



## Inhoudsopgave

|                                                                  |     |
|------------------------------------------------------------------|-----|
| 1. Een B&B runnen – meer dan een paar bedden en een ontbijt..... | 1   |
| 2. Typen gasten – een kleine gids .....                          | 5   |
| 3. De allereerste gasten – een avond om nooit te vergeten.....   | 12  |
| 4. Wandelaars – stap voor stap een verhaal.....                  | 16  |
| 5. Niet alle gasten komen voor vakantie.....                     | 20  |
| 6. De verrassingsgasten.....                                     | 23  |
| 7. Reviews.....                                                  | 27  |
| 8. Het leven achter de schermen.....                             | 32  |
| 9. De huwelijksnacht en de stervende zwaan.....                  | 36  |
| 10. Wat gasten achterlieten.....                                 | 40  |
| 11. Een vrije dag- een slaapfeestje voor grote mensen.. ..       | 43  |
| 12. De kosten van een B&B - Reken mee.....                       | 47  |
| 13. Een warm welkom... met een zweetdruppel.....                 | 56  |
| 14. B&B televisieprogramma's.....                                | 60  |
| 15. Een dag in het leven van een B&B eigenaar.....               | 64  |
| 16. Soms zit alles tegen.....                                    | 70  |
| 17. Een nieuw begin onder de Franse zon.....                     | 76  |
| 18. Reserveringsites- Alleen als je het snapt.....               | 80  |
| 19. Twee weken- een ander seizoen.....                           | 86  |
| 20. Hoe maak je een B&B milieuvriendelijk?.....                  | 90  |
| 21. Rustzoekers & Energiezoekers.....                            | 95  |
| 22. De ochtendroutine onder de loop.....                         | 105 |
| 23. Maar niet alle ochtenden eindigen goed.....                  | 110 |
| 24. Honden toegestaan....of toch niet?.....                      | 114 |
| 25. Verrassende gasten.....                                      | 120 |
| 26. En dan was daar... de verrassing uit Italië.....             | 125 |
| 27. Stroomuitval.....                                            | 127 |
| 28. Droom jij van een eigen B&B?.....                            | 131 |
| 29. Waarom mensen een B&B beginnen.....                          | 140 |

**Welkom in de B&B (2025)**

**Bettina K.W.**

## Voorwoord

Heb jij weleens gedacht aan het beginnen van een Bed & Breakfast, of run je er misschien al een? Of ben je juist zo iemand die het liefst áltijd in een B&B slaapt — omdat het persoonlijker voelt, warmer, echter?

Dan is dit boek voor jou.

Het is geschreven voor iedereen die nieuwsgierig is naar het echte leven achter de voordeur van een B&B. Voor de dromers, de doeners, de twijfelaars. Voor mensen die op het punt staan om een eigen gastenverblijf te starten, maar zich afvragen: *wat komt er allemaal bij kijken?*

In dit boek neem ik je mee in mijn wereld.

Niet alleen in de mooie momenten — het warme zonlicht door het raam, het perfecte ontbijt, het tevreden gezicht van een gast die tot rust komt — maar ook in de chaos achter de schermen. De vergeten reserveringen, de wc die net op zondag verstopt raakt, het ontbijt dat nét iets te bruin uit de oven komt. De hilarische voorvallen, de leerzame blunders, de bijzondere ontmoetingen.

Een B&B runnen is geen gewone baan.

Het is een levenswijze. Een ritme dat je ademt, van 's morgens vroeg tot 's avonds laat.

Je opent niet alleen je huis, maar ook een beetje je hart. En dat vraagt liefde, aandacht, flexibiliteit — én gevoel voor humor.

Wat je in dit boek vindt, zijn verhalen uit de praktijk. Geen perfecte plaatjes, maar eerlijke inkijkjes. Van het inschrijven bij de Kamer van Koophandel tot de zoektocht naar het lekkerste dekbed. Van het bouwen van een website tot het omgaan met gasten die nét iets anders zijn dan verwacht. En ja, er zit zelfs een sprinkhaan in een ei.

Of je nu gewoon nieuwsgierig bent, al halverwege de verbouwing zit, of stiekem droomt van een eigen B&B in een oude boerderij, een tuinhuis of ergens onder de Franse zon — dit boek laat je zien wat er écht bij komt kijken.

Laat je inspireren, laat je verrassen, en wie weet:

Misschien zeg jij straks ook...

**"Weet je wat? We doen het gewoon!"**

## 1. Een B&B runnen – meer dan een paar bedden en een ontbijt

Om een B&B te runnen, moet je stevig in je schoenen staan. Dat merkte ik al in de allereerste weken nadat ik had besloten het avontuur aan te gaan. Vrijwel meteen kreeg ik opmerkingen die me soms deden glimlachen, soms licht irriteerden, maar vooral verbaasden. Eén vraag kwam opvallend vaak terug: *"Gaat je man dan stoppen met werken?"* Alsof een Bed & Breakfast een soort uit de hand gelopen hobby is waar je samen gezellig wat bij klust. En jammer genoeg is het ook geen goudmijn. Ik grijnsde maar wat en legde keer op keer geduldig uit dat het runnen van een B&B echt serieus werk is — en meer dan een fulltime baan kan zijn. Zeer zeker een parttimebaan!

Een B&B is geen hotel. Dat betekent in Nederland concreet: maximaal vier bedden. Maar dat betekent helaas niet automatisch dat die vier bedden elke nacht bezet zijn. Integendeel. Je hebt geen garantie op constante bezetting. Het succes van een B&B hangt af van vele factoren. In de loop van de jaren ben ik erachter gekomen hoe belangrijk het is dat je over elk detail goed nadenkt.

Van locatie en zichtbaarheid tot reviews, inrichting en de manier waarop je gasten verwelkomt.

### **Wat maakt een B&B succesvol?**

Een paar simpele, maar belangrijke vragen: *Ligt je B&B op een goede plek? Is het goed vindbaar? Heb je positieve recensies?*

Allemaal cruciale elementen die samen bepalen of je B&B opvalt tussen het grote aanbod — vooral online. Want hoe charmant je accommodatie ook is, als niemand je weet te vinden, blijft het stil aan de deur.

Daarom begon het avontuur voor mij niet met het ophangen van gordijnen of het uitzoeken van het juiste servies, maar met iets onverwachts... de naam.

### **De kracht van een slimme naam**

Dagenlang piekerde ik over een goede naam. Iets persoonlijk? Iets romantisch? Uiteindelijk besloot ik het praktisch aan te pakken: ik wilde bovenaan staan in Google, zonder te hoeven betalen voor advertenties. Het werd dus simpelweg **B&B + Plaatsnaam**. En dat werkte. Meteen. Zonder moeite stond ik bovenaan in de zoekresultaten

zodra iemand op mijn dorp zocht in combinatie met 'overnachting' of 'B&B'. Een slimme zet, zo bleek. Bovendien straalde het ook iets groots uit: de suggestie dat ik misschien wel dé B&B van het dorp was. Gratis reclame, door gewoon logisch na te denken.

Een naam is belangrijker dan veel mensen denken. Het is je visitekaartje, je merk, je eerste indruk. En het geeft richting aan alles wat je daarna gaat doen — de inrichting, de stijl, de toon die je aanslaat op je website.

### **Een nieuwe start in een vertrouwd huis**

De B&B bestond al voordat ik het overnam. De vorige eigenaar had het pand al in gebruik als Bed & Breakfast, maar ik wilde het volledig naar mijn eigen smaak inrichten. De ligging — een rustig dorpje met uitzicht over het land — vroeg om een landelijke, moderne stijl. Niet te strak, maar ook zeker niet kneuterig. Na drie intensieve maanden van schilderen, schuiven, schuren en shoppen was het zover: mijn B&B was klaar om gasten te ontvangen.

## **Vindbaarheid is alles**

Naast Google is zichtbaarheid op andere platforms cruciaal. Ik maakte een eigen website, schreef me in bij een reserveringssite, en natuurlijk mocht ik de site van het Pieterpad niet vergeten. We liggen namelijk precies op het eerste traject van deze populaire wandelroute — vanuit het noorden. Dat betekent dat veel van mijn gasten wandelaars zijn. Vaak met vermoeide benen, maar een open blik en bijzondere verhalen. Sommigen blijven maar één nacht, anderen boeken er spontaan nog een tweede bij. Het zijn stuk voor stuk mensen met hun eigen reden om op pad te zijn — en dat maakt het werk extra leuk.

Over die gasten, de bijzondere ontmoetingen en de verrassende momenten die ik meemaakte, vertel ik verderop in dit boek meer. Want geloof me: wie een B&B runt, verzamelt al snel een rugzak vol verhalen.

## 2. Typen gasten – een kleine gids

Na verloop van tijd ga je ze herkennen. De soorten gasten. Want hoewel iedere gast uniek is, zijn er toch van die typerende patronen die je steeds opnieuw tegenkomt. Het is een beetje zoals in de supermarkt: je ziet de haastige klant, de praatgrage klant, de stille observator. In een B&B werkt het net zo. En elke gast laat z'n sporen na — letterlijk en figuurlijk.

### De Enthousiaste Gast

Deze gast stapt binnen en roept meteen:

*“Wat een heerlijke B&B! Warm, prachtig! Zo sfeervol!”*

Je voelt de energie meteen. De glimlach, de verwondering, het oprechte enthousiasme. Deze mensen nemen foto's van het ontbijt, van het uitzicht, van hun partner op het terras. Ze genieten zichtbaar en zeggen het ook hardop.

“Ik zou hier zó willen wonen!”

Ze maken je dag beter. Altijd. En ze vertrekken ook weer met een bedankje en een warme blik terug. Ze vergeten soms zelfs hun schoenen, maar je vergeeft het ze meteen.

## **De Nauwkeurige Gast**

Die komt iets rustiger binnen. Alles wordt bekeken. Niet uit wantrouwen, maar uit grondige interesse.

“Oh, dit is echt mooi ingericht... al zou een klein prullenbakje in de badkamer wel handig zijn.”

Ze lezen het infoboekje van begin tot eind, inclusief de huisregels, gebruiksaanwijzingen en tips over de omgeving.

Soms met een markeerstift. Ze noteren wat er beter kan, liefst subtiel verpakt in een vriendelijke opmerking:

“Heb je overwogen om een zachte sluiting op het toiletdeksel te zetten? Mijn man schrikt nogal van het geluid.”

Je wordt er als eigenaar soms een tikkeltje nerveus van, maar je weet: ze bedoelen het goed. En eerlijk is eerlijk: soms hebben ze nog gelijk ook.

## De Chaosgast

Deze gast is een hoofdstuk op zich. Geen idee waar het infoboekje ligt, laat staan wat erin staat. Lichtknoppen worden op gevoel uitgeprobeerd, de thermostaat staat ineens op 28 graden en het bed is een slagveld.

Ze verzamelen de afwas van twee dagen en parkeren die — vies — *naast* het afwasrekje, alsof dat de bedoeling is.

Snoeppapiertjes op het nachtkastje, natte handdoeken op de stoel, kruimels in het bed. En dan vertrekken ze alsof ze de trein moeten halen: in een drafje de trap af, sleutels slordig op tafel, geen afscheid.

Je komt de ruimte binnen en denkt: zijn ze gevlucht? Was er brand?

Je zucht, ruimt op en denkt aan de Enthousiaste Gast om je humeur te redden.



## De Kritische Gast

Deze gast zegt niet altijd zoveel tijdens het verblijf. Soms zijn ze juist opvallend vriendelijk en beleefd. Je denkt: dat ging prima. Tot de volgende dag. Wanneer je de melding krijgt dat er een nieuwe review is geplaatst.

*“Het verblijf was aangenaam, maar het uitzicht vanuit het zijraam viel tegen. Verder jammer dat er geen biologische pindakaas was.”*

Ze laten *altijd* een review achter. Altijd. En vaak met verrassend gedetailleerde feedback, inclusief leestekens en alinea's. De feedback is niet per se negatief, maar het is ook zelden echt warm.

Je leest, je slikt, je haalt diep adem. En je vraagt je af of je voortaan misschien toch een potje biologische pindakaas in huis moet halen. Voor de zekerheid.

## **De Dankbare Gast**

Deze gast zie je vaak al van ver aankomen: een open houding, een vriendelijke lach, en een zichtbaar gevoel van opluchting zodra ze binnen zijn.

“Wat fijn om hier te mogen zijn,” zeggen ze, nog voordat ze hun jas hebben uitgetrokken. Ze waarderen alles: het bed, de geur van de kamer, het uitzicht, de kop thee bij aankomst.

Ze zijn niet veeleisend, integendeel. Je krijgt achteraf een persoonlijk bedankje, soms zelfs in de vorm van een kaartje of een bloemetje.

“Ik had dit echt even nodig,” zeggen ze dan bij vertrek. En jij weet: dáár doe je het voor. Voor deze mensen, bij wie je voelt dat het verblijf net dat ene beetje rust of troost gaf.

Ze blijven je bij — als mensen, niet als boeking.

## De Meedenkende Gast

Deze gast is sociaal, opgewekt en attent. Niet alleen richting jou, maar ook naar andere gasten.

Ze zijn flexibel als iets niet helemaal volgens plan loopt, stellen gerust als jij je haast loopt te maken, en bieden spontaan aan om iets te helpen tillen of verplaatsen.

“Je hebt het vast druk,” zeggen ze met een knipoog als jij in de vroege ochtend al met een dienblad loopt te jongleren.

Ze geven complimenten én opbouwende tips, maar altijd op een prettige toon. Geen eisen, geen gedoe — alleen meedenken. Het zijn gasten die je na afloop het liefst op een gastenlijst zou willen zetten met de titel: *altijd welkom*.