

‘Voordelen borggarantie nog niet bij iedereen bekend’

24-01-2018 09:57

Woningverhuurders kunnen hun huurders het financieel een stuk gemakkelijker maken door borggaranties aan te bieden. In plaats van een paar maanden huur vooraf storten als borg, volstaat een lage jaarlijkse vergoeding. Het Apeldoornse bedrijf Savéon timmert hiermee aan de weg en biedt diverse verhuurders deze service.

De borggarantie is een nieuw product waarvan de voordelen nog niet bij alle vastgoedbeleggers bekend zijn. De internationale vastgoedbelegger IC Netherlands biedt deze inmiddels aan bij de Amsterdamse complexen FIZZ Little Manhattan en FIZZ Spartaan voor studenten en ‘young professionals’. Circa 640 woningen zijn met de borggarantie verhuurd. Ook een huurder van een commercieel bedrijfspand van Woonstad Rotterdam maakt hiervan gebruik.

Het idee hiervoor bedacht initiatiefnemer Tim van der Linden van [Savéon](#) toen hij na een carrière bij ING zelfstandig ondernemer werd. Hij richtte vanaf 2010 een aantal bedrijven op waaronder een incasso- en een vastgoedbeheerbedrijf. “Toen stuitte ik al op het probleem van de hoge borgstortingen door huurders. Bij mij begon het lampje te branden dat het anders moest kunnen.”

Minder risico

“De borggarantie is een service-product dat veel meer verhuurders aan hun gebruikers zouden moeten kunnen aanbieden. Ze zijn nog te weinig bewust van de voordelen hiervan. Zo krijgt de verhuurder gratis tot maximaal drie maanden huurgarantie, een gratis screening van de huurder en een gratis incassoprocedure. Bovendien is de aanvraag en afwikkeling van de borggarantie geheel geautomatiseerd”, somt Van der Linden op.

“Het aanbieden van een borggarantie kost de verhuurder zelf dus helemaal niets. Er is geen enkele belemmering denkbaar om dat niet te doen. Hoe meer verhuurders dit aanbieden, hoe meer huurders alleen premie hoeven te betalen, des te minder risico voor de vastgoedsector”.

Borg is aanslag op liquiditeit

Het storten van een borg is voor veel huurders die een nieuw contract hebben getekend, een vervelende bijkomstigheid. “Normaal moet één tot drie maanden huur vooraf als borg worden gestort op een derdenrekening bij de verhuurder. Voor starters op de woningmarkt en beginnende ondernemers is dat een behoorlijke aanslag op de eigen liquiditeiten”, zegt Van der Linden in zijn kantoor in Apeldoorn. Daarop bedacht hij iets slims door een borggarantie op de markt te brengen. “In plaats van een aantal maanden huur vooraf, betaalt de huurder slechts een lage jaarlijkse vergoeding.”

Een getallenvoorbeeld maakt het duidelijk: Wanneer je per maand €900 woninghuur betaalt, bedraagt de gewenste borg €1.800. Bij Savéon – een samentrekking van ‘to save en on’ wat ‘besparen op’ betekent - betaal je gedurende het huurcontract een lage jaarlijkse premie van €126. Dat is 7% van de borgsom. Voor zakelijke huurders bedraagt de premie 5%. Alle ontvangen premies komen op een derdenrekening van Savéon.

“Daarmee heb je de zekerheid dat onze garantie borg staat voor de betaling van alle verplichtingen uit het huurcontract, ter hoogte van het garantiebedrag”, aldus Van der Linden.

Geen afstorting bij verhuurder

“Feitelijk geeft de huurder aan Savéon de opdracht om de borgstelling voor de verhuurder te regelen. Daarbij heeft Savéon het recht van regres – verhaal – op de huurder wanneer het borgbedrag door welke reden dan ook door de verhuurder wordt geclaimd. Wij kunnen dan dit bedrag bij de huurder in rekening brengen en

incasseren”.

Wat Van der Linden duidelijk wil maken: de borg van enkele maanden wordt dus niet door Savéon afgestort aan de verhuurder. “De door ons verstrekte garantie is hierbij voldoende.”

Garantie voldoende?

Maar is deze door Savéon verstrekte garantie voldoende wanneer bij het einde van het huurcontract een achterstand in huurbetalingen is opgetreden of als er andere kosten zijn gemaakt waardoor de borg moet worden ingehouden?

Van der Linden: “In de praktijk blijkt dat er in slechts zo’n 5% van de gevallen op de borg wordt ingehouden. Het kapitaalsbeslag hierop is naar verhouding zeer gering.” Hij illustreert dat met een voorbeeldberekening van een grote bekende institutionele belegger. “Stel, deze belegger beheert 1,5 miljoen euro aan borgen. Er wordt in 5% van de gevallen een bedrag op de borg ingehouden. De gemiddelde huurtermijn is 5 jaar. Wanneer de borgen overgesloten worden naar de Borggaranties, dan hoeft er jaarlijks maar een bedrag van €15.000 aan kapitaal beschikbaar te zijn om de geclaimde borggaranties te kunnen uitbetalen. Hiervoor wil Savéon de institutionele belegger een aanvullende garantie bieden in de vorm van een bankgarantie ter hoogte van €15.000.”

Geheel online

Een belangrijk pluspunt is de automatische verwerking van de borggarantie via Savéon. “Via de website van Savéon kan de aanvraag snel en geheel online worden gedaan inclusief de premiebetaling via iDeal. De aanvragen komen direct bij ons binnen. Voordat de overeenkomst definitief wordt gesloten, toetsen wij de kredietwaardigheid van elke huurder. Als alles akkoord is en de jaarvergoeding betaald, zetten wij het door aan de verhuurder. Die krijgt van ons een inlog met daarbij een overzicht van alle door ons verstrekte garanties. Feitelijk ontzorgen wij de verhuurder op dit traject.”

Nog geen gemeengoed

Van der Linden ten slotte: “Een borggarantie is in alle landen om ons heen al gemeengoed. Nederland loopt wat dat betreft achter. Dat kan veranderen als verhuurders de borggarantie in hun servicepakket opnemen.”

Meer informatie is te vinden op de [site van Savéon](#)

Rogier Hentenaar