



Het Parool



Voorpagina

Amsterdam

Opinie

Kunst & Media

Il lit in Amsterdam

Sport

Puzzels

[F](#) [>](#)

Exclusief

Van 315 euro naar 35.000 euro erfpacht per jaar:
Henk Raaff stapte niet over – en krijgt nu de
rekening gepresenteerd: ‘Voelt als een boete’



Henk Raaff voor zijn pand aan de Hugo de Grootkade, dat inmiddels ruim 2 miljoen euro waard is. 'Het betekent niet dat er geld is om die hoge erfpacht te betalen.' Daphne Severeijns

De erfpacht van Amsterdammer Henk Raaff dreigt te stijgen van 350 euro naar 35.000 euro per jaar. Een overstap onder gunstiger voorwaarden werd gemist. Eigen verantwoordelijkheid of buiten proportie?

Tim Wagemakers 26 januari 2026, 03:00



Bewaren



Delen

De 87-jarige Henk Raaff is verbijsterd over de nieuw voorgestelde erfpachtcanon voor zijn pand aan de Hugo de Grootkade. Waar hij tot nu toe 315 euro betaalde, moet hij volgens de nieuwe berekening jaarlijks 35.291 euro afdragen: meer dan honderd keer zoveel. “Je denkt eerst dat er een komma verkeerd staat.”

Een extra schok kwam toen hij ontdekte dat bij een identiek pand in dezelfde buurt de canon ‘slechts’ steeg van 374 euro naar 5120 euro per jaar. De burens waren namelijk wél ingegaan op gemeentelijke aanbiedingen om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. “Fors, maar redelijk. Maar 35.000 euro is een aanslag op mijn bestaanszekerheid.”

De situatie van Raaff staat niet op zich. Bij zo'n 6000 particuliere erfpachters die niet onder de gunstiger voorwaarden zijn overgestapt naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel, loopt hun erfpachtcontract bijna af. Daarom doet de gemeente in deze periode een nieuw voorstel voor een tijdelijk contract, met bij Raaff een schokkend hoog bedrag. "Het voelt als een boete op niet overstappen."

Advertentie

Forse sprong door gestegen overwaarde

Vanaf 2016 is het Amsterdamse erfpachtstelsel op de schop gegaan. Het voortdurende systeem, waarbij erfpachtcontracten elke 50 of 75 jaar werden herzien, werd omgezet naar een eeuwigdurend stelsel. Dat moest voorkomen dat erfpachters bij elke vernieuwing

werden geconfronteerd met forse sprongen, doordat hun woningwaarde was gestegen. Zoals bij Raaff nu gebeurt. In het eeuwigdurend stelsel krijgen erfpachters nog één laatste rekening. Om ze te verleiden over te stappen werden tot 8 januari 2020 tijdelijk gunstiger voorwaarden bedacht: de berekening gold op basis van de marktwaarde van 2014, en er kwam onder meer een overstapkorting van 35 procent. Na politieke druk kwam er later een tijdelijke spijtoptantenregeling voor wie de overstap had gemist.

Fulltime mantelzorger

Raaffs vrouw had in november 2019, binnen de termijn, informatie ingewonnen over de overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Twee jaar later, 2021, kwamen brieven waarin een aanbod stond om (toen met een WOZ-waarde van 1.073.500 euro) 6278 euro per jaar te betalen. Maar waar zijn burens wel overstapten, deed Raaff dat niet.

“Ik was in die periode fulltime mantelzorger voor mijn ernstig invalide vrouw. De brieven waren moeilijk en ik dacht dat ik gewoon dat bedrag voortaan zou gaan betalen.”

De brieven waren moeilijk en ik dacht dat ik gewoon dat bedrag

voortaan zou gaan betalen'

Erfpachter Henk Raaff

Dat hij er actief iets voor moest doen, besepte hij niet, waardoor hij in het oude systeem bleef. “Pas na haar overlijden in oktober ben ik echt naar de erfpacht gaan kijken. Toen kreeg ik de gewraakte brief met 35.000 euro. Maar pff, op mijn leeftijd is dit allemaal zo ingewikkeld.”

Oproep: loopt jouw erfpachtcontract ook bijna af?

Het Parool is op zoek naar Amsterdammers die zich in de situatie herkennen van Henk Raaff. Ben of ken jij één van hen? Reageer op oproep@parool.nl of via WhatsApp of Signal op [06 29 933 251](tel:0629933251).

De casus van Raaff legt de discussie op tafel over de redelijkheid en de zorgplicht van de gemeente aan de ene kant, en de eigen verantwoordelijkheid van de erfpachter aan de andere kant. Maar de eindsituatie blijft een grote schok over de nieuwe aanbidding. Juist de schok die het nieuwe erfpachtsysteem wil voorkomen.

Gevolgen onvoldoende duidelijk

Dat het bedrag nu zo hoog uitpakt, heeft een aantal redenen. De WOZ-waarde van het pand is gestegen naar meer dan 2 miljoen

euro. De gemeente rekent daarnaast niet langer 39 procent, maar 49 procent van de waarde van het huis aan de grond toe. Hoeveel erfpachters in de problemen raken door zulke grote prijsstijgingen, wordt niet bijgehouden. Maar meer mensen zullen er de komende tijd achterkomen dat hun erfpacht veel hoger dreigt te worden dan bij burens die eerder zijn overgestapt. “Ik denk dat veel mensen die niet overgestapt zijn, wat ouder zijn en de brieven niet goed gesnapt hebben,” zegt Raaff.

Het CDA wijst erop dat de Autoriteit Consument & Markt (ACM) in 2021 concludeerde dat de gemeente onvoldoende duidelijk had gemaakt wat de gevolgen waren van niet tijdig overstappen. Die partij vindt daarom dat de verantwoordelijkheid veel te veel bij de erfpachter wordt gelegd.





Henk Raaff: 'Ik denk dat veel mensen die niet overgestapt zijn, wat ouder zijn.' Daphne Severeijns

WOZ-waarde is papieren rijkdom

Dat de erfpacht zou stijgen, snapt Raaff. Hij kocht het pand van zo'n 250 vierkante meter in 1976 voor 54.000 gulden, nam een hypotheek en investeerde flink in verduurzaming. Het pand bestond toen al uit drie woningen. Raaff woont beneden, de twee bovenste verdiepingen verhuurt hij aan zijn dochters.

Volgens hem wordt er geen rekening gehouden met het feit dat de WOZ-waarde papieren rijkdom is. "Het betekent niet dat er geld is om dit te betalen." De huren van zijn dochters verhogen met 800 euro per maand is geen optie. "Dus zitten we vast."

En zelfs als hij alsnog overstapt naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel, zal het eerdere bedrag van 6279 euro per jaar niet meer worden geboden. De gemeente maakt dan een nieuwe berekening en hoewel de overstappremie van 35 procent nog geldt,

valt het bedrag hoger uit, onder meer omdat de waarde van het huis zo gestegen is.

Pleidooi voor heropenen spijtoptantenregeling

VVD en CDA pleiten daarom voor een heropening van de spijtoptantenregeling, wat zou betekenen dat Raaff weer gebruik kan maken van de aanbieding die hem in 2021 is gedaan: 6279 euro.

***‘Erfpacht mag nooit een loterij zijn
waarbij bestaanszekerheid van
mensen op het spel staat’***

D66-raadslid Suleyman Aslami

Ook kan Raaff nog naar een speciaal ingestelde geschillencommissie stappen. “Erfpacht mag nooit een loterij zijn waarbij bestaanszekerheid van mensen op het spel staat,” zegt D66-raadslid Suleyman Aslami daarover. “Zij kunnen een eerlijke uitweg bij conflicten bieden.”

Raaff doet nu een nieuwe aanvraag voor een overstap naar het eeuwigdurende stelsel, in de hoop dat het bedrag redelijker is dan hem nu is voorgeschoteld. Maar gerust is hij er niet op. “Het is een enorme onzekerheid.”

Reactie gemeente

In een reactie laat wethouder Steven van Weyenberg (D66, Grond) weten dat een hoge erfpachtstijging omdat de grond waarop huizen staan meer waard is geworden, 'ontzettend vervelend is voor Amsterdammers'. Hij wijst erop dat het eeuwigdurend erfpachtstelsel is ingevoerd om financiële zekerheid te bieden.

Volgens hem heeft de gemeente 'op verschillende manieren haar best gedaan erfpachters te informeren' over de mogelijkheden om onder gunstiger voorwaarden over te stappen. "Uiteindelijk is het aan de erfpachter zelf om op aanbiedingen in te gaan."

De spijtoptantenregeling wil hij niet heropenen, maar Van Weyenberg meldt dat er nog wel 35 procent overstapkorting geldt. Ook is er volgens hem de afgelopen jaren contact geweest met deze erfpachter. "Vanwege de privacy van de erfpachter kan de gemeente daar niet verder op ingaan."

Studenten lezen Het Parool gratis

Alle Nederlandse studenten tussen de 16 en 25 jaar oud kunnen zich gratis abonneren op Het Parool. Meld je aan via parool.nl/studenten.

 Help ons door uw ervaring te delen: [Feedback geven](#)

Lees ook

Geselecteerd door de redactie

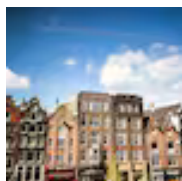


Erfpacht ‘tikkende tijdbom’ voor duizenden
Amsterdammers die niet zijn overgestapt



Nieuws

Afkoopdeadline erfpacht nadert: eis om uitstel klinkt



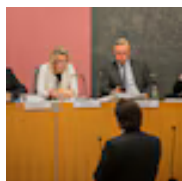
Nieuws

Amsterdam krijgt eindelijk zijn geschillencommissie voor
erfpacht, al is belangenvereniging kritisch



Exclusief

Amsterdam verhoogt belasting voor huizenbezitters omdat
het nodig is, aldus de wethouder: ‘Ik doe dit echt niet
omdat we het leuk vinden’



Analyse

Nieuw erfpachtstelsel, een historisch besluit met een kater

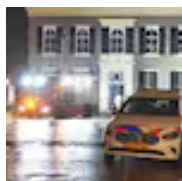
Ook interessant voor u

Op basis van bovenstaand artikel

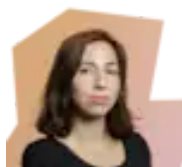


Interview

Miljoenenverbouwing Paradiso is noodzakelijk, stelt de directeur: ‘Om elf uur sluiten? Dat zou het einde betekenen’



Kunstroof-schade aan Drents Museum bedroeg kwart miljoen euro



Natascha van Weezel

Het is maar goed dat echte peuters geen decreten kunnen ondertekenen, anders zouden wij thuis alleen nog knijpfruit eten



Reportage

Boze bezoekers, stakend personeel en ondraaglijke hitte in het Louvre: hoe moet het verder met 's werelds beroemdste museum?



Achtergrond

De redactie kreeg een mail van iemand die claimde dat hij een adviseur van Rutte was – en het bleek nog waar ook



Wilt u belangrijke informatie delen met het Parool?

Tip hier onze journalisten

Algemeen

Contact
Privacystatement
Abonnementsvoorwaarden
Gebruiksvoorwaarden
Toegankelijkheidsverklaring
Cookiebeleid
Privacy-instellingen
Auteursrecht

Service

Klantenservice
Bezorgklacht indienen
Bezorging pauzeren
Bezorging wijzigen
(Bezorg)adres wijzigen
Adverteren
Losse verkoop
Zakelijk abonnement

Meer Parool

Abonneren
Nieuwsbrieven
Krant
De Parool Shop
RSS-feeds
Android apps
iOS apps
Facebook
Twitter

Navigeer

Archief

Op alle verhalen van het Parool rust uiteraard copyright.

Wil je tekst overnemen of een video(fragment), foto of illustratie gebruiken, mail dan naar copyright@parool.nl.

Het Parool is onderdeel van DPG Media.



KvK Nummer: 34172906 | BTW Nummer: NL810828662B01

© 2026 DPG Media B.V. Alle rechten voorbehouden