

HUURCONTRACT

Huurovereenkomst zelfstandige woonruimte op Campuscontract-voorwaarden

Versie 18 juni 2015

Ondergetekenden

Naam verhuurder : NISPA-exploitatie BV handelend onder de naam Blue-Gray
Experience CV, eigenaar studentenstudio's Blue-Gray

Adres : Scheepmakerstraat 2

Postcode & Woonplaats : 2222 AC KATWIJK

Kamer van Koophandel : KvK: 55230083

Operationeel Beheerder : Camelot/Blue-Gray, E-mail: blue-gray@camelotbeheer.nl

Adres Camelot/Blue-Gray: kantoor in Amsterdam Zekeringstraat 43b te Amsterdam

KVK: 50726080

Hierna te noemen : **"de verhuurder"**

en

Achternaam huurder:

.....

Volledige voornamen huurder :

.....

Legitimatie: Rijbewijs/Paspoort/ID nr.:

.....

Telefoonnr :e-mailadres:

Inschrijfnummer en naam onderwijsinstelling of organisatie waarmee
leerovereenkomst bestaat:.....

Naam organisatie:.....

Hierna te noemen : **"de huurder"**

Komen het volgende overeen:

A. Considerans: De woonruimte en het gebruik van de woonruimte

Artikel 1

Verhuurder verhuurt met ingang van 1 december 2015 in fasen na oplevering, 348 zelfstandige woonruimten (studio's) in het pand aan de Meibergdreef 2 t/m 698 (even) te Amsterdam voor bepaalde tijd, overeenkomend met de duur van de studie met een maximale uitloop van zes maanden na het beëindigen van de studie op basis van een zgn. **Campuscontract** als bedoeld in artikel 7:274 lid 4 van het Burgerlijk Wetboek.

Deze zelfstandige woonruimte is gelegen op de **verdieping** van het gebouw en heeft woonruimte verder aan te duiden als **"studio " huisnummer**, hierna te noemen het "gehuurde". De servicekosten van het gehuurde staan vermeld in artikel 5 lid 1 en gespecificeerd in de bijlage.

Artikel 2

Lid 1

Verhuurder verleent medegebruik van de volgende gemeenschappelijke ruimten, welke overigens uitdrukkelijk niet tot het gehuurde behoren:

Campuscontract Studentenstudio's Blue-Gray campus Amsterdam

- medegebruik fietsenstalling
- medegebruik van de als zodanig bestemde gemeenschappelijke ruimtes (Aankruisen wat van toepassing is)

Lid 2

Verhuurder is eigenaar van het pand.

Naam eigenaar van het pand : NISPA-exploitatie BV handelend onder de naam
Blue-Gray Experience CV,
Adres : Scheepmakerstraat 2
Plaats : 2222 AC KATWIJK
de heren J.Tilma & D. v/d Plas

Lid 4

Deze huurovereenkomst eindigt van rechtswege conform de bedoelingen vermeld in art. 1, 6 maanden na het beëindigen van een studie zoals vermeld.

C De huurprijs en de overige kosten

Artikel 4

Lid 1

De kale huurprijs (exclusief bijkomende leveringen en diensten, w.o. servicekosten) bedraagt bij de aanvang van de overeenkomst per maand: €.....
(zegge: euro)

Lid 2

Deze huurprijs wordt jaarlijks per 1 juli geïndexeerd op basis van de index zoals deze door de betreffende Minister wordt vastgesteld.

Artikel 5

Lid 1

Naast de kale huurprijs is huurder aan verhuurder bij voorschot servicekosten en provinciale en gemeentelijke heffingen en belastingen verschuldigd. Deze zijn in de bijlage gespecificeerd.

Met de toevoeging van deze servicekosten op het moment van afsluiten van deze overeenkomst aan de huurprijs, komt de totale huurbetaling bij start verhuur voor deze studio en het gebruik van de bijbehorende voorzieningen als volgt tot stand:

Kale huur voor het onroerende aandeel	€
Servicekosten ed. totaal	€
	+
Totale huurprijs (kale huur plus servicekosten ed.)	€

Lid 2

Huurder dient zorg te dragen voor de afgifte van een opdracht tot automatische betaling waarmee bovenstaande totale huurprijs conform de wettelijke bepalingen vóór de eerste van de betreffende huurmaand gestort zal zijn op bankrekening van

Campuscontract Studentenstudio's Blue-Gray campus Amsterdam

operationeel beheerder in opdracht handelend namens de verhuurder onder vermelding adresaanduiding van de studio en naam huurder.

Lid 3

De verhuurder zal de hierna limitatief opgenoemde kleine herstellingen welke volgens de wet en de gewoonte voor rekening van de huurder komen verrichten binnen de mogelijkheden van de in de servicekosten opgenomen fonds kleine herstellingen :

- het vastzetten en vastschroeven en vervangen van loszittende onderdelen van de woonruimte, waaronder in elk geval loszittende: trapeleuningen, deurknoppen en drempels; elektrische schakelaars, wandcontactdozen, deurbellen, kraanleertjes, sloten, hang- en sluitwerk van de deuren en ramen, vloer- en plafondroosters, garnituur voor douche- en toiletruimte, garnituur voor de w.c., elektrische schakelaars, wandcontactdozen, deurbellen, kabel-, telefoon- en computeraansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken
- het gangbaar houden van scharnieren van deuren, luiken en ramen en van sloten en kranen
- het treffen van voorzieningen ter voorkoming van (reparatie van) bevroren kranen
- het vervangen van lampen aan de buitenzijde van het gehuurde en in de gemeenschappelijke (buiten)ruimten
- het ontluchten en bijvullen van het water van de verwarmingsinstallatie
- het opnieuw starten van de verwarmingsinstallatie na uitval
- het vervangen van filters van de (mechanische) ventilatie en het schoonhouden van de roosters
- het vervangen en vernieuwen van onderdelen van brievenbus, buitenlamp en vlaggenstokhouder
- het schoonhouden en zonodig ontstoppen van het binnenriool
- het bestrijden van ongedierte
- het schoonhouden van goten en regenafvoeren

Lid 4

Huurder draagt voor een gelijk aandeel als de overige huurders in het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, bij in voornoemde servicekosten , ongeacht het feitelijk gebruik dat huurder van de betreffende voorzieningen en leveringen maakt. Bij substantieel afwijking in oppervlak van het gehuurde en evt. afwijkend gebruik als in artikel 19 aangegeven, kan een vermenigvuldigingsfactor worden toegepast.

Artikel 6

Lid 1

Behalve de kosten voor het fonds kleine herstellingen worden de voorschotbedragen ten minste één keer per jaar verrekend aan de hand van een gespecificeerde schriftelijke afrekening van de service en overige kosten, opgesteld door de verhuurder. Met betrekking tot het fonds kleine herstellingen geldt dat het voorschot gelijk wordt gesteld met de eindafrekening, over het fonds kleine herstellingen vindt geen verrekening plaats. Overschotten betaalt de verhuurder binnen één maand terug; tekorten moeten door de huurder binnen één maand worden bijbetaald. Een servicekostenboekjaar is gelijk aan een kalenderjaar. De verrekening moet binnen twaalf maanden na afloop van het jaar waarop de afrekening betrekking heeft,

Campuscontract Studentenstudio's Blue-Gray campus Amsterdam

geschieden. Het voorschotbedrag kan één keer per jaar worden bijgesteld na afrekening van de vorige periode. Dit geschiedt in overleg tussen de verhuurder en de bewonerscommissie uit de beheerstructuur als vertegenwoordiger namens alle bewoners.

Lid 2

Het voorschot voor verwarming, elektra en water wordt op basis van de klasse waarin het gehuurde is ingedeeld berekend en verrekening geschiedt eveneens op deze basis. Alle overige kosten worden door alle huurders in het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt gelijkelijk gedragen.

Artikel 7

Lid 1

Het totale maandelijks te betalen bedrag zoals gespecificeerd in artikel 5 moet door huurder bij vooruitbetaling maandelijks voor de eerste dag van de maand waarop de huur betrekking heeft worden voldaan. Betaling geschiedt via een automatische incasso door storting op bankrekeningnummer: IBAN: NL98 INGB 06510328 65 welke loopt bij de ING Bank ten name van: Camelot Vastgoedbeheer B.V. Blue Gray Exploitatie C.V. onder vermelding van de naam van de huurder, de maand, en het studio-nummer waar de betaling betrekking op heeft.

Lid 2

Bij het uitblijven van betaling of niet tijdige betaling van de door de huurder verschuldigde bedragen is huurder een rente verschuldigd aan verhuurder van 1% per maand. Tevens is huurder de incassokosten betreffende de betaling van het bedrag bedoeld in artikel 5 aan de verhuurder verschuldigd, met dien verstande dat incassokosten 15% van de vordering zullen bedragen met een minimum van € 50,- excl. BTW.

Artikel 8

Lid 1

De verbintenissen uit de huurovereenkomst zijn, ook wat erfgenamen en andere rechtverkrijgenden van huurder betreft, hoofdelijk.

Artikel 9 (kan vervallen, dan ook geen gedoe over rentetoe rekening)

Lid 1

Huurder is voorts verschuldigd een bedrag gelijk aan een maal de huur plus servicekosten als vermeld in artikel 5 als waarborgsom, welke bij ontbinding van dit huurcontract (zie onderdeel "E Het einde van de huurovereenkomst" in dit contract) door verhuurder zal worden terugbetaald onder aftrek van eventueel nog te betalen kosten

Lid 2

De waarborgsom, als genoemd in het eerste lid van dit artikel, wordt binnen twee weken na ondertekening van dit contract, voldaan, door storting op bankrekeningnummer: IBAN: NL98 INGB 06510328 65 welke loopt bij de ING Bank ten name van: Camelot Vastgoedbeheer B.V. Blue Gray Exploitatie C.V. onder vermelding van "Waarborgsom", het studio-nummer en de naam van de huurder.

Campuscontract Studentenstudio's Blue-Gray campus Amsterdam

Lid 3

Verhuurder zal geen rente over de waarborgsom vergoeden aan huurder.

Lid 4

Huurder mag de waarborgsom in geen geval doen strekken tot betaling van verschuldigde huur, of op enigerlei wijze verrekenen met enige andere vordering van verhuurder op huurder.

D De onderhoudsverplichtingen

Artikel 10

Lid 1

De verhuurder zal alle zichtbare en onzichtbare gebreken die het gebruik van het gehuurde verhinderen of ernstig belemmeren, opheffen. De verhuurder zal gedurende de huurtijd het naar haar oordeel noodzakelijke onderhoud plegen. De verhuurder stelt bij aanvang van de huur een opnamestaat vast omvattende een nauwkeurige omschrijving van de staat van onderhoud van het gehuurde. Huurder ontvangt hiervan bij aanvang huurperiode een afschrift. Huurder kan tijdens de eerste huurmaand schriftelijk eventuele afwijkingen aan de verhuurder melden. Ook bij voor vertrek zal een opname van het gehuurde gemaakt worden. De verhuurder is gerechtigd, bij het niet herstellen voor de einddatum huurperiode, de kosten van het verschil tussen de beide opnames en eventuele leegstand ten behoeve van schadeherstel te verrekenen met de huurder. In eerste aanleg zal dit geschieden met de waarborgsom.

Lid 2

Indien van overheidswege aan verhuurder dwingende voorschriften worden gegeven tot veranderingen, aanpassingen of verbeteringen aan het gehuurde of het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt, zal verhuurder deze uitvoeren.

Lid 3

Huurder is verplicht alle werkzaamheden die voortvloeien uit de voorgaande leden van dit artikel toe te staan en alle noodzakelijke medewerking voor de uitvoering te verlenen.

Artikel 11

De huurder is gehouden alle kleine herstellingen welke volgens de wet en de gewoonte voor zijn rekening komen te verrichten of doen verrichten. De kleine herstellingen genoemd in artikel 5 lid 3 van deze huurovereenkomst zal huurder niet zelf verrichten maar zullen altijd door verhuurder worden verricht en betaald uit het fonds kleine herstellingen.

E Schade en Aansprakelijkheid

Artikel 12

Lid 1

Wanneer in, op of aan het gehuurde schade is ontstaan of dreigt te ontstaan, waaronder schade of dreigende schade aan leidingen, kabels, buizen, afvoeren, rioleringen, installaties en apparatuur, dient huurder de verhuurder daarvan onverwijld schriftelijk in kennis te stellen.

Campuscontract Studentenstudio's Blue-Gray campus Amsterdam

Lid 2

Indien er onmiddellijke schade dreigt of ontstane schade zich dreigt uit te breiden, dient huurder dit terstond bij verhuurder te melden en is huurder verplicht om onverwijld passende maatregelen te nemen ter voorkoming en beperking van (verdere) schade in of aan het gehuurde. Dit geldt in het bijzonder wanneer er schade ten gevolge van enige weersgesteldheid is of dreigt te ontstaan.

Lid 3

Wanneer het gehuurde deel uitmaakt van een verzamelgebouw of een complex van woningen, geldt het in lid 1 en 2 gestelde eveneens ten aanzien van het totale gebouw of complex, meer in het bijzonder ten aanzien van de gemeenschappelijke ruimten en de belendingen.

Lid 4

Huurder is aansprakelijk voor schade aan het gehuurde die is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade, behalve hem/haar niet toe te rekenen brandschade, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. Onder huurder wordt in dit lid mede verstaan: huisgenoten van de huurder en derden, die zich in het gehuurde bevinden.

Lid 5

Huurder is hoofdelijk aansprakelijk, naast de overige huurders van de woongroep (de medehuurders die gezamenlijk medegebruik maken van dezelfde voorzieningen), voor alle schade die tijdens de huurtijd aan de in voor gezamenlijk gebruik bestemde ruimte(n) en de daarin aanwezige voorzieningen is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van de verplichting uit de huurovereenkomst. Verhuurder zal bij goed overleg met de groepsleden echter trachten deze schade naar evenredigheid van het aantal huurders bij alle groepsleden te verhalen, indien en voor zover deze schade niet kan worden toegerekend aan en verhaald op één of meerdere individuele huurders.

Artikel 13

Lid 1

Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade, veroorzaakt aan de persoon en/of zaken van de huurder of diens huisgenoten door storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, natuurrampen, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten.

Lid 2

Verhuurder is niet aansprakelijk voor feitelijke stoornis in het huurgenot door derden.

F Toestand bij begin en einde van de huur

Artikel 14

Lid 1

De staat/toestand waarin het gehuurde zich bij het begin van de huur bevindt, wordt vastgelegd. Verhuurder zal hiertoe aan huurder een gedateerd en ondertekend afschrift van de opnamestaat van het gehuurde bij het vertrek van de vorige huurder verstrekken.

Campuscontract Studentenstudio's Blue-Gray campus Amsterdam

Lid 2

Huurder dient hetgeen door hem met toestemming van verhuurder voorafgaande aan of lopende de huur in, aan of op het gehuurde is aangebracht of gewijzigd evenals hetgeen aard- en nagelvast in, op of aan het gebouw vast zit bij het einde van de huur in stand te laten. Huurder zal hiervoor nimmer enige vergoeding van verhuurder kunnen verlangen. Artikel 7:216 lid 3 BW is niet van toepassing. Ongeoorloofde toevoegingen en/of wijzigingen aan het gehuurde moeten bij het einde van de huur door huurder voor diens rekening worden afgebroken c.q. ongedaan gemaakt, tenzij partijen anders overeenkomen.

Lid 3

Het gehuurde wordt bij het einde van de huur opgeleverd in de staat conform de opnamestaat als bedoeld in lid 1 met inachtneming van het bepaalde in lid 2, geheel ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten, behoorlijk schoongemaakt, onder afgifte van alle sleutels(kaarten) aan verhuurder. Artikel 7:230 BW is niet van toepassing.

Lid 4

Verhuurder zal huurder uitnodigen om voor het einde van de huurovereenkomst het gehuurde te inspecteren en in een opnamestaat vast te leggen welke voor rekening van huurder komende herstelwerkzaamheden nodig zijn om het gehuurde en eventueel daartoe behorende inventaris in goede staat te brengen. Verhuurder verstrekt aan huurder een opgave van de geschatte kosten van het herstel.

Lid 5

Verhuurder zal huurder in de gelegenheid stellen om binnen een door verhuurder te bepalen redelijke termijn, doch voor de einddatum van de verhuurperiode, de in lid 4 bedoelde opnamestaat vermelde onderhoud- en herstelwerkzaamheden te verrichten.

Lid 6

Als huurder geen of onvoldoende uitvoering geeft aan de in lid 4 bedoelde opnamestaat weergegeven onderhouds- en herstelwerkzaamheden dan is de verhuurder gerechtigd om die werkzaamheden voor rekening van huurder te laten uitvoeren zonder dat huurder daarvoor door of namens verhuurder in gebreke hoeft te worden gesteld. Voor eerst bij of na de ontruiming van de woonruimte aan het licht tredende schade die huurder had behoren te herstellen of voor eerst dan blijkende werkzaamheden die huurder had behoren te verrichten, is verhuurder eveneens gerechtigd die werkzaamheden voor rekening van huurder te laten uitvoeren zonder dat huurder daarvoor door of namens verhuurder in gebreke hoeft te worden gesteld.

Lid 7

Over de tijd die met de uitvoering van de werkzaamheden is gemoeid, teneinde het gehuurde in de staat als bedoeld in lid 1 te brengen, gerekend vanaf de datum van het einde van de huurovereenkomst, is huurder aan verhuurder een bedrag verschuldigd, berekend naar de laatst geldende huurprijs, onverminderd verhuurders aanspraak op vergoeding van verdere schade en kosten. Huurder kan aan deze betaling geen rechten ontlennen.

Lid 8

Huurder verliest het bezit van zaken waarvan hij wordt geacht afstand te hebben gedaan door deze in het gehuurde achter te laten bij het daadwerkelijk verlaten van

Campuscontract Studentenstudio's Blue-Gray campus Amsterdam

het gehuurde. Deze zaken kunnen door verhuurder, naar verhuurders inzicht, zonder enige aansprakelijkheid zijnerzijds, op kosten van huurder worden verwijderd zonder dat op verhuurder een bewaarplicht rust. Verhuurder is vrij om over deze zaken te beschikken. Hij heeft het recht om zich deze zaken toe te eigenen, dan wel voor risico van huurder op straat te laten zetten, geheel naar eigen goeddunken. Ook kan verhuurder ervoor kiezen de betreffende zaken te laten afvoeren om ze onmiddellijk te laten vernietigen of om ze tijdelijk op te laten slaan. Als verhuurder de betreffende zaken heeft laten vervoeren en doen opslaan kan huurder die zaken slechts van verhuurder terugkrijgen gedurende de tijd dat deze zijn opgeslagen tegen betaling ineens van al hetgeen verhuurder van huurder te vorderen heeft. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade aan de betreffende zaken ontstaan tijdens het verwijderen, het vervoer of de opslag.

G Overige rechten en verplichtingen

Artikel 15

De verhuurder zal het gehuurde op de daartoe overeengekomen aanvangsdatum schoon en ontruimd aan de huurder ter beschikking te stellen en aan de huurder de sleutels(kaarten) te overhandigen.

Artikel 16

De huurder verplicht zich om verhuurder, medebewoners en omwonenden geen hinder of overlast te bezorgen. Voor het gehuurde is een **beheerreglement** van toepassing (bijlage), die onderdeel uitmaakt van deze huurovereenkomst. Hierin zijn de huisregels het gebruik van het gehuurde en terrein vastgelegd met de doelstelling het leefklimaat in een dergelijke grote gemeenschap positief te bevorderen. Hierin zijn ook sancties aangegeven. Bij herhaalde of ernstige overlast, kan de verhuurder of de door haar gemachtigde bewonersorganisatie, conform het reglement op basis van de beheerstructuur, een boete opleggen. Bij herhaling zal ontruiming en beëindiging van de huurovereenkomst gevorderd worden.

Artikel 17

Verhuurder en alle door hem aan te wijzen personen zijn, ten behoeve van inspectie of werkzaamheden, gerechtigd het gehuurde te betreden na toestemming van de huurder. In noodgevallen zijn verhuurder of de door hem aan te wijzen personen, gerechtigd het gehuurde te allen tijde en zonder overleg met de huurder te betreden.

Artikel 18

Lid 1

De huurder mag zonder toestemming van de verhuurder geen verandering in of aan het gehuurde of de gemeenschappelijke ruimten aanbrengen.

Artikel 19

De studio's zijn bedoeld voor eenpersoonsbewoning, hierop zijn ook de servicekosten gebaseerd. Uitsluitend met toestemming van de verhuurder kan hier tijdelijk van worden afgeweken onder bepaling van de extra servicekosten.

Campuscontract Studentenstudio's Blue-Gray campus Amsterdam

De huurder heeft het recht bezoek in het gehuurde te ontvangen en te laten overnachten. Gastverblijf is niet langer dan drie dagen per maand toegestaan.

Artikel 20

Lid 1

Komt/komen er in het gebouw waarin het gehuurde zich bevindt studio(s) leeg, dan bepaalt verhuurder wie de nieuwe huurder van deze ruimte wordt.

Lid 2

Huurder heeft het recht tezamen met andere huurders van de woongroep schriftelijk één of meer kandidaat-huurders aan verhuurder voor te dragen vanuit de top van de wachtlijst, op de wijze zoals voorzien in de beheerstructuur van het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

Artikel 21

Het is de huurder verboden het gehuurde aan een ander te verhuren of in gebruik te geven, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder. Onderverhuur kan uitsluitend worden toegestaan indien de onderverhuur plaatsvindt met toepassing van een door de verhuurder te leveren modelovereenkomst conform de bepalingen van de Leegstandwet en deze huurovereenkomst.

Artikel 22

Het is de huurder niet toegestaan dieren te houden.

Artikel 23

Gezien de omvang van het complex, de gemeenschappelijke voorzieningen kent het complex waar het gehuurde deel van uitmaakt is een beheerstructuur. (zie [bijlage 3](#)). Huurder verklaart zich uitdrukkelijk akkoord met deze beheerstructuur en de beheerstructuur maakt als zodanig deel uit van deze overeenkomst. Deze beheerstructuur voorziet ook in de vertegenwoordiging van de bewoners naar de verhuurder, ook in het kader van de Wet Overleg Huur Verhuurder (WOHV).

Artikel 24

De persoonsgegevens van huurder kunnen door verhuurder en de eventuele beheerder in een persoonsregistratie worden opgenomen. Verhuurder zal zich houden aan de wettelijke regels omtrent de wet persoonsregistratie.

Artikel 25

Huurder kan slechts een beroep doen op enige toestemming, goedkeuring of mededeling van de verhuurder indien deze toestemming, goedkeuring of mededeling door verhuurder schriftelijk aan de huurder is gedaan. Aan enige toestemming door de verhuurder kunnen voorwaarden worden verbonden.

Artikel 26

Indien een deel van de huurovereenkomst nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige artikelen onverlet. In plaats van het nietige of vernietigbare

Campuscontract Studentenstudio's Blue-Gray campus Amsterdam

deel geldt als dan als overeengekomen hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeen gekomen zouden zijn indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

Artikel 27

Bij deze huurovereenkomst behoren de volgende bijlagen:

1. Een afschrift van de opnamestaat van het gehuurde bij het vertrek van de voorgaande huurder, zoals bedoeld in artikel 14 eerste lid; bij de eerste verhuring de opleveringslijst van de studio en de bijbehorende gemeenschappelijke ruimten van de groep;
2. Het beheerreglement uit de BeheerStructuur Vs. 3 d.d. 27-05-2015 die van toepassing is op het gehuurde;
3. De samenstelling van de servicekosten ea. op het moment van aangaan van deze overeenkomst.

Huurder verklaart van deze bijlagen een exemplaar te hebben ontvangen en daarvan kennis te hebben genomen.

Artikel 28

De huurder verbeurt zonder een nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst een niet voor matiging vatbare boete van € 25, - (zegge: vijfentwintig euro) voor elke dag of een gedeelte daarvan, dat hij enige bepaling uit deze overeenkomst overtreedt, onverminderd verhuurders overige rechten op schadevergoeding.

H. Het einde van de huurovereenkomst

Artikel 29

Opzegging dient te geschieden:

- per deurwaarders exploit of
- per aangetekende brief met bewijs van ontvangst of
- per E-mail met bevestigingsmail van ontvangst door de beherende organisatie.

Artikel 30

De huurovereenkomst kan met wederzijds goedvinden van huurder en verhuurder, nadat de huur is ingegaan, op elk moment worden beëindigd met inachtnaam van de wettelijke opzegtermijn, voor de huurder een maand.

Artikel 31

Lid 1

Bij het einde van de huurovereenkomst levert de huurder overeenkomstig de opnamestaat het gehuurde op in de staat waarin het gehuurde bij aanvang van de overeenkomst is ontvangen. De huurder zal op de dag van ontruiming de sleutels (of kaarten of andere ontsluitingsmiddelen) aan de verhuurder overhandigen.

Lid 2

Indien het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst niet in de staat is waarin het bij aanvang van de huurovereenkomst door huurder is ontvangen zijn de

Campuscontract Studentenstudio's Blue-Gray campus Amsterdam

bepalingen van artikel 14 van deze huurovereenkomst van overeenkomstige toepassing.

Lid 3

Indien huurder het gebruik van het gehuurde tijdig of ontijdig heeft beëindigd zonder de verhuurder de sleutels(of alternatieven) te overhandigen is verhuurder gerechtigd de huur als beëindigd te beschouwen en zich toegang tot het gehuurde te verschaffen, in het bezit daarvan te stellen en alle noodzakelijk geachte werkzaamheden voor rekening van huurder te laten uitvoeren zonder dat dit tot enig recht op schadevergoeding of anderszins voor huurder kan leiden.

Artikel 32

De huurder verbeurt zonder een nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst een niet voor matiging vatbare boete van € 100, - (zegge: honderd euro) voor elke dag of een gedeelte daarvan, dat hij zijn ontruimingsplicht niet nakomt.

I. Doelgroepen huurders

Artikel 33

De doelgroep voor het gehuurde zijn studerende. Dat wil zeggen dat gehuurde alleen door een huurder kan worden gehuurd als deze dan wel student is. In artikel 34 voor studenten staat toegelicht welke verplichtingen huurder als gevolg hiervan heeft.

Artikel 34

Lid 1

Het is huurder bekend dat het gehuurde deel uitmaakt van een complex woonruimten dat uitdrukkelijk is bestemd voor de huisvesting van studenten of in een vergelijkbare opleidingssituatie/traineeschap bij een bedrijf/instelling actief is als bedoeld in artikel 7:274 lid 4 van het Burgerlijk Wetboek en dat de tot het complex behorende woningen, waaronder het gehuurde, na beëindiging van de lopende huurovereenkomst, opnieuw aan een student etc. als bedoeld in artikel 7:274 lid 4 van het Burgerlijk Wetboek zullen worden verhuurd.

Lid 2

Het is huurder bekend dat verhuurder een actief doorstromingsbeleid voert, erop gericht om het complex zoveel mogelijk en blijvend te laten beantwoorden aan zijn bestemming voor de huisvesting van studenten.

Lid 3

Zodra de huurder niet langer ingeschreven staat als student aan een onderwijsinstelling voor middelbaar of hoger voortgezet onderwijs of in een vergelijkbare opleidingssituatie/traineeschap bij een bedrijf/instelling actief is, doet huurder hiervan schriftelijk mededeling aan verhuurder.

Lid 4

De huurder verklaart geen bezwaar te hebben tegen het, minimaal éénmaal per half jaar, verstrekken van informatie door de instelling of IB-Groep aan verhuurder over het al dan niet ingeschreven staan als student aan een onderwijsinstelling voor

Campuscontract Studentenstudio's Blue-Gray campus Amsterdam

hoger beroeps of academisch onderwijs of actief is in een vergelijkbare opleidingssituatie/traineeschap bij een bedrijf/instelling.

Lid 5

Huurder zal op eerste verzoek van verhuurder aan verhuurder de informatie genoemd in lid 4 verstrekken, onder overlegging, indien van toepassing, van de nodige bewijsstukken.

Lid 6

In geval huurder gedurende de huurtijd op enig moment zijn studie aan de onderwijsinstelling voor hoger beroeps of academisch onderwijs of vergelijkbaar als genoemd, beëindigt, zal huurder zijn medewerking verlenen aan de realisering van het doorstromingsbeleid van verhuurder door de huurovereenkomst binnen zes maanden na beëindiging van de studie te beëindigen, hetzij door in te stemmen met opzegging zijdens de verhuurder, hetzij door de huurovereenkomst zelf door opzegging te beëindigen.

Lid 7

Huurder zal zich vanaf het moment dat hij kennis draagt van de datum van beëindiging van zijn studie maximaal inspannen om zo spoedig mogelijk vervangende woonruimte te vinden. Deze inspanning zal huurder onder meer leveren door zich, voor zover dat binnen de geldende woonruimteverdelingsregels mogelijk is, actief als woningzoekende op te stellen.

Lid 8

Indien huurder de huurovereenkomst niet zelf heeft opgezegd tegen het einde van de zesde maand na beëindiging van zijn studie en evenmin heeft ingestemd met opzegging door de verhuurder tegen dat tijdstip, zal verhuurder beëindiging van de huurovereenkomst vorderen bij de bevoegde rechter.

Lid 9

Indien huurder niet aantoonbaar ingeschreven te staan of werkzaam is in kader van een opleiding en evenmin instemt met beëindiging van het huurcontract, maar vóór betekening van de dagvaarding in de beëindigingprocedure alsnog aantoonbaar ingeschreven te staan aan een onderwijsinstelling en dergelijke als bedoeld in 4.4, is huurder gehouden de door verhuurder gemaakte werkelijke kosten gemoeid met de voorbereiding van de procedure te vergoeden, met een minimum van € 60,00.

Artikel 35

Lid 1

Als huurder de opleveringsverplichtingen niet tijdig nakomt, handelt huurder in strijd met de gemaakte afspraken en met de wet onder meer artikel 7:232 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek. Huurder en verhuurder vinden het in dit kader niet acceptabel als huurder een beroep op huurbescherming zou doen als de huurperiode eindigt. Huurder realiseert zich dat, door dan toch te proberen een woonruimte in handen te houden, die speciaal bestemd is voor het huisvesten van studenten, dat met zich meebrengt dat huurder de huisvesting blokkeert van studenten die om huisvesting verlegen zitten. Huurder onderschrijft dat wegens de bij de uitvoering van de overeenkomst in acht te nemen redelijkheid en billijkheid een dergelijk beroep onaanvaardbaar zou zijn.

Als huurder uit de woonruimte vertrekt heeft huurder jegens verhuurder geen aanspraak op een vergoeding of op andere woonruimte (daar dient huurder – als

Campuscontract Studentenstudio's Blue-Gray campus Amsterdam

eerder aangeven – op eigen kracht aan te komen).

Lid 4

Huurder wilde zelfstandig wonen, en was hard op zoek naar woonruimte. Het is moeilijk om snel woonruimte te vinden in Amsterdam. Huurder heeft ervoor gekozen gebruik te maken van deze vorm van huisvesting. Daardoor heeft verhuurder snel kunnen helpen en is huurder snel aan een studio gekomen. Deze snelle beschikbaarheid kan alleen maar in stand blijven als de huurder de woonruimte weer verlaat uiterlijk op het moment dat 6 maanden zijn verstreken na het stoppen/afmaken van de studie. Huurder is hiermee bekend en gaat op tijd op zoek en of laat zich inschrijven voor andere woonruimte.

J. Administratie en bemiddelingskosten:

Artikel 36

De verhuurder vraagt voor de administratie en contract kosten verbonden aan het sluiten van deze overeenkomst via haar operationeel beheerder een bijdrage van € 100,-. Bij gebruikmaking van de mogelijkheid tot interne doorverhuizing zijn de kosten voor de nieuwe contractvorming voor de doorverhuizende huurder. Deze kosten bedragen € 100,- (zegge: honderd euro) te voldoen bij het opmaken van de nieuwe overeenkomst.

Aldus in 2-voud opgemaakt en ondertekend te Amsterdam,

.....2015

Handtekening huurder:

.....

Indien minderjarig:
wettelijk vertegenwoordiger, borgsteller
naam en handtekening:

.....,

Handtekening verhuurder:

.....

Camelot
namens Verhuurder/eigenaar
NISPA BV/Blue-Gray Experience CV

Akkoord Camelot/Blue-Gray voor
controle ID en
collegekaart/inschrijving

.....

Campuscontract Studentenstudio's Blue-Gray campus Amsterdam

Indicatie servicekosten en huur zelfst. eenheden Blue-Gray:

NB: de bedragen zijn een indicatie bij een prive oppervlak van 26 m2 en gemeenschappelijke ruimten buiten de eenheid van 6 a 8m2 per eenheid.

Prijs niveau tweede helft 2015; bedragen zijn uiteraard ook afhankelijk van isolatiewaarde, ventilatiehoeveelheid, tarieven leveranciers en overheden en natuurlijk de inzet van het bestuur op bewustwording energiebesparing bij de bewoners. Bedragen per maand.

-	verwarming	€ 40,-	
-	elektra	€ 24,-	
-	water	€ 10,-	
-	huismeester/bijdrage beheer	€ 6,50	
-	fonds kleine herstellingen	€ 10,-	
-	5 % administratiekosten over € 90,--	€ 4,50	
		<hr/>	
		€ 95,--	€ 95,--
	Indicatie bijdrage internet/TV		€ 20,00

Totaal exclusief heffingen en belastingen: € 115,--

NB: bij de aanvraag Huurtoeslag vraagt de Belastingdienst het bedrag voor servicekosten in te vullen. Hiermee wordt niet het bovenstaande pakket voor individueel verbruik bedoeld. De Belastingdienst doelt uitsluitend op de kosten voor collectieve voorzieningen en verbruik. Aangezien het hier om zelfstandige eenheden gaat, betreft het bij Blue-Gray uitsluitend het elektraverbruik voor de verlichting in de gangen en trappenhuizen en een deel van de werkzaamheden van de huismeester/ servicemedewerker. Deze kosten in bovenstaande opzet zijn samen ongeveer € 10,-. Gelieve dit bedrag in te vullen bij de vraag naar de servicekosten.

Provinciale en gemeentelijke heffingen en belastingen:

Aangezien alle studio's als zelfstandige woonruimte worden aangemerkt, staan gemeenten op het standpunt dat zij zelf aan de bewoner de heffing opleggen. De jaarbedragen zijn op de site van de gemeente A'dam te vinden; afhankelijk van het gemeentelijk beleid is het wellicht mogelijk bij het lage inkomen van een student een (gedeeltelijke) kwijtschelding aan te vragen. Zie hiervoor de site www.amsterdam.nl/veelgevraagd/?caseid=%7bE548DCDA-5D44-40D0-AAEE-0DC870A6958E%7d&id=vraag_2 , onder: Voorwaarden particulieren en studenten.

Het betreft dan:

- afvoeren van huisvuil
- zuiveringsheffing
- verontreinigingsheffing
- waterschapsbelasting

Totale indicatie servicekosten excl. heffingen/belastingen: € 115,--

Campuscontract Studentenstudio's Blue-Gray campus Amsterdam

Differentiatie servicekosten naar oppervlakte, op basis ongeveer 50% van verschil gemiddelde oppervlak range met de middengroep is hier niet relevant gezien ongeveer gelijk oppervlak. Afrekening zal plaats vinden op basis van daadwerkelijke totale verbruik volgens nota energiebedrijf op basis van omslagstelsel met wegingsfactor 1.0 voor bijna alle eenheden met opp. 26m2.

- | | |
|---|---------|
| 1. 26 m2: 100% (standaard) van gemiddelde servicekosten = | € 115,- |
| 2. 30 m2: 110% van gemiddelde servicekosten = | € 127,- |
| 3. 49/50 m2: 120% van gemiddelde servicekosten = | € 138,- |

Voorbeeld totaalhuren:

- | | | |
|---------------------------|-------------------------|-----------------|
| 1. 26 m2: huur:€ 380.- | service kosten: € 115,- | totaal: € 495,- |
| 2. 30 m2: huur:€ 398.- | service kosten: € 127,- | totaal: € 525,- |
| 3. 49/50 m2: huur:€ 550.- | service kosten: € 138,- | totaal: € 688,- |

Optioneel zal Camelot een inventarispakket aanbieden.

De woningen komen in aanmerking voor Huurtoeslag. Bij de 50m2 woning alleen Huurtoeslag bij leeftijd : 23 jaar. Door bewoners zelf aan te vragen via de site van de Belastingdienst. Hiervoor dient een DigiD aangevraagd te worden.