

Bed & breakfasts

schieten als paddenstoelen uit de grond en we kijken massaal naar het tv-programma *Bed & Breakfast*. Lijkt het je wat om er eentje te beginnen? Er komt meer bij kijken dan een kamer leuk inrichten en een perfect eitje koken.



DANIQUE & JEANNETTE

'Mijn moeder en ik hebben samen gebackpackt, dan kunnen we vast ook samen een B&B runnen'



BAS & PARITA

'Hier komen zakenmensen, Pieterpadlopers en soms een verregende kampeerder die een droog bed zoekt'

300 gram Bloem
200 gram Boter
200 gram Suiker
Eieren
Lijnen
Appels

Bas Waterink (30) en Parita Mameechok (33) hebben hun draai gevonden op het Overijsselse platteland in Ane waar ze de B&B van de familie runnen: Erve 't Hacht.

Bas: 'Eigenlijk wilden mijn ouders hier graag een zorgboerderij beginnen, maar dat bleek qua regelgeving heel complex. Toen kwam het idee van een bed and breakfast. In 2013 is er op het erf een gloednieuw pand neergezet waar we vier mooie kamers hebben met uitzicht over de velden. Mijn vader bestiert hier zijn jongveebedrijf, mijn moeder en zus hebben een atelier waar ze ook cursussen en workshops geven, vergaderruimtes verhuren en een cadeauwinkel runnen en mijn Thaise vriendin Parita en ik werken in de B&B. Ik heb Parita leren kennen tijdens een lange reis door Zuidoost-Azië en Australië. Ze is mij achterna gereisd naar Nederland. Nu woont ze hier en kookt ze heerlijke Thaise gerechten voor onze gasten. Ik doe de dagelijkse werkzaamheden: schoonmaken, boodschappen doen, gasten ontvangen, reserveringen aannemen. Het is hard werken maar het is zo ontzettend leuk en dankbaar werk. Ik zou echt niet weten wat ik anders zou willen doen, en het sluit ook nog aan bij mijn opleiding facultaire dienstverlening. Natuurlijk zijn er minder leuke ervaringen. Zo erger ik me weleens aan stiekeme rokers, maar over het algemeen hebben we erg fijne gasten. Heel divers ook. Behalve veel zakelijke gasten komen hier ook mensen die het Pieterpad lopen, of naar de dierentuin in Emmen of naar het avonturenpark in Slagharen gaan. En zelfs campinggasten die bij slecht weer even een warm, droog en comfortabel bed zoeken. Mensen reageren vaak verbaasd als ze merken hoe jong wij zijn. Blijkbaar is de gemiddelde B&B-houder een stuk ouder. Waar ik blij van word? De blik in hun ogen als ik zie dat ze heel erg tevreden zijn over de kamer en het ontbijt. Zo mooi!' ervehacht.nl

'Het is hard werken, maar wel heel dankbaar werk'



Danique Vogels (24) en haar moeder Jeannette (57) hebben afgelopen voorjaar bed and breakfast De Raetskamer overgenomen in Noordwijkerhout.

Danique: 'Vorig jaar augustus maakte ik met mijn ouders een fietstochtje in de omgeving van onze woonplaats Noordwijkerhout toen we langs een heel mooi huis kwamen. "Weetje", zei mijn moeder, "wat zou het toch geweldig zijn om op mijn leeftijd nog een bed and breakfast te beginnen." Die opmerking maakte wat los in mij. Nadat ik mijn opleiding aan de Hogere Hotelschool had afgemaakt, twijfelde ik wat ik nou eigenlijk wilde. Ik vind heel veel aspecten van het vak leuk: ondernemerschap, marketing, administratie, financiën, contact met gasten. En dat zit allemaal in het runnen van een B&B. Mijn vader vertelde dat er een bed and breakfast in Noordwijkerhout te koop stond, en toen hebben we heel snel de knoop doorgehakt. Binnen een paar maanden waren de koop en de hypotheek rond. Op 3 april zijn we opengegaan. We hoefden niet veel te verbouwen, want het gebouw staat er pas sinds 2010 en heeft al die tijd dienst gedaan als B&B. Sindsdien zitten we eigenlijk continu vol, ook door de week. Er komen veel buitenlandse toeristen deze zomer. Onze locatie is ook ideaal: we zitten op loopafstand van de terrasjes, de restaurants en de winkels. En Noordwijkerhout ligt niet ver van Amsterdam, Leiden en Den Haag en ook zijn het strand, de duinen en Keukenhof heel dichtbij. Het loopt zo goed dat we van onze B&B kunnen leven. Komende winter zal dat misschien lastiger worden, maar dan proberen we ons wat meer te richten op de zakelijke markt. Het is bijzonder om zoiets met je moeder te ondernemen. Nee, riskant is het niet, omdat we al heel erg goed met elkaar konden opschieten. We zijn zelfs samen wezen backpacken. De samenwerking loopt gesmeerd. En als er wat is, spreken we dat uit.' bedandbreakfastderaetskamer.nl



'Sinds de opening zitten we continu vol'

Jan Sluijter (50) en Hyccko Eigeman (42) exploiteren sinds december 2014 de bovenste etage van hun huis, een statige stadsvilla in Schiedam, als B&B: De Schiedamse Suite.

Jan: 'Dat we met de B&B zijn begonnen, was omdat ik een extra inkomstenbron zocht naast mijn werk als fotograaf. We kunnen van de B&B niet leven, maar we kunnen er wel onze woonlasten van betalen. Daarnaast is het ook gewoon ontzettend leuk om gasten te ontvangen. Ik spreek vrij aardig Engels, Frans en Spaans en dan is het leuk om je talen te oefenen met onze gasten. Doordat we op internationale reserveringsites staan, zijn er zeker ook nadelen. Zo hebben we weleens spookboekingen: mensen die vanuit Oekraïne, China en bepaalde Afrikaanse landen bij ons reserveren om zo een verblijfplaats op te kunnen geven bij het aanvragen van een visum. Dat voorkomen we nu door de creditcardgegevens al in een vroeg stadium te checken. Ook minder fijn is het dat sommige mensen de suite boeken om heimelijk seks te hebben en dan dezelfde dag alweer vertrekken. Maar ja, of ze nou 's nachts of overdag je bed gebruiken ... Dat maakt eigenlijk ook niet uit. Wij hebben afgelopen seizoen meegedaan aan het tv-programma *Bed & Breakfast*. Dat was erg leuk om te doen, met mensen met wie het goed klikte, maar het is niet zo dat we door het programma meer boekingen hebben gekregen. Ach, dat is ook niet zo nodig want het loopt vrij goed, met door de week ook aardig wat zakelijke gasten. En misschien hebben we door het tv-programma wel Schiedam op de kaart gezet. Dan levert het op termijn nog veel meer op.'



JAN
'Minder fijn is het wanneer mensen de suite boeken om heimelijk seks te hebben, en dan weer vertrekken'

MARIAN
'Tijdens de open dag kwam er iemand van de gemeente vertellen dat ik niet open mocht'





'99 procent van de gasten gedraagt zich prima'

Marian van Erp (65) was dertien jaar geleden een voorloper toen ze haar ruime huis in het Brabantse Middelrode omtoverde tot B&B Allekes Inn.

Marian: 'De start van mijn B&B in 2005 was een hel. Nadat mijn man overleed en ik onze antiekboerderij niet langer kon voortzetten, besloot ik mijn huis geschikt te maken voor een bed and breakfast. Ik ging voor informatie naar de gemeente waar ze me vervolgens van het kastje naar de muur stuurden. Blijkbaar was ik de eerste met zo'n plan, dus de gemeente wist niet goed wat ze met me aan moesten. In de tussentijd ben ik flink gaan verbouwen. Tijdens de open dag kwam er iemand van de gemeente vertellen dat ik niet open mocht. Dat was verschrikkelijk, uiteindelijk heeft de gemeente het gedoogd. Pas na drie jaar kreeg ik groen licht. De afgelopen jaren zijn de B&B's hier als paddestoelen uit de grond geschoten. Vaak met meer luxe dan ik bied. Van de vijf kamers heeft er maar eentje een privé-badkamer, tegenwoordig heeft vrijwel elke B&B-kamer dat. Ik merk ook dat mensen behoefte hebben aan een eigen badkamer. Die ene kamer wordt veel vaker geboekt dan die andere kamers. Op zich wel jammer dat de eisen zo hoog zijn geworden, want intussen heeft het weinig meer te maken met het oorspronkelijke idee van een bed en een ontbijt. Toch ga ik niet de andere kamers verbouwen, omdat me dat te veel geld kost. Als B&B moet je een eigen identiteit hebben, anders wordt het een eenheidsworst. Bij mij is dat kunst. Het hangt overal en ik geef workshops, ook voor gasten. Ik heb heel trouwe gasten die hier steeds weer terugkomen. Soms zit er een rot appeltje tussen. Zo had ik een tijdje terug een man die rookte op de kamer, en zelfs zijn peuken uittrapte op het tapijt. Dat was een zakelijk gast, zijn bedrijf heeft het toen wel keurig opgelost. Gelukkig gedraagt 99 procent van de gasten zich prima.'

allekes-inn.nl

+ **Esther Sloomweg (54) en Gerhard Horstink (59) uit Hoogerheide runnen Domaine Haute Bruyère, een B&B met vijf kamers en een luxe suite in een omgebouwde Fokker F27 Friendship.**

Esther: 'Zo'n vijftien jaar geleden werkte ik in Woensdrecht als beleidsmedewerker toerisme en recreatie. Ik ontdekte toen dat er in de gemeente nog geen bed and breakfast was. Wij hadden in ons landhuis, een bunkercomplex uit de Tweede Wereldoorlog, in 1941 gebouwd door de Duitsers, een bovenverdieping waar we niets mee deden. Een gat in de markt dus. Omdat ik de regels voor het opzetten van een B&B goed kende, was het vrij eenvoudig. En dankzij de wijnhandel met proeflokaal die we hier al langer runden, hadden we zelfs een horecaverunning. Dat we zijn gestart met de B&B is een zakelijke beslissing geweest. We wilden wel winst maken, en dat doen we ook, zo is inmiddels gebleken. We kunnen er, samen met de inkomsten uit de wijnhandel, van leven. Vorig jaar hebben we onze B&B uitgebreid met een Fokker 27 die we tot luxe suite hebben laten ombouwen. Wel grappig is dat we hiermee een compleet andere doelgroep aanboren. Waar we het met onze kamers vooral moeten hebben van zakelijke gasten en 50-plussers die van fietsen, wandelen en wijn houden, hebben we nu te maken met mensen die een overnachting in het vliegtuig als cadeau hebben gekregen of die hun huwelijksnacht hier doorbrengen. Ze komen niet voor de omgeving, maar enkel en alleen voor het vliegtuig. Kinderen zijn bij ons niet welkom. Aanvankelijk wel, maar wij - en onze gasten ook - stoorden ons eraan als er gillend over de gang of door de tuin werd gehold. Kinderen zijn leuk - we hebben ze zelf ook, al zijn ze nu volwassen - maar je moet als B&B-houders soms een duidelijke afgebakende doelgroep kiezen. Ook al kost je dat misschien wel wat klandizie.'

horstinkwijn.nl, slapenineenvliegtuig.nl

'Kinderen zijn bij ons niet welkom'



ESTHER & GERHARD

'In de tuin staat een Fokker Friendship die tot luxe suite is omgebouwd, dat trekt heel andere gasten'

Meer dan gastvrijheid

Is een B&B een makkelijke manier om geld te verdienen en wat zijn de valkuilen als je er een wil beginnen? We vragen het aan Hanny Arens, directeur en oprichter van bedandbreakfast.nl en Christian Severijns, bedrijfsadviseur bij Koninklijke Horeca Nederland.

Klopt het dat het aantal B&B's in Nederland gestaag groeit?

Arens: 'Jazeker. Intussen zijn er ruim 6000, waarvan de helft de laatste tien jaar is gestart. Dat is trouwens een ruwe schatting omdat er nogal wat B&B's zijn die nergens centraal zijn geregistreerd.'

Waarom is het zo populair?

Arens: 'Op internet wordt het vaak de leukste manier van ergens overnachten genoemd, omdat B&B-houders er vaak een eigen personal touch aan geven. De een heeft themakamers, de ander heeft er een kunstatelier bij en de derde geeft kookworkshops. Uit onderzoek van platform bedandbreakfast.nl blijkt dat het overgrote deel van de B&B-houders vorig jaar een stijging van het aantal overnachtingen zag. Toch is de gemiddelde bezettings-

graad slechts 27 procent. Dat komt vooral door de hobbymatige B&B's. Er zijn nogal wat mensen die het helemaal prima vinden als de één of twee gastenkamers in hun huis één à twee nachten per week zijn bezet. Aan de andere kant van het spectrum heb je de professionele B&B-houders, die zich bijvoorbeeld op de zakelijke markt richten waardoor ze ook door de week klandizie hebben. Die halen zo een bezettingsgraad van 80 procent.'

Dus de ene B&B-houder is de andere niet?

Arens: 'Klopt. De drijfveer voor het runnen van een B&B verschilt. Zo zijn er B&B-eigenaren die het doen vanuit een sociaal-maatschappelijk motief – omdat ze het leuk vinden – en B&B-eigenaren met een meer zakelijke motief – ze willen er hun boterham mee verdienen.'

Kun je ook met twee kamers een dik belegde boterham verdienen?

Severijns: 'Nee, dat zal niet lukken. Als je uitgaat van een gemiddelde kamerprijs van zo'n 75 euro, kun je op je vingers natellen dat je daar geen riant inkomen mee kunt genereren. Maar dat hoeft dus voor sommigen ook niet. Zij vinden het al leuk als ze een zakcentje bijverdienen, waarbij je je soms moet afvragen of ze er überhaupt iets aan overhouden, want sommigen doen ook behoorlijke investeringen.'

Mag je zomaar een bed and breakfast beginnen?

Severijns: 'Dat verschilt per gemeente. Maar zolang je niet meer dan twee kamers en vijf bedden hebt, krijg je bij de meeste gemeentes groen licht. Bij meer kamers (en bedden) moet je vaak een vergunning aanvragen en aan meer (veiligheids) eisen voldoen.'



In hoeverre verschilt een B&B van een Airbnb-adres?

Severijns: 'Bij de meeste B&B's gaat het om persoonlijke aandacht voor gasten waarbij 's ochtends ook voor een ontbijtje wordt gezorgd. Bij Airbnb is vooral sprake van verhuur van de woonruimte, zonder ontbijt en (veelal) zonder persoonlijke aandacht. Vaak slaapt de eigenaar niet in het hetzelfde pand. Toch zijn er ook best wat B&B's die een kamer aanbieden op Airbnb.nl.'

Moet je als B&B meer luxe bieden dan pakweg vijftien jaar geleden?

Severijns: 'De trend is inderdaad dat gasten kwaliteit steeds belangrijker vinden. Goede bedden, eigen sanitair en een echt heel goed ontbijt. Als je kwaliteit biedt, resulteert dat ook in betere reviews op boekingsites en dat zorgt vaak weer voor nieuwe gasten.'

Hoe belangrijk zijn die boekingsites zoals booking.com voor B&B-houders?

Severijns: 'Heel belangrijk. Alhoewel je al gauw zo'n 20 procent van de overnachtingsprijs aan commissie betaalt, bespaar je op marketing en publiciteit. En een groot voordeel is dat je er weinig omkijken naar hebt. Ook als jij op de tractor zit, gaan de reserveringen door. Wel kun je je afvragen of de boekingsites niet te machtig worden, omdat B&B-houders er te afhankelijk van zouden kunnen worden.'

Welke kenmerken en vaardigheden zijn belangrijk als je een B&B wilt beginnen?

Arens: 'Het allerbelangrijkste: gastvrijheid. Dat je het mensen naar de zin wil maken. Ook is het handig als je een sociale antenne hebt waarmee je kunt inschatten of gasten iets meer privacy op prijs stellen. Computervaardigheden zijn ook niet onbelangrijk. De tijd dat je telefonisch reserveringen kon aannemen, is definitief voorbij.'

Zolang je niet meer dan twee kamers en vijf bedden hebt, geeft de gemeente meestal toestemming voor een B&B



Zelf een B&B starten

Leuk, maar weet waar je aan begint. Op bedandbreakfast.nl/handboek kun je voor € 59 een complete startersgids bestellen met praktijkvoorbeelden, tips en checklists. Koninklijke Horeca Nederland biedt de eendaagse cursus Horecabedrijf starten aan, leden betalen € 125, niet-leden € 195.

Wat is de grootste valkuil?

Arens: 'Allerlei verbouwingen en investeringen doen en dan pas naar de gemeente gaan die je dan vervolgens geen vergunning verleent.'

Severijns: 'Dat je niet bedenkt dat het veel meer is dan alleen maar een kamer vertimmeren en elke ochtend een eitje koken voor je gasten. Er komt zo veel meer bij kijken: een administratie voeren, toeristenbelasting, omzetbelasting, brandweervoor-schriften, enzovoorts.'

Wat schatten mensen nog weleens verkeerd in als ze met een B&B beginnen?

Arens: 'Wat wij regelmatig horen van B&B-houders die stoppen, is dat ze graag hun privacy en rust terug willen. Maar ook dat de inkomsten tegenvallen. Het runnen van een B&B is in de meeste gevallen geen vetpot. Daartegenover staat dat je leuke dingen meemaakt en bijzondere gesprekken hebt met gasten.'

Geeft het tv-programma Bed & Breakfast een goed beeld van het runnen van een bed and breakfast?

Arens: 'Niet echt. De B&B-houders die meedoen, behoren vrijwel altijd tot de categorie hobbyisten. Eigenaren van grotere B&B's hebben vaak geen tijd om mee te doen. Wat mensen zich ook moeten realiseren is dat je als B&B-houder geen gezellige dingen met je gasten gaat doen zoals je in het programma altijd ziet.'