Tenancy agreement Accommodate for Direct Offer

Parties:

1 Stichting DUWO, established in Delft, hereinafter referred to as: DUWO and the Lessor;

2 Contact number :
Name :
Date of Birth :
Nationality :
Educational establishment :

Hereinafter: the tenant, who at the start of the lease holds the status of a

- o Student, or
- o PhD student, or
- o Guest lecturer/researcher,

Together also referred to as: the Parties

Consider

1 DUWO is an approved institution that focuses on student housing, including for foreign exchange students, undergraduate students, master's students and PhD candidates, together referred to as foreign students. Both educational institutions, as well as these foreign students, have a need for and a strong interest in readily available housing for the duration of the study programme at the start of the agreed lease period.

2 DUWO has made agreements on the temporary rental of housing to this category of students with various educational institutions, including the institution with which the tenant is affiliated. These agreements ensure that such students - under certain conditions - have, on request, a house immediately available before the beginning of their study programme.

3 For the current educational period, the quota of houses, available for rental under the arrangements referred to under 2, has not been fully rented to candidates proposed by the educational institutions. Therefore, as an emergency solution, the landlord is prepared to rent the remaining houses, including the present one, temporarily to others (so-called 'direct offering'). This is done on the express condition that the lease actually ends upon expiry of the agreed period. After expiry of that period, the lessor will re-use the property for the benefit of the arrangements referred to under 2. The tenant understands this and realises that the obligation to return the accommodation empty and This practice is consistent with the agreements that educational institutions make at the time of accommodation directly upon request.

4 Because the 'direct offer' rent needs the house to be vacated at the end of a study programme, DUWO stipulates a fixed term for this tenancy agreement for a maximum of 12 months.

5 The parties acknowledge that any successful appeal by the tenant for renewal or rent protection upon expiry of the agreed period would lead to significantly reduced availability of accommodation for foreign students. The parties and educational institutions consider this not to be in their interest. They, therefore, believe that such appeals must be considered unacceptable according to standards of reasonableness and fairness.

6 If the tenancy agreement is concluded for a period of 12 months or less, the parties have no intention to exclude with the foregoing rules that in such case there is use of the living space, which by its nature is of only short duration.

7 Because agreements such as this one are entered into for a relatively short duration, the usual checkout experience for service costs through the payment of advances, followed by a final payment, leads to collection problems. Upon expiry of the tenancy agreement, the parties do not wish to have any remaining obligations to each other and therefore choose to arrange a fixed monthly amount for the supply of goods and services. This amount is based on the estimated actual costs.

And agree as follows:

1 **Tenancies, the rented property, purpose**

1.1 The lessor leases the furnished accommodation to the tenant located at
with the additional designation for this tenancy agreement: room
Upon conclusion of the agreement, the tenant has the status of a student in the sense of Article 7:274d, paragraph 2 CC, or a PhD student in the sense of Article 7:274e, paragraph 2 CC, or a guest lecturer/researcher affiliated for a limited period to an educational institution, which capacity is required to rent the house.

1.2 The rented property can also include, in addition to the living area, also a living area designated for common use and associated amenities. The rented property is let furnished and upholstered. The existing inventory at the start of the rent is listed on the DUWO website www.duwo.nl.

1.3 The rented property and the inventory included at the start of the rent are in good condition, except for normal wear and tear. The existing amenities function properly. The tenant will report any defects to DUWO within a reasonable time after occupying the house.

1.4 The rented property is meant as accommodation for the students or doctoral candidates referred to in Article 7:274d, paragraph 2 CC, resp. Article 7:274e, paragraph 2 CC, or a guest lecturer/researcher. Upon termination of this tenancy agreement pursuant to termination for urgent own use on the part of the lessor, the housing will be re-rented to a student or a PhD student.

1.5 The rented property is further intended solely for residential use by the Tenant. The Tenant must occupy the rented property themselves effectively and continuously. The Tenant is not allowed to provide use of . the rented property to third parties, in whole or in part, to sublet it, or to change its purpose of use in any other manner whatsoever. In case of violation of this prohibition, the tenant forfeits to the landlord a fine of € 10,000 without prejudice to the lessor's right to full compensation.

2 **Duration and commencement of the agreement**

2.1 This agreement is entered into for the specific period of days.
The lease agreement commences on .
and ends without requiring any special notice on .
The tenant is authorised to terminate the tenancy agreement in the interim on the 1st or 15th day each month, no later than one month before the end of the agreed upon rent period, at which the last day of the agreed upon rent period is at least 1 month later than the day of termination. Giving notice must be done by registered letter or online using the contact form at duwo.nl.

2.2 The tenant must actually vacate the rented property no later than the last day of the agreed - or, based on the previous paragraph, extended - period by 10:00 am at the latest, and return the rented property to DUWO, cleared of personal property, thoroughly cleaned and in the original condition, by handing over the keys to DUWO. If the tenant fails in this obligation, they face an immediately payable penalty of € 100 per calendar day for as long as they fail to vacate the property, without prejudice to their obligation to fulfil the contract and without prejudice to the other rights of DUWO to compensation.

2.3 An appeal to article 7:271 CC and/or to other stipulations in book 7, title 5 CC which would impede termination of the lease through the ending of the agreed lease period, will be judged by the parties in advance as unacceptable on the grounds of equity and natural justice.

3 **Supply of services and goods**

3.1 At the start of the rental period, the rental price (also the 'basic rent') will be € per month.

3.2 The tenancy agreement includes the following additional supplies and services:

3.3 The fixed payment for the costs of additional deliveries and services (the so-called service costs) mentioned in the previous paragraph, as well as consumption taxes, is determined as € per month.

3.4 At the start of the rent, the monthly amount payable by the tenant thus comes to a total of €

3.5 The total amount must be paid in advance and must be received by the Lessor no later than on the first day of the month.

4 **General Conditions**

4.1 The tenant declares it has received a copy of the tenancy regulations for furnished housing (2014 version) at the time of entering into the tenancy agreement, which is applicable to this tenancy agreement.

4.2 The lessor will process the personal data of the tenant in accordance with the privacy statement displayed on the website of the landlord, to which the tenant agrees.

4.3 Where applicable, the Tenant agrees that DUWO will request confirmation at least once a year at the educational institution where the tenant is registered as a student and needs to receive such registration. The tenant shall provide to the lessor upon their first request evidence that they are a student or PhD student within the meaning of Article 7:274d, paragraph 2 or Article 7:274e, paragraph 2 CC. Once the tenant is no longer a student or PhD student within the meaning of these provisions, the tenant shall inform the lessor accordingly in writing.

5 **Choice of residence**

The tenant chooses to live in the rented property for the duration of this tenancy agreement.

6 Final clauses

6.1 This agreement has been drawn up in both Dutch and English by way of service to the tenant. It has been translated into English with the greatest possible care. The Dutch text prevails if there are any disputes about the explanation of this agreement.

6.2 This agreement has been drawn up on the suspensive condition that the DUWO Tenants Associations have either not responded or have advised positively on the contents of this agreement before or on 11th May 2017, and furthermore that, in case the DUWO Tenants Associations have advised negatively on the contents of this agreement before or on 11th May 2017, under the dissolving condition that DUWO has not given a substantiated response to the Tenants Associations before 28th May 2017 that, despite the advice, DUWO will leave the contents of this agreement unchanged. In case the dissolving condition will come into effect, the housing reservation will remain valid and DUWO will need to offer a new agreement for the same rented property and for the same rent agreed upon in this agreement..

Thus drawn up in duplicate and signed in ...

The tenant	The lessor
_____	_____

Huurcontract Accommodate voor Direct Offer

Partijen:

1 Stichting DUWO, gevestigd te Delft, verder: DUWO en verhuurder;

2 Contact-nummer :
Naam :
Geboortedatum :
Nationaliteit :
Onderwijsinstelling :

verder: huurder, die bij aanvang van de huur de hoedanigheid bezit van

- o Student, of
- o Promovendus, of
- o Gastdocent/-onderzoeker,

tezamen ook te noemen: partijen,

Overwegen:

1 DUWO is een toegelaten instelling die zich richt op de huisvesting van studenten, onder wie ook buitenlandse exchange studenten, bachelor studenten, master studenten en promovendi, gastdocent- en/-onderzoekers te samen te noemen buitenlandse studenten. Zowel de onderwijsinstellingen als deze buitenlandse studenten hebben behoefte aan en groot belang bij voor aanvang van het studieprogramma beschikbare huisvesting voor de duur van de overeengekomen termijn.

2 DUWO heeft met diverse onderwijsinstellingen, afspraken gemaakt over de tijdelijke verhuur van woningen aan deze categorie studenten. Deze afspraken garanderen deze studenten onder bepaalde voorwaarden een op aanvraag direct bij aanvang van het studieprogramma beschikbare woning. aanvraag voor aanvang van het studieprogramma beschikbare woning.

3 Het contingent woningen dat ten behoeve van de onder 2 bedoelde afspraken beschikbaar is, is deze onderwijsperiode niet volledig verhuurd aan door de onderwijsinstellingen aangedragen huurkandidaten. Verhuurder is daarom bereid de resterende woningen, waaronder de onderhavige, bij wijze van noodoplossing tijdelijk aan anderen te verhuren (het zogenoemde 'direct offer'). Dit onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat de huurovereenkomst daadwerkelijk eindigt na ommekomst van de overeengekomen termijn. Na ommekomst van die termijn zal verhuurder de woning opnieuw inzetten ten behoeve van de onder 2 bedoelde afspraken. Huurder begrijpt dit en realiseert zich dat de verplichting om de woning na ommekomst van de overeengekomen termijn weer leeg en ontruimd aan verhuurder op te leveren, de keerzijde is van de mogelijkheid de betreffende woning op aanvraag direct te kunnen betrekken.

4 Omdat bij de 'direct offer' verhuur behoefte bestaat aan het leegkomen van de woning bij het einde van een studieprogramma, sluit DUWO deze huurovereenkomst voor bepaalde duur met een maximum van 12 maanden.

5 Partijen onderkennen dat een geslaagd beroep van de huurder op verlenging of huurbescherming ná het verstrijken van de overeengekomen duur zal leiden tot een sterk verminderde beschikbaarheid van woonruimte voor buitenlandse studenten. Partijen en de onderwijsinstellingen achten dat niet in hun belang. Zij menen daarom dat dergelijke beroepen naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar moeten worden geacht.

6 Indien de huurovereenkomst is aangegaan voor de duur van 12 maanden of minder, beogen partijen met bovenstaande overwegingen niet uit te sluiten dat in dat geval sprake is van een gebruik van woonruimte, dat naar zijn aard van slechts korte duur is.

7 Doordat overeenkomsten als de onderhavige voor een relatief korte duur worden aangegaan, stuit de gebruikelijke afrekenmethode voor servicekosten middels de betaling van voorschotten gevolgd door een eindafrekening op incassoproblemen. Partijen willen na afloop van de huurovereenkomst geen resterende verplichtingen jegens elkaar hebben en kiezen er daarom voor om een vast maandelijks bedrag voor de levering van goederen en diensten af te spreken. Dat bedrag is gebaseerd op de geschatte werkelijke kosten.

en komen overeen als volgt:

1 Huur en verhuur, het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder die in huur aanneemt de woonruimte, gelegen aan
met de voor deze huurovereenkomst nadere aanduiding: kamer
Huurder bezit bij het aangaan van de overeenkomst de hoedanigheid van student in de zin van artikel 7:274d lid 2 Burgerlijk Wetboek (BW) of van promovendus in de zin van artikel 7:274e lid 2 BW, of gastdocenten/-onderzoekers voor bepaalde duur verbonden aan een onderwijsinstelling, welke hoedanigheid vereist is voor het huren van de woning.

1.2 Het gehuurde omvat naast de woonruimte ook de eventuele bij de woonruimte behorende voor gemeenschappelijk gebruik bestemde ruimte(n) en voorzieningen. Het gehuurde wordt gemeubileerd en gestoffeerd verhuurd. De bij aanvang van de huur aanwezige inventaris is vermeld op www.duwo.nl.

1.3 Het gehuurde en de daarin aanwezige inventaris verkeert bij aanvang van de huur in goede staat, behoudens normale slijtage. De aanwezige voorzieningen functioneren naar behoren. Huurder zal binnen een redelijke termijn na ingebruikneming van de woning eventuele gebreken bij DUWO melden.

1.4 Het gehuurde is bestemd voor de huisvesting van studenten of promovendi als bedoeld in artikel 7:274d lid 2 BW resp. artikel 7:274e lid 2 BW of gastdocenten/-onderzoekers Na beëindiging van deze huurovereenkomst op grond van opzegging wegens dringend eigen gebruik zijdens de verhuurder zal de woonruimte opnieuw aan een student of aan een promovendus worden verhuurd.

1.5 Het gehuurde is voorts uitsluitend bestemd om te dienen tot woonruimte voor huurder. Huurder dient het gehuurde zelf daadwerkelijk en voortdurend te bewonen. Het is huurder verboden het gehuurde geheel of gedeeltelijk in gebruik te geven aan derden, onder te verhuren of op welke andere wijze dan ook te onttrekken aan de bestemming. Bij overtreding van dit verbod verbeurt huurder aan verhuurder een direct opeisbare boete van € 10.000 onverminderd het recht van verhuurder op volledige schadevergoeding.

2 Duur en aanvang van de overeenkomst

2.1 Deze overeenkomst wordt met ingang van .
aangegaan voor de duur van dagen.
en eindigt zonder dat daartoe opzegging is vereist op .
Huurder kan tot een maand voor het verstrijken van de huurperiode de huurovereenkomst per de 1e of 15e van de maand opzeggen, waarbij de einddatum in ieder geval 1 maand na de dag van opzegging ligt. Opzegging dient te geschieden bij aangetekende brief of via het contactformulier via Mijn DUWO.

2.2 Huurder dient het gehuurde op uiterlijk de laatste dag van de overeengekomen, eventueel op grond van het vorige lid verlengde, termijn, uiterlijk 10:00 uur, daadwerkelijk te verlaten en het gehuurde ontruimd van persoonlijke zaken en deugdelijk schoongemaakt in de oorspronkelijke staat aan DUWO op te leveren door overhandiging van de sleutels aan DUWO. Als huurder tekort schiet in deze verplichting, is hij een direct opeisbare boete verschuldigd van € 100 per kalenderdag dat het tekortschieten voortduurt, onverminderd zijn verplichting om de overeenkomst alsnog na te komen en onverminderd de overige rechten van DUWO op schadevergoeding.

2.3 Een beroep op artikel 7:271 BW, dan wel op andere bepalingen uit boek 7, titel 5, van het Burgerlijk Wetboek, die in de weg staan aan het eindigen van de huur door het enkele verloop van de overeengekomen huurtermijn, wordt door partijen onder verwijzing naar de considerans op voorhand als naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar geoordeeld.

3 Levering van diensten en goederen

3.1 De huurprijs (ook 'kale huur') bedraagt bij aanvang van de huur € per maand.

3.2 De huurovereenkomst omvat de volgende bijkomende leveringen en diensten:

3.3 De vaste vergoeding voor de kosten van de in het vorige lid overeengekomen bijkomende leveringen en diensten (de zgn. servicekosten) alsmede de gebruiksbelastingen bedraagt in totaal €

3.4 Het bij aanvang van de huur maandelijks door de huurder te betalen bedrag komt daarmee op totaal €

3.5 Het totaalbedrag moet vooruit worden voldaan en dient uiterlijk op de eerste van de maand in het bezit te zijn van de verhuurder.

4 Voorwaarden

4.1 Huurder verklaart bij het aangaan van de huurovereenkomst een exemplaar te hebben ontvangen van de Huurvoorwaarden gemeubileerde woonruimte (versie 2014), die van toepassing zijn op deze huurovereenkomst.

4.2 Verhuurder verwerkt persoonsgegevens van huurder conform de op de website van verhuurder weergegeven privacyverklaring en huurder stemt hiermee in.

4.3 Voor zover van toepassing stemt huurder er mee in dat DUWO tenminste éénmaal per studiejaar van de onderwijsinstelling waar huurder als student is geregistreerd, bevestiging vraagt en ontvangt student of promovendus is in de zin van artikel 7:274d lid 2 BW c.q. artikel 7:274e lid 2 BW. Zodra huurder niet langer student of promovendus is in de zin van voormelde bepalingen doet huurder hiervan schriftelijk mededeling aan verhuurder.

5 Woonplaatskeuze

Huurder kiest gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst woonplaats in het gehuurde.

6 Slotbepaling

6.1 Deze overeenkomst is bij wijze van dienstverlening aan huurder zowel in het Nederlands als in het Engels opgesteld. De vertaling naar het Engels is met de grootst mogelijke zorg uitgevoerd. Bij eventuele geschillen over de uitleg van deze overeenkomst is de Nederlandstalige tekst doorslaggevend.

6.2 Deze huurovereenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat de Huurdersorganisaties van DUWO voor of op 11 mei 2017 niet dan wel positief hebben geadviseerd over de inhoud van de overeenkomst, en voorts, voor het geval de Huurdersorganisaties voor of uiterlijk op 11 mei 2017 negatief hebben geadviseerd over de inhoud van de overeenkomst, onder de ontbindende voorwaarde dat DUWO niet uiterlijk 28 mei 2017 gemotiveerd te kennen heeft gegeven aan de Huurdersorganisaties, dat zij in afwijking van het gegeven advies, de inhoud van de overeenkomst ongewijzigd laat. Indien de ontbindende voorwaarde in werking treedt, blijft de reservering gelden en is DUWO gehouden opnieuw een huurovereenkomst aan te bieden voor dezelfde woning en tegen dezelfde prijs.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te ...

Huurder	Verhuurder
_____	_____