



De geboorte van een B&B

in een boerderij te Boijl

Chris bikt stenen
voor hergebruik

Buitenstate komt graag bij de mensen thuis om te luisteren naar alle mooie verhalen over nog mooiere vrijstaande woningen. Daarom zijn op onze site regelmatig Blog's te vinden (bv onder actueel/blog: de zorgboerderij) waarin we het wel en wee volgen van Buitenstate eigenaren. De komende jaren volgen we Anke en Chris Both. Deze enthousiaste eigenaars van een authentieke boerderij op zeer ruime kavel hebben een droom waar ze keihard aan werken: een eigen B&B in hun boerderij te Boijl.



> Van welke kant je het Friese Boijl ook nadert: de uitzichten zijn eindeloos. Weilanden tot aan de horizon en op deze vroege morgen geen kip te bekennen. Wel een veldleeuwerik met zijn prachtig lied, jodelende wulpen en baltsende kemphanen. Wat een unieke natuur! De boerderij in Boijl, een 900 inwoners tellend dorp in de gemeente Weststellingwerf, van Anke en Chris Both is overduidelijk nog volop in aanbouw. Naast de boerderij, gelegen op een kavel van maar liefst 17.160 m² waarvan 8000 weiland en 4500 bos, staat een stacaravan: meestal een teken dat bewoners hier bivakkeren terwijl het huis wordt verbouwd. En dat is ook bij Anke en Chris het geval.

Het enthousiaste stel –Anke geboren en getogen in Fryslân, Chris uit het Westen– woonde 8,5 jaar in Jubbega. Chris werkt bij een bouwonderneming en reist dagelijks voor zijn werk naar Papendrecht. Om 4 uur gaat zijn wekker en een kwartier later zit hij in de auto voor zijn dagelijkse tocht heen en weer die al snel zo’n 3,5 uur duurt.

Dat begint een mens op den duur op te breken, en dus werd besloten tot andere plannen. “We besloten in de buurt een boerderij te kopen en een professionele B&B te beginnen. Niet zo een met maar 1 of 2 kamers, maar met 1 appartement en 4 kamers, zodat we er hopelijk te zijner tijd ook van kunnen leven.” Het plan is dat Chris nu eerder met pensioen kan, en Anke misschien met-tertijd ook haar baan kan opzeggen.

“Toen deze boerderij in Boijl te koop kwam, was het liefde op het eerste gezicht: de boerderij, alhoewel zeer gedateerd, was supergeschikt voor onze B&B-plannen. We moesten toch sowieso verbouwen, dus tegen wat extra werk zagen we ook niet op. Helaas waren we niet de enige, maar er waren meer kapers op de kust. Wie verwacht dat nu in Boijl? Maar het kooptraject was behoorlijk gelimiteerd. We mochten een half uur kijken en daarna meebieden. Zo ging dat. Gelukkig hadden we een Buitenstate aankoopmakelaar, Sierd Moll. In dit spannende traject verliep de communicatie met Sierd snel en goed. Bovendien is Sierd



geboren en getogen in deze regio en weet precies wat er speelt. Hij was voor ons in deze woelige tijden echt een rots in de branding. We kwamen met een -in onze ogen- mooi bod, maar al snel bleek dat we niet het hoogste, maar het een na hoogste bod hadden gedaan. Het was een zwarte dag, die ineens een paar uur later veranderde toen onze Buitenstate Makelaar belde dat de bidders van het eerste bod ervan af zagen en dat de boerderij toch van ons was. Hiephiephoera! Soms is het bizar hoe 't kan lopen op de woningmarkt!” In totaal hebben Anke en Chris 3 jaar uitgetrokken voor de verbouwing van de boerderij tot een B&B met 1 appartement en 4 kamers. Een gouden tip voor verbouwers? Die hebben ze wel: “We hebben geen planning, en bekijken alles heel relaxed. Maak iets af voordat je verder gaat aan het volgende, anders raak je het overzicht kwijt. En zorg voor goede en betrouwbare adviseurs, en dat begint bij een goede makelaar met kennis van zaken.” □



Anke en Chris hebben zelf de oude riolering vervangen



Vele liters verf zijn er doorheen gegaan.

De oude Friese stelpboerderij uit 1924 heeft een nieuw dak gekregen. Nu zonder lekkage en asbest.

Facts & Figures B&B's

Naar schatting telt Nederland zo'n zesduizend B&B's, kleinschalige overnachtings-accommodaties bij een woning, een aantal dat blijft groeien. Volgens deskundigen is de groei een tegenreactie op grote hotels, mensen willen iets kleins en meer persoonlijke aandacht. Bovendien lijkt het starten van een B&B wel een hype na alle tv-programma's (zoals Ik vertrek).

Gemiddeld telt een B&B 2,6 kamers en 5,4 bedden. Per kamer moet gemiddeld 77 euro betaald worden. Omzetgegevens dateren uit 2013, de gemiddelde omzet was toen € 12.249,- en de kosten (water, elektra, ontbijt, maar ook bemiddelingsbureau's) ruim € 6.000,-. Het runnen van een B&B is daarom in veel gevallen iets 'voor erbij'.

Professionals kiezen er wel voor om een geheel huis of boerderij te kopen. Ze maken een businessplan, bouwen het huis om en hebben meer kamers voor de verhuur. Net zoals Chris en Anke. Vanaf vier kamers kun je er, volgens de brancheorganisatie, een volledig inkomen uit halen als je het professioneel aanpakt.

Vanaf heden te volgen via de site [Buitenstate's BLOG](#) en op: [@#verbouwingB&Bboijl](#)