



Tenancy agreement Accommodate for master, bachelor, exchange en PhD students

Parties:

- 1 Stichting DUWO, established in Delft, hereinafter referred to as: DUWO and the Lessor;
- 2 Contact number :
Name :
Date of Birth :
Educational establishment :

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 DUWO housing can only continue to provide immediate availability at the start of the study programme if the tenancy agreements terminate upon expiry of the agreed period. Termination earlier than the agreed minimum term leads to high vacancy losses for educational institutions and DUWO as dwellings becoming vacant in the course of the study programme are difficult to rent for the remaining period until the start of the next academic year or program. Any stay in the Netherlands of a longer duration than the agreed rental period cannot entail the extension of the agreed rental period because of the inflow of new foreign students needing housing.
- 4 This opinion is consistent with the agreements that educational institutions make at the time of registration of foreign students who would like to receive a housing offer; they are informed that an offer can be made only for a minimum duration equal to the maximum duration.
- 5 The tenant understands this and realises that the obligation to return the house upon expiry of the agreed term - vacated and cleared - to DUWO constitutes the downside of the ability to have said house immediately available on request at the start of the studies. The tenant understands that they must find contiguous housing themselves if they wish to remain in the Netherlands after expiry of the agreed term.
- 6 In the case of renting to foreign students there is a need to clear the house at the end of the agreed lease period, as well as a need to lease the house for at least the agreed period, without the possibility of an early termination. Therefore, DUWO stipulates a fixed term for this tenancy agreement.
- 7 The parties agree that the application of article 7:271 CC would render the described rental practice impossible. The agreement referred to in Article 7:271, paragraph 1, second sentence CC is not applicable because it may be prematurely terminated by the tenant, which would lead to an unacceptable level of vacancy and high vacancy costs. However, if the contract under the first sentence of Article 7:271, paragraph 1 CC does not end after the agreed period, the availability of sufficient housing at the start of a new study period is under pressure.
- 8 The parties acknowledge that any appeal by the tenant for early termination before the expiry of the agreed period, or renewal or rent protection upon expiry of the agreed period, could 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 an appeal must be considered unacceptable according to standards of reasonableness and fairness, unless it is a consequence of one of the two cases described below:

- 1 In the event of unintentional and unforeseen changes to the tenant's personal circumstances, which require the tenant to prematurely terminate the study program and prematurely leave the Netherlands, an early termination of the tenancy agreement may be granted as an exception,
 - 2 In the event that it is not the situation described under 1, but that the tenant himself has found another student who can take his place for the remaining rental period. The lessor will only refuse this proposed prospective tenant for compelling reasons.
- 9 Because agreements such as this one are entered into for a relatively short duration and as the tenant often again leaves for abroad upon expiry of the tenancy agreement, 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 obligations to each other remaining 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.
- 10 This contract came into being after extensive consultation between educational institutions, student housing providers, student organizations and tenants' organizations under the chairmanship of Kences. It is the result of a compromise that the parties involved believe will satisfy most situations.

And agree as follows:

1 Tenancies, the rented property, purpose

- 1.1 The lessor leases the furnished accommodation to the tenant located at

Upon conclusion of the agreement, the tenant has the status of a student in the sense of Article 7:274e, paragraph 2 CC, or a PhD student in the sense of Article 7:274e, paragraph 2 CC, 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. Upon termination of this tenancy agreement, 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 € 50 per day with a maximum 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 parties are not authorised to terminate the tenancy agreement in the interim.
- 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 as unacceptable on the grounds of equity and natural justice, except in case of the situations described in 8.1 and 8.2.

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.

3.6 As of 1st July the rent and payment due for the costs of additional deliveries and services will be increased automatically by an amount based upon the legislation and regulation of the Dutch government, and in consultation with UNESCO-IHE.

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 produce to the lessor upon their first request evidence that it is 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 clause

- 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.

Thus drawn up in duplicate and signed in on ...

The tenant

The lessor

Huurcontract Accommodate voor master, bachelor, exchange en PhD studenten

Partijen:

- 1 Stichting DUWO, gevestigd te Delft, verder: DUWO en verhuurder;
- 2 Contact-nummer :
Naam :
Geboortedatum :
Onderwijsinstelling :

verder: huurder, die bij aanvang van de huur de hoedanigheid bezit van Student, of Promovendus
tezamen ook te noemen: partijen,

Overwogen:

- 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, 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 onderwijsinstelling studeren en daartoe voor een beperkte duur in Nederland wensen te verblijven, huisvesting voor de duur van de overeengekomen termijn.
- 2 DUWO heeft met diverse onderwijsinstellingen, waaronder ook de onderwijsinstelling waar huurder aan is verbonden, afspraken gemaakt over de tijdelijke verhuur van woningen aan deze categorie studenten. Deze afspraken garanderen deze studenten onder bepaalde voorwaarden een op aanvraag voor aanvang van het studieprogramma beschikbare woning.
- 3 DUWO kan woningen alleen per direct bij aanvang van het studieprogramma beschikbaar blijven stellen als de huurovereenkomsten eindigen na ommekomst van de overeengekomen termijn. Eerdere beëindiging dan na de overeengekomen minimumduur leidt tot hoge leegstandsverliezen voor de onderwijsinstellingen en DUWO, omdat de in de loop van het studieprogramma leegkomende woningen moeilijk verhuurbaar zijn voor de resterende duur tot de het volgende studiejaar of -programma. Een eventuele langere duur van de studie en/of het verblijf in Nederland dan de overeengekomen huurtermijn, kan geen verlenging van de overeengekomen huurtermijn met zich mee brengen vanwege de instroom van nieuwe buitenlandse studenten, die huisvesting behoeven.
- 4 Deze zienswijze sluit aan bij de afspraken die de onderwijsinstellingen maken bij de inschrijving van buitenlandse studenten, die aangeven een aanbod voor woonruimte te willen ontvangen; aan hen wordt meegedeeld dat een aanbod alleen kan worden gegeven voor een minimumduur, die tegelijk ook de maximumduur is.
- 5 Huurder begrijpt dit en realiseert zich dat de verplichting om de woning na ommekomst van de overeengekomen termijn weer leeg en ontruimd aan DUWO op te leveren, de keerzijde is van de mogelijkheid de betreffende woning op aanvraag direct bij aanvang van de studie te kunnen betrekken. Huurder begrijpt dat hij zelf aansluitende huisvesting dient te vinden, indien hij na ommekomst van de overeengekomen duur in Nederland wenst te blijven.
- 6 Omdat bij de verhuur aan buitenlandse studenten zowel behoefte bestaat aan het leegkomen van de woning bij het einde van de overeengekomen termijn als behoefte bestaat aan verhuring van de woning voor in elk geval de overeengekomen periode, zonder dat voortijdig kan worden beëindigd, sluit DUWO deze huurovereenkomst voor bepaalde duur.
- 7 Partijen zijn het er over eens dat onverkorte toepassing van artikel 7:271 BW de geschetste verhuurpraktijk niet mogelijk maakt. De overeenkomst bedoeld in artikel 7:271 lid 1, tweede volzin BW is ongeschikt, omdat deze voortijdig door de huurder kan worden opgezegd, wat tot onaanvaardbare leegstand en hoge leegstandskosten zou leiden. Maar als de overeenkomst ingevolge de eerste volzin van artikel 7:271 lid 1 BW niet eindigt na de overeengekomen termijn, komt de beschikbaarheid van voldoende woningen bij aanvang van een nieuwe studieperiode onder druk te staan.
- 8 Partijen onderkennen dat een beroep van de huurder op voortijdige beëindiging, vóór het verstrijken van de overeengekomen duur dan wel op verlenging of huurbescherming ná het verstrijken van de overeengekomen duur, kan 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 moet worden geacht, tenzij sprake is van een van de twee hieronder geschetste situaties:

- 1 Indien sprake is van onbedoelde en onvoorziene wijzigingen in de persoonlijke omstandigheden van de huurder, welke huurder nopen tot voortijdige beëindiging van het studieprogramma en het voortijdig verlaten van Nederland, kan bij wijze van uitzondering een voortijdige beëindiging van de huurovereenkomst worden gehonoreerd, zoals bedoeld in artikel 7:271 lid 1 BW.
 - 2 Indien niet sprake is van de onder 1 geschetste situatie, maar de huurder zelf een andere student heeft gevonden die voor de resterende huurperiode in zijn plaats kan treden. De verhuurder zal slechts om zwaarwegende redenen deze voorgestelde kandidaat-huurder weigeren.
- 9 Doordat overeenkomsten als de onderhavige voor een relatief korte duur worden aangegaan en doordat de huurder na afloop van de huurovereenkomst vaak weer naar het buitenland vertrekt, 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.
- 10 Dit contract is tot stand gekomen na breed overleg tussen onderwijsinstellingen, studentenhuysvesters, studentenorganisaties en huurdersorganisaties onder voorzitterschap van Kences. Het is het resultaat van een compromis waarvan de betrokken partijen menen dat het in de meeste situaties zal voldoen.

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

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, 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 huysvesting van studenten of promovendi als bedoeld in artikel 7:274d lid 2 BW resp. artikel 7:274e lid 2 BW. Na beëindiging van deze huurovereenkomst 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 € 50,- per dag met een maximum 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 .

Partijen zijn niet gerechtigd de huurovereenkomst tussentijds op te zeggen.

- 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 als naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar beoordeeld, met als uitzondering de in de aanhef onder 8.1 en 8.2 genoemde situaties.

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.
 - 3.6 Per 1 juli worden de huurprijs en de prijs voor goederen en diensten automatisch verhoogd met een bedrag gebaseerd op de regelgeving via de Nederlandse overheid en in overleg met UNESCO-IHE.

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.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te op ...

Huurder

Verhuurder
