



FOCUS: Nr.4 | november 2014

EXPLOITATIEPERIKELEN



Vereniging voor
christelijk onderwijs

Creatief met leegstand



Tekst: mr. Josephine Haneveer, advocaat bij Verus

HET KOMT STEEDS MEER VOOR: LEEGSTAND ALS GEVOLG VAN KRIMP. ZOWEL IN HET PRIMAIR ALS HET VOORTGEZET ONDERWIJS IS DE DALING VAN HET AANTAL LEERLINGEN VOELBAAR. DAT HEEFT GEVOLGEN VOOR DE EXPLOITATIE VAN GEBOUWEN. HOE LOS JE DAT ALS BESTUUR OP?

Voor meer informatie

kunt u contact opnemen met de afdeling Advocaten en Juristen: 0348 74 44 48.

Veel schoolbesturen worstelen met het probleem van leegstand. Vooral in het primair onderwijs, waar per 1 januari 2015 ook de overheveling van buitenonderhoud en aanpassingen een feit is. Het bedrag dat het

bevoegd gezag extra krijgt in de lumpsumvergoeding, is berekend per leerling. Dus hoe minder leerlingen, hoe minder geld voor onderhoud, terwijl alle bestaande vierkante meters schoolgebouw onderhouden

moeten worden. Als bestuur kun je moeilijk het gebouw opsplitsen en een gedeelte er 'maar bij laten hangen'.

Leegstand zet besturen voor het blok.

De reserves zijn mogelijk ontoereikend om de hoge energiekosten te dragen, en tegenover de lasten van krimp (leegstand) staat geen bekostiging.

Maatschappelijke functie

Wie over de invulling van leegstand ten gevolge van krimp nadenkt, krijgt al gauw het Integraal Kindcentrum, de Brede School, en alles wat daar op lijkt, in beeld. Dat biedt zicht op een win-winsituatie: onderdak bieden aan een maatschappelijk breed gedragen initiatief én bestrijding van de leegstand. Dat geldt voor het primair onderwijs. Bij leegstand in het voortgezet onderwijs kan gedacht worden aan maatschappelijke organisaties als bibliotheek, cultureel centrum en opleidings- en scholingsorganisaties.

Bij leegstand mag de school met toestemming van de gemeente ruimte verhuren. De onderwijswetgeving stelt specifieke regels aan verhuur en ingebruikgeving van onderwijshuisvesting. Let wel: het gaat hier dus om ruimten die aangewezen zijn voor onderwijsactiviteiten. Vierkante meters in het schoolgebouw die daarvoor niet zijn aangewezen, bijvoorbeeld ruimte die geen onderwijsbestemming (meer) heeft, of vierkante meters die met eigen (private) middelen zijn gerealiseerd, vallen niet onder de onderwijswetgeving en zijn tegen commercieel tarief te verhuren volgens het regime van artikel 7:230a van het Burgerlijk Wetboek (BW).

Medegebruik en verhuur

Het is zaak goed in het oog te houden wanneer sprake is van medegebruik en/of verhuur en wanneer de verhuur volgens het regime van artikel 7:230a BW dient plaats te vinden. Artikel 108 van de Wet op het Primair Onderwijs (WPO), artikel 106 van de Wet op de Expertisecentra

(WEC) en artikel 76s van de Wet op het Voortgezet Onderwijs (WVO) regelen het in gebruik geven en de verhuur door het schoolbestuur.

Wanneer een deel van een schoolgebouw of -terrein door de gemeente niet gevorderd is voor de huisvesting van een andere school, dan kan een schoolbestuur besluiten dit gebouwgedeelte in medegebruik te geven aan derden. Voorwaarde hierbij is dat het gaat om gebruik voor uit de openbare kas bekostigd onderwijs of voor andere culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden. Dit medegebruik gebeurt om niet of tegen een kostendekkend exploitatietarief. Hiervoor is geen toestemming nodig van B en W.

Als schoolbestuur kunt u daarnaast ook besluiten om het gebouwgedeelte of terrein te verhuren aan derden. Verhuur kan geschieden tegen een normaal markt-tarief. Bij verhuur is, in tegenstelling tot medegebruik, wel toestemming van B en W vereist. In beide gevallen eindigt de ingebruikname door derden wanneer de gemeente een beroep doet op haar vorderingsrecht of indien de school het in gebruik gegeven c.q. verhuurde gedeelte weer zelf nodig heeft.

Overige bedrijfsruimte

Bij zowel medegebruik als verhuur geldt dat het gehuurde niet bestemd mag zijn als woon- of bedrijfsruimte in de zin van de vijfde ('woonruimte') en zesde ('bedrijfsruimte') afdeling van titel 4 van boek 7 BW. Artikel 7:230a ('overige bedrijfsruimte') is daarnaast specifiek niet van toepassing verklaard.

Laatstgenoemd artikel is wél heel goed te gebruiken als u ruimte wilt verhuren die niet (meer) voor onderwijs is bestemd. Ruimte die dus niet onder de onderwijswetgeving valt. Als verharende partij moet u er rekening mee houden dat huurders van zogenoemde 'overige bedrijfsruimte' in de zin van artikel 7:230a BW een bepaalde mate van huurbescherming hebben die niet doorbroken

kan worden door het vorderingsrecht van de gemeente of indien het gehuurde gedeelte weer nodig is voor gebruik door de eigen school. De afgesproken huurperiode geldt als leidraad, waarbij de huurder bij het einde van de huurovereenkomst de rechter kan vragen om ontruimingsbescherming. In het uiterste geval kan een huurder zijn verblijf met wel drie jaar verlengen.

De praktijk wijst uit dat er problemen kunnen ontstaan bij de uitwerking van de verschillende huurregimes. Met de gemeente over een opgelegde verplichting tot afdracht van huurinkomsten, met bestaande en/of toekomstige huurders over het al dan niet voortzetten of aangaan van een huurovereenkomst. Welk huurregime is van toepassing? Welke rechten en/of plichten gaan partijen over en weer aan? Valt ruimte nu wel of niet onder de onderwijswetgeving? En moet die huur nu wel of niet afgedragen worden aan de gemeente? Welke voorwaarden zijn van toepassing? Kan ik er nog onderuit?

Verhuur van onderwijsruimte

U hebt een aantal ruimten in uw gebouw – met toestemming van de gemeente – verhuurd aan een organisatie voor kinderopvang X. Het betreft ruimten met een onderwijsbestemming. Organisatie X heeft de ruimten in gebruik ten behoeve van het organiseren van kinderopvang en BSO. Het is uw wens om de kinderopvang en BSO zelf te gaan organiseren via een voor dit doel opgerichte stichting. Conform uw onderwijsbeleid stelt u zichzelf ten doel een eenduidig aanbod van onderwijs en opvang onder één dak te realiseren. In het huidige aanbod is er volgens u te veel versnippering tussen kinderopvang, BSO en onderwijs, terwijl u streeft naar een sluitend aanbod binnen een krachtige pedagogische omgeving.

Om deze reden wilt u de huurovereenkomst met X opzeggen. In de huurovereenkomst tussen X en uw organisatie is het volgende opgenomen:

“Opzegging van deze overeenkomst kan slechts geschieden bij aangetekende brief, met inachtneming van een opzegtermijn van ten minste zes maanden.”

Van deze opzegtermijn kan worden afgeweken in het geval van het bepaalde in artikel 108 lid 2 WPO: De ingebruikgeving of verhuur ingevolge het eerste lid eindigt:

- a. Indien burgemeester en wethouders gebruik maken van hun bevoegdheid op grond van artikel 107 (vorderingsrecht) zonder dat enige schadeplicht ontstaat, of*
- b. Indien het in gebruik gegeven dan wel verhuurde deel nodig is voor gebruik door de eigen school.*

In de huurovereenkomst is ook opgenomen dat ingevolge het vierde lid van artikel 108 WPO, artikel 7:230a van het Burgerlijk Wetboek (BW) niet van toepassing is op deze huurovereenkomst.

Wat zijn de mogelijkheden om de huurovereenkomst op te zeggen met een termijn korter dan zes maanden? Allereerst is het zaak de verschillende opzeggingsgronden goed uit elkaar te houden. Opzegging op grond van het genoemde onder sub a. kan alleen als burgemeester en wethouders gebruik maken van hun vorderingsrecht. Dat is hier niet het geval. Opzegging op grond van het genoemde onder sub b. kan alleen indien de verhuurde ruimte nodig is voor gebruik door de eigen school. Maar is hier ook sprake van gebruik door de eigen school? Daarvoor is nodig dat de onderwijsruimte weer in gebruik wordt genomen ten behoeve van het onderwijs. Het leerlingenaantal is gestegen en u hebt de ruimte nodig voor het geven van lessen of u breidt bijvoorbeeld het onderwijsaanbod uit.

Checklist

Een korte checklist kan behulpzaam zijn als u als verhuurder een huurovereenkomst als hiervoor bedoeld wenst aan te gaan:

- Toestemming vragen aan het college van B en W. Wees alert als de gemeente afdracht van huurpenningen vordert; dit is doorgaans ten onrechte.*
- Toepasselijkheid van de wetgeving noemen (WVO, WPO, WEC).*
- Mogelijkheid tot opzeggen opnemen met daarbij een duidelijke opzegtermijn (een half jaar is in de meeste gevallen redelijk).*
- Toepasselijkheid van artikel 7:230a BW uitsluiten.*

In zulke gevallen kunt u gebruik maken van de opzeggingsgrond onder b. Er geldt dan geen opzegtermijn.

Hier is echter a. noch b. aan de orde. U wilt de ruimte in gebruik nemen voor activiteiten die weliswaar alles met onderwijs te maken hebben maar die niet onder de regelgeving van de WPO (of de WEC/WVO) vallen. U dient de huurovereenkomst op te zeggen met inachtneming van een opzegtermijn van zes maanden. Door de uitsluiting van artikel 7:230a van het BW geldt geen ontruimingsbescherming, en opzegging met inachtneming van de geldende opzegtermijn doet de huurovereenkomst eindigen op de dag waartegen is opgezegd.

De rechter zal, weliswaar met terughoudendheid, de opzegging kunnen toetsen aan redelijkheid en billijkheid. Het is mede daarom altijd goed om eerst te trachten in goed onderling overleg tot een einde van de huurovereenkomst te komen en in ieder geval bereidheid te tonen de belangen van de huurder in ogenschouw te nemen. Er zou bijvoorbeeld samen nagedacht kunnen worden over mogelijke vervangende ruimte waar de huurder naartoe zou kunnen verhuizen.

Toestemming ten behoeve van verhuur en afdracht huurpenningen

Een gemeente kan de vereiste toestemming weigeren indien:

- de ruimte nodig is voor een andere school en de gemeente van plan is deze ruimte daarvoor op korte termijn te vorderen;*
- de ruimte gebruikt gaat worden als woon- of bedrijfsruimte als bedoeld in boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (bijvoorbeeld bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW, waaronder de verhuur voor winkelruimte valt), of;*
- het gebruik van de ruimte zich niet verdraagt met het onderwijs aan de in het gebouw gevestigde school.*

Als er geen belemmering is om toestemming te verlenen, dan kan zich nog een probleem voordoen met betrekking tot de huurvergoeding. Dat zit zo. Veel gemeenten verbinden aan het wettelijke vereiste van gemeentelijke toestemming voor verhuur van ruimte(n) in een schoolgebouw

(zie hierboven) de voorwaarde dat (een gedeelte van) de huurpenningen aan de gemeente moeten worden overgedragen. In een – inmiddels bekende – uitspraak heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (RvS) op 21 oktober 2009¹ geoordeeld dat aan de toestemming voor de verhuur op grond van artikel 108 WPO slechts een financiële voorwaarde mag worden verbonden indien blijkt dat:

- a. *de bijdrage in de stichtingskosten die het schoolbestuur op grond van de financiële voorwaarde aan de gemeente moet betalen aantoonbaar ten goede komt aan onderwijshuisvesting, en;*
- b. *de hoogte van het geuraagde bedrag rechtstreeks is gerelateerd aan de extra kosten of derving van inkomsten voor de gemeente die de toestemming voor het verhuren van een deel van het schoolgebouw aan een organisatie voor buitenschoolse opvang met zich meebrengt.*

In de praktijk zien wij echter vaak dat gemeenten, ondanks deze uitspraak van de RvS, in hun huurbeleid schoolbesturen toch verplichten om de huurinkomsten aan de gemeente af te dragen en de hoogte van de aan de huurder te vragen huurprijs bovendien dwingend vastleggen. Als grond voor de afdracht voert de gemeente de stichtings- en onderhoudskosten aan die zij maakt (rente, aflossingen, OZB, onderhoud en verzekeringen). De gemeente is klaarblijkelijk van mening dat het redelijk is dat zij deze lasten niet hoeft te dragen en dat deze kosten (volgens de gemeente) niet als indirecte subsidie ten goede mag komen aan commerciële partijen. Maar de RvS toetst gelukkig streng aan de door hem gestelde voorwaarden, dus laat u niet om de tuin leiden! Dat de RvS zo streng toetst heeft alles te maken met de

overweging die aan het opstellen van voornoemde voorwaarden ten grondslag ligt, namelijk dat “niet kan worden aanvaard dat het zonder wettelijke grondslag opgelegde financiële voorschrift feitelijk het karakter krijgt van een belastingheffing, dan wel van ontneming van door de verhuur genoten voordeel.”

Het is belangrijk om te benoemen dat stichtings- en onderhoudskosten, kort gezegd, niet kunnen worden doorberekend aan het schoolbestuur via de huurafdracht. Het argument van veel gemeenten dat dit redelijk zou zijn, treft bij de RvS geen doel. Onlangs heeft de RvS opnieuw een uitspraak² gedaan over dit onderwerp. De RvS bevestigt de eis dat een gemeente gemotiveerd moet onderbouwen dat de gevraagde bijdrage ten goede komt aan onderwijshuisvesting en dat er aan de kant van de gemeente sprake is van extra kosten of derving van inkomsten die rechtstreeks gerelateerd zijn aan de toestemming voor de verhuur.

In deze kwestie was verder aan de orde dat het schoolbestuur bezwaar had gemaakt tegen een besluit waarin door de gemeente een herziene berekening van de hoogte van de financiële voorwaarde was opgelegd. Vijf jaar eerder had de gemeente al een brief namens het college aan de betrokken schoolbesturen gezonden waarin ze meldde dat toestemming voor de verhuur zou worden verleend onder de voorwaarde dat een gedeelte van de huurinkomsten afgedragen zou worden ter dekking van de stichtingskosten.

In deze brief, die was gericht aan ‘alle schoolbesturen’, werd gerefereerd aan het gemeentelijk beleid inzake de toestemming voor de verhuur en de huurafdracht aan de gemeente. Deze brief aan ‘alle schoolbesturen’ wordt door de RvS te algemeen van aard geacht om een besluit te kunnen

zijn en daarom kan aan het schoolbestuur niet worden tegengeworpen dat zij destijds geen bezwaar heeft gemaakt.

Uit deze uitspraak volgt dat het vastleggen van regels omtrent huurafdracht in beleid geen afbreuk doet aan de geldigheid van de ‘RvS-voorwaarden’. Een gemeente kan geen huurafdracht vorderen enkel op grond van het feit dat dit vastligt in gemeentelijk beleid. Let hier op als een gemeente – ondanks de recente rechtspraak – met dit soort beleid op de proppen komt.

Ten slotte heeft de RvS bepaald dat er ook geen sprake is van oneerlijke concurrentie of ongerechtvaardigde staatssteun (of ‘indirecte subsidie’, zoals dat weleens wordt genoemd) indien afdracht van huurinkomsten achterwege blijft. De achtergrond van deze redenering is dat een gemeente wél de bevoegdheid heeft om kosten in rekening te brengen, zij het dat dit is gebonden aan (strikte) voorwaarden.

Kortom, een grondslag voor het vorderen van huurinkomsten door een gemeente ten laste van het schoolbestuur ontbreekt in verreweg de meeste gevallen.

Verhuur van niet-onderwijsruimte

Het komt geregeld voor dat een schoolbestuur besluit om extra ruimte te creëren in of bij een schoolgebouw, bijvoorbeeld ten behoeve van een doorlopende lijn in kinderopvang en onderwijs. Het uiteindelijke doel is een gecombineerd, eenduidig en kwalitatief goed aanbod van onderwijs en opvang onder één dak. Met andere dan overheidsmiddelen (eigen private middelen) wordt dan een uitbreiding gerealiseerd van het bestaande aantal vierkante meters voor onderwijs.

Het kan ook zijn dat een gemeente extra ruimte realiseert die niet onder onderwijsruimte valt in de zin van de wet (WPO/WVO/WEC). De gemeente doet dit dan ten behoeve van functies of onderwijsvormen die aansluiten op het bestaande onderwijs. Dit zie je vaak in het vo (diverse vormen

¹ Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State 21 oktober 2009, 200901067/1/H2, ECLI:NL:RVS:2009:BK0803

² Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State 4 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1986, hoger beroep van Rechtbank Oost-Brabant 12 augustus 2013, ECLI:NL:RBO-BR:2013:4400

van multifunctionele accommodaties). Maar ook ten behoeve van een brede school of integraal kindcentrum kan een gemeente besluiten tot het bekostigen van een extra uitbreiding.

In zulke gevallen is het uitgangspunt dat de te verhuren ruimte niet tot de onderwijsruimte wordt gerekend en dat het bevoegd gezag optreedt als verhuurder. Let u op het volgende:

1. *Als u met eigen middelen ruimte realiseert, kunt u met het college van B en W afspreken dat voor de berekening van de capaciteit van het schoolgebouw, de ruimte die is gerealiseerd met andere dan overheidsmiddelen, niet tot de onderwijscapaciteit van het gebouw wordt gerekend. Dit deel wordt dan wel geregistreerd (zie Bijlage III deel A van de modelverordening voorzieningen huisvesting onderwijs). U treedt dan op als verhuurder, en bij groei van de school hoeft de huur-overeenkomst niet te worden opgezegd.*
2. *Als de extra ruimte door de gemeente is bekostigd, treedt het bevoegd gezag alleen als verhuurder op indien u juridisch eigenaar wordt van het hele gebouw, inclusief de extra vierkante meters.*

Omdat er geen sprake is van vierkante meters onderwijsruimte, geldt een ander huurregime dan wanneer daarvan wél sprake is van m² onderwijsruimte zoals in het eerste deel van dit stuk is toegelicht.

Welk huurregime van toepassing?

Aan welke partij u de niet-onderwijsruimte verhuurt, bepaalt of er sprake is van bedrijfsruimte (artikel 7:290 BW) of overige bedrijfsruimte (artikel 7:230a BW). Het is belangrijk om het verschil goed in de gaten houden omdat er verschillende huurregels gelden. Bedrijfsruimte is geregeld in artikel 7:290 BW.

Het onderscheid tussen 'bedrijfsruimte' (in de volksmond 'winkelruimte' genoemd) en 'overige bedrijfsruimte' is niet altijd eenvoudig te maken. Ruwweg is bedrijfsruimte een pand dat voor het publiek toegankelijk moet zijn en waar het product of de dienst direct geleverd wordt. Te denken valt aan een klein handelsbedrijf, winkel, brasserie, bibliotheek, besteldienst of een ambachtsbedrijf.

Overige bedrijfsruimte is geregeld in artikel 7:230a BW. Grofweg is een overige bedrijfsruimte alles wat geen bedrijfsruimte (7:290 BW) of woonruimte is. Een overige bedrijfsruimte heeft geen voor het publiek toegankelijk deel. Kinderopvang en BSO vallen hieronder (al is door een rechter in 2010 eens geoordeeld dat het onder bedrijfsruimte zou vallen, maar dat lijkt vooralsnog een niet herhaalde uitzondering). Verder vallen fabrieken, kantoren, huisarts, tandarts, notariskantoor e.d. hieronder. Omdat het (zowel in po als vo) in de meeste gevallen zal gaan om verhuur die onder het regime van artikel 7:230a valt, zal deze vorm nu nader worden toegelicht. De onderwijswetgeving is – zo constateerden we al – op de huurovereenkomst ex artikel 7:230a niet van toepassing. Dit betekent dat er geen toestemming aan de gemeente hoeft te worden gevraagd en dat de gemeente de betreffende vierkante meters niet kan vorderen. Ook zal de huurovereenkomst niet eindigen indien het verhuurde gedeelte nodig is voor gebruik door de eigen school. Opzegging van zo'n huurovereenkomst door de verhuurder heeft in principe het eindigen van de huur tot gevolg. Hierbij is niet relevant of de huurder zich hiermee al dan niet kan verenigen. De huurder van dit soort ruimte geniet ingevolge artikel 7:230a BW echter wél ontruimingsbescherming.

Deze ontruimingsbescherming houdt in dat de huurder na beëindiging van de huurovereenkomst (de aanzegging door de verhuurder) kan vragen de termijn waarvoor de ontruimingsbescherming geldt, te verlenen tot maximaal een jaar. Deze termijn kan op verzoek van de huurder vervolgens nog twee maal, telkens met maximaal een jaar,

worden verlengd. Een huurder heeft in het voor hem gunstigste geval dus een ontruimingsbescherming van drie jaar.

Op deze regel zijn drie uitzonderingen:

- *als een huurder zelf de huur heeft opgezegd;*
- *als een huurder uitdrukkelijk met de beëindiging van de huur-overeenkomst heeft ingestemd, of*
- *als een huurder veroordeeld is tot ontruiming wegens niet-nakoming van zijn verplichtingen. In die gevallen is het voor een huurder niet mogelijk een verzoek tot verlenging van de ontruimingsbescherming te doen.*

De kantonrechter kan het verzoek slechts toewijzen als de belangen van de huurder door de ontruiming ernstiger worden geschaad dan de belangen van de verhuurder bij voortzetting van het gebruik door de huurder. In de belangenafweging van de kantonrechter kunnen alle denkbare belangen een rol spelen. De kantonrechter zal dan ook acht slaan op alle feiten en omstandigheden van het individuele geval.

Uit een uitspraak van de rechtbank 's-Hertogenbosch³ volgt:

"Verzoekster heeft inmiddels geruime tijd, bijna drie jaar, gehad om vervangende ruimte te vinden. Zij is daar niet in geslaagd. Niet aannemelijk is geworden dat verzoekster zich gedurende het jaar 2007 voldoende heeft ingespannen om vervangende ruimte te vinden. Verzoekster heeft dienaangaande gesteld dat zij in 2007 minder tijd en aandacht heeft kunnen geven aan zoektochten naar vervangende ruimte als gevolg van interne maatschapsperikelen. Dit komt echter voor haar rekening en risico. Indien het door

³ Rechtbank 's-Hertogenbosch van 12 maart 2008; ECLI:N-L:RBSHE:2008:BC8449

haar gestelde belang daadwerkelijk zo groot is als door haar gesteld dan had het op haar weg gelegen om voorrang te geven aan die zoektochten. De ontruimingstermijn is inmiddels twee maal met een jaar verlengd en thans is de derde en laatst mogelijke verlenging aan de orde. Ook indien verlenging tot 1 januari 2009 plaatsvindt, zal verzoekster na die datum voor vervangende ruimte moeten zorgdragen. Gelet op de verstreken tijd gedurende welke zij naar alternatieven heeft gezocht en bij gebreke van concrete vooruitzichten, kan niet worden uitgesloten dat verzoekster een tijdelijke oplossing voor haar huisvestingsproblemen zal moeten realiseren. Uit haar stellingen blijkt dat zij daartoe mogelijkheden aanwezig acht, in elk geval bij een van de vier andere dagverblijven. Kennelijk was dit eerder niet zo. Niet valt in te zien dat die mogelijkheden niet vijf maanden eerder, per 1 augustus 2008, zouden bestaan. Voor zover aan het realiseren van tijdelijke opvang per 1 augustus 2008 in de weg zou staan dat met ouders van op te vangen kinderen contracten voor het gehele jaar 2008 zijn gesloten, kan dat verzoekster worden aangerekend aangezien zij er rekening mee had moeten houden dat haar slechts ontruimingsbescherming was verleend tot 1 januari 2008. Onder deze omstandigheden kan het belang van verzoekster niet worden geacht nog immer zwaarder te wegen dan het belang van de gemeente (...).

Bovenstaande illustreert dat de rechter bij het tweede en derde beroep op verlenging van de ontruimingstermijn, strenger zal toetsen of sprake is van gerechtvaardigde

Checklist

Een checklist voor gevallen waarin u als verhuurder een huurovereenkomst ex artikel 7:230a BW wilt aangaan:

- Nagaan of sprake is van onderwijsruimte (let ook op artikel 110 lid 7 en lid 9 WPO/76u lid 7 en lid 9 WVO/108 lid 7 en lid 9 WEC).
- Toestemming van de gemeente is niet nodig (afdracht van huurpenningen kan wel worden afgesproken indien de gerealiseerde ruimte door de gemeente is bekostigd).
- Algemene bepalingen huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW van toepassing verklaren.
- Duidelijke afspraken maken over de eindtermijn van de huurovereenkomst en de voorwaarden voor opzegging.

belangen aan de zijde van huurder. Het is dus niet zo dat de ontruimingsbescherming altijd geldt voor drie jaar.