

Parties:

1. <<IF:S1152.HH_GESLACHT/=1>>Ms<<ELSE>>Mr<<>> <<S1152.HH_VOORLETTERS>>
<<S1152.HH_TUSSENVOEG/spatie>><<S1152.HH_ACHTERNAAM>>
born <<S1152.HH_GEBOORTE_DATUM/@dd-MM-jjjj >><<IF:S1152.MH_ACHTERNAAM>>
and
<<IF:S1152.MH_GESLACHT/=1>>Ms<<ELSE>>Mr<<>> <<S1152.MH_VOORLETTERS>>
<<S1152.MH_TUSSENVOEG/spatie>><<S1152.MH_ACHTERNAAM>>,
born <<S1152.MH_GEBOORTE_DATUM/@dd-MM-jjjj>>, referred to below as: "tenant"
and:
2. Woonstichting De Key , represented in a legally valid manner in this matter by [name], referred to below as: "De Key";

Whereas:

- A. De Key is an approved establishment that focuses specifically on housing students. De Key thereby meets the needs of students and educational establishments as well as possible.
- B. Foreign students and other guests of educational establishments, such as exchange students, students who wish to pursue a master's degree in the Netherlands, guest researchers, guest lecturers, PhD students and doctoral candidates who come to study at a Dutch educational establishment and for this purpose wish to stay in the Netherlands, whether or not temporarily, often need homes that are immediately available upon arrival in the Netherlands.
- C. De Key has made agreements with various educational establishments, including the educational establishment with which which tenant is associated, about the temporary letting of homes to the target group mentioned under B. These agreements guarantee this target group a home that is immediately available upon request following arrival in the Netherlands.
- D. De Key makes a limited number of homes available for initial accommodation of the target group referred to under B after arrival in the Netherlands. It concerns an emergency solution. De Key can only continue to make homes available immediately if the tenancy agreements do indeed end on the expiry of the agreed term of no more than one year. Tenant understands this and realizes that the obligation to deliver back the home unlet to De Key upon expiry of the term agreed upon constitutes the other side of the possibility to move into the home concerned immediately upon request.
- E. The agreed term is also based on the expected minimum duration a tenant needs to find a home elsewhere. For exchange students and students who are taking a one-year master's programme, the duration of the tenancy agreement is usually equal to the planned duration of the study programme, but any extension of the study programme and/or the stay in the Netherlands does not entail an extension of the agreed tenancy term.
- F. Based on section 7:271 Dutch Civil Code, a tenancy agreement for a home does not end by the mere lapse of the agreed term of tenancy and a clause that terminates the tenancy agreement without giving notice is void. Parties nevertheless agree that application of section 7:271 Dutch Civil Code would make it impossible to make homes immediately available to the target group referred to under B. In view of the above, and in view of the advantage that tenant has enjoyed in relation to other tenants on the Dutch housing market, parties shall consider any reliance on section 7:271 Dutch Civil Code, or other legal provisions which obstruct the termination of the tenancy by the mere lapse of the agreed term of tenancy unacceptable based on standards of

reasonable and fairness (*redelijkheid en billijkheid*). This insofar as these provisions are not already exempt from application based on section 7:232 subsection 2 Dutch Civil Code. Based on section 6 subsection 2 Dutch Civil Code, a regulation applicable by law shall not apply insofar as in the given circumstances this would be unacceptable based on standards of reasonableness and fairness.

- G. Since agreements such as the present one are only in force for a short time and since the tenant, following termination of the tenancy agreement, often moves back abroad, the usual settlement method for service charges by means of the payment of disbursements followed by a final settlement encounters collection problems. Parties do not wish to have any remaining obligations vis-à-vis each other following the termination of the tenancy agreement and therefore choose to agree on a fixed monthly amount for the supply of goods and services. That amount is based on the expected actual costs.

Agree as follows:

Article 1: Designated use

- 1.1 De Key lets to tenant the furnished home at <<S1001.VHEADR>>, in <<S1001.VHEPL>> Tenant accepts the rented housing in the condition in which it is. He shall report any defects within seven days after the commencement of the tenancy agreement.
- 1.2 The rented housing may only be used as a home by tenant and his household. Tenant shall be held to have the rented housing as his main residence and is to actually and personally live in the rented housing.
- 1.3 Tenant shall not be allowed to assign a different use to the rented housing or to make the use of the rented housing available to a third party. Upon violation of this prohibition, tenant shall owe a penalty that is immediately due and payable of € 50.00 per day that the violation takes place, without prejudice to his obligation to comply with the agreement after all and without prejudice to De Key's other rights to compensation.
- 1.4 Following termination of this tenancy agreement, the rented housing shall be relet to the target group referred to in the preamble under B. If tenant is a student, as referred to in section 7:274 subsection 4 Dutch Civil Code, then the rented housing shall again be let to a student as referred to in section 7:274 subsection 4 Dutch Civil Code upon termination of this tenancy agreement.

Article 2: Duration and commencement of the agreement

- 2.1 This agreement shall be entered into for the definite period of no more than one year. The tenancy agreement shall commence on <<S1152.VERHUUR_DATUM/@ dd-MM-jjjj >> and end without notice on <<S1152.CONTRACT_DATUM/@ dd-MM-jjjj >>. Tenant shall be entitled to cancel the tenancy agreement towards the end of the first semester, which is towards 25 January of [year]. Cancellation shall in that case take place in writing, with due observance of a term of notice of three months. Parties shall otherwise not be entitled to cancel the tenancy agreement early.
- 2.2 Extension of this tenancy agreement shall only be possible for the months of July and August immediately following the term of the tenancy. Tenant is to request the extension no later than on 31 March. De Key shall notify tenant no later than on 31 May whether extension is possible.
- 2.3 Tenant is to actually leave the rented housing on the last official working day of the term agreed upon, no later than at 11:00 AM, delivering the rented housing to De Key cleared of personal property and properly cleaned in the original state, by handing over the keys to De Key. If tenant fails to meet this obligation, he shall owe an immediately payable penalty of € 100 per calendar

day that the failure continues, without prejudice to fulfil the agreement after all and without prejudice to the other rights of De Key to compensation.

- 2.4 A reliance on section 7:271 Dutch Civil Code, or on other provisions in Book 7, title 5, of the Dutch Civil Code which obstruct the termination of the tenancy by the mere lapse of the tenancy term agreed upon shall be considered to be unacceptable in advance based on standards of reasonableness and fairness.
- 2.5 Insofar as tenant intends to stay in the Netherlands after the end of the tenancy agreement, he is to make efforts to find a new home in time. To this end tenant is to in any case register at studentenwoningweb.nl and woningnet.nl immediately after arrival in the Netherlands.

Article 3: Supply of services and goods

- 3.1 Beside the mere use of the rented housing De Key supplies the following goods and services against payment:

Heating, electricity, internet connection (A), local taxes, sewerage charges, glass insurance, water fees, garden fees (B), contribution for extra facilities (C), cable television connection (D), caretaker, inventory en settling-in expenses (including flooring, wall & window finishing), buying off tenants maintenance and cleaning.

- A. At Westermarkt 18 to 26 De Key does not supply internet connection.
- B. Garden fees are only applicable at: Zuiderzeeweg 50 to 100, Prinsengracht 219 to 231, Rode Kruislaan 1100 to 1600, Plantage Muidergracht 20 & 125 en Bergwijkdreef 50 to 1100.
- C. This contribution is only applicable at: Grote Bickerstraat 54 to 70, Bickerswerf 86 to 96, Stavangerweg 50 to 1000, Jacob van Arteveldestraat 300 to 440.
- D. Cable television is not provided and not charged at: Zuiderzeeweg 50 to 100, Prins Hendrikkade 189 A to C, Bergwijkdreef 50 to 1100, Funenpark 6 to 54, Jacob van Arteveldestraat 300 to 440.

On request a more detailed breakdown of the costs can be obtained from the Key

Article 4: Prices and payment obligation

- 4.1 Tenant's payment obligation consists of a monthly amount for the mere use of the home and a price per month for the supplied goods and services. Beside that, tenant has agreed on a monthly reservation fee with the educational establishment whereby parties have agreed that De Key shall collect this reservation fee on behalf of the educational establishment.

- 4.2 The payment obligation is built up as follows:

Rent	€	[amount]
Supplied goods and services	€	[amount]
Subtotal: price of the home	€	[amount]

Collection of reservation	€	[amount]
Total monthly payment obligation	€	[amount]

- 4.3 Prior to the commencement of the tenancy agreement tenant is to pay the rent for the coming month and, if the tenancy agreement does not commence at the beginning of a month, the rent for the current month.

- 4.4 The price for the delivered goods and services is a fixed price, there is no advance funding. De Key shall be entitled to adjust the fixed price for the supplied goods and services before the end of the term of the tenancy if price increases of suppliers give reason for this.
- 4.5 Tenant shall be held to pay the price agreed upon monthly prior to the month concerned. If tenant fails to fulfil his payment obligation in time, landlord shall be entitled to charge the costs brought about by that as well as the default interest to tenant.
- 4.6 Upon signing this agreement, tenant shall pay a deposit of € <<S1152.WAARBORG SOM/#>>. The deposit shall be returned within three months of the end of the tenancy agreement to the tenant through GWK/Travelex or a Dutch or foreign bank, if and insofar as tenant has fully complied with his obligations arising from this agreement. Tenant shall provide De Key with the (bank) details necessary for the return of the deposit. For the transfer of the deposit to a foreign bank De Key shall charge a fee of € 50.00
- 4.7 Tenant may be assessed for local taxes. These taxes shall be for the account and risk of tenant.

Article 5: House rules and tenant's obligations

- 5.1 Tenant is to behave as a good tenant and is to ensure that he does not cause nuisance to others. Tenant shall not be permitted to introduce changes to the rented housing without permission from De Key. All damage to the rented housing shall be suspected to have been caused by the tenant.
- 5.2 Tenant shall be obliged to act in accordance with the house rules, whereof he shall receive a copy upon signing this tenancy agreement.
- 5.3 Landlord shall be entitled to enter the rented housing also in the absence of tenant, if landlord considers this necessary in connection with the management and/or maintenance of the rented housing.
- 5.4 If tenant fails to act in accordance with these house rules or fails to fulfil his obligations arising from this agreement and/or Dutch law, De Key shall be authorized to terminate the tenancy agreement early.

Article 6: Choice of domicile

For the duration of this tenancy agreement tenant shall choose domicile in the rented housing.

Article 7: Final stipulation

As a service, this agreement has been drawn up in the Dutch as well as the English language. The translation into English has been made with the greatest possible care. In the event of any disputes about the interpretation of this agreement, the Dutch text shall prevail.

On the next pages the same text follows in Dutch

Partijen:

2. <<IF:S1152.HH_GESLACHT/==1>>Mevrouw<<ELSE>>Meneer<<>>
<<S1152.HH_VOORLETTERS>>
<<S1152.HH_TUSSENVOEG/spatie>><<S1152.HH_ACHTERNAAM>> Geboren:
<<S1152.HH_GEBOORTE_DATUM/@dd-MM-jjjj ><<IF:S1152.MH_ACHTERNAAM>>
and
<<IF:S1152.MH_GESLACHT/==1>>Mevrouw<<ELSE>>Meneer<<>>
<<S1152.MH_VOORLETTERS>>
<<S1152.MH_TUSSENVOEG/spatie>><<S1152.MH_ACHTERNAAM>>.
1. verder te noemen: "huurder";
en:
2. Woonstichting De Key , in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door [naam], verder te noemen: "De Key";

Overwogen als volgt:

- A. De Key is een toegelaten instelling die zich specifiek richt op de huisvesting van studenten. De Key voldoet daarbij zo goed mogelijk aan de behoeften van studenten en onderwijsinstellingen.
- B. Buitenlandse studenten en andere gasten van onderwijsinstellingen, zoals uitwisselingsstudenten, studenten die in Nederland een master willen volgen, gastonderzoekers, gastdocenten, PhD-studenten en promovendi die aan een Nederlandse onderwijsinstelling komen studeren en daartoe al dan niet tijdelijk in Nederland wensen te verblijven, hebben bij aankomst in Nederland vaak behoefte aan direct beschikbare woningen.
- C. De Key heeft met diverse onderwijsinstellingen, waaronder ook de onderwijsinstelling waar huurder aan verbonden is, afspraken gemaakt over de tijdelijke verhuur van woningen aan de onder B. bedoelde doelgroep. Deze afspraken garanderen deze doelgroep bij aankomst in Nederland een op aanvraag direct beschikbare woning.
- D. De Key stelt een beperkt aantal woningen beschikbaar voor de eerste opvang van de onder B. bedoelde doelgroep na aankomst in Nederland. Het betreft een noodoplossing. De Key kan woningen alleen per direct beschikbaar blijven stellen als de huurovereenkomsten daadwerkelijk eindigen na ommekomst van de overeengekomen termijn van maximaal één jaar. Huurder begrijpt dit en realiseert zich dat de verplichting om de woning na ommekomst van de overeengekomen termijn weer onbewoond aan De Key op te leveren, de keerzijde is van de mogelijkheid de betreffende woning op aanvraag direct te kunnen betrekken.
- E. De overeengekomen termijn is mede gebaseerd op de verwachte minimale duur die een huurder nodig heeft om elders woonruimte te vinden. Voor uitwisselingsstudenten en studenten die een éénjarige master volgen is de duur van de huurovereenkomst meestal gelijk aan de geplande duur van het onderwijsprogramma maar een eventuele verlenging van het studieprogramma en/of het verblijf in Nederland brengt geen verlenging van de overeengekomen huurtermijn met zich mee.
- F. Op grond van artikel 7:271 BW eindigt een huurovereenkomst met betrekking tot woonruimte niet door het enkele verloop van de overeengekomen huurtermijn en is een beding dat de huurovereenkomst zonder opzegging doet eindigen nietig. Partijen zijn het er evenwel over eens dat toepassing van artikel 7:271 BW het onmogelijk zou maken 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 Nederlandse woningmarkt, achten partijen een eventueel beroep op artikel 7:271 BW, dan wel andere wettelijke bepalingen 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.

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.

- 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 verwachte werkelijke kosten.

Komen overeen als volgt:

Artikel 1: Bestemming en gebruik

- 1.1 De Key verhuurt aan huurder de gemeubileerde woonruimte aan de <<S1001.VHEADR>>, te <<S1001.VHEPL>> Huurder aanvaardt het gehuurde in de staat waarin het zich bevindt. Eventuele gebreken meldt hij binnen zeven dagen na aanvang van de huurovereenkomst.
- 1.2 Het gehuurde mag enkel gebruikt worden als woonruimte door huurder en diens huishouden. Huurder is gehouden in het gehuurde zijn hoofdverblijf te hebben en dient het gehuurde daadwerkelijk en zelf te bewonen.
- 1.3 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 € 50,- per dag dat de overtreding plaatsvindt verschuldigd, onverminderd zijn verplichting om de overeenkomst alsnog na te komen en onverminderd de overige rechten van De Key op schadevergoeding.
- 1.4 Het gehuurde zal na beëindiging van deze huurovereenkomst, opnieuw verhuurd 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 maximaal één jaar. De huurovereenkomst vangt aan op <<S1152.VERHUUR_DATUM/@ dd-MM-jjjj >> en eindigt zonder dat daartoe opzegging is vereist op <<S1152.CONTRACT_DATUM/@ dd-MM-jjjj >> Huurder is gerechtigd de huurovereenkomst tegen het einde van het eerste semester, dat wil zeggen tegen 25 januari [jaartal] op te zeggen. Opzegging geschiedt in dat geval schriftelijk, met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden. Partijen zijn voor het overige niet gerechtigd de huurovereenkomst tussentijds op te zeggen.
- 2.2 Verlenging van deze huurovereenkomst is enkel mogelijk voor de maanden juli en augustus direct volgend op de huurperiode. Huurder dient verlenging uiterlijk 31 maart aan te vragen. De Key bericht huurder uiterlijk 31 mei of verlenging mogelijk is.
- 2.3 Huurder dient het gehuurde op de laatste officiële werkdag van de overeengekomen termijn, uiterlijk 11:00 uur, daadwerkelijk te verlaten en het gehuurde ontruimd van persoonlijke zaken en deugdelijk schoongemaakt in de oorspronkelijke staat aan De Key op te leveren door overhandiging van de sleutels aan De Key. 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 De Key op schadevergoeding.

- 2.4 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.
- 2.5 Voor zover huurder na het einde van de huurovereenkomst in Nederland beoogt te blijven dient hij zich in te spannen tijdig nieuwe woonruimte te vinden. Huurder dient zich daartoe direct na aankomst in Nederland in ieder geval in te schrijven op studentenwoningweb.nl en woningnet.nl

Artikel 3: Levering van diensten en goederen

- 3.1 Naast het enkele gebruik van het gehuurde levert De Key tegen vergoeding de volgende goederen en diensten:

Stookkosten, elektriciteitskosten, internetaansluiting (A), gemeentelijke heffingen en belastingen, rioolkosten, glasverzekering, waterkosten, tuinkosten (B), bijdrage extra voorzieningen (C), kabel televisieaansluiting (D), beheerderkosten, inventaris en inrichtingskosten (wandafwerking, vloerafwerking en raamafwerking), afkoop huurderonderhoud en schoonmaak.

- A. Op de Westermarkt 18 t/m 26 wordt geen internetaansluiting geleverd.
- B. Tuinkosten geldt alleen voor: Zuiderzeeweg 50 t/m 100, Prinsengracht 219 t/m 231, Rode Kruislaan 1100 t/m 1600, Plantage Muidergracht 20 & 125 en Bergwijkdreef 50 t/m 1100.
- C. De bijdrage extra voorzieningen wordt alleen bij deze adressen in rekening gebracht: Grote Bickerstraat 54 t/m 70, Bickerswerf 86 t/m 96, Stavangerweg 50 t/m 1000, Jacob van Arteveldestraat 300 t/m 440.
- D. De kabel televisie aansluiting wordt niet geleverd en niet in rekening gebracht op deze adressen: Zuiderzeeweg 50 t/m 100, Prins Hendrikkade 189 A t/m C, Bergwijkdreef 50 t/m 1100, Funenpark 6 t/m 54, Jacob van Arteveldestraat 300 to 440.

Een nadere uitsplitsing van de kosten van de geleverde goederen en diensten is opvraagbaar bij De Key.

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. Daarnaast is huurder met de onderwijsinstelling een maandelijkse reserveringsvergoeding overeengekomen waarbij partijen overeen zijn gekomen dat De Key deze reserveringsvergoeding namens de onderwijsinstelling incasseert.

- 4.2 De betalingsverplichting is als volgt opgebouwd:

Rent	€	[amount]
Supplied goods and services	€	[amount]
Subtotal: price of the home	€	[amount]
<hr/>		
Collection of reservation	€	[amount]
Total monthly payment obligation	€	[amount]

- 4.3 Voorafgaand aan de aanvang van de huurovereenkomst dient de huurder de huur voor de komende maand en, als de huurovereenkomst niet aan het begin van een maand aanvangt, de huur voor de lopende maand, te voldoen.
- 4.4 De prijs voor de geleverde goederen en diensten is een vaste prijs, er is geen sprake van bevoorschotting. De Key is gerechtigd de vaste prijs voor de geleverde goederen en diensten tussentijds aan te passen indien prijsstijgingen van leveranciers daartoe aanleiding geven.
- 4.5 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 de kosten die daardoor ontstaan alsmede de verdragingsrente bij huurder in rekening te brengen.
- 4.6 Huurder betaalt bij ondertekening van deze overeenkomst een waarborgsom van <<S1152.WAARBORG SOM/#>>. De waarborgsom wordt binnen drie maanden na afloop van de huurovereenkomst aan huurder geretourneerd door middel van het GWK/Travelex dan wel een Nederlandse of een buitenlandse bank, indien en voor zover huurder volledig aan zijn verplichtingen uit deze overeenkomst heeft voldaan. Huurder verstrekt aan De Key de (bank)gegevens benodigd voor het retourneren van de waarborgsom. Voor het overmaken van de waarborgsom naar een buitenlandse bank rekent De Key een vergoeding van € 50,-.
- 4.7 Huurder kan aangeslagen worden voor lokale belastingen. Deze belastingen zijn voor rekening en risico van huurder.

Artikel 5: Huisregels en verplichtingen huurder

- 5.1 Huurder dient zich als een goed huurder te gedragen en dient er zorg voor te dragen dat hij geen overlast voor anderen veroorzaakt. Het is huurder niet toegestaan om zonder toestemming van De Key veranderingen aan het gehuurde aan te brengen. Alle schade aan het gehuurde wordt vermoed door de huurder te zijn veroorzaakt.
- 5.2 Huurder is verplicht zich aan de huisregels te houden, waarvan hij bij ondertekening van deze huurovereenkomst een afschrift ontvangt afschrift van de huisregels.
- 5.3 Verhuurder is gerechtigd het gehuurde te betreden, ook bij afwezigheid van huurder, indien verhuurder dat in verband met het beheer en/of het onderhoud van het gehuurde noodzakelijk acht.
- 5.4 Als huurder zich niet aan deze huisregels houdt of zijn overige verplichtingen zoals die voortvloeien uit deze overeenkomst en/of het Nederlandse recht niet nakomt, is De Key gerechtigd de huurovereenkomst voortijdig te beëindigen.

Artikel 6: Woonplaatskeuze

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

Artikel 7: 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.

Thus agreed and signed in duplicate/ Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te

SPECIMEN