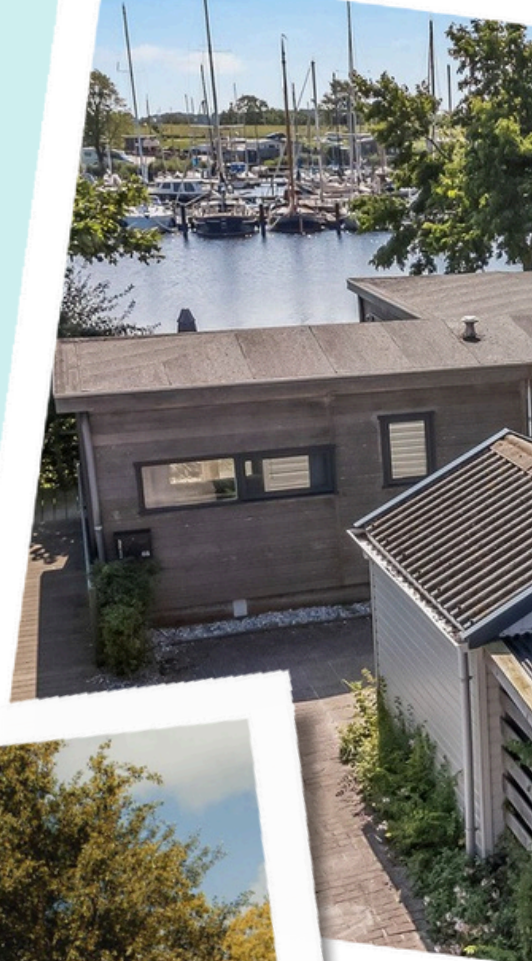


Uw vakantiehuis, onze zorg.

UW VAKANTIEHUIS
IN 3 STAPPEN
VERHUURD!



 Arrangie

PROFESSIONELE VERHUURBEMIDDELING IN DE REGIO LAUWERSMEER

info@arrangie.nl

Oostmahorn 31, 9133DT Anjum
www.arrangie.nl

+316 120 69 380

Voorwoord.

U overweegt uw vakantiehuis te verhuren, of u doet dit al. Misschien vraagt u zich af of er meer uit uw woning te halen valt, of u zoekt een betrouwbare partner die u het werk uit handen neemt. Deze brochure laat zien hoe Arrangie Friesland u daarbij helpt en het maximale uit de verhuur haalt - mét oog voor de regio.

In deze brochure leest u wie we zijn, wat we doen en wat ons onderscheid van andere verhuurbemiddelaars. U vindt voor eigenaren belangrijke speerpunten, praktische informatie, voorbeelden uit de praktijk en antwoorden op veelgestelde vragen. Aan het einde van de brochure vindt u een makkelijke manier om een geheel vrijblijvend gesprek in te plannen, of contact met ons op te nemen voor verdere vragen.

Arrangie Friesland.

Arrangie Friesland is opgericht vanuit een simpel idee: vakantiewoningen verhuren gaat beter als de beleving van de gasten wordt vergroot. Wat is hier voor nodig? Een persoonlijke benadering en het actief nastreven van de verbinding tussen huiseigenaren, ondernemers uit de regio en de eindconsument - de toeristen. Resultaat? Verbeterde beleving, betere mond-tot-mond reclame, meer herhaalbezoeken en meer omzet voor zowel de huiseigenaren als de ondernemers uit de regio.

We zijn een klein team, geworteld in Oostmahorn, Noord-Oost Friesland. Vanuit onze jarenlange ervaring in restaurant Het Raadsel van de Wadden kennen we de omgeving, de seizoenen en de mensen die hier komen. Niet alleen vanuit het perspectief van verhuren, maar ook vanuit de bril van de beleving - de toerist. Deze expertise gebruiken we om uw woning het hele jaar aantrekkelijk te maken. Niet alleen in juli en augustus, maar ook in de rustige maanden. Want daar liggen de echte groeikansen: minder concurrentie, meer ruimte voor bijzondere arrangementen en gasten die terugkomen door een unieke ervaring van het Lauwersmeergebied.

Wat we nastreven

We geloven dat verhuur meer is dan nachten vullen. Het gaat om tevreden gasten die de regio ontdekken, om eigenaren die zorgeloos kunnen verhuren en om samenwerking met lokale ondernemers. Daarom koppelen we verhuur aan beleving;

- Een ontbijt van de streekwinkel;
- Een vaarexcursie op het Lauwersmeer;
- Wadlopen met een lokale gids.

Deze extra's maken het verschil tussen een logeeradres en een ervaring die gasten onthouden.

Uw woning, onze zorg.

Arrangie neemt het verhuren volledig uit handen. Dat betekent:

- Marketing en zichtbaarheid - Professionele foto's en teksten, zodat uw woning opvalt tussen de rest.
- Online plaatsing - Wij zorgen dat uw woning vindbaar is op de juiste websites en platforms.
- Reserveringen en betalingen - Boeking, contact met gasten en alle financiële afhandeling geregeld.



- Sleutels en ontvangst - Gasten worden welkom geheten, sleutels geregeld.
- Schoonmaak en klein onderhoud - Wij plannen schoonmaak via vaste partners en pakken kleine klusjes waar mogelijk zelf op.
- Maandelijkse afrekening en betaling - U ontvangt elke maand een helder overzicht en uw geld.

Daarnaast koppelen we verhuur aan beleving. We werken samen met lokale ondernemers voor extra's zoals fietsverhuur, watersport, ontbijtservice en wandelen. Dat maakt uw woning aantrekkelijker en verhoogt de kans op herhaalbezoek.

Wij regelen, u beslist.

U blijft eigenaar. Wij beheren uw woning alsof het onze eigen is, maar u bepaalt de koers.

- Online overzicht (24/7) - U ziet in uw eigen online omgeving altijd wat er is geboekt, wat uw woning oplevert en wat de komende weken gepland staat. Overzichtelijk en transparant.
- Eigen gebruik blokkeren - Wilt u zelf een weekend langskomen? U blokkeert de data met één klik.

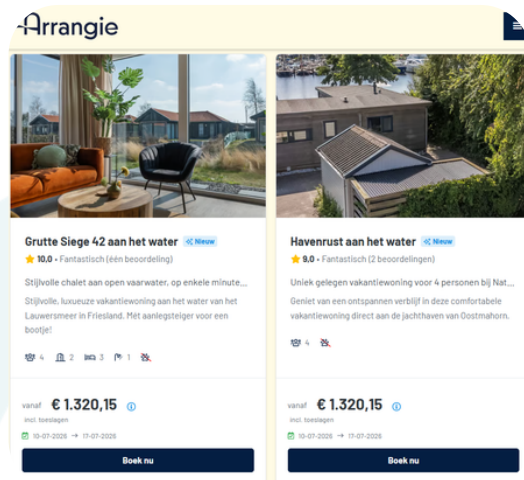
A screenshot of a dashboard interface. The left sidebar contains a menu with items: Dashboard, Reserveringen, Blokkades, Planning, Documenten, Uitnodigingen, Afrekeningen, Bezetting, and Bezettingsgraad. The main content area shows a 'Dashboard' with two summary cards for 'Omzet lopend jaar' and 'Omzet totaal'. Below that, it says 'Uw reserveringen' and 'Geen reserveringen gevonden' with a button 'Bekijk al uw reserveringen'. At the bottom, there is a table for 'Aankomende reserveringen' with columns for Nummer, Accommodatie, Locatie, and Periode.

Nummer	Accommodatie	Locatie	Periode
2023-0934	Boslust 10	Boslust 10	20 sep. 2024
2023-0942	Boslust 14	Boslust 14	20 sep. 2024

Van zichtbaar naar geboekt.

Een goede woning verhuurt zichzelf niet. Wij zorgen dat uw accommodatie wordt gevonden door de juiste gasten.

- Presentatie die verkoopt – Heldere teksten, sfeervolle foto's en accurate informatie. De eerste indruk telt.
- Op meerdere websites – Uw woning staat op [arrangie.nl](https://www.arrangie.nl), [Booking.com](https://www.booking.com), [Airbnb](https://www.airbnb.com) en andere plekken waar gasten zoeken.



- Gerichte campagnes – We richten ons op mensen die werken vanaf een rustige plek, teams, senioren, natuurliefhebbers, vogelaars en gasten die langer blijven. Juist buiten de zomer.
- Slimme prijzen – Prijzen die meebewegen met vraag en seizoen. We streven naar goede bezetting zonder uw woning te goedkoop aan te bieden.
- Reviews stimuleren – Positieve beoordelingen trekken nieuwe gasten. We vragen gasten actief om hun ervaring te delen.

Laagseizoen: **groeikansen** in rustigere maanden

De zomer verkoopt zichzelf (uiteraard met de juiste focus). Het laagseizoen biedt kansen. We zoeken doelgroepen die juist buiten de drukke maanden willen genieten en Noord-Oost Friesland nog niet kennen: mensen die werken vanaf een rustige plek, natuurliefhebbers die vogeltrek willen zien, of senioren die drukte mijden.

Door ons actief in te zetten voor het aantrekken van nieuwe doelgroepen, behalen we ook in deze rustige maanden een aantrekkelijke bezetting en omzet. Deze spreiding draagt daarnaast bij aan het voorkomen van een hogere piek in de zomer en de negatieve effecten daarvan op de kwetsbare flora en fauna van Nationaal Park Lauwersmeer.

De omgeving máákt de ervaring.

Het Lauwersmeergebied en Noord-Oost Friesland bieden meer dan alleen rust. Wij gebruiken de omgeving actief om gasten te verleiden en uw woning aantrekkelijker te maken.

Nationaal Park Lauwersmeer en UNESCO Wadden

Unieke natuur, vogeltrek, donkere nachten voor sterrenkijken, zeehondencentrum. Voor natuurliefhebbers een topbestemming. Voor mensen uit een grote stad een verademing.



Dokkum en omgeving

Historische stad, fietsroutes, vaarwater, cultuur en ontspanning. Dokkum heeft het allemaal en het is zowel in de zomer als in de winter een bezoek waard voor iedere toerist in Friesland. Als 1 van de 11 steden van de Elfstedentocht heeft het genoeg geschiedenis om er een dag door te brengen.

Het compleet maken van de beleving doen we met de regio. Hiervoor werken wij samen met verschillende lokale ondernemers.



Restaurant Het Raadsel van de Wadden - Waar het ooit is begonnen. Met een unieke locatie in Jachthaven Lauwersmeer en uitzicht over het Lauwersmeer is het de perfecte uitvalsbasis voor lekker eten en drinken. Met de Arrangie-pas kan dit met korting, exclusief voor onze gasten.

Parkwinkel Esonstad - Hoewel een samenwerking met een groot vakantiepark misschien verrassend klinkt, zoeken wij deze samenwerking actief op. Parkwinkel Esonstad verzorgt de ontbijtservice en de optie voor een gevulde koelkast. Want samen staan we sterk.



Fietsverhuur De Buorren Twa - Van oorsprong is de eigenaar een bouwvakker - en dit doet hij nog steeds - maar inmiddels heeft hij ook een fietsverhuur (+de rest). Op aanvraag worden fietsen gereserveerd en wanneer gewenst worden ze zelfs gebracht en gehaald op de dag van aankomst en vertrek.

Deze extra's maken uw woning onderscheidend. Gasten boeken niet alleen een bed, maar een complete beleving. Dat verhoogt de kans op positieve reviews en terugkerende bezoekers.

Heldere kosten, overduidelijke opbrengsten.

Arrangie werkt met een transparant kostenmodel. U weet vooraf wat u betaalt en ontvangt maandelijks een duidelijk overzicht van alle posten:

- Commissie: 22,65% excl. btw over de netto huur. Netto huur is de inkomsten uit de nachtprijs, exclusief toeslagen, belastingen en btw.
- Wat u krijgt - Verwerking van gastbetalingen en minder financieel gedoe.
- Transparante maandelijkse afrekening - Maandelijks inzicht van de totale verhuur en uw omzet. Netjes verwerkt in een overzichtelijke afrekening.
- Online overzicht - 24/7 inzicht in boekingen, inkomsten en afrekeningen. U kunt facturen en afrekeningen downloaden en mag altijd navragen hoe prijzen worden bepaald.
- Prijsstrategie - We sturen op seizoen, logica en marktvraag met oog op zowel de Nederlandse, Duitse als Belgische markt.

Voorbeeldcase (indicatief)

Hieronder een overzicht op basis van een woning met een WOZ-waarde van €275.000. De berekening is gebaseerd op daadwerkelijk behaald resultaat in 2025 een vakantiehuis in ons werkgebied.

Kosten*

- | | |
|-----------------------------|-------------------|
| • Forensenbelasting: | €1.587,58 |
| • Onroerende zaakbelasting: | € 878,63 |
| • Rioolheffing: | € 240,21 |
| • Afvalstoffenheffing: | <u>€ 272,55</u> + |

Jaarlijkse vaste kosten: **€2.978,97**

Wat levert verhuur op?*

- | | |
|--|-------------------|
| • Inkomsten uit verhuur (excl. toeslagen, opties): | €20.000,- |
| • Commissie Arrangie (22,65% excl. btw): | € 4.530,- |
| • Btw commissie (21%): | <u>€ 951,30</u> - |

Netto cash uit verhuur: **€14.518,70**

Netto resultaat voor de eigenaar

Het netto jaarsaldo na vaste kosten: €14.518,50 – €2.487,74 (jaarlijkse kosten) = **€11.539,73 netto**. Het voorbeeld laat zien dat uitbesteden zich in tijd én resultaat kan terugverdienen en onderhoudskosten of een upgrade ruimschoots kunnen dekken.



Waarom eigenaren voor ons kiezen.

Wat maakt Arrangie Friesland nou zo aantrekkelijk voor huiseigenaren volgens die huiseigenaren zelf? En wat vinden gasten? Want uiteraard draait uw keuze uiteindelijk niet op cijfers uit het verleden, maar op een vertrouwd gevoel en daadwerkelijke ervaringen van anderen.

Eigenaren aan het woord

- Volledig ontzorgd - Het gehele boekingsproces, adverteren en optioneel het (tuin)onderhoud wordt door ons gedaan.
- We kennen de regio - We weten wat er te doen is en speelt in de omgeving, bij de gasten en waar kansen liggen voor betere bezetting (bv het laagseizoen).
- Persoonlijk contact - U spreekt altijd dezelfde mensen. Geen callcenters, wel korte lijnen.
- Actieve focus op laagseizoen - Het hoogseizoen trekt altijd. Het laagseizoen is waar de kansen liggen. We ontwikkelen arrangementen en trekken nieuwe doelgroepen aan die juist buiten de zomer willen komen.
- U houdt de regie - U bepaalt wanneer uw woning beschikbaar is en wat er gebeurt. Wij voeren uit.
- Transparantie en inzicht - Open contact, inkijk in besluitvorming wanneer gewenst en inzicht met een online en persoonlijke eigenarenomgeving.

Testimonial:

"We waren eerst huiverig om over te stappen naar een andere bemiddelaar, maar het persoonlijke contact, de gedrevenheid van het team en de visie van Arrangie heeft ons overgehaald de overstap toch te wagen. En wat hebben ze ons vertrouwen waargemaakt: we hebben nergens omkijken naar, gasten zijn tevreden en we houden zelf de regie. Sinds we samenwerken hebben we meer bezetting en meer netto inkomsten. Ze hebben het uiteindelijk zelfs beter gedaan dan we hadden gehoopt"

— Eigenaar vakantiehuis, Lauwersmeer

Gasttevredenheid structureel hoog

Op onze eigen website en verschillende andere platforms kunnen gasten uw huisje beoordelen, maar ook onze service.



Onze huizen scoren **gemiddeld boven de 9** op www.arrangie.nl

Op Airbnb zijn wij superhost en geven gasten ons **4,83/5 sterren**



Op Booking.com geven gasten ons **gemiddeld een 8,3**

Zonder zorgen, mét resultaat.

Verhuren kan eenvoudiger. Verhuren kan beter. Arrangie neemt het werk uit handen, zodat u kunt genieten van uw investering zonder gedoe. Of u nu net begint, al jaren verhuurt of overweegt te switchen: we denken graag mee.

Het staat u vrij een kennismaking in te plannen. Dit kost u niets en verplicht nergens toe. We bespreken uw woning, uw wensen en of samenwerking een logische stap is. Nog vragen? Lees de veel gestelde vragen op de volgende pagina of neem even contact op.

Plan een vrijblijvende kennismaking



Neem contact op

+31 6 120 69 380

info@arrangie.nl

www.arrangie.nl

Tot Snel!

Het team van Arrangie Friesland



Arend Venema
-
Oprichter & CEO



Mila Vroom
-
Operationeel
Coördinator



Alex Jansen
-
Hoofd Marketing



Friso Jagt
-
Stagiair

*Disclaimer:

Voorbeelden en cijfers in deze brochure zijn daadwerkelijk behaald, maar dienen ter illustratie en zijn afhankelijk van woning, periode en markt vraag. Resultaten kunnen variëren. Hier kunnen geen rechten of eisen aan worden ontleend.

Veelgestelde vragen.

- **Is er een uiterlijke datum waarvoor ik mij moet hebben aangemeld?**

Nee, er is geen harde deadline om uw huisje via Arrangie Friesland te verhuren. Wel adviseren wij om uiterlijk ruim voor de zomervakantie bij ons aan te sluiten, in verband met de livegang en verwachte aanlooptijd op websites met algoritmes (zoals Booking.com). Hiermee voorkomt u tegenvallende resultaten in het piekseizoen.

- **Hoe snel is mijn woning (weer) online?**

Meestal binnen 2 tot 4 weken. We zorgen voor teksten, foto's en de juiste instellingen op alle websites.

- **Wie bepaalt wanneer mijn woning beschikbaar is?**

U. Via het overzicht blokkeert u data voor eigen gebruik of onderhoud. Wij adviseren, u beslist.

- **Wanneer ontvang ik mijn geld?**

Maandelijks. Verhuur in januari wordt eind februari uitbetaald, verhuur in februari wordt eind maart uitbetaald, enzovoorts.

- **Doen jullie ook groot onderhoud?**

We regelen onderhoud via betrouwbare partners. U beslist of een klus doorgaat en ontvangt vooraf een indicatie van de kosten.

- **Wat kost een vakantiehuis in Noord-Oost Friesland per jaar?**

Veel eigenaren onderschatten de vaste kosten van een vakantiehuis. Hoewel de kosten jaarlijks wijzigen, zijn kosten over kalenderjaar 2025 (Bron: Gemeente Noardeast Fryslân):

Forensenbelasting: 0,5773% v. WOZ-waarde per jaar, maximaal €1600,- (bij laag eigen gebruik kan dit onder voorwaarden lager uitvallen), onroerende zaakbelasting 0,3195% v. WOZ-waarde per jaar, rioolheffing: €240,21 per jaar, afvalstoffenheffing: €272,55 per jaar (obv meerpersoons huishouden).

- **Wat zijn de voornaamste redenen waarom eigenaren hun huis willen verhuren?**

De meeste eigenaren verhuren om de jaarlijkse en onderhoudskosten te dekken of verhuren vanuit een vorm van belegging. Anderen verhuren simpelweg omdat het mogelijk is en ze de extra inkomsten graag ontvangen.