



Van: Michel Ligtee
Datum: 12 mei 2025
Betreft: consultatie private lease

Vereniging Eigen Huis kan zich vinden in het voorstel om de uitzonderingsbepalingen in de Wft voor alle private leasecontracten op te heffen. Ook wij zien dat steeds vaker gebruik gemaakt wordt van lease constructies bij de aankoop en onderhoud van woningen. Bijna alles in en om de woning is wel te leasen. Zo zagen wij in 2024 dat leaseconstructies worden ingezet om nieuwbouwwoningen te kunnen bouwen onder de betaalbaarheidsgrens, die door de overheid of de gemeente is gesteld. Zo wordt 'creatief' gebruik gemaakt van de huidige regelgeving en worden de risico's en lasten bij de consument neergelegd. Het zijn vaak langlopende verplichtingen met forse lasten, die niet zomaar beëindigd kunnen worden. Als deze verplichtingen niet zichtbaar zijn bij de aanvragen van een hypotheek of een andere lening kan de betaalbaarheid van de maandelijkse lasten een probleem worden.

Mocht de vrijwillige deelname aan het BKR niet meer mogelijk blijken te zijn, dan kunnen de lasten van een leasecontract buiten de aanvraag van een hypotheek vallen. Mogelijk wordt door de bank of de hypotheekadviseur nog gevraagd of er een leasecontract is, maar als de klant ontkennend antwoordt, zijn de lasten van het contract niet in beeld. Eenzelfde probleem zien wij ook al bij studieleningen. De mogelijkheid om dergelijke forse en langdurige lasten te verzwijgen bij de aanvraag van een hypotheek of een andere lening is niet wenselijk. Het is bovendien van belang dat een consument weet welke verplichting hij of zij aangaat en wat de mogelijke gevolgen daarvan in de toekomst kunnen zijn. Hier ligt een belangrijke rol bij de aanbieders van lease overeenkomsten.

Indien een vorm van lease buiten de werking van de Wft blijft, blijft ook het risico van het schuiven met contracten naar de minst gereguleerde vorm aanwezig. Als langdurige contracten en periodieke betalingen niet zichtbaar zijn, ligt het gevaar van stapeling van verplichtingen en overkreditering op de loer. De voorgesteld criteria in het document zijn een mooi vertrekpunt om nader met de branche te bespreken.