

Tenancy Agreement Short Stay:

For the purpose of temporary accommodation for a maximum period of one year in accommodation intended for students originating from abroad and other guests of educational establishments in the Netherlands.

The DUWO Foundation, established in Delft, hereinafter: the lessor, and

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

hereinafter: the tenant,

Considering:

- A. The lessor is an authorised establishment which aims specifically at housing students. The lessor complies with the requirements of the students and educational establishments as much as possible in this.
- B. Foreign students and other guests of educational establishments, such as PhD students and promovendi coming to study at a Dutch educational establishment, require in practice housing that is directly available for the period that they are connected to the educational establishment.
- C. The lessor has made agreements with various educational establishments about the temporary leasing of accommodation to foreign students and other guests of educational establishments.
- D. The contingent dwellings that are available for the purpose of the agreements referred to in B. have not all been leased to candidates introduced by the educational establishments this college year. The lessor is therefore prepared to temporarily lease the remaining accommodation, including the accommodation in question, as a temporary solution to others. This is with the specific condition that the lease agreement actually ends when the agreed period expires. When the period has expired the lessor will again use the accommodation for the purpose of the agreements referred to in B. Tenant understands this and realises that the obligation to return the accommodation empty and vacant to the lessor at the end of the agreed period is the drawback of the chance of moving into the accommodation directly upon request.
- E. On the grounds of article 7:271 Dutch Civil Code, a lease agreement relating to accommodation does not end only at the expiry of the agreed lease period. A stipulation that terminates the lease agreement without notice is not valid on the grounds of clause 7 of the previously mentioned article 7:271, Dutch Civil Code. Nevertheless on the grounds of article 6 clause 2 Dutch Civil Code, a rule valid on the strength of the law is not applicable when it is unacceptable on the grounds of equity and natural justice in the given circumstances. This article also applies to compulsory legal provisions (Supreme Court of the Netherlands 20 January 1989, NJ 1989, 322).
- F. Parties agree that application of article 7:271 CC would make it impossible to make accommodation directly available to the target group referred to in B. In view of the previous and in view of the advantage enjoyed by tenant compared to other tenants in the housing market, parties consider a possible appeal to article 7:271 Dutch Civil Code and/or other stipulations from book 7, title 5, section 5, sub-section 4 of the Dutch Civil Code, which would impede the termination of the lease by only the expiry of the agreed lease period, unacceptable on the grounds of equity and natural justice. This in as far as these stipulations are not already inapplicable on the grounds of article 7:232 clause 2 Dutch Civil Code.
- G. The usual method for the settlement of service costs by means of payment in advance followed by a final statement would meet with collection problems because agreements such as the one in question are only valid for a short period and because the tenant often returns abroad when the lease agreement ends. Parties do not want mutual obligations remaining at the end of the lease agreement and therefore choose to agree to a fixed monthly sum for the supply of goods and services. That sum is based on the estimated actual costs.

Agree to the following:

Article 1: Purpose and use

- 1.1 The lessor leases the furnished accommodation to The tenant located at .
- 1.2 The tenant accepts the property in the condition he finds it. He will report any faults within seven days of the lease agreement commencing.
- 1.3 The rented property may only be used by the tenant as living accommodation. Tenant is obliged to use the accommodation as his main residence and to actually live in the property himself.
- 1.4 The tenant is not permitted to use the property for any other purpose and/or to allow another to use the property. If this prohibition is violated, tenant will owe a fine of € 10.000,- due immediately without prejudicing any other rights of the lessor to damage compensation and his obligations to still observe the agreement continue unabated.
- 1.5 When this lease agreement has ended the rented property is intended to be leased to the target group specified in the preamble in B. If tenant is a student as referred to in article 7:274 clause 4 Dutch Civil Code, the rented property will again be leased to a student as referred to in article 7:274 clause 4 Dutch Civil Code at the end of this lease agreement.

Article 2: Duration and commencement of the agreement

- 2.1 This agreement is entered into for the specific period of days (duration up to a maximum of one year). The lease agreement commences on and ends without notice being required on . Parties are not authorised to terminate the lease agreement in the interim.
- 2.2 The tenant must actually leave the rented property on the last day of the agreed period at 10:00 A.M. at the latest, and return the rented property to the lessor, cleared of personal property, thoroughly clean and in the original condition, by handing over the keys to the lessor. If the tenant fails to observe these obligations, he will owe an immediately claimable fine of € 100 per calendar day that the shortcoming continues, while his obligations to still observe the agreement continue unabated and the other rights of the lessor to damage compensation remain unprejudiced.
- 2.3 An appeal to article 7:271 Dutch Civil Code and/or to other stipulations in book 7, title 5 of the Dutch Civil Code which would impede the termination of the lease through the ending of the agreed lease period will be judged by parties in advance as unacceptable on the grounds of equity and natural justice.

Article 3: Supply of services and goods

- 3.1 In addition to the use of the rented property, the lessor can supply the following goods and services for a fee:

Article 4: Prices and payment obligations

- 4.1 The tenant's payment obligation consists of a sum every month for the use of the accommodation and a sum every month for the goods and services supplied. The payment obligation comprises the following:

Rent	€
Supplied goods and services	€

Total amount to pay per month	€

- 4.2 The tenant is obliged to pay the agreed price monthly prior to the relevant month. If the tenant does not comply with his payment obligation on time, the lessor is authorised to enforce a penalty of € 40,00. Enforcing this fine does not remove the tenant's obligation to pay the lessor the overdue rent. Moreover the lessor is authorised to claim any damages caused by the delay in addition to the penalty clause

Article 5: General conditions

- 5.1 The tenant declares to have received a copy of the 'General conditions for lease agreements for furnished accommodation' (2014 version) at the time of entering into the tenancy agreement, which are applicable to this tenancy agreement.
- 5.2 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.

Article 6: Appendices

The inventory can be found at www.duwo.nl.

Article 7: Choice of address

The tenant chooses to live at the rented property for the duration of this lease agreement.

Article 8: Income

International bachelor and PhD students state that their annual income is below € 34.678,00 (2014).

Guests (researchers) and other international visitors and Dutch students need to hand in a proof of income before or upon signing the tenancy agreement.

Article 9: Final clause

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

Huurovereenkomst Short Stay:

Ten behoeve van tijdelijke noodopvang voor de duur van maximaal één jaar in woningen bestemd voor uit het buitenland afkomstige studenten en andere gasten van Nederlandse onderwijsinstellingen.

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

Contactnummer :
Naam: :
Geboortedatum :
Nationaliteit :
Onderwijsinstelling :

verder: huurder,

Overwegende:

- A. Verhuurder is een toegelaten instelling die zich specifiek richt op de huisvesting van studenten. Verhuurder voldoet daarbij zo goed mogelijk aan de behoeften van studenten en onderwijsinstellingen.
- B. Buitenlandse studenten en andere gasten van onderwijsinstellingen, zoals PhD-studenten en promovendi die aan een Nederlandse onderwijsinstelling komen studeren, hebben in de praktijk behoefte aan direct beschikbare woningen voor de duur dat zij aan de onderwijsinstelling verbonden zijn.
- C. Verhuurder heeft met diverse onderwijsinstellingen, afspraken gemaakt over de tijdelijke verhuur van woningen aan Buitenlandse studenten en andere gasten van onderwijsinstellingen.
- D. Het contingent woningen dat ten behoeve van de onder B. bedoelde afspraken beschikbaar is, is dit collegejaar 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. 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 B. 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.
- E. Op grond van artikel 7:271 BW eindigt een huurovereenkomst met betrekking tot woonruimte niet door het enkele verloop van de overeengekomen huurtijd. Op grond van lid 7 van voormeld artikel 7:271 BW is een beding dat de huurovereenkomst zonder opzegging doet eindigen nietig. Echter, op grond van artikel 6 lid 2 BW is een krachtens de wet geldende regel niet van toepassing voor zover dat in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn. Dit artikel is ook van toepassing op dwingende wetsbepalingen (HR 20 januari 1989, NJ 1989, 322).
- F. Partijen zijn het er over eens dat toepassing van artikel 7:271 BW het onmogelijk maakt om woningen per direct beschikbaar te stellen aan de onder B bedoelde doelgroep. Gelet op het voorgaande en gelet op het voordeel dat huurder heeft genoten ten opzichte van andere huurders op de woningmarkt, achten partijen een eventueel beroep op artikel 7:271 BW, dan wel andere bepalingen uit boek 7, titel 5, afdeling 5, onderafdeling 4 van het Burgerlijk Wetboek die in de weg staan aan het eindigen van de huur door het enkele verloop van de overeengekomen huurtermijn, naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar. Dit voor zover deze bepalingen niet al op grond van artikel 7:232 lid 2 BW buiten toepassing blijven.
- G. Doordat overeenkomsten als de onderhavige slechts voor een korte duur gelden 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.

Komen overeen als volgt:

Artikel 1: Bestemming en gebruik

- 1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder de gemeubileerde woonruimte gelegen aan _____ .
- 1.2 Huurder aanvaardt het gehuurde in de staat waarin het zich bevindt. Eventuele gebreken meldt hij binnen zeven dagen na aanvang van de huurovereenkomst.
- 1.3 Het gehuurde mag enkel gebruikt worden als woonruimte door huurder. Huurder is gehouden in het gehuurde zijn hoofdverblijf te hebben en dient het gehuurde daadwerkelijk en zelf te bewonen.
- 1.4 Het is huurder niet toegestaan om het gehuurde een andere bestemming te geven dan wel het gehuurde aan een ander in gebruik te geven. Bij overtreding van dit verbod, is huurder een direct opeisbare boete van € 10.000,- verschuldigd, onverminderd zijn verplichting om de overeenkomst alsnog na te komen en onverminderd de overige rechten van verhuurder op schadevergoeding.
- 1.5 Het gehuurde is bestemd om na beëindiging van deze huurovereenkomst, verhuurd te worden aan de in de preambule onder B. genoemde doelgroep. Indien huurder een student als bedoeld in artikel 7:274 lid 4 BW is, zal het gehuurde na beëindiging van deze huurovereenkomst opnieuw aan een student als bedoeld in artikel 7:274 lid 4 BW, verhuurd worden.

Artikel 2: Duur en aanvang van de overeenkomst

- 2.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor de bepaalde duur van _____ dagen (duur, maximaal één jaar). De huurovereenkomst vangt aan op _____ 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 de laatste dag van de overeengekomen termijn, uiterlijk 10:00 uur, daadwerkelijk te verlaten en het gehuurde ontruimd van persoonlijke zaken en deugdelijk schoongemaakt in de oorspronkelijke staat aan verhuurder op te leveren door overhandiging van de sleutels aan verhuurder. 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 verhuurder 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 op voorhand als naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar geoordeeld.

Artikel 3: Levering van diensten en goederen

Naast het enkele gebruik van het gehuurde levert verhuurder tegen vergoeding de volgende goederen en diensten:

Artikel 4: Prijzen en betalingsverplichting

- 4.1 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit een bedrag per maand voor het enkele gebruik van de woonruimte en een prijs per maand voor de geleverde goederen en diensten. De betalingsverplichting is als volgt opgebouwd:

Huurprijs	€
Geleverde goederen en diensten	€

Totaal te betalen bedrag	€

De prijs voor de geleverde goederen en diensten is een vaste prijs, er is geen sprake van bevoorschotting.

- 4.2 Huurder is gehouden de overeengekomen prijs maandelijks voorafgaand aan de desbetreffende maand te voldoen. Als huurder niet tijdig aan zijn betalingsverplichting voldoet, is verhuurder gerechtigd een boete op te leggen van minimaal € 40,00. Het opleggen van deze boete doet niet af aan de verplichting van de huurder om de achterstallige huur te voldoen. Verhuurder is bovendien gerechtigd om naast het ingeroepen boetebeding volledige vergoeding van de door de vertraging geleden schade te vorderen

Artikel 5: Voorwaarden

- 5.1 Huurder verklaart bij het aangaan van de huurovereenkomst een exemplaar te hebben ontvangen van de 'Algemene voorwaarden huurovereenkomst gemeubileerde woonruimte' (versie 2014), die van toepassing zijn op deze huurovereenkomst.
- 5.2 Verhuurder verwerkt persoonsgegevens van huurder conform de op de website van verhuurder weergegeven privacyverklaring en huurder stemt hiermee in.

Artikel 6: Bijlagen

De inventarislijst is te vinden op www.duwo.nl.

Artikel 7: Woonplaatskeuze

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

Artikel 8: Inkomen

Internationale bachelor- en PhD-studenten verklaren dat hun jaarlijkse inkomen minder bedraagt dan € 34.678,00 (2014) of een gelijkwaardig bedrag in een andere valuta.

Gasten (onderzoekers) en overige internationale bezoekers en Nederlandse studenten zijn verplicht een bewijs van inkomen bij verhuurder in te leveren voor of tijdens de ondertekening van de huurovereenkomst.

Artikel 9: Slotbepaling

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
