

Vakantiehuis verhuren? Zo start je ermee

Deze gids biedt waardevolle inzichten en praktische tips om jouw woning op Micazu te laten schitteren, terwijl je regelmatig zelf kunt genieten van je oase, wetende dat jouw investering voor zichzelf werkt.

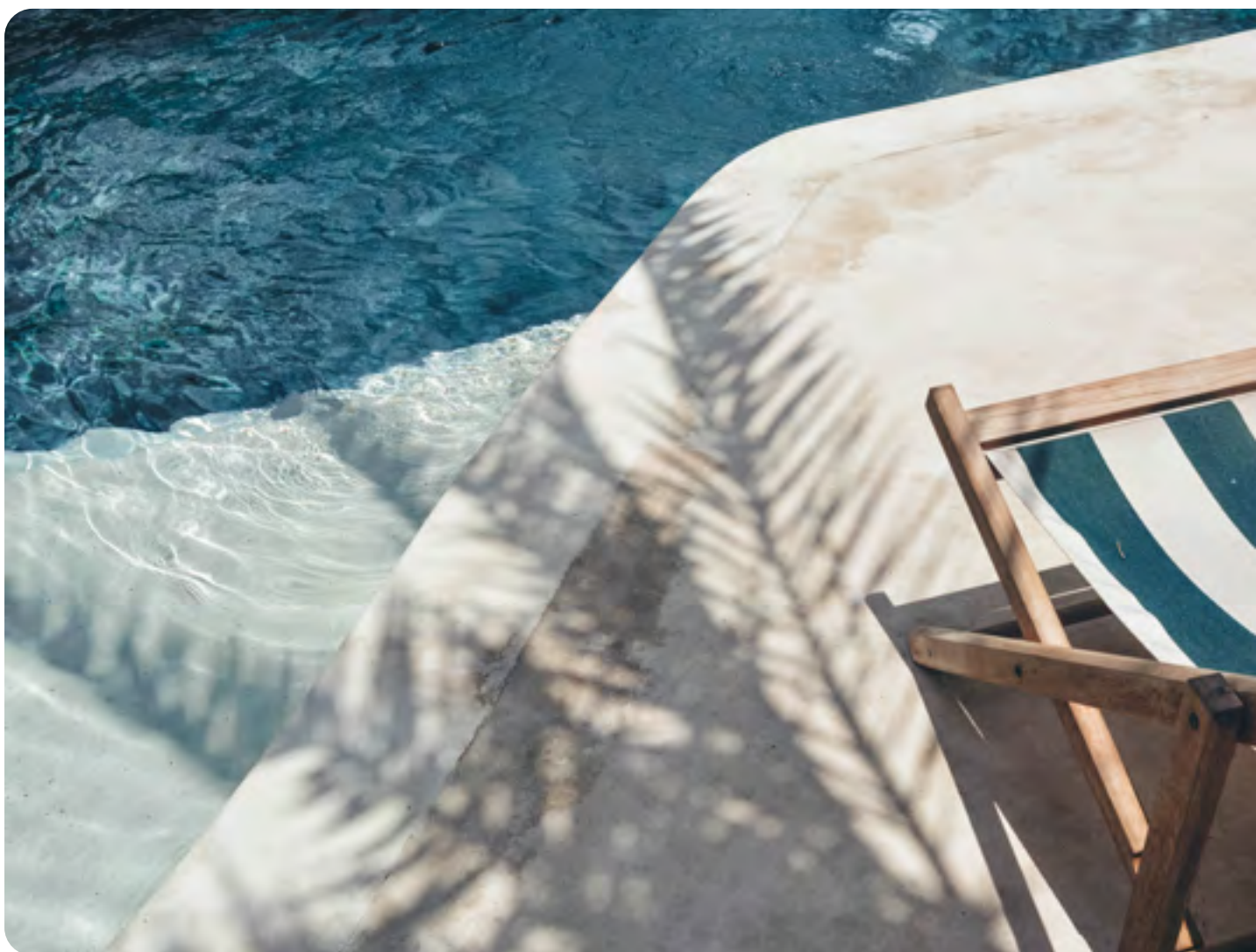


Over Micazu

Micazu is al sinds 2010 een succesvol online platform waarop eigenaren zelf hun eigen vakantiehuis verhuren in meer dan 55 landen wereldwijd.

Vakantiegangers boeken het vakantiehuis direct bij de eigenaar. Daardoor weten beiden precies waar ze aan toe zijn.

En omdat er rechtstreeks bij de verhuurder geboekt wordt, is dat vaak een stuk voordeliger. Micazu heeft een uniek afrekenmodel waarbij geen boekingskosten in rekening worden gebracht en de vakantieganger direct met de huiseigenaar afrekent.



Het is zover: Je hebt je droomhuis gekocht



Nu kun je genieten van al het moois wat jouw huis en de omgeving te bieden heeft. Daarnaast zul je druk bezig zijn om kennis te maken met de buurt en zo je contacten op te bouwen. Op regelmatige basis zul je naar je droomhuis toe gaan om alles rondom jouw huis spic & span te maken.

En nu?

Na enige tijd zul je toch zien dat je kosten aan je huis hebt terwijl het huis toch vaak leeg staat. Dat is natuurlijk zonde. Een goede manier om de kosten te drukken en rendement uit jouw huis te krijgen is de mogelijkheid om jouw huis te verhuren aan anderen. Op die manier is jouw droomhuis de droomvakantie van een ander.

De keuze is reuze

Doordat het toch spannend kan zijn om jouw huis aan anderen te verhuren is het goed om de verschillende verhuurmogelijkheden vooraf goed in beeld te hebben voordat je lukraak besluit met één van de soorten verhuur te starten. Wij geven je in deze whitepaper meer informatie over de drie verschillende soorten verhuur zodat je vooraf goed op de hoogte bent van de verschillende vormen met hun voor- en nadelen.

Er zijn 3 verschillende verhuurmogelijkheden

1. Eigen website
2. Verhuur volledig uitbesteden
3. Verhuren via een verhuurplatform.

Eigen website

Je kent vast iemand die handig is in het maken van een website. En die wil dit best graag voor je doen. Samen maken jullie een mooie website met teksten en foto's. Het voordeel is dat je zelf alles kunt bepalen op jouw website, en alle huurinkomsten zijn voor jou. Om op deze wijze jouw huis te verhuren zul je veel tijd, kennis en energie moeten steken om dit op

te bouwen waarbij je vooraf niet weet of het wel succesvol gaat zijn. Wij hebben een aantal belangrijke punten beschreven die gaan spelen nadat jouw website online staat en die je niet moet onderschatten. De buitenruimte mag dan uiteraard niet ontbreken. Laat je potentiële huurder zien hoe heerlijk de tuin is, of het terras met een uitnodigende, mooi gedekte lunchtafel.

Online vindbaarheid

Om online gevonden te worden, is het van groot belang om de instellingen zo goed mogelijk voor elkaar te hebben voor met name de (mobiele) vindbaarheid van jouw website. Dat is uitermate lastig voor een particulier met slechts 1 website van een vakantiehuis. Google heeft een complex algoritme die om de paar maanden wordt geüpdatet. Het is dan ook zaak daar volle aandacht voor te hebben.

Google Maps

Voor je website is het ook noodzakelijk om aan je bezoekers te tonen waar je huis zich bevindt. Hiervoor is het nodig om een koppeling met Google Maps te maken. Deze koppeling met Google Maps verandert regelmatig, dus je moet ervoor zorgen dat je ook dit goed inzichtelijk hebt en dat je weet wat je moet aanpassen bij een update.

Boekingskalender & administratie

Om je bezoekers te laten boeken, zul je ook een boekingsstool moeten toevoegen aan je website. Omdat dit vaak complexe systemen zijn, kan dit veel aandacht (en tijd!) van je vragen. Je wilt natuurlijk niet dat je huurders afhaken, omdat het maken van een boeking niet lukt. Daarnaast dient de huurder ook een bevestiging te ontvangen van de boeking, dus dien je ook daar berichten voor in te stellen. Het belangrijkste is vervolgens dat jouw huurders veilig online willen betalen. Hoe ga je dit instellen? En wat doe je als mensen niet betalen?

Reviews

Het is voor huurders heel fijn om een review te schrijven over hun verblijf in jouw huis. Je dient dit dan ook mogelijk te maken op jouw website. Dit voornamelijk om toekomstige geïnteresseerde huurders te laten lezen hoe tevreden jouw voorgaande huurders zijn geweest.

De voordelen

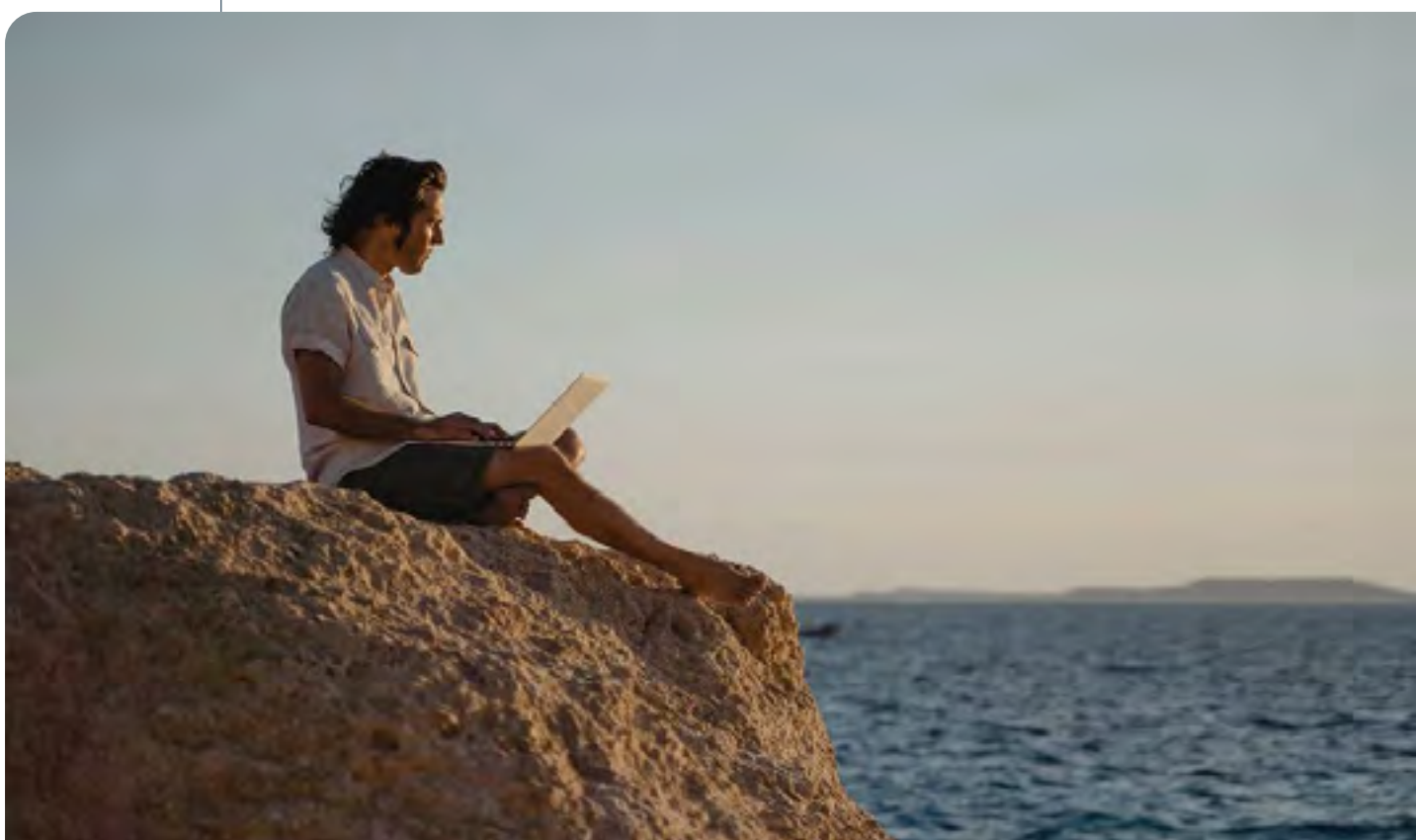
- ✓ Je bepaalt aan wie je verhuurt
- ✓ Je bent eigen baas
- ✓ Alle inkomsten zijn voor jou

De nadelen

- ✗ Je moet zelf veel tijd te steken in de eigen website (ontwerp, bouw, onderhoud, marketing).
- ✗ Je betaalt opstartkosten voor jouw advertentie (hosting van de website)
- ✗ Je dient veel tijd te blijven steken om te voldoen aan de laatste updates van Google
- ✗ Je dient zelf een boekingstool toe te voegen
- ✗ Je dient zelf een online betaaltool toe te voegen
- ✗ Je dient zelf je eigen reviewtool toe te voegen
- ✗ Je dient zelf je eigen administratie te doen

Zoals je ziet zijn er voor- en nadelen wanneer je een eigen website wilt opzetten en bijhouden. Wij raden je dus aan hier goed over na te denken voordat je hieraan begint.

2. Verhuur uitbesteden →



Verhuur uitbesteden

De keuze om je vakantiehuis onder te brengen bij een verhuurorganisatie (zoals Belvilla of Interhome) is voor veel verhuurders een bewuste keuze. Bijvoorbeeld omdat zij hun vakantiehuis meer

als een belegging zien. Het kan ook heel goed zijn dat je als eigenaar niet bezig wilt zijn met alle zaken die bij de verhuur komen kijken. Een verhuurorganisatie is dan een goede, maar dure optie.

Huis als belegging

Ben je in mindere mate bezig met het verhuren van je vakantiehuis? En wil je je niet bezig houden met alles wat er bij het verhuren komt kijken? Dan is het verhuren via een verhuurorganisatie een keuze. Je ontvangt vanuit de verhuurorganisatie dan jaarlijks rendement uit de verhuur.

Zelf in je vakantiehuis

Indien je zelf in je vakantiehuis wilt zitten, dien je dat vooraf af te stemmen met de verhuurorganisatie. Zij kan besluiten dat dit helaas niet mogelijk is i.v.m. eerder ontvangen boekingen. Daarnaast zal de verhuurorganisatie zelf de beste weken (in het hoogseizoen) willen verhuren. Je kunt dus niet zelf bepalen wanneer je in jouw vakantiehuis verblijft. Het is dus verstandig om dat vooraf goed af te stemmen met de organisatie, zodat je niet voor verrassingen komt te staan.

Contact met huurders

Je geeft de verhuur volledig uit handen aan een verhuurorganisatie, waardoor je ook het contact met de huurders uit handen geeft.

Kosten en opbrengsten

Verhuurorganisaties vragen voor hun service en dienstverlening een hoge commissie per boeking. Dit ligt gemiddeld rond de 30%. Dit forse percentage komt doordat de verhuurorganisatie kosten maakt voor de advertentie, de marketing, alle tools die zij hebben ingebed in hun systeem en de service ter plaatse. Dit wordt door hen verrekend bij jouw uitbetaling. Je ontvangt dus de huursom minus de commissie.

De voordelen

- ✓ Geen werk aan de verhuur
- ✓ Geen verhuuradministratie bijhouden
- ✓ Geen eigen website nodig

De nadelen

- ✗ Geen inspraak in tariefopbouw
- ✗ Geen contact met huurders
- ✗ Geen controle over jouw eigen huis
- ✗ Hoge commissie (30%) aan de verhuurorganisatie
- ✗ Niet in jouw huis wanneer jij dat wilt
- ✗ Je hebt geen inspraak over de verhuur (welk platform en welke huurders)

3. Verhuurplatform →



Verhuurplatform

Als je gebruik wilt maken van de expertise van de grote nationale en internationale verhuurplatformen en daarnaast volledig grip en controle

op je verhuur wilt hebben tegen lage kosten, dan is het een goede optie om te gaan verhuren via een verhuurplatform.

Internationaal vs. Nationaal

Je kunt als verhuurder kiezen om op een nationaal platform of een internationaal platform te verhuren. Het type gasten wat je graag wilt ontvangen, kan hier een rol in spelen. Ben je bijvoorbeeld niet goed in de Engelse taal, dan is wellicht een groot internationaal platform minder geschikt. Spreek je meerdere talen dan bereik je op een internationaal platform veel meer geïnteresseerde huurders.

Aanmelden en verhuren

Platformen als Airbnb, VRBO, Booking en Micazu hebben erg veel ervaring in het bij elkaar brengen van vraag en aanbod. Nadat je online bent gekomen zien vele duizenden bezoekers je advertentie. Hoe verleidelijker jouw eigen advertentie, tegen een scherpe huurprijs, hoe meer kans je hebt op boekingen van geïnteresseerde huurders. Het platform helpt je om met tips om een zo aantrekkelijk mogelijke advertentie te maken. Dit doen zij door middel van whitepapers, webinars, veelgestelde vragen en blogs.

Marketing

Al deze platformen zijn optimaal uitgerust en beschikken over veel expertise op het gebied van online marketing. Hierdoor zijn deze platformen online uitstekend vindbaar en voldoen ze aan de laatste standaarden van Google. Daarnaast zijn ze ook actief op social media (Facebook, Instagram, TikTok). Ook maken deze platformen gebruik van slimme e-mailmarketing, waarbij zij hun huurders informeren over nieuw aanbod of over lastminute aanbiedingen. Zodoende bereiken zij de geïnteresseerde huurders met passend aanbod. Hierdoor stijgt de kans op het ontvangen van een boeking aanzienlijk.

Tarieven

Voor de diensten die de verschillende platformen bieden, betaal je een commissie tussen 10% tot 20% over de totale huursom. Sommige platformen berekenen de commissie kosten deels bij de huurder en verhuurder, andere platformen berekenen de commissie alleen aan de verhuurder. Voordat je een keuze maakt, is het verstandig om altijd eerst te kijken naar hoe het platform de kosten in rekening brengt en hoe hoog deze kosten zijn. Op die manier weet je waar je aan toe bent.

Betalingen

Alle verhuurplatformen werken met een veilig online betaalsysteem. Huurders kunnen dan met de door hen gewenste betaalmogelijkheden de betaling veilig voldoen. Jij stelt in wanneer men dient te betalen en wanneer de borg terugbetaald dient te worden. Het volledige bedrag ontvang je wanneer de huurder in jouw huis verblijft.

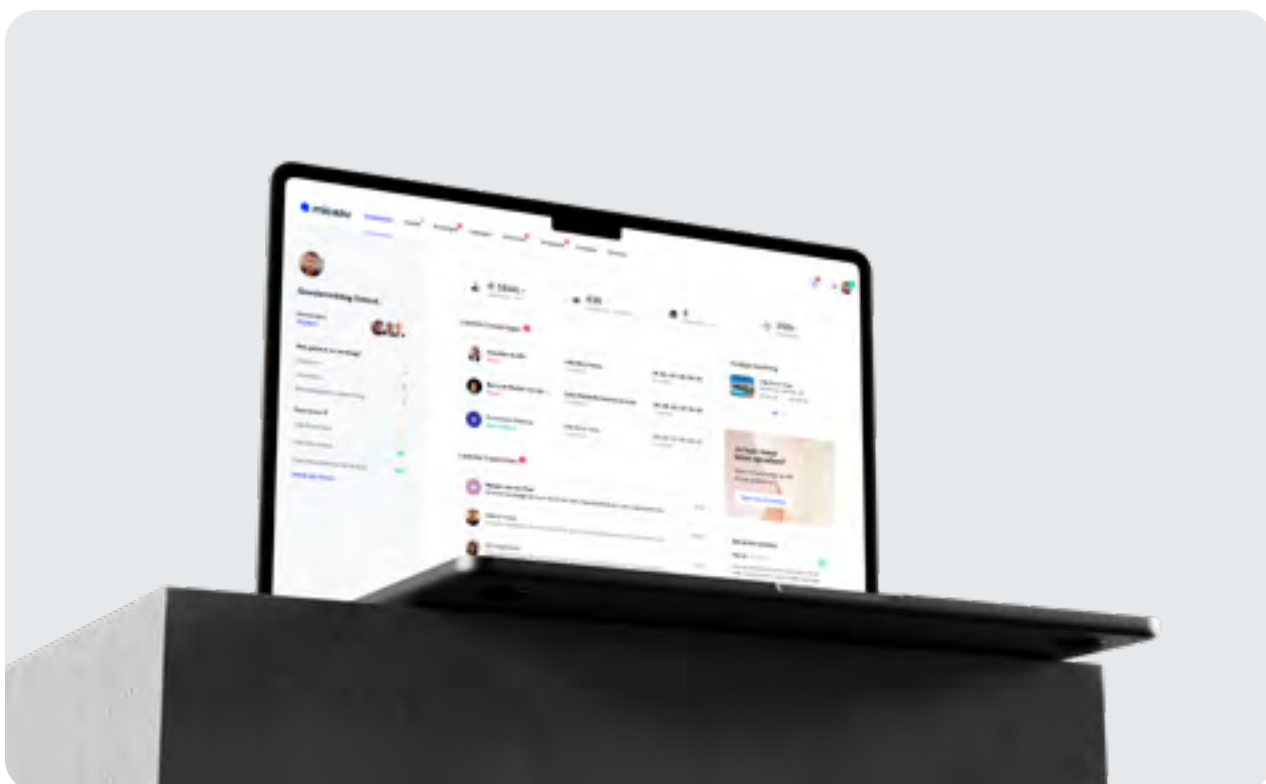
De voordelen

- ✓ Je bent onderdeel van een groot online platform
- ✓ Je advertentie aanmaken gaat erg eenvoudig
- ✓ Je krijgt tips om je advertentie zo aantrekkelijk mogelijk te maken
- ✓ Je wordt geholpen wanneer nodig door de klantenservice
- ✓ Je bent na livegang direct online goed vindbaar
- ✓ De marketing wordt voor je uit handen genomen
- ✓ Jij bepaalt aan wie je verhuurt
- ✓ Je beheert je eigen verhuuradministratie
- ✓ Je kunt eenvoudig je advertentie aanpassen en beheren
- ✓ Hoger rendement uit verhuur

De nadelen

- ✗ Je dient zelf jouw advertentie up-to-date te houden (kost tijd)
- ✗ Sleuteloverdracht en schoonmaak dien je zelf te regelen
- ✗ Je krijgt de huuropbrengst na check-in van jouw huurders

Vergelijk platformen →



Vergelijk platformen

Platform	Micazu	AirBnB	Vrbo	Booking
Aanbod	Internationaal	Internationaal	Internationaal	Internationaal
Commissiekosten (totaal)	10%	15-25%*	15-25%	15-25%
Helpdesk	Internationaal	Internationaal	Internationaal	Internationaal
Communicatie	Meertalig	Meertalig	Meertalig	Meertalig
Organisatie	Familiebedrijf	Beursgenoteerd	Beursgenoteerd	Beursgenoteerd
Betaalmogelijkheden	o.a. iDeal, Creditcard, SoFort	Paypal & Creditcard	Paypal & Creditcard	Paypal & Creditcard
Annuleringsbeleid	Zelf bepalen	Vastgesteld	Vastgesteld	Vastgesteld
Instant booking **	Nee	Mogelijk	Mogelijk	Ja

* Huurder en verhuurderscommissie opgeteld

** Bij instant booking heb je geen mogelijkheid om een boeking te annuleren.

Start met verhuren

Begin vandaag met het maken van jouw advertentie en ervaar het gemak van het verhuren jouw vakantiehuis via Micazu.

[Start met verhuren](#)

Vakantiehuis kopen?

Vind je droomhuis op Micazu

[Bekijk het aanbod](#)

Vakantiehuis verkopen?

Verkoop je vakantiehuis met Micazu

[Start met verkopen](#)



Meer informatie nodig?

Mocht je na het lezen van dit whitepaper nog vragen hebben of wil je meer informatie ontvangen, stuur ons dan een mail met jouw vragen aan helpdesk@micazu.com.

Wij zullen je dan op al jouw vragen een goed antwoord geven. Voor nu hopen wij dat we je meer inzicht hebben gegeven in de verhuurmogelijkheden. Misschien wel tot straks! We helpen je graag verder.

Met vriendelijke groet

Team Micazu

Micazu B.V.

Waldorpstraat 17
2521 CA Den Haag
071 760 1650

helpdesk@micazu.com
www.micazu.nl