

De kinderen zijn het huis uit en daar zit u, in een veel te groot en leeg huis. Verkopen dan maar? Nergens voor nodig, leuke alternatieven genoeg! Start een bed and breakfast, verhuur aan toeristen. Of neem gezellig een student in huis.

TEKST: INGRID SPELT. BEELD: EWOUT HUIBERS

Zet uw bakstenen om in klinkende munt

Start een B&B

Een koophuis kun je zien als een tweede pensioen. Toch verkoopt maar een klein deel van de 50+'ers hun huis om kleiner te gaan wonen als het laatste kind de deur definitief achter zich dicht heeft getrokken.

Volgens woningmarktdeskundige Peter Boelhouwer is de 50+-groep over het algemeen niet een generatie die omhoog zit. "Als de kinderen het huis uit zijn, zijn de kosten lager en de pensioenen meestal goed geregeld. Een koophuis kun je zien als een tweede pensioen. Verkoop je je huis, dan heb je een aardig centje achter de hand om bijvoorbeeld te gaan reizen, een huisje in het buitenland te kopen of je kinderen een leuk bedrag te schenken."

Maar er is ook een groep 50+'ers die wél wordt getroffen door bijvoorbeeld de crisis. Dan wordt het zoeken naar alternatieven om extra inkomen te verkrijgen. En die alternatieven zijn er te over. Wat dacht u bijvoorbeeld van het beginnen van een bed and breakfast (B&B), of een deel van uw huis verhuren aan studenten?

Extra inkomsten

"Als u comfortabel en zonder zorgen in uw huis wilt blijven wonen, is het beginnen van een bed and breakfast een goede optie om uw woonlasten te betalen," zegt Hanny Arens, oprichter van de Vereniging Bed and Breakfast Nederland. "U kunt in uw huis wonen en mag daarnaast logies en ontbijt voor maximaal zeven kamers verzorgen. De komende jaren zal het aantal B&B's alleen maar blijven groeien. Series als *Bed and breakfast* van omroep MAX helpen daar ook aan mee. Je ziet veel 50+'ers die starten met een B&B. Voor het geld, en omdat ze iets leuks omhanden willen hebben. Extra inkomsten zijn als je een groot huis bezit in economisch mindere tijden altijd welkom. De groep gasten zal door vergrijzing alleen maar toenemen en zakenlui bezoeken ook graag een B&B. Ben je dag en nacht bezig met het runnen van een B&B en heb je minimaal vier kamers in de verhuur, dan kun je bovenmodaal verdienen. Om uit de kosten te komen, starten de meeste eigenaren (63%) met een of twee kamers." ▶



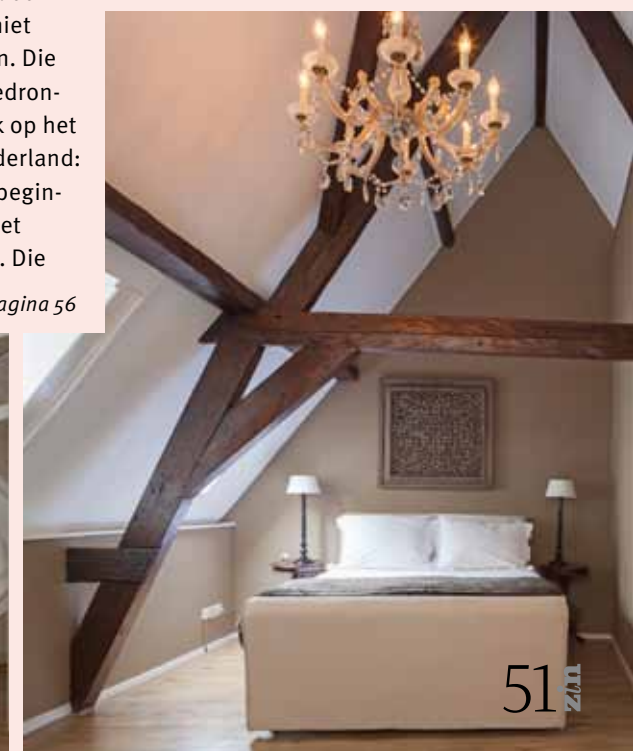
Naam Kees Frijters (1960) en Henry Wessels (1965)
B&B Frijters & Wessels in Middelburg

Kees:

'Ik verdien er een goede boterham mee'

"We beginnen ooit een bed and breakfast. Dat kunnen we tot ons 80ste blijven zeggen, maar we kunnen het ook nu vorm gaan geven, zeiden we tegen elkaar. Frankrijk was onze eerste optie. Ik werd verliefd op een oude pastorie. In mijn hoofd had ik alles al verbouwd. Maar op dat moment viel een kwartje bij Henry: hij wilde zijn baan niet opgeven en Nederland vaarwel zeggen. Die avond hebben we een paar wijntjes gedronken. Het was vooral mijn droom, bleek op het moment suprême. Toen werd 'het' Nederland: als we een B&B in Nederland zouden beginnen kon Henry blijven werken en als het nodig was in het weekend bijspringen. Die

Lees verder op pagina 56





Naam: Marga Lakwijk (1950)
B&B: De Etalage op Texel

Marga:
'Soms ga ik zelfs met
een gast uit eten'

"Mijn etaleeropdrachten liepen terug en ik had nog een aantal jaren werken voor de boeg. Er móest een oplossing komen. Een bed and breakfast beginnen was populair. Ik zag het steeds vaker op tv. Waarom zou ik dat ook niet doen, dacht ik. Hoe ik dat kon realiseren in mijn huis was wel even puzzelen. Ik zag mogelijkheden en twee maanden later opende ik de kleinste B&B op ons eiland. Alles heb ik zelf uitgeprobeerd: de bedden, meubels en woonaccessoires heb ik vanuit alle hoeken bekeken. Een eigen ingang en dubbel sanitair vond ik belangrijk. Je moet elkaar niet in de weg lopen. 1 mei 2010, die dag vergeet ik nooit meer. Doodnervus was ik toen de eerste gasten

Lees verder op pagina 56



'Een B&B beginnen lijkt gezellig, maar het is ook heel hard werken'

Meeste kans van slagen

Waar ligt uw woning: in een stad, natuurgebied of in een Vinex-wijk? De laatste variant zal misschien wat minder geboekt worden, maar ook dat is geen regel als u opvalt met een bijzondere kamer, blijkt uit onderzoek van Bed & Breakfast Nederland in 2014. De meeste B&B's bevinden zich in de provincies Noord-Holland (27%), Gelderland (12%) en Zuid-Holland (11%). In deze provincies komen ook de meeste starters voor. De provincies Zeeland en Drenthe hebben naar verhouding weinig B&B's.

Arens: "Waar je ook begint, je moet jezelf onderscheiden met locatie, luxe of opvallende kamer én persoonlijke aandacht. Een eigen opgang en sanitair is steeds meer een must; de gast verwacht het comfort van thuis. Starters kunnen altijd voor advies over hun plannen bij ons terecht. Hoe je succesvol een B&B runt kun je ook terugvinden in onze startersgids *Handboek Bed & Breakfast Nederland*. Een tip: bezoek B&B's in het buitenland. Daar kun je heel veel inspiratie opdoen."

Huiswerk doen

Spring niet zomaar in het diepe, waarschuwt Arens ook. "Een B&B beginnen lijkt gezellig: gasten ontvangen, praatje maken, ontbijtje verzorgen, maar het is hard werken. Je hebt écht een bedrijf!"

Je huiswerk doen is een eerste vereiste, meent ze. "Wat mensen soms vergeten, is zich te melden bij de gemeente om een vergunning te vragen om te kunnen starten en/of te (ver)bouwen. Daarbij moet je je houden aan landelijke bouw- en voorschriften vanuit de

Woningwet en de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht. Start je illegaal en komen ze erachter, dan kun je stoppen of – nog erger – de boel afbreken en weer in de oude staat herstellen."

Gemeentes mogen binnen de landelijke regeling zelf hun beleid bepalen op het gebied van ruimtelijke ordening. De ene gemeente stelt eisen aan het maximale percentage oppervlakte dat voor gasten gecreëerd mag worden in het woonhuis of bijgebouw, zoals garage, tuinhuis of stal. Andere gemeentes willen niet dat er een volledige keuken wordt geïnstalleerd of eisen dat er voldoende parkeerplek op het erf is. Problemen zijn vooral te verwachten in het buitengebied, omdat het bestemmingsplan meestal geen ruimte biedt voor recreatieve functies bij woningen. Maar: het bestemmingsplan kán gewijzigd worden of de gemeente kan een B&B in dat gebied gedogen.

Belastingdienst en Kamer van Koophandel

Als startende B&B moet u zich melden bij de Belastingdienst. Op basis van de door u verstrekte gegevens bepaalt de Belastingdienst welke belastingwetten op u van toepassing zijn. Als u zich inschrijft bij de Kamer van Koophandel (KvK), geeft deze uw gegevens automatisch aan de Belastingdienst door.

Niet iedere B&B-eigenaar hoeft zich in te schrijven in het Handelsregister van de KvK. Per onderneming wordt gekeken of u voldoet aan de eisen en die verschillen per B&B. De omvang is vooral doorslaggevend. Als richtlijn wordt een jaarmzet van 10.000 euro of meer genomen. ▶

ZELF EEN B&B BEGINNEN?

Op Zin.nl/bedandbreakfast staat alles wat u moet weten: informatie, wet- en regelgeving en tips van insiders. U vindt er ook de websites van de B&B's op deze pagina's.

'In economisch mindere tijden zijn extra inkomsten altijd welkom'

4x

Geld verdienen aan uw huis

1 Uw huis verhuren via Airbnb

Volgens woningmarktdeskundige Peter Boelhouwer neemt Airbnb een vlucht. Mensen stellen via de wereldwijde community-marktplaats hun huis ter beschikking voor korte of langere periode. De financiering loopt via Airbnb en zij staan garant voor kosten van eventuele schade. Boelhouwer: "Dit kun je het gehele jaar in de vorm van B&B doen, maar je kunt ook in de zomerperiode verhuren, als je zelf twee maanden met de camper gaat trekken of op de camping zit. Een paar weken verhuur levert al een aardige bijverdienste op."

Hoe Airbnb precies werkt? Gasten betalen aan Airbnb zodra ze boeken. Het bedrijf betaalt de verhuurder 24 uur nadat gasten zijn ingecheckt. Airbnb berekent bij elke transactie 3% servicekosten en BTW. Inschrijven is gratis. Extra inkomsten dient u op te geven bij de Belastingdienst.

2 Kamer(s) verhuren aan studenten

In de jaren 80 was kamerverhuur erg populair, zegt Boelhouwer. Die trend komt terug. "Vooral in steden is er een fors tekort aan kamers. Daar kun je als huiseigenaar mooi op inspringen. Op de particuliere markt groeit het aanbod ook. Studenten stellen minder hoge eisen dan toeristen, nemen hun eigen spullen mee, dus je kunt al snel een kamer of etage verhuren. Maar ook hier geldt dat een stukje extra luxe, zoals eigen sanitair, sneller verhuurt en meer oplevert."

Als u een kamer verhuurt in uw eigen woning, betaalt u daar Inkomstenbelasting over. Een deel van die inkomsten is vrijgesteld. In 2015 is dit 4954 euro. Vrijstelling

geldt niet voor commerciële verhuur, seizoensgebonden verhuur of verhuur van de hele woning.

3 Uw huis verkopen en terughuren

Deze vorm van geld 'consumeren' uit uw huis komt uit Engeland en Amerika. In Nederland is er weinig animo voor verkoop en terughuren. Boelhouwer: "Je verkoopt je huis aan een coöperatie. Zij keert in één keer 50 tot 70% van de waarde uit en de rest van je leven woon je gratis of voor een gering huurbedrag. De coöperatie onderhoudt het pand. In de jaren 80 was dit hip omdat nieuwbouwprojecten onverkoopbaar waren. Als het huis leeg komt door overlijden van beide partners, komt het de coöperatie toe. Kinderen zijn hier niet altijd blij mee, want ze erven niets meer."

Een woonrecht en huurvariant is bij verbetering van de marktomstandigheden in de toekomst mogelijk bij de Torenstad Groep en Lommerhuizen. Zij ontwikkelen dit product.

4 Uw huis 'opeten'

Het kan aantrekkelijk zijn om uw huis, dat in veel gevallen grotendeels afgelost zal zijn, 'op te eten'. Met de hypotheekverstrekker spreekt u af tot welk bedrag geleend mag worden. De hypotheekrente wordt op uw schuld bijgeschreven. Na tien of vijftien jaar kunt u geen geld meer opnemen en moet u de woning verkopen als u de rente niet meer kunt betalen. Een gevaar is dat als de woning in waarde daalt, de limiet sneller bereikt is. De bank checkt of u voldoende inkomen heeft om de rente te kunnen betalen. Florius en de Rabobank bieden zo'n hypotheek. ▶



Naam Cor (1950) en Lia van den Akker (1951)
B&B Puur in Vreeland

Cor:

'In plaats van te genieten van onze oude dag begonnen we iets nieuws'



"Wat nu, dacht ik na mijn vervroegde pensioenering in het onderwijs. Een jaar niets doen leek me wel wat, maar dan? Ik miste mijn kinderen en kleinkinderen en wilde dichterbij ze wonen. Mijn vrouw Lia was direct te porren toen mijn dochter Lieke vroeg: 'Waarom komen jullie niet naast ons wonen?' Zij wonen op het water. Mijn schoonzoon ontwierp de ark en ik regelde de ligplaats. Voordat we de financiën rond hadden, waren we driekwart jaar verder. Door een deel van de ark te verhuren konden we onze plannen realiseren. In plaats van te genieten van onze 'oude dag', begonnen we aan iets totaal nieuws: ik werd ondernemer! Eerst hadden we een vaste

Lees verder op pagina 56



MEER WETEN?

Belastingdienst.nl
Qredits.nl (mirco- en MKB-krediet)
Antwoordvoorbedrijven.nl
Bedandbreakfast.nl/handboek
Airbnb.nl
Verenigingeigenhuis.nl
Rijksoverheid.nl (hospitaverhuur)

**Kees:**

keuze heeft goed uitgepakt. We zijn allebei eigenzinnig en hadden elkaar in Frankrijk misschien wel in de weg gelopen. Ik verdien er een goede boterham mee, maar heb er wel op ingeleverd. Als zelfstandig ondernemer moet je voor je eigen pensioen zorgen. Ga je op vakantie of ben je ziek, dan word je niet door-

‘Heerlijk om gasten in de watten te leggen’

betaald. Daar stond ik niet direct bij stil. Niet dat ik die overstap dan niet gemaakt zou hebben, hoor. Een B&B beginnen, dat had ik eerder moeten doen. Ik geniet er zó van. Stad of dorp was geen moeilijke keuze: we zijn stadsmensen. Het leven bruist in Middelburg. We waren meteen verliefd op dit monumentale pand. Bewust zochten we een huis in het centrum, want we wilden er ook een interieurwinkel in beginnen. We hebben alles zelf gedaan en voor ongeveer 70.000 euro verbouwd. Na een half jaartje konden we open. Mijn eerste gasten, ik zie ze nog over de drempel stappen: een stel uit Drenthe. Heerlijk om ze in de watten te leggen. Misschien ook wel omdat ik jaren als zorgmanager heb gewerkt. Dat zorgen zit er in.”

B&B: Frijters & Wessels in Middelburg

Capaciteit: 2 luxe kamers en 1 studio met eigen opgang

Extra's: woonwinkel, dakterras, midden in centrum

Prijs: € 95 (2 pers.) incl. ontbijt; studio: € 95 excl. ontbijt (€ 5 p.p.)

**Marga:**

kwamen. Inrichten is mijn vak maar iedereen heeft een andere smaak. Gelukkig was het een schot in de roos: ze vonden het supermooi. Buitenlanders, en vooral Amerikanen die thuis groot wonen, genieten van dit authentieke Texelse huis in het centrum van Den Burg. Ik hou ervan om een praatje met de gasten te maken. Mensen die alleen komen, geef ik extra aandacht door ze op weg te helpen. Veel alleenstaande gasten vinden het best spannend, zo in hun uppie op vakantie. Als het klikt ga ik soms met ze uit eten of ik neem ze 's avonds mee naar het strand om naar de zonsondergang te kijken. Mensen stellen dat op

‘De eerste vier jaar was ik fulltime open’

prijs. Natuurlijk krijg ik persoonlijke verhalen te horen. Best bijzonder dat ‘wildvreemden’ dit met mij delen. De eerste vier jaar ben ik fulltime open geweest; dit jaar voor het eerst alleen in het seizoen. In de winter wil ik het eiland af kunnen, zelf op vakantie gaan of genieten van cultuur en reuring in de stad.”

B&B: De Etalage op Texel

Capaciteit: kamer met binnenplaatsje en eigen opgang

Extra's: restaurants en kroegjes om de hoek, geschikt voor alleenstaanden

Prijs: € 65 (2 pers.) en € 42,50 (1 pers.) incl. ontbijt

**Cor:**

‘Ik geniet enorm van het ondernemen’

huurder, nu verhuren we korte periodes aan toeristen. Ik begon ook Broodje Cor. Ik las dat de laatste parlevinker (ondernemer die vanaf zijn boot levensmiddelen verkoopt, red.) uit Nederland was verdwenen, kocht een bootje en ging verkopen op de Vecht. Koksmuts op. Honderden keren werd ik door potentiële gasten op de foto gezet. Via internet wisten ze onze woonboot Puur te vinden. Broodje Cor was financieel geen groot succes, daarentegen liep de verhuur als een trein. Contact met de gasten is het leukst. Dat begint al met de aanvraag. Ik steek veel tijd in het beantwoorden van vragen en blijf altijd persoonlijk. En ik reageer snel: dat scheelt écht in het aantal boekingen. Als gasten de eerste stap over de drempel zetten, heb ik het gevoel dat ik ze al een beetje ken. De administratieve rompslomp valt wel eens tegen. Maar het drukt de pret niet: ik geniet enorm van het ondernemen. Het is geweldig als ik van een gezin uit Kuala Lumpur een bericht krijg dat ze van hun rondreis in Europa het meest genoten hebben van mijn boottochtje op de Vecht!” ■

B&B: Puur in Vreeland

Capaciteit: appartement (max. 6 pers.) op woonark, eigen opgang

Extra's: jacuzzi, dakterras, natuurgebied

Prijs: € 149 (2 pers.), € 269 (6 pers.) per nacht. Meerprijs: ontbijt, lunch, diner