

This form was created electronically. RF 2012 - 2119  
Date of electronic submission 21/04/12

COUR EUROPÉENNE DES DROITS DE L'HOMME  
*EUROPEAN COURT OF HUMAN RIGHTS*  
*EUROPEES HOF VOOR DE RECHTEN VAN DE MENS*

Conseil de l'Europe – *Council of Europe Raad van Europa*  
Strasbourg, France *Straatsburg, Frankrijk*

REQUÊTE  
*APPLICATION*  
*VERZOEKSCRIFT*

présentée en application de l'article 34 de la Convention européenne des Droits de l'Homme,  
ainsi que des articles 45 et 47 du règlement de la Cour

*under Article 34 of the European Convention on Human Rights*  
*and Rules 45 and 47 of the Rules of Court*

*krachtens Artikel 34 van het Europees Verdrag tot bescherming van de Rechten van de Mens en de Artikelen 45 en 47 van het*  
*Reglement van het Hof*

**IMPORTANT :** La présente requête est un document juridique et peut affecter vos droits et obligations.  
*This application is a formal legal document and may affect your rights and obligations.*

**BELANGRIJK:** Dit verzoekschrift is een juridisch document en kan gevolgen hebben voor uw rechten en verplichtingen.

**I. LES PARTIES**  
**THE PARTIES**  
**DE PARTIJEN**

**A. LE REQUÉRANT / LA REQUÉRANTE**  
**THE APPLICANT**  
**DE VERZOEK[ST]ER**

(Renseignements à fournir concernant le / la requérant(e) et son / sa représentant(e) éventuel(le))  
(Fill in the following details of the applicant and the representative, if any)  
(Vul hier de gegevens van de verzoek[st]er en zijn/haar eventuele vertegenwoordig[st]er in)

- |     |   |                  |  |
|-----|---|------------------|--|
| 1.  | Nom de famille <b>Doeswijk</b><br><i>Surname / Familienaam</i>                          | 2.               | Prénom(s)<br><i>First name(s) / Voornaam\voornamen</i> |
|     | Sexe / Sex / Geslacht   |                  |  |
| 3.  | Nationalité<br><i>Nationality / Nationaliteit</i>                                       | 4.               | Profession<br><i>Occupation / Beroep</i>               |
| 5.  | Date et lieu de naissance<br><i>Date and place of birth / Geboortedatum en - plaats</i> |                  |  |
| 6.  | Domicile<br><i>Permanent address / Woonadres</i>  |                  |  |
| 7.  | Tel. N° / Tel. N°   |                  |  |
| 8.  | Adresse actuelle<br><i>Present address/ Huidig adres</i>                                |                  |  |
|     | <b>Représentant(e) / Representative / Vertegenwoordig[st]er</b>                         |                  |  |
| 9.  | Nom et prénom<br><i>Name #1047#</i>   |                  |  |
| 10. | Profession<br><i>Occupation / Beroep</i>  |                  |  |
| 11. | Adresse<br><i>Address / Woonadres</i>   |                  |  |
| 12. | Tel. N° / Tel. N°   | Fax. N° / Fax N° |  |

**B. LA HAUTE PARTIE CONTRACTANTE**  
**THE HIGH CONTRACTING PARTY**  
**DE HOGE VERDRAGSLUITENDE PARTIJ**

(Indiquer ci-après le nom de l'Etat / des Etats contre le(s) quel(s) la requête est dirigée)  
(Fill in the name of the State(s) against which the application is directed)  
(Vul hier de naam van de Staat/Staten in tegen wie het verzoekschrift gericht is)

13. [the Netherlands](#)

## II. EXPOSÉ DES FAITS STATEMENT OF THE FACTS WEERGAVE VAN DE FEITEN

(Voir § 19 (b) de la notice)

(See § 19 (b) of the Notes)

(Zie § 19 (b) van de Toelichting)

14. 1. In Nederland worden - met uitzondering van een verhoudingsgewijs kleine geliberaliseerde sector duurdere woningen, waarvan de huurovereenkomsten na 1 juli 1994 zijn afgesloten - door het bestaande conglomeraat van huurprijnsbeheersing, huurbescherming en huisvestingswetgeving de volgende inbreuken gemaakt c.q. beperkingen opgelegd aan het eigendomsrecht van de huiseigenaars, die woningen verhuren:
- 1) Door de huurprijnsbeheersing wordt de huurprijs beperkt tot een niveau dat ver beneden de vrije markthuurligt. Dit wordt veroorzaakt door de volgende factoren:
    - Het stelsel van woningwaardering (puntenstelsel):
      - vindt zijn fundamentele oorsprong in na de oorlog gevoerde inkomenspolitiek en wordt permanent (te) laag gehouden.
      - is uitsluitend afgestemd op de kwaliteit van de woning.
      - houdt geen rekening met de kostprijs van de woning, de kosten van instandhouding van de woning (onderhoud), de overige op de exploitatie van de woning drukkende lasten, de waarde van de woning en/of de markt(huur)prijs.
      - houdt geen rekening met het exploitatieresultaat van de verhuurder.
      - bevat hierop geen enkel correctiemechanisme, ook niet in geval de verhuurder geen redelijk rendement kan maken dan wel verlies lijdt op basis van de op grond van de wet gereguleerde huurprijs.
    - Verzuimde jaarlijkse huurverhogingen (bijvoorbeeld door vergissingen, gehonoreerde onderhoudsklachten van de huurder, et cetera) mogen niet worden ingehaald.
    - Veranderingen, die in het Besluit huurprijzen woonruimte (Bhw) ten gunste van de verhuurders zijn aangebracht in de puntenwaardering, bijvoorbeeld door hogere locatiewaardering en afschaffing van de verouderingsaftrek, kunnen niet leiden tot huurverhogingen bij bestaande huurovereenkomsten, terwijl daarentegen verslechtingen bij bestaande huurovereenkomsten wel meteen kunnen leiden tot huurverlagingen.
    - De in 1994 ingevoerde beperkte liberalisatie geldt niet voor toen reeds bestaande huurovereenkomsten.
  - 2) Door de huurbescherming kan de huurovereenkomst niet worden beëindigd, in het bijzonder niet vanwege het uitdrukkelijke verbod in artikel 7:274 lid 1 sub d BW de huurovereenkomst te beëindigen omdat de huurder een redelijk aanbod voor aanpassing van de huurprijs niet aanvaardt, hetgeen de volgende gevolgen heeft:
    - De verhuurder kan niet meer over de woning beschikken wanneer en zoals hij dat wil.
    - De verkoopprijs in verhuurde staat ligt ver beneden de verkoopprijs in onverhuurde staat.
  - 3) Door de huisvestingsmaatregelen, die in vele grote en middelgrote steden gelden voor een grote sector goedkopere woningen, wordt de verhuurder nog verder beperkt, hetgeen de volgende gevolgen heeft:
    - De verhuurder is niet vrij in de keuze van zijn huurder en is zelfs gedwongen een huurder te aanvaarden die minder draagkrachtig is, hetgeen de volgende gevolgen heeft:
      - er is sprake van gedwongen huurrisico, nu de Staat de huurbetaling niet garandeert.
      - bij verkoop van de woning moet de koper een minder draagkrachtige huurder overnemen, hetgeen de verkoopprijs drukt.
    - De verhuurder wordt beperkt in woningonttrekking, woningsamenvoeging, woningsplitsing et cetera.

4) Door de huurprijsregulering en de huisvestingsmaatregelen wordt de verhuurder geconfronteerd met een netwerk van bezwarende verplichtingen en sancties, zoals:

- Jaarlijkse nauwgezette berekeningen annex aankondigingen van huurverhogingen en servicekosten met als sanctie (toekomstige) huurderwing.
- Onderhoudsverplichtingen met als sanctie (toekomstige) huurderwing.
- Meldingsverplichting bij het vrijkomen van goedkope woningen en verbod om die te verhuren aan huurders zonder woonvergunning met als sancties vordering van de woning en boetes (maximaal €18.500,00).

5) Door de huurbescherming en de huisvestingsmaatregelen mag een eigenaar van een woning niet zelf in die woning gaan wonen:

- Indien die woning verhuurd is (huurbescherming) behalve bij dringend eigen gebruik, waarvoor zeer strenge voorwaarden gelden.
- Indien het een goedkope woning in een grote of middelgrote stad is, en de eigenaar niet kwalificeert voor een woonvergunning.

2. De heer \_\_\_\_\_ hierna te noemen: Doeswijk”, is sinds 7 januari 1997 eigenaar van het pand gelegen aan de \_\_\_\_\_ te Amsterdam, hierna te noemen: “het pand”. Het pand is gesplitst in vijf appartementsrechten.

3. De op de eerste verdieping van het pand gelegen zelfstandige woning, hierna ook te noemen: “de woning”, was toen al jarenlang verhuurd aan de heer \_\_\_\_\_ hierna te noemen: “De Bruin”. De Bruin huurt deze woning thans van Doeswijk (althans van de besloten vennootschap van Doeswijk, \_\_\_\_\_). Er is van de huurovereenkomst geen schriftelijke akte opgemaakt.

4. De huurprijs van de woning per 1 januari 1997 bedroeg fl. 370,00 per maand, hetgeen gelijk is aan €167,90 per maand (inclusief watergeld). In de wet is bepaald dat verhuurder gerechtigd is jaarlijks de huurprijs te verhogen met het voor het gehuurde maximaal toelaatbare percentage. Indien de huurprijs sedertdien dienovereenkomstig jaarlijks zou zijn aangepast, zou deze per 1 juli 2011 €244,65 per maand hebben bedragen. De door De Bruin werkelijk betaalde (kale) huurprijs bedraagt echter slechts €153,99 per maand (per 1 juli 2010).

5. Doeswijk heeft De Bruin bij brief van 29 april 2010 voorgesteld de kale huurprijs van €153,99 per 1 juli 2010 te verhogen naar €914,10 per maand. Doeswijk heeft toegelicht dat de uitspraken van het Europese Hof voor de Rechten van de Mens (EHRM) in de zaak Hutten-Czapska versus Polen een dergelijk voorstel rechtvaardigen. De Bruin heeft niet op deze brief gereageerd. Bij aangetekende brief van 23 juli 2010 heeft Doeswijk De Bruin het voorstel nogmaals toegestuurd en hem verzocht hiermee in te stemmen. De Bruin heeft daarop niet gereageerd, zodat Doeswijk de Huurcommissie om een uitspraak heeft verzocht over de redelijkheid van dat voorstel tot huurverhoging. Doeswijk heeft zich bij de Huurcommissie beroepen op de arresten van het EHRM d.d. 19 juni 2006 en 28 april 2008 betreffende schending van artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag tot bescherming van de Rechten van de Mens en de Fundamentele Vrijheden (EVRM) in de zaak Hutten-Czapska versus Polen (application no. 35 014/97).

6. De Huurcommissie heeft het voorstel tot huurverhoging van Doeswijk bij uitspraken van 7 december 2010 en 4 april 2011 als niet redelijk beoordeeld. Wel redelijk zou zijn een huurverhoging van 1,2%, gelijk aan het toepasselijke wettelijke maximum, leidend tot een kale huurprijs van €155,84 per maand.

7. Doeswijk heeft zich met deze uitspraak niet kunnen verenigen en heeft de kantonrechter van de rechtbank te Amsterdam verzocht een uitspraak te doen omtrent de redelijkheid van het voorstel van Doeswijk tot een huurverhoging van €760,11 per maand, om de huurprijs van de woning met ingang van 1 juli 2009 vast te stellen op €914,10 per maand en om De Bruin te veroordelen in de kosten van de procedure.

8. De kantonrechter heeft deze vorderingen bij vonnis d.d. 24 oktober 2011 (met nummer 1257474 CV EXPL 11-18923) afgewezen. De kantonrechter heeft daarmee onverkort toepassing gegeven aan het hiervoor kort beschreven gewraakte wettelijke stelsel van huur(prijs)regulering.

9. Tegen deze uitspraak staat geen hoger beroep meer open op grond van de wettelijke bepaling van artikel 7:262 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek.

**III. EXPOSÉ DE LA OU DES VIOLATION(S) DE LA CONVENTION ET / OU DES PROTOCOLES ALLÉGUÉE(S), AINSI QUE DES ARGUMENTS À L'APPUI  
STATEMENT OF ALLEGED VIOLATION(S) OF THE CONVENTION AND / OR PROTOCOLS AND OF RELEVANT ARGUMENTS  
VERKLARING OMTRENT BEWEERDE SCHENDING[EN] VAN HET VERDRAG EN/OF PROTOCOLLEN EN OMTRENT RELEVANTE ARGUMENTEN**

(Voir § 19 (c) de la notice)

(See § 19 (c) of the Notes)

(Zie § 19 (c) van de Toelichting)

15. 10. Aan de orde is schending van:
- artikel 1 van het Eerste Protocol (EP) bij het Europees Verdrag tot Bescherming van de Rechten van de Mens en de Fundamentele Vrijheden (EVRM);
  - artikel 14 van het EVRM;
  - artikel 1 van het Twaalfde Protocol bij het EVRM.

Genoemde feiten, in het bijzonder het vonnis d.d. 24 oktober 2011 van de kantonrechter van de rechtbank Amsterdam, leiden tot schending van deze Verdragsrechten om de navolgende redenen.

Strijd met artikel 1 EP bij het EVRM (eigendomsrecht)

11. Een door de overheid gepleegde inmenging op het recht van eigendom is gerechtvaardigd indien deze voldoet aan een aantal vereisten: de inmenging moet wettig zijn, hetgeen niet alleen betekent dat deze moet zijn gebaseerd op wetgeving, maar ook dat deze wetgeving voldoende toegankelijk, gedetailleerd en voorzienbaar moet zijn. Verder moet de inmenging een legitiem doel in het algemeen belang (legitimate aim in the general interest) dienen, waarbij aan de wetgever op het gebied van sociaal en economisch beleid een ruime afwegingsbevoegdheid toekomt om te bepalen wat in het algemeen belang is. Ten slotte moet er ook nog een redelijke afweging (fair balance) worden gemaakt tussen het algemene belang en het individuele belang van de eigenaar.

12. Er is geen legitiem doel in het algemeen belang (legitimate aim in the general interest)

13. Doeswijk stelt zich op het standpunt dat het gehele in Nederland geldende conglomeraat van huurprijsbeheersing, huurbescherming en huisvestingsregelingen, en met name dus de huurprijsbeheersing annex huurbescherming waarop De Bruin zich beroept, fundamenteel in strijd is met artikel 1 EP bij het EVRM en moet worden gekwalificeerd als een niet-functioneren van de nationale wetgeving (malfunctioning of domestic legislation). Hij is van mening dat er voor deze inbreuk op zijn eigendomsrecht geen sprake is van een legitiem doel in het algemeen belang (legitimate aim in the general interest) dat aanleiding geeft om De Bruin nog langer wettelijke verlaging van de huurprijs en tevens huurbescherming te blijven verlenen.

14. In Nederland is al vanaf omstreeks 1965 de zogenaamde wederopbouw na de Tweede Wereldoorlog voltooid en is er weer sprake van normale economische en sociale omstandigheden. Desalniettemin is het sinds 9 mei 1940 bestaande conglomeraat van huurprijsbeheersing, huurbescherming en huisvestingswetgeving tot op heden gehandhaafd gebleven. Als reden hiervoor is steeds de alsmaar voortdurende woningnood aangevoerd, waardoor prijsopdrijving zou ontstaan indien de regulering zou worden losgelaten. Maar in feite werd het huurbeleid na de oorlog stelselmatig geperverteerd. Van een noodmaatregel werd het langzamerhand uitsluitend nog een werktuig voor de sociale en economische politiek van de regering. Daarbij werden de huren doelbewust structureel laag gehouden uit sociale overwegingen (betaalbaar houden van de huren) en uit economische overwegingen (laag houden van de lonen om inflatie te voorkomen en de export te bevorderen). Daar werden de belangen van de eigenaars/verhuurders doelbewust blijvend ondergeschikt aan gemaakt zonder dat zij daar op enigerlei wijze schadeloos voor werden gesteld. Men kan daardoor stellen dat er al sinds de voltooiing van de wederopbouw (omstreeks 1965) geen sprake meer is van een legitiem doel in het algemeen belang (legitimate aim in the general interest).

15. Op 26 oktober 2006 heeft de Tweede Kamer der Staten-Generaal van het Koninkrijk der Nederlanden het door de toenmalige minister Dekker ingediende wetsontwerp modernisering huurbeleid 2007 (wetsontwerp 30595) aangenomen. Het wetsontwerp, dat was ingediend door een kabinet dat werd gevormd door een combinatie van liberalen (VVD) en christendemocraten (CDA), bevatte een bescheiden mate van liberalisatie: het hierboven in onderdeel 1 beschreven conglomeraat van huurprijsbeheersing, huurbescherming en huisvestingswetgeving werd afgeschaft voor vrijgekomen woningen wier WOZ waarde - zijnde de door de overheid bepaalde, en voor de belastingheffing geldende verkoopwaarde in onverhuurde staat - lag boven een bepaalde (hoge) waarde; de zogenaamde liberalisatiegrens. De reden voor deze liberalisatie was gelegen in het feit dat er in die (dure) sector van de woningmarkt geen woningnood meer bestond. Voor de gemeente Amsterdam was die liberalisatiegrens een WOZ waarde van €295.000,-. Nadat de Tweede Kamer het wetsontwerp onder heftige tegenstand van de socialistische fractie (PvdA) had aangenomen, besloot de Eerste Kamer echter dit wetsontwerp niet meer te behandelen vóór de komende verkiezingen. Na die verkiezingen werd er een kabinet geformeerd van christendemocraten en socialisten. Bij de onderhandelingen voor die kabinetsformatie kwamen deze beide partijen tot een klassieke politieke koehandel: de socialisten beloofden gedurende de komende kabinetsperiode niet te zullen aandringen op beknotting van de fiscale hypotheekrenteaftrek (conform de wens van de christendemocraten), waartegenover de christendemocraten beloofden het bestaande huurbeleid te handhaven (conform de wens van de socialisten). Het nieuwe kabinet diende het wetsontwerp dus niet ter goedkeuring in bij de Eerste Kamer maar trok het wetsontwerp in.

In een debat in de Tweede Kamer op 28 november 2007 reageerde de toenmalige minister (Mevrouw Vogelaar; socialist) op een opmerking van een Kamerlid als volgt:

“Een belangrijk verschil is dat minister Dekker koos voor liberalisatie van de huren. Waar het de betaalbaarheid van de huren betreft, hebben dit kabinet en ik niet voor deze beleidslijn gekozen. Wij kiezen heel duidelijk voor betaalbaarheid van de huren. Wij kiezen zelfs voor zulke lage huren dat wij voor de komende vier jaar hebben gezegd dat het huurniveau op het inflatieniveau moet liggen. Dat heb ik ook al aangekondigd voor de periode 2008-2009. Dit is het laagste niveau sinds jaren. Dat is een wezenlijk verschil tussen mij en de vorige minister.”

Het staat vast dat de Tweede Kamer vóór de verkiezingen reeds had ingestemd met het wetsontwerp omdat er in de sector boven de liberalisatiegrens geen sprake meer was van woningnood. Er bestaat geen enkele aanwijzing om te veronderstellen dat de Eerste Kamer het wetsontwerp niet eveneens zou hebben goedgekeurd als het tijdig vóór de verkiezingen ter goedkeuring zou zijn voorgelegd. Het stranden van het wetsontwerp en het uitblijven van de liberalisatie is uitsluitend veroorzaakt door de vertraging in de behandeling en de genoemde politieke koehandel, waardoor het wetsontwerp niet meer aan de Eerste Kamer is voorgelegd maar is ingetrokken.

16. Eén en ander leidt tot de conclusie dat in ieder geval het legitieme doel in het algemeen belang (legitimate aim in the general interest) is komen te vervallen voor de sector van de woningmarkt waar geen woningnood meer heerst en die daarom volgens het wetsontwerp geliberaliseerd zou worden. De onderhavige woning had op 1 januari 2010 een WOZ waarde van €285.500,00. De woning zou dus in de geliberaliseerde sector zijn gevallen indien het wetsontwerp Dekker niet in een politieke koehandel zou zijn ingetrokken op de hierboven geschetste wijze.

Geen redelijke afweging van belangen (fair balance)

17. Volgens vaste jurisprudentie van het EHRM (zie *Hutten-Czapska v. Poland* (application no. 35014/97), *Ghigo v. Malta* (application no. 31122/05), *Fleri Solerand Camilleri v. Malta* (application no. 35349/05) en *Radanovic v. Croatië* (application no 9056/02) moet de Staat, ook wanneer er wel is voldaan aan het vereiste van het legitieme doel in het algemeen belang, tevens een redelijke afweging van belangen (fair balance) maken tussen het algemeen belang en het individuele belang van de betrokken eigenaar, op wiens eigendomsrecht de Staat inbreuk maakt.

18. De hierboven onder II (Weergave van de feiten) vermelde wetgeving, die door de kantonrechter van de rechtbank Amsterdam onverkort is toegepast in het vonnis d.d. 24 oktober 2011, voldoet niet aan dit criterium. Ook wegens het niet voldoen aan het vereiste van de redelijke belangenafweging (fair balance) is in Nederland derhalve sprake van schending van het eigendomsrecht van artikel 1 EP bij het EVRM. Deze schending wordt veroorzaakt door het hierboven in onderdeel 1 beschreven conglomeraat van huurprijsbeheersing, huurbescherming en

huisvestingswetgeving. Dit conglomeraat “verminkt het wezen van het eigendomsrecht” (impaired the very essence of the applicant’s right of property; zie onderdeel 203 van het arrest van het EHRM d.d. 16 juni 2006; application no. 35014/97). Eén en ander leidt ertoe dat de Staat der Nederlanden door de voortdurende handhaving van dat conglomeraat, zonder daarvoor aan de huiseigenaars een redelijke schadeloosstelling te verlenen, geen redelijke afweging (fair balance) heeft gemaakt van enerzijds het algemeen belang en anderzijds het individuele belang van de betrokken huiseigenaars, waardoor de Staat der Nederlanden de huiseigenaars een onevenredige en buitensporige last laat dragen (to bear a disproportionate and excessive burden).

19. Volgens de hierboven vermelde vaste jurisprudentie van het EHRM heeft iedere huiseigenaar op grond van zijn eigendomsrecht, dat is gewaarborgd in artikel 1 EP bij het EVRM, niet alleen recht op een huurprijs die voldoende is om de kosten van onderhoud en vaste lasten te dekken (costs of maintenance), maar heeft hij ook recht op rendement op het geïnvesteerde vermogen (return on investment) en een redelijke winst (decent profit). De door De Bruin betaalde huur voldoet niet aan deze criteria.

De door De Bruin vanaf 1 juli 2010 betaalde huur bedraagt €153,99 per maand = €1.847,88 per jaar. De WOZ waarde - zijnde de door de overheid bepaalde en voor de belastingheffing geldende verkoopwaarde in onverhuurde staat - van het appartement per 1 januari 2010 was €285.500,00. De huur bedraagt derhalve 0,647 % van de WOZ waarde.

Doeswijk betaalt over de WOZ waarde conform artikel 17a van het Uitvoeringsbesluit Inkomstenbelasting wegens de zogenaamde rendementsheffing van box 3: 1,2% van 72% van €285.500,00 = €2.466,72 inkomstenbelasting.

De kosten van onderhoud, locale belastingen, verzekeringspremie, et cetera zijn te stellen op 1% van de WOZ waarde = €2.855,00.

Het netto rendement voor Doeswijk is dus te stellen op €1.847,88 minus €2.466,72 minus €2.855,00 = €3.473,84 negatief per jaar. Het is duidelijk dat dit ver beneden de norm blijft die is gesteld in de hierboven genoemde vaste jurisprudentie van het EHRM.

De Nederlandse Belastingdienst gaat bij de heffing van inkomstenbelasting van particulieren met toepassing van artikel 17a van het Uitvoeringsbesluit Inkomstenbelasting uit van een gewenst rendement van 6%. Dit leidt voor het onderhavige appartement tot een redelijke kale huur van 6% van €285.500,00 = €17.130,00 per jaar = €1.4275,00 per maand.

20. Een recente puntenwaardering – conform het wettelijk geldende stelsel van woningwaardering volgens artikel 10 Uitvoeringswet Huurprijzen Woonruimte juncto artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte - van de woning komt uit op 102 punten. Dit levert per 1 juli 2010 een maximaal toegestane huurprijs op van €460,88 per maand = €5.530,56 per jaar. De Bruin betaalde per 1 juli 2010 echter slechts €153,99 = €1.847,88 per jaar, hetgeen overeenkomst met een puntenwaardering van minder dan 40 punten.

Het grote verschil in punten is onder meer veroorzaakt door het vervallen van de zogenaamde verouderingsaftrek in de jaren 2004 t/m 2006. Doeswijk mocht per 1 juli 2010 de huurprijs echter volgens de bestaande wetgeving zelfs niet tot de maximaal toegestane huurprijs van €460,88 per maand = €5.530,56 per jaar verhogen, omdat ieder jaar slechts huurverhogingen mogelijk zijn tot een beperkt vast en uniform percentage, dat jaarlijks door de overheid wordt bepaald (artikel 7:248 en verder BW), en omdat de wettelijke huurbescherming beëindiging van de bestaande huurovereenkomst zonder medewerking van De Bruin onmogelijk maakt (artikel 7:271 en verder BW).

Indien de huurovereenkomst wel beëindigd zou kunnen worden, zou in een nieuwe huurovereenkomst een huurprijs van €460,88 per maand = €5.530,56 per jaar wel kunnen worden bedongen. Bovendien geldt sinds 1 oktober 2011 dat er 25 extra punten aan de woning kunnen worden toegekend, omdat de woning in een schaarstegebied ligt en de woning een WOZ-waarde heeft die hoger is dan €2.900,00 per m<sup>2</sup>. Dat geldt alleen bij nieuwe huurovereenkomsten. De woning zou dan uitkomen op 127 punten, hetgeen overeenkomst met een huurprijs van €582,34 per maand, zijnde €6.988,08 per jaar. Het enkele feit dat het hier een reeds lang bestaande huurovereenkomst betreft, leidt dus tot een huurderving voor Doeswijk ten bedrage van €582,34 minus €153,99 = €428,35 per maand = €5.140,20 per jaar.



21. Zoals hiervoor reeds is vermeld, is de reden waarom Doeswijk de aldaar berekende achterstand van €428,35 per maand = €5.140,20 per jaar niet kon inhalen, gelegen in het systeem van de jaarlijkse huurverhogingen. Voor bestaande huurovereenkomsten mochten sinds 1950 de huurverhogingen jaar op jaar slechts worden toegepast met een voor ieder volgend jaar afzonderlijk vastgesteld uniform en vast percentage van de huurprijs van het voorafgaande jaar. Voor die verhogingen vormde dus steeds de huurprijs van het voorafgaande jaar de onwrikbare basis, ook als die huurprijs van het voorafgaande jaar al lager was dan de toelaatbare huur volgens de puntentelling. Er mocht geen inhaal van achterstanden plaatsvinden, zelfs niet geleidelijk met een overgangperiode. Op dit zogenaamde inhaalverbod zijn in enige jaren wel uitzonderingen gemaakt, maar die waren niet meer dan een druppel op een gloeiende plaat. Zo konden in de jaren 2004, 2005 en 2006 de achtergebleven huren niet maximaal €25,00 per maand worden verhoogd, maar dit kon alleen als de huurprijs lager was dan €200,00 per maand en bovendien ook lager was dan de helft (50%) van de maximaal volgens de puntenwaardering toegestane huurprijs. Behoudens dergelijke zeldzame en kleine uitzonderingen (extreem lage huren beneden €200,00 mochten wel worden opgetrokken, doch slechts tot maximaal 50% van de puntenwaardering) werd voor bestaande huurovereenkomsten permanent (dat wil zeggen zelfs niet met een overgangperiode waarin de huur geleidelijk zou kunnen worden opgetrokken) geen ruimte geschapen voor inhaal van die achterstand en ook niet voor het profiteren van gunstige aanpassingen van het puntenstelsel in het Besluit huurprijzen woonruimte. Alleen wanneer een bestaande huurovereenkomst door de huurder of de rechter is beëindigd (de verhuurder kan niet beëindigen vanwege dispuut over de hoogte van de huurprijs) kan de verhuurder in een nieuwe huurovereenkomst de volgens de puntentelling toelaatbare huurprijs gaan bedingen.

22. De Nederlandse nationale wetgeving, die de hiervoor beschreven effecten heeft veroorzaakt en blijft veroorzaken, dient in navolging van de door het EHRM in de Poolse arresten gebruikte terminologie te worden gekarakteriseerd als het niet-functioneren van de nationale wetgeving (“malfunctioning of domestic legislation”). Deze Nederlandse nationale wetgeving ontbeert het legitieme doel in het algemeen belang (“legitimate aim in the general interest”) en spot met het vereiste van een redelijke afweging van belangen (fair balance). Deze Nederlandse nationale wetgeving is uitsluitend gebaseerd op sociaal – politieke en economische motieven (het betaalbaar houden van de huren en het laag houden van de lonen om inflatie te voorkomen en de export te bevorderen). Dit heeft geresulteerd in een ongerechtvaardigde bevoordeling van de huurders (vooral de langdurige huurders; de zogenaamde huurveteranen) ten koste van de huiseigenaars, waardoor die eigenaars reeds tientallen jaren gedoemd zijn een onevenredige en buitensporige last te dragen (to bear a disproportionate and excessive burden). Uit de hierboven vermelde vaste jurisprudentie van het EHRM blijkt dat dit in strijd is met het eigendomsrecht dat is gewaarborgd in artikel 1 EP bij het EVRM.

Strijd met artikel 14 van het EVRM en artikel 1 van het Twaalfde Protocol bij het EVRM (discriminatieverbod)

23. Doeswijk stelt zich bovendien op het standpunt dat het effect van de achtergebleven huren niet alleen in strijd is met het eigendomsrecht van artikel 1 EP bij het EVRM, maar ook in strijd is met het discriminatieverbod van artikel 14 van het EVRM en artikel 1 van het Twaalfde Protocol bij het EVRM, aangezien er geen redelijke (rechts)grond bestaat voor dit permanente verschil (zonder inhaal; zelfs niet met een overgangperiode) tussen huurprijzen die zijn gebaseerd op bestaande huurovereenkomsten en huurprijzen die zijn gebaseerd op nieuwe huurovereenkomsten. Wanneer er twee eigenaars zijn met woningen van dezelfde woonkwaliteit (hetzelfde aantal punten) maar waarvan de ene een reeds lang bestaande huurovereenkomst heeft (die hij niet kan beëindigen wegens de huurbescherming) en de andere een nieuwe huurovereenkomst heeft gesloten (nadat de vorige huurder is vertrokken), dan krijgt die ene eigenaar permanent (zo lang zijn huurder blijft zitten) een veel lagere huurprijs dan de andere. Hiervoor bestaat geen relevante objectieve en redelijke rechtvaardiging. In ieder geval kan hiertoe in de onderhavige situatie niet als rechtvaardigingsgrond dienen dat er tussen Doeswijk en De Bruin sprake is van een bestaande huurovereenkomst die vrijwillig tot stand is gekomen en die dus door Doeswijk for better and worse moet worden nagekomen (pacta sunt servanda).

**IV. EXPOSÉ RELATIF AUX PRESCRIPTIONS DE L'ARTICLE 35 § 1 DE LA CONVENTION  
STATEMENT RELATIVE TO ARTICLE 35 § 1 OF THE CONVENTION  
VERKLARING BETREFFENDE ARTIKEL 35 § 1 VAN HET VERDRAG**

(Voir § 19 (d) de la notice. Donner pour chaque grief, et au besoin sur une feuille séparée, les renseignements demandés sous les points 16 à 18 ci-après)

*(See § 19 (d) of the Notes. If necessary, give the details mentioned below under points 16 to 18 on a separate sheet for each separate complaint)*

*(Zie § 19 (d) van de Toelichting. Geef voor iedere klacht, en indien nodig op een afzonderlijk vel, de informatie gevraagd onder punten 16 tot en met 18)*

16. Décision interne définitive (date et nature de la décision, organe – judiciaire ou autre – l'ayant rendue)

*Final decision (date, court or authority and nature of decision)*

*Definitieve beslissing (datum, rechterlijke of andere autoriteit en de aard van de beslissing)*

Onder verwijzing naar de weergave van de feiten onder II: vonnis d.d. 24 oktober 2011 van de rechtbank Amsterdam, sector kanton, locatie Amsterdam (met nummer 1257474 CV EXPL 11-18923). De geldende indieningstermijn bij het EHRM verstrijkt 6 maanden na 24 oktober 2011, derhalve op 24 april 2012. Dit formulier is binnen deze termijn ingediend.

17. Autres décisions (énumérées dans l'ordre chronologique en indiquant, pour chaque décision, sa date, sa nature et l'organe – judiciaire ou autre – l'ayant rendue)

*Other decisions (list in chronological order, giving date, court or authority and nature of decision for each of them)*

*Andere beslissingen (geef weer in chronologische volgorde en vermeld bij iedere beslissing de datum, de rechterlijke of andere autoriteit en de aard van de beslissing)*

De Huurcommissie heeft het verzoek van Doeswijk bij uitspraken d.d. 7 december 2010 en 4 april 2011 afgewezen.

18. Dispos(i)ez-vous d'un recours que vous n'avez pas exercé? Si oui, lequel et pour quel motif n'a-t-il pas été exercé?

*Is there or was there any other appeal or other remedy available to you which you have not used? If so, explain why you have not used it.*

*Staat of stond er enig andere beroepsmogelijkheid of ander rechtsmiddel open voor u dat u niet heeft aangewend?*

*Indien dit het geval is, welk beroep/rechtsmiddel is/was dit en om welke reden[en] heeft u dit niet aangewend?*

Zoals hiervoor reeds uiteengezet is op grond van artikel 7:262 lid 2 BW geen hogere voorziening toegelaten tegen vonnissen als dat van 24 oktober 2011. Daarmee zijn de nationale rechtsmiddelen uitgeput als bedoeld in artikel 35 van het Verdrag.

**V. EXPOSÉ DE L'OBJET DE LA REQUÊTE  
STATEMENT OF THE OBJECT OF THE APPLICATION  
VERKLARING OMTRENT HET DOEL VAN HET VERZOEKSCHRIFT**

(Voir § 19 (e) de la notice)  
(See § 19 (e) of the Notes)  
(Zie § 19 (e) van de Toelichting)

19. Doeswijk verzoekt uw Hof:

1. uit te spreken dat sprake is van schending van:

- artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag tot Bescherming van de Rechten van de Mens en de Fundamentele Vrijheden;
- artikel 14 van het Europees Verdrag tot Bescherming van de Rechten van de Mens en de Fundamentele Vrijheden;
- artikel 1 van het Twaalfde Protocol bij het Europees Verdrag tot Bescherming van de Rechten van de Mens en de Fundamentele Vrijheden;

2. te bepalen dat de Staat der Nederlanden gehouden is (de) regels omtrent huurprijzen, de (on)mogelijkheid de huur te beëindigen en de huisvestingsregelgeving aan te passen aan het Verdrag in het bijzonder aan artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM;

3. een billijke genoegdoening toe te kennen volgens artikel 42 EVRM;

4. Doeswijk verzoekt zijn klacht te beschouwen als eerste in een grote rij van soortgelijke klachten van eigenaars/verhuurders betreffende de in Nederland geldende huur- en huisvestingswetgeving (zie hierboven onder II) en zijn klacht derhalve als pilot judgment in de zin van regel 61 van de Regels van het Hof (Rules of Court) te gaan behandelen. Doeswijk verwijst naar het verzoek dat op 14 april 2011 door de heer N. Nobel is ingediend. Voorts is de in Amsterdam gevestigde Stichting Fair Huur voor Verhuurders is reeds enige maanden bezig met het voorbereiden en coördineren van een serie proefprocessen, gecombineerd met een zogenaamde class action met betrekking tot de in Nederland geldende huur- en huisvestingswetgeving. Verwezen wordt naar de internet website [www.fairhuur.nl](http://www.fairhuur.nl) waar de afzienbare tijd zullen leiden tot een stroom van klachten bij het EHRM die soortgelijk zullen zijn aan die van Doeswijk en de heer Nobel.

**VI. AUTRES INSTANCES INTERNATIONALES TRAITANT OU AYANT TRAITÉ  
L’AFFAIRE  
STATEMENT CONCERNING OTHER INTERNATIONAL PROCEEDINGS  
VERKLARING BETREFFENDE ANDERE INTERNATIONALE INSTANTIES**

(Voir § 19 (f) de la notice)  
(See § 19 (f) of the Note)  
(Zie § 19 (f) van de Toelichting)

20. Avez-vous soumis à une autre instance internationale d’enquête ou de règlement les griefs énoncés dans la présente requête? Si oui, fournir des indications détaillées à ce sujet.

*Have you submitted the above complaints to any other procedure of international investigation or settlement? If so, give full detail*

*Heeft u de bovenstaande klacht[en] aan enig andere internationale geschillenbeslechtsings- of onderzoeksinstantie voorgelegd? Zo ja, geef volledige en gedetailleerde informatie hieromtrent.*

Niet van toepassing

**VII PIÈCES ANNEXÉES**

**LIST OF DOCUMENTS**

**LIJST VAN DOCUMENTEN**

**(PAS D'ORIGINAUX,  
UNIQUEMENT DES COPIES)  
(NO ORIGINAL DOCUMENTS,  
ONLY PHOTOCOPIES)  
(GEEN ORIGINELE DOCUMENTEN  
UITSLUITEND FOTOKOPIEËN)**

(Voir chapitre § 19 (g) de la notice. Joindre copie de toutes les décisions mentionnées sous ch. IV et VI ci-dessus. Se procurer, au besoin, les copies nécessaires, et, en cas d'impossibilité, expliquer pourquoi celles-ci ne peuvent pas être obtenues. Ces documents ne vous seront pas retournés.)

*(See § 19 (g) of the Notes. Include copies of all decisions referred to in Parts IV and VI above. If you do not have copies, you should obtain them. If you cannot obtain them, explain why not. No documents will be returned to you.*

*(Zie § 19 (g) van de Toelichting. Sluit een kopie bij van alle beslissingen genoemd in Delen IV en VI. Indien u geen kopieën hiervan heeft, dient u deze te verkrijgen. Indien u geen kopie[ën] kunt verkrijgen, dient u uit te leggen waarom dit niet mogelijk is. Documenten worden niet aan u geretourneerd).*

21. De navolgende documenten worden aangehecht:

1. de uitspraken van de Huurcommissie in het ressort Amsterdam d.d. 7 december 2010 en 4 april 2011;
2. de dagvaarding d.d. 27 mei 2011 (met producties);
2. de conclusie van antwoord van De Bruin d.d. 15 augustus 2011;
3. het vonnis van de Rechtbank, sector kanton, locatie Amsterdam d.d. 24 oktober 2011.

**VIII. DÉCLARATION ET SIGNATURE**  
**DECLARATION AND SIGNATURE**  
**VERKLARING EN ONDERTEKENING**

(Voir § 19 (h) de la notice)

(See § 19 (h) of the Notes)

(Zie § 19 (h) van de Toelichting)

Je déclare en toute conscience et loyauté que les renseignements qui figurent sur la présente formule de requête sont exacts.

*I hereby declare that, to the best of my knowledge and belief, the information I have given in the present application form is correct.*

*Hierbij verklaar ik, naar alle eer en geweten, dat de door mij in dit verzoekschrift gegeven informatie correct is.*

Lieu / Place Plaats Amsterdam

Date / Date Datum 21/04/2012

(Signature du / de la requérant(e) ou du / de la représentant(e))

(Signature of the applicant or of the representative)

(Handtekening van de verzoek[st]er of zijn/haar vertegenwoordig[st]er)