuk 7. Economische eigendom ter ondersteuning van de huisvesting van de coöperanten	238
Hoofdstuk 8. Mede-eigenaar van de wooncoöperatie, maar geen eigenaar van de individuele betrokken woning	239
Hoofdstuk 9. Groeiend succes van het coöperatieve woonmodel	240
Hoofdstuk 10. Types coöperaties en wooncoöperaties	241
Hoofdstuk 11. Verankering van de commons	243
Hoofdstuk 12. De wooncoöperatie creëert mede-eigenaarschap binnen de vennootschap maar geen eigenaarschap van de bewoners	243
Hoofdstuk 13. De aandeelhouder-bewoner huurt tegen kostprijs	244
Hoofdstuk 14. De aandeelhouder-bewoner huurt een deel van het collectieve bezit	245
Hoofdstuk 15. De wooncoöperatie verschaft naast lidmaatschaps- en woonrechten ook organisatorische rechten	245
15.1. Aandeelhoudersrechten	246
15.2. Woonrechten	246
15.3. Organisatorische rechten	246
Hoofdstuk 16. Afstemming wooncoöperatie op het wettelijk kader van de coöperatieve vennootschap	247

Hoofdstuk 17. Een praktijkvoorbeeld: Wooncoop	248
17.1. Situering	248
17.2. Kapitaalstructuur Wooncoop	249
17.2.1. Drie categorieën van aandelen	249
17.2.2. Woonrechten verbonden aan de aandelen	250
17.2.3. Contributieverplichtingen	250
17.2.4. Engagements van de wooncoöperatie	251
Hoofdstuk 18. Eindconclusie betreffende de wooncoöperatie	251
 AFDELING IV.	
COWORKING	252
Inleiding: de derde plaats tussen thuiswerk en kantoorwerk	252
Hoofdstuk 1. Begrip: werken voor een kortlopende periode in een gedeelde community-werkruimte	253
Hoofdstuk 2. Nieuwe manier van werken zonder bureaucratische hiërarchie met bijbehorende hiërarchie van kantoren	254
Hoofdstuk 3. Terminologie	254
Hoofdstuk 4. Oorspronkelijk concept: community-werkgemeenschap	255
Hoofdstuk 5. Modern concept: rationeel kantoorgebruik en inzet van kantoorhubs	256
Hoofdstuk 6. Kenmerken van community-geïnspireerde coworking	257
6.1. Finaliteit	257
6.2. Toegang	257
6.3. Periode	257
6.4. Gebruik van de coworkingruimte	258
6.5. Beschikbare kantoorruimte	258
6.6. Inrichting en faciliteiten	258
Hoofdstuk 7. Kenmerken van bedrijfsmatig georiënteerde coworking	258
7.1. Finaliteit	258
7.2. Bedrijventerrein	259
7.3. Bedrijvenpark	260
7.4. Bedrijvencentrum	260
7.5. Bedrijfsgebouw	260
7.6. Bedrijfsverzamelgebouw	260
7.7. Kantoorverzamelgebouw	261
7.8. Bedrijvencentrum gecombineerd met coworking	261
7.9. Coworkingcampus	261
7.10. Coworkingverdieping in een appartementsgebouw	262
7.11. Gespecialiseerde coworking exclusief gericht op vrije beroepers	262
Hoofdstuk 8. Voor- en nadelen	263
8.1. Community-geïnspireerde coworking	263
8.1.1. Voordelen	263

8.1.2. Nadelen	263
8.2. Bedrijfsmatig georiënteerde coworking	264
8.2.1. Voordelen.....	264
8.2.2. Nadelen	264
Hoofdstuk 9. Contractuele afspraken.....	265
9.1. Tussen de gebouweigenaar en de coworkingoperator	265
9.2. Tussen de coworkingoperator en de <i>coworker</i>	265
9.2.1. Een coworkingruimte huren	265
9.2.2. Een kantoor huren.....	266
9.2.3. Een postbusadres huren	266
9.2.4. Aangeboden diensten.....	266
Hoofdstuk 10. Hybride coworking.....	267
 AFDELING V.	
MULTIPLE LANDED COMMONS	268
Inleiding	268
Hoofdstuk 1. <i>Short stay</i>	268
Hoofdstuk 2. <i>Long stay</i>	269
Hoofdstuk 3. Contractuele afspraken.....	270
3.1. <i>Short stay</i>	270
3.2. <i>Long stay</i>	270
Hoofdstuk 4. Huisreglement	271
 AFDELING VI.	
VERHYPOTHEKERING VAN DE NIEUWE LANDED COMMONS..	273
Hoofdstuk 1. Situering.....	273
Hoofdstuk 2. Functie van hypotheek als zakelijk zekerheidsrecht	273
Hoofdstuk 3. Belang van de bepaalbaarheid van het te bezwaren goed	274
Hoofdstuk 4. Hypotheek in geval van zakenrechtelijke commonsverhoudingen...	275
4.1. Cohousing.....	275
4.2. Coliving	275
4.3. Community Land Trust	276
4.4. Wooncoöperatie	276
Hoofdstuk 5. Hypotheek in geval van persoonsrechtelijke commonsverhoudingen	277
 VERKORTE BIBLIOGRAFIE	279