



**The Undersigned:**

Stichting DUWO, established in Delft, hereinafter the Lessor, and

Contact nr  
Name  
Date of Birth

hereinafter: tenant,

**consider the following:**

1. as a student at Amsterdam University College (AUC), the tenant is enrolled at both the Free University of Amsterdam (VU) and the University of Amsterdam (UvA)
2. an important part of the philosophy at AUC includes the basic premise that all AUC students are obliged to live together during the 3-year Bachelor's study programme in the Science Park I complex (Carolina MacGillavrylaan numbers 630 to 2078) accommodation made available to AUC by DUWO;
3. AUC has concluded an agreement with DUWO to fulfil that premise;
4. In cooperation with DUWO, the AUC guarantees its students the provision of student accommodation at the Science Park in Amsterdam, which the student must rent from DUWO for a maximum period of 35 months and 14 days, including moving to other accommodation in the AUC campus;
5. DUWO has committed to rent such accommodation to the AUC students described above;
6. the tenant realizes that ensuring the availability of accommodation causes a higher frictional vacancy of living quarters as compared to the frictional vacancy occurring in tenancy agreements without warranty;
7. furthermore, the tenant realizes that the reservation of accommodation for AUC students leads to higher rents when compared with the normal allocation and letting of accommodation;
8. the tenant explicitly acknowledges and endorses the fact that tenancy agreements with students who no longer study at the AUC, but who remain registered at an educational institution as referred to in Section 7:274d (2) of the Dutch Civil Code, or for tenancy agreements with AUC students who exceed the three year period for the 3-year Bachelor's study programme, can nevertheless be terminated in order to be able to continue to guarantee the availability of sufficient living accommodation for other AUC students;
9. the tenant explicitly acknowledges and endorses the need to terminate tenancy agreements once the Bachelor's degree has been obtained, or where the degree has not been obtained after three academic years, then after a period of 35 months and 14 days has expired;
10. the tenant as well as the Lessor believe that relying on security of tenure by a former AUC student or a current AUC student who takes more than three academic years to complete the Bachelor's study programme, should be considered unacceptable by the standards of reasonableness and fairness;

11. the accommodation made available through this tenancy agreement concerns either one, two or three-room accommodation with own bathroom and kitchen. This accommodation can be rented to either the tenant, as well as one or more additional AUC students. The present tenancy therefore is such that the tenant does not have the sole tenancy rights to the accommodation, but must share it with other tenants with whom a tenancy agreement is entered into separately. The reason that separate tenancy agreements are concluded between the tenant and the landlord on the one hand, and the other tenant and the landlord, is based on the principles stated above and partly because this enables a more efficient and quicker tenancy transfer.

**agree as follows:**

**1. Tenancies, the rented accommodation**

- 1.1 The Lessor rents to the tenant, who accepts the renting of the accommodation located at
- 1.2 In addition to the accommodation, the rented accommodation includes any areas intended for common use that are part of the accommodation as well as any shared facilities.
- 1.3 The rented accommodation is in good condition at the start of the rent, except for normal wear. The existing amenities are functioning properly. The tenant will report any defects to DUWO within a reasonable time after occupying the house.

**2. Duration of the tenancy agreement**

- 2.1 The tenancy agreement comes into effect on for a duration of 350 days. The period of agreement contained in this lease, together with other lease agreements concluded by the tenant for accommodation on the AUC campus, may total a maximum of 35 months and 14 days. In addition, the tenant may only rent accommodation insofar as the tenant participates as a student within the AUC Bachelor's study programme throughout the rental period.
- 2.2 As soon as the tenant stops participating as a student within the AUC's Bachelor's study programme, the tenancy agreement terminates no later than on the last day of the month following the month in which the participation in the Bachelor's study programme ended, even where the tenant is, or remains registered as a (full-time or part-time) student at another educational institution as referred to in Section 7:274d (2) of the Dutch Civil Code.
- 2.3 The tenancy agreement will nonetheless terminate where the total period of tenancy expires following 35 months and 14 days, regardless of whether the tenant still participates in the AUC Bachelor's study programme, or is registered as a student at another educational institution as referred to in Article 7:274d (2) of the Civil Code.
- 2.4 The tenant and landlord are aware that the Dutch tenancy law contains provisions of semi-coercive law with which the above arrangement with regard to the duration and termination of the tenancy agreement is not compatible, but they agree that the arrangement laid down in this article is necessary to adequately implement the educational philosophy of the AUC, in which living and studying together form an important aspect for the students. The tenant has freely chosen this special form of academic education and fully understands that falling back on the aforementioned provisions of semi-mandatory law is not compatible with it and therefore must be considered unacceptable by the standards of reasonableness and fairness.

**3. Rental price and service costs**

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



- 3.2 The deductible advance payment for the costs of additional deliveries and services (the so-called service costs) as well as the consumption taxes are determined at the start of the rental period to be € with the following composition:
- 3.3 The rental price at the start of the rental period, to be paid monthly by the tenant, consequently totals an amount of €

#### **4. Purpose of the rented accommodation; housing circulation**

- 4.1 The rented accommodation is intended solely for residential use by the tenant themselves. The tenant is not allowed to unilaterally change the purpose of the rented accommodation.
- 4.2 The tenant occupies the rented accommodation along with one or more AUC students. The present tenancy is such that the tenant does not have sole tenancy rights to the accommodation, but must share it with other tenants with whom a tenancy agreement has also been entered into separately. The basic principle is that the rooms are used by the tenant and the other students as a shared bedroom and/or one room as a shared living room, whereby both can use the rented accommodation equally. If the tenant and the other students together agree to change this arrangement, the contents of the tenancy agreement remain unchanged, specifically with respect to Article 3. If the tenancy agreement with the other students terminates for any reason, the tenant is at all times entitled to enter into a tenancy agreement with a new student and the tenant is obliged to share the accommodation with the new tenant, whereby the aforementioned basic principle regarding the living arrangements apply.
- 4.3 The tenant acknowledges that the rented accommodation is expressly rented for the accommodation of full-time AUC students and that the accommodation is rented to new AUC full-time students when the tenancy agreement expires.
- 4.4 The tenant acknowledges that the Lessor has committed to making the rented accommodation and the surrounding properties available for full-time AUC students.
- 4.5 As soon as the tenant is no longer registered as a full-time AUC student, or if the three year Bachelor's study programme has not been obtained, the Lessor communicates with the tenant in writing. The tenant declares not to object to the AUC providing information to the Lessor about their status of enrolment as a full-time student within the AUC study programme.
- 4.6 On the initial request from the Lessor, the tenant will provide information to the Lessor regarding their enrolment status as a student within an AUC study programme by submitting the necessary supporting documents.



- 4.7 If at any time the tenant terminates the AUC study programme during the tenancy period, the tenant will cooperate by vacating the rented accommodation in readiness for new AUC students, by terminating the tenancy agreement at the first possible date, or by agreeing to terminate after cancellation by the Lessor. This rule also applies if the tenant has terminated the AUC study programme, but is or remains registered as a (full-time or part-time) student at the AUC or another educational institution as referred to in Section 7:274d (2) of the Dutch Civil Code.
- 4.8 As soon as termination of the AUC study programme is anticipated, the tenant must endeavour to find alternative accommodation in good time. This effort is provided by the tenant, for example, by registering with [www.ROOM.nl](http://www.ROOM.nl) and acting as a house hunter within the applicable living space distribution rules. Non-timely availability of alternative housing does not affect the obligation to vacate the leased accommodation for the benefit of another AUC student.
- 4.9 If the tenant, in case of terminating the AUC study programme, does not themselves terminate the tenancy agreement at the earliest possible date following such termination, nor agrees to vacate the accommodation after termination by the Lessor, the Lessor will seek enforcement to terminate the tenancy agreement through the competent court.
- 4.10 The tenant will vacate the rented accommodation after 35 months and 14 days to make room for a new AUC student, regardless of whether the tenant is still participating as a student in the AUC study programme and/or is registered as a (full-time or part-time) student at the AUC or another educational institution as referred to in Article 7:274d (2) of the Dutch Civil Code.

## **5. Code of Conduct, nuisance, drug use**

- 5.1 A tenant must strictly adhere to the Code of Conduct of the AUC. Any violations thereof shall be deemed a serious breach of this Agreement, which justifies its termination.
- 5.2 A tenant agrees that the lessor and the AUC exchange information with regard to violations of the AUC Code of Conduct and any other conditions imposed upon the tenant by the Lessor or by the AUC.
- 5.3 The possession of, use of, and/or trade in stimulants that are banned by law is prohibited inside the rented property and in its immediate vicinity.
- 5.4 It is prohibited to cause nuisance in any way whatsoever inside the rented accommodation and the building of which the accommodation forms a part.

## **6. Resident Assistant**

- 6.1 The Lessor can have the tenant's compliance with the tenancy agreement monitored by involving so-called Resident Assistants. A tenant will be notified in advance about who will act as the Resident Assistant.
- 6.2 Instructions given by the Resident Assistant shall be understood as instructions by the Lessor and must be followed by the tenant.

## **7. Terms and Conditions**

- 7.1 The tenant declares to have received a copy of the tenancy regulations (2014 version) at the time of entering into the tenancy agreement, which are applicable to this tenancy agreement.



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

Made in duplicate in Amstelveen, The Netherlands, on

Tenant

Lessor

---

---



**Ondergetekenden:**

Stichting DUWO, gevestigd te Delft, verder ook: verhuurder, en

Contact-nummer  
Naam  
Geboortedatum

verder: huurder,

**overwegen het volgende:**

1. huurder heeft zich bij de Vrije Universiteit (VU) én de Universiteit van Amsterdam (UvA) ingeschreven als student aan het Amsterdam University College (AUC);
2. een belangrijk onderdeel van de onderwijsfilosofie van AUC vormt het uitgangspunt dat studenten aan het AUC gedurende het driejarige Bachelorprogramma verplicht gezamenlijk wonen en in woningen in het complex Science Park I (Carolina MacGillavrylaan huisnummer 630 tot en met 2078) die door DUWO aan AUC daartoe beschikbaar zijn gesteld.
3. AUC heeft met DUWO een samenwerkingsovereenkomst gesloten om dat uitgangspunt te kunnen waarmaken;
4. In samenwerking met DUWO garandeert AUC haar studenten de beschikbaarheid van een op het Sciencepark te Amsterdam gelegen studentenwoning, die de student, inclusief eventuele verhuizingen naar een andere woning binnen de campus van AUC, voor de duur van maximaal 35 maanden en 14 dagen dient te huren van DUWO;
5. DUWO heeft zich jegens AUC verbonden om aan studenten als hiervoor bedoeld een dergelijke woning te verhuren;
6. huurder beseft dat het garanderen van de beschikbaarheid van woonruimte een hogere frictieleegstand van woonruimte tot gevolg heeft dan de frictieleegstand die optreedt bij verhuur zonder garantieafspraken;
7. huurder beseft voorts dat de reservering van woningen ten behoeve van AUC studenten tot hogere verhuurderskosten leidt dan bij reguliere toewijzing en verhuur van woonruimte het geval is;
8. huurder erkent en onderschrijft uitdrukkelijk de noodzaak dat huurovereenkomsten met studenten die niet langer aan het AUC studeren, maar wel ingeschreven blijven aan een onderwijsinstelling als bedoeld in artikel 7:274d lid 2 BW of huurovereenkomsten met AUC-studenten, die langer dan drie studiejaren doen over het driejarige Bachelorprogramma, toch kunnen worden beëindigd om voortdurend de beschikbaarheid van voldoende woonruimte voor AUC studenten te kunnen blijven garanderen;
9. huurder erkent en onderschrijft uitdrukkelijk de noodzaak dat huurovereenkomsten worden beëindigd na het behalen van het Bachelorexamen, dan wel, indien dit examen niet na drie studiejaren wordt behaald, na verloop van 3 studiejaren, te weten 35 maanden en 14 dagen;
10. huurder is met verhuurder van oordeel dat een beroep op huurbescherming door een voormalige AUC student of een AUC student, die langer dan drie studiejaren over het Bachelor programma doet, naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar moet worden geacht;

11. de woning die door middel van deze huurovereenkomst wordt verhuurd betreft een één-, twee- of driekamer woning met eigen badkamer en keuken. Deze woning wordt zowel verhuurd aan huurder als mogelijk aan nog één of meer andere student(en) van het AUC. De onderhavige verhuur vindt in die gevallen derhalve zodanig plaats dat huurder niet het alleen huurrecht met betrekking tot de woning heeft, maar dit met deze andere huurder(s), met wie afzonderlijk een huurovereenkomst wordt gesloten, moet delen. De reden dat tussen huurder en verhuurder enerzijds en de andere huurder en verhuurder anderzijds afzonderlijke huurovereenkomsten worden gesloten, is gelegen in de uitgangspunten als hiervoor vermeld, mede ook omdat hiermee een efficiëntere en snellere doorstroming mogelijk is.

#### **komen het volgende overeen:**

### **1. Huur en verhuur, het gehuurde**

- 1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder die in huur aanneemt de woonruimte, gelegen aan
- 1.2 Het gehuurde omvat naast de woonruimte ook de eventuele bij de woonruimte behorende voor gemeenschappelijk gebruik bestemde ruimte(n) en voorzieningen.
- 1.3 Het gehuurde verkeert bij aanvang van de huur in goede staat, behoudens normale slijtage. De aanwezige voorzieningen functioneren naar behoren. Huurder zal binnen bekwame tijd na ingebruikneming van de woning eventuele gebreken bij DUWO melden.

### **2 Duur van de huurovereenkomst**

- 2.1 De huurovereenkomst wordt met ingang van aangegaan voor de duur van 350 dagen. De overeengekomen periode in deze huurovereenkomst mag samen met andere huurovereenkomsten welke door huurder worden gesloten voor een woning op de campus van AUC in totaal maximaal 35 maanden en 14 dagen bedragen. Daarnaast mag huurder uitsluitend een woning huren voor zover huurder gedurende de huurtermijn als student deelneemt aan het Bachelorprogramma van het AUC.
- 2.2 Zodra huurder niet meer als student deelneemt aan het Bachelorprogramma van het AUC, eindigt de huurovereenkomst op de laatste dag van de maand volgend op die waarin de deelname aan het Bachelorprogramma is beëindigd, ook als huurder geregistreerd is of blijft als een (voltijds of deeltijds) student aan een andere onderwijsinstelling als bedoeld in artikel 7:274d lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.
- 2.3 De huurovereenkomst eindigt in elk geval indien de totale huurperiode na verloop van 35 maanden en 14 dagen, ongeacht of huurder nog deelneemt aan het Bachelorprogramma van het AUC of als student staat ingeschreven aan een andere onderwijsinstelling als bedoeld in artikel 7:274d lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.
- 2.4 Huurder en verhuurder zijn zich er van bewust dat het Nederlandse huurrecht bepalingen kent van semi-dwingend recht waarmee bovenstaande regeling met betrekking tot de duur en beëindiging van de huurovereenkomst niet verenigbaar is, maar zijn het er over eens dat de in dit artikel neergelegde regeling noodzakelijk is om adequaat uitvoering te kunnen geven aan de onderwijsfilosofie van het AUC, waarin het gezamenlijk wonen en studeren van de studenten een belangrijke plaats inneemt. Huurder heeft in volle vrijheid voor deze bijzondere vorm van academisch onderwijs gekozen en begrijpt dat een beroep op eerdergenoemde bepalingen van semi-dwingend recht daarmee niet verenigbaar is en daarom naar maatstaven van Redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar moet worden geacht.

### **3 Huurprijs en servicekosten**

- 3.1 De huurprijs (ook 'kale huur') bedraagt bij aanvang van de huur € per maand.
- 3.2 Het verrekenbare voorschot op de kosten van bijkomende leveringen en diensten (de zgn. servicekosten) alsmede de gebruikersbelastingen zijn bij aanvang van de huur als volgt samengesteld €
- 3.3 Het bij aanvang van de huur maandelijks door de huurder te betalen bedrag komt daarmee op totaal €
- 3.4 Bij de vaststelling van de in artikel 3.1, 3.2 en 3.3 genoemde bedragen is rekening gehouden met het feit dat de mogelijkheid bestaat dat huurder het gehuurde samen met één of meer andere student(en) aan het AUC bewoont.
- 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.
- 4.1 Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte door huurder zelf. Het is huurder niet toegestaan de bestemming van het gehuurde eenzijdig te wijzigen.
- 4.2 Huurder bewoont het gehuurde samen met één of meer andere student(en) van het AUC. De onderhavige verhuur vindt derhalve zodanig plaats dat de huurder niet het alleen huurrecht met betrekking tot de woning heeft, maar dit in alle facetten daarvan met deze andere student(en), met wie een afzonderlijke huurovereenkomst wordt gesloten, moet delen. Als uitgangspunt hierbij geldt dat de kamer(s) door huurder en de andere student(en) als gezamenlijke slaapkamer zullen worden gebruikt en/of één kamer als gezamenlijke woonkamer, zodat beiden in gelijke mate van het gehuurde gebruik maken. Mochten huurder en de andere student(en) in onderling overleg de wijze van dit gebruik veranderen, laat dit de inhoud van de huurovereenkomst, met name ook de inhoud van artikel 3, onverlet. Indien de huurovereenkomst met de andere student(en) om welke reden dan ook eindigt, is verhuurder te allen tijde gerechtigd voor wat betreft het gehuurde met een nieuwe student een huurovereenkomst aan te gaan en is huurder verplicht het gebruik van het gehuurde met deze nieuwe huurder te delen, waarbij het hiervoor genoemde uitgangspunt omtrent de wijze van gebruik als uitgangspunt geldt.
- 4.3 Het is huurder bekend dat het gehuurde uitdrukkelijk is bestemd voor de huisvesting van voltijdstudenten aan het AUC en dat het gehuurde na het einde van de huurovereenkomst wederom wordt verhuurd aan een voltijdstudent aan het AUC.



- 4.4 Het is huurder bekend dat verhuurder zich heeft verbonden om het gehuurde en omliggende woningen beschikbaar te hebben en te houden voor voltijdstudenten aan het AUC.
- 4.5 Zodra huurder niet langer ingeschreven staat als voltijdstudent aan het AUC of na verloop van het driejarige Bachelor programma het betreffende diploma nog niet heeft behaald, doet huurder hiervan schriftelijk mededeling aan verhuurder. Huurder verklaart geen bezwaar te hebben tegen het verstrekken van informatie door het AUC aan verhuurder over zijn status en het al dan niet ingeschreven staan als voltijdstudent aan het AUC.
- 4.6 Huurder zal op eerste verzoek van verhuurder aan verhuurder informatie verstrekken over het al niet ingeschreven staan als student aan het AUC onder overlegging van de nodige bewijstukken.
- 4.7 In geval huurder gedurende de huurtijd op enig moment de studie aan het AUC beëindigt, zal huurder medewerking verlenen aan het vrijmaken van het gehuurde voor nieuwe AUC studenten door de huurovereenkomst tegen de eerst mogelijke datum op te zeggen of door in te stemmen met beëindiging na opzegging zijdens de verhuurder. Deze regel geldt ook als huurder de studie aan het AUC heeft beëindigd, maar huurder geregistreerd is of blijft als een (voltijds of deeltijds) student aan het AUC of een andere onderwijsinstelling als bedoeld in artikel 7:274d lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.
- 4.8 Zodra de beëindiging van de studie aan het AUC voorzienbaar is, zal huurder zich inspannen om tijdig andere woonruimte te vinden. Deze inspanning levert huurder onder meer door zich te registreren bij het platform voor studentenhuisvesting [www.ROOM.nl](http://www.ROOM.nl) en zich actief als woningzoekende op te stellen binnen de geldende woonruimteverdelingsregels. Niet tijdige beschikbaarheid van vervangende woonruimte laat de verplichting om het gehuurde te ontruimen ten behoeve van een andere AUC student onverlet.
- 4.9 Indien huurder in geval van beëindiging van de studie aan het AUC de huurovereenkomst niet zelf tegen de eerst mogelijke datum na die beëindiging heeft opgezegd en evenmin heeft ingestemd met beëindiging van de huurovereenkomst na opzegging door de verhuurder, zal verhuurder beëindiging van de huurovereenkomst vorderen bij de bevoegde rechter.
- 4.10 Huurder zal het gehuurde in elk geval na verloop van 35 maanden en 14 dagen te ontruimen, om plaats te maken voor een nieuwe AUC-student, ongeacht of huurder nog als student deelneemt aan het studieprogramma van het AUC en/of geregistreerd staat als een (voltijds of deeltijds) student aan het AUC of een andere onderwijsinstelling als bedoeld in artikel 7:274d lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.

## **5. Gedragscode, overlast, drugsgebruik**

- 5.1 Huurder dient zich strikt te houden aan de gedragscode van het AUC. Overtreding daarvan geldt als een ernstige tekortkoming in de nakoming van deze overeenkomst, die de ontbinding rechtvaardigt.
- 5.2 Huurder stemt er mee in dat verhuurder en het AUC gegevens uitwisselen met betrekking tot overtredingen van de gedragscode van het AUC en de overige voorwaarden die verhuurder respectievelijk het AUC aan huurder heeft opgelegd.
- 5.3 Het bezit van, het gebruik van en/of de handel in bij of krachtens de wet verboden stimulerende middelen in of in de directe nabijheid van het gehuurde is verboden.
- 5.4 Het is verboden om in het gehuurde en het gebouw waar het gehuurde deel van uitmaakt overlast te veroorzaken op welke wijze dan ook.

## **6. Resident-assistent**



- 6.1 Verhuurder kan toezicht laten houden op onder meer de nakoming van de huurovereenkomst door huurder door inschakeling van zogenoemde resident-assistenten. Huurder zal vooraf mededeling ontvangen wie als resident-assistent zal optreden.
- 6.2 Aanwijzingen van de resident-assistent gelden als aanwijzingen van verhuurder en dienen door huurder te worden opgevolgd.

**7. Voorwaarden**

- 7.1 Huurder verklaart bij het aangaan van de huurovereenkomst een exemplaar te hebben ontvangen van de Huurvoorwaarden (versie 2014), die van toepassing zijn op deze huurovereenkomst.
- 7.2 Verhuurder verwerkt persoonsgegevens van huurder conform de op de website van verhuurder weergegeven privacyverklaring en huurder stemt hiermee in.

Aldus in tweevoud opgemaakt te Amstelveen op

Huurder

Verhuurder

---

---