



Horwath HTL

Hotel, Tourism and Leisure

TRENDRAPPORT

Coworking Hotels

NOVEMBER 2018



Bron: The Hoxton, Amsterdam

Introductie

Deze publicatie van Horwath HTL geeft inzicht in de combinatie van hotels en coworking spaces, ofwel coworking hotels.

Eerst zijn de belangrijkste trends op het gebied van zowel coworking spaces als de hotellerie beschreven en geanalyseerd. Vervolgens zijn de karakteristieken aangegeven van de producten en diensten die een combinatie van een hotel en coworking spaces zou moeten hebben.

Dit zijn de resultaten die zijn voortgekomen uit kwalitatief onderzoek dat is uitgevoerd door middel van interviews met experts uit de hotellerie en coworking spaces in Nederland.

De combinatie van hotels en coworking spaces is echter universeel over de wereld terug te vinden en de resultaten van deze studie lijken wereldwijd van toepassing te kunnen zijn.



Bron: Regus Netherlands

Digital Nomads

Mensen die op afstand werken door gebruik te maken van digitale (online) middelen en die willen en kunnen kiezen om dat te doen op ieder moment, op iedere plek in the wereld.

Gedreven door globalisatie, zorgde de 'gig' economie voor een toename in freelancers, zzp'ers en mensen die op afstand werken. Hierdoor en door technologische ontwikkelingen is het mogelijk om op elke plek te werken, wanneer dan ook. Mensen zijn niet meer gebonden aan één plek. Ze profiteren van flexibele uren, geen woon-werkverkeer en autonomie en controle over hun werkstijl.

Het nadeel van op afstand werken is het missen van menselijke interactie en de sociale aspecten die een kantoor wel biedt. De toename in het aantal mensen dat op afstand werkt, in combinatie met de deeleconomie, heeft een grote rol gespeeld in de ontwikkeling van coworking spaces. Coworking spaces brengen vakmensen samen en lossen het nadeel van op afstand werken op. Veel freelancers en mensen die op afstand werken hebben het thuiswerken of de traditionele kantoren ingeruild voor coworking spaces.

Volgens de Global Coworking Survey van [Deskmag](#) waren er 13.800 coworking spaces en 1,2 miljoen coworking members wereldwijd in 2017. Aanvullend op het onderzoek van Deskmag, voorspelt Emergent Reserach dat er in 2020 ongeveer 26.000 coworking spaces wereldwijd zullen zijn, wat het dubbele aantal is van 2017.

Het aantal coworking members wereldwijd zal nog sterker toenemen. Emergent Research verwacht dat het aantal members zal toenemen tot 3,8 miljoen in 2020.

Volgens een telling van '[Vastgoedjournaal](#)', waren er in november 2018 ruim 600 coworking space locaties van 92 verschillende coworking space merken in Nederland.



Bron: Zoku, Amsterdam

Kantorenvastgoed

Coworking verandert niet alleen de manier waarop mensen werken, coworking transformeert ook vastgoed. De trend van coworking is aantrekkelijk voor zowel de digital nomads als vaste werknemers. Daarom wordt van bedrijven steeds meer verwacht dat ze een innovatieve en op samenwerking gerichte werkplek leveren, waarbij ze de kosten van vastgoed reduceren en de productiviteit van werknemers verhogen.

Ook heeft de toename van startups de kantorenmarkt beïnvloed. Naarmate bedrijven kleiner worden, worden grotere kantoorruimten minder interessant voor bedrijven om te huren. Veel startups kunnen geen grote kantoorruimtes betalen en zijn vaak niet in staat om langlopende huurcontracten aan te gaan. Bovendien maken veel bedrijven onvoldoende gebruik van hun kantoorruimtes en worden veel kantoorgebouwen in het weekend en 's avonds helemaal niet gebruikt. Dit heeft ertoe geleid dat bedrijven en vastgoedeigenaren hun bedrijfsmodellen heroverwegen. Het aanbieden van flexibele werkplekken is een efficiënter gebruik van het vastgoed en biedt bedrijven de mogelijkheid flexibel te huren.

Transformatie van hotels

Sinds een paar jaar werken digital nomads niet alleen in coworking spaces, maar ook vanuit restaurants, cafés en

hotels. Hierdoor zijn er steeds meer hospitality bedrijven die hun bedrijfsmodellen heroverwegen. Hotels kunnen inspelen op het voorkomen van het gevoel van eenzaamheid van de digital nomads door het aanbieden van gastvrijheidsdiensten en een internationale omgeving. Hotellobby's zijn daardoor populaire locaties geworden om te werken.

Hotels transformeren hun business centres en vergaderfaciliteiten naar coworking spaces en introduceren meer gemeenschappelijke ruimtes. Bovendien, en zoals eerder vermeld, worden kantoren niet gebruikt tijdens de avonden en in de weekenden, wat de momenten zijn waarop hotels over het algemeen relatief druk zijn. Door het combineren van de twee kunnen de beschikbare vierkante meters efficiënter worden gebruikt.

Geconcludeerd kan worden dat zowel kantoren als hotels zich aanpassen aan en anticiperen op de trend van de combinatie van hotels en coworking spaces. Bedrijven zullen op de verschillende behoeften en wensen van hotelgasten en coworkers moeten inspelen om succesvol te zijn en om waarde voor hen te kunnen creëren. Dat leidt tot de onderzoeksvraag:

“Hoe kan het concept van hotels en het concept van coworking spaces worden gecombineerd om zowel hotelgasten als coworkers te accommoderen?”



Bron: Eden American Hotel, Amsterdam

Concept

Conceptuele Variaties En 'Must-Haves'

Er zijn drie varianten te zien in coworking hotels met betrekking tot de structuur en het ontwerp. De combinatie van een hotel en coworking spaces...

- ... waar coworking is geïntegreerd in het sociale hart/ lobby met grotere aangewezen tafels om te werken, en lounges om vrije tijd te besteden of een drankje te drinken. Deze zijn op zo'n manier ontworpen dat zaken en vrije tijd elkaar niet storen.
- ... waar de coworking spaces en het hotel in hetzelfde gebouw zijn geïntegreerd, beide met afzonderlijke exploitaties waarbij een sterk en karakteristiek merk wordt gecombineerd met een meer standaard merk en waar beide exploitaties hun faciliteiten delen.
- ... waar een sterk hotelmerk een eigen coworkingmerk opricht, of een sterk coworkingmerk een eigen hotelmerk, beide merken in hetzelfde gebouw worden geïntegreerd en de diensten en faciliteiten worden gedeeld.

Een ander criterium voor een coworking hotels is dat ze een slim ontwerp moeten hebben. Alleen het plaatsen van een tafel in de lobby van het hotel zal waarschijnlijk niet werken.

Het ontwerp moet meerdere betekenissen/functies bevatten op dezelfde vierkante meter. Daarnaast heeft het karakter een belangrijke rol. Een luxe vijfsterren leisure hotel met een sterk merk bijvoorbeeld, zal waarschijnlijk geen coworking spaces gaan faciliteren. Daarentegen een drie- tot viersterrenhotel met een sterk merk en zakelijk karakter dat al over gemeenschappelijke ruimtes beschikt zal eerder coworking spaces kunnen faciliteren. Bovendien is een zakelijke omgeving als vestigingslocatie gunstig voor deze concepten, met name stadslocaties.

Coworking

Een coworking hotel moet een plek bieden waar de gasten zowel alleen als samen kunnen werken. Dit kan op een levendige plek in het hotel zijn, zolang er ook rustige plekken beschikbaar zijn zodat gasten privégesprekken kunnen voeren of in stilte kunnen werken. Coworking hotels moeten zowel werkplekken als vergaderruimtes bieden. Deze kunnen klein zijn, zoals 'cubicles', of groter. Optioneel kunnen coworking hotels privékantoren van verschillende groottes aanbieden voor kortlopende huurcontracten. Vooral kleinere bedrijven profiteren van flexibele huurcontracten, omdat ze niet over het geld of de toekomstvooruitzichten beschikken om zich aan een langetermijncontract te binden voor een kantoor.



Bron: Het Nieuwe Kantoor, Utrecht

Community

Een coworking hotel kan entertainment faciliteren door evenementen te organiseren. Dit kunnen sociale evenementen zijn (zoals livemuziek of een tafeltennistoernooi), functionele evenementen (zoals sprekers of discussiepanels) of netwerk evenementen. Unieke programma's kunnen ook de lokale bevolking aantrekken. Gasten hebben de mogelijkheid om mensen te ontmoeten met wie ze kunnen samenwerken van wie ze kunnen leren.

Één van de belangrijkste voordelen voor gasten van een coworking hotel is mensen ontmoeten die ze waarschijnlijk niet zullen ontmoeten als ze in een normaal hotel verblijven of als ze naar normale coworking spaces gaan. Om deze connecties te stimuleren en te vereenvoudigen, moet een community worden gemaakt en moet deze worden gecommuniceerd, bijvoorbeeld via een app. De georganiseerde evenementen zouden ook exclusief voor leden van de community georganiseerd kunnen worden.

Locatie, Locatie, Locatie!

De gasten van coworking hotels willen mobiliteit en connectiviteit. Dit kan worden aangeboden door een nationale of zelfs internationale geografische dekking en netwerk, waar members vrijblijvend en in elke vestiging kunnen werken, slapen en leven.

Kamers

De kamers moeten worden ontworpen voor zowel kort verblijf als middellang/lang verblijf en beschikken over uiteraard een comfortabel bed, een warme douche, een toilet en hygiëne. Er zou een mix moeten zijn van gewone hotelkamers en serviced apartments of suites voor kort verblijf met een kitchenette. Omdat de belangrijkste taak voor de gasten van coworking hotels werken is en deze gasten graag opties hebben, moeten de kamers een werkplek hebben, zodat gasten kunnen kiezen waar ze werken. De gasten willen de mogelijkheid hebben om hun zakenrelaties in de kamer uit te nodigen. Daarom mag het bed niet het belangrijkste meubelstuk van de kamer zijn.

Eten & Drinken

De F&B voorzieningen bij coworking hotels moeten bij voorkeur uitgebreid zijn en een full-serviceconcept hebben. Aangezien de gasten die in coworking hotels verblijven ontbijt, lunch en diner nodig hebben, is het noodzakelijk om keuzes aan te bieden voor alle maaltijden. Daarnaast zal ook de lokale bevolking aangetrokken worden door uitgebreidere eet- en drinkvoorzieningen.



Bron: The Student Hotel, Eindhoven

Overige Faciliteiten

De gasten van coworking hotels willen hun eigen keuzes maken met betrekking tot hun werk-privébalans. Uit het onderzoek blijkt dat de gasten plaatsen en faciliteiten nodig hebben om te ontspannen en om hun vrije tijd te besteden. De gasten willen graag gamen, sporten, films of series kijken, maar ook sociale activiteit genieten, zoals mensen ontmoeten. Daarom is het aanbieden van bijvoorbeeld fitnessfaciliteiten, een keuken, een speelkamer, een bibliotheek en dergelijke voorzieningen belangrijk. Op deze manier kunnen slapen, leven en werken worden geïntegreerd in het leven van de gasten zonder dat zij tijd verliezen aan reizen.

Een coworking hotel moet beschikken over gemeenschappelijke ruimtes voor gemengd gebruik. Een bruisend sociaal hart dat de hele dag levendig is en meerdere functies heeft, lijkt essentieel te zijn. Door rekening te houden met lokale markttrends, wordt het niet alleen interessant voor reizigers, maar ook aantrekkelijk voor de lokale bevolking om een bezoek te brengen. Het sociale hart moet een inspirerend interieur hebben. Het moet een plaats zijn waar de gasten zakelijke afspraken kunnen maken en hun professionele en persoonlijke netwerk kunnen uitbreiden door andere coworkers, reizigers en de lokale bevolking te ontmoeten.

Andere belangrijke aspecten voor een coworking hotel zijn toegankelijke, gratis en goedwerkende wifi en bereikbare stopcontacten. Daarnaast moeten de basis bedrijfsbenodigdheden worden aangeboden, bijvoorbeeld een printer of een skype ruimte.

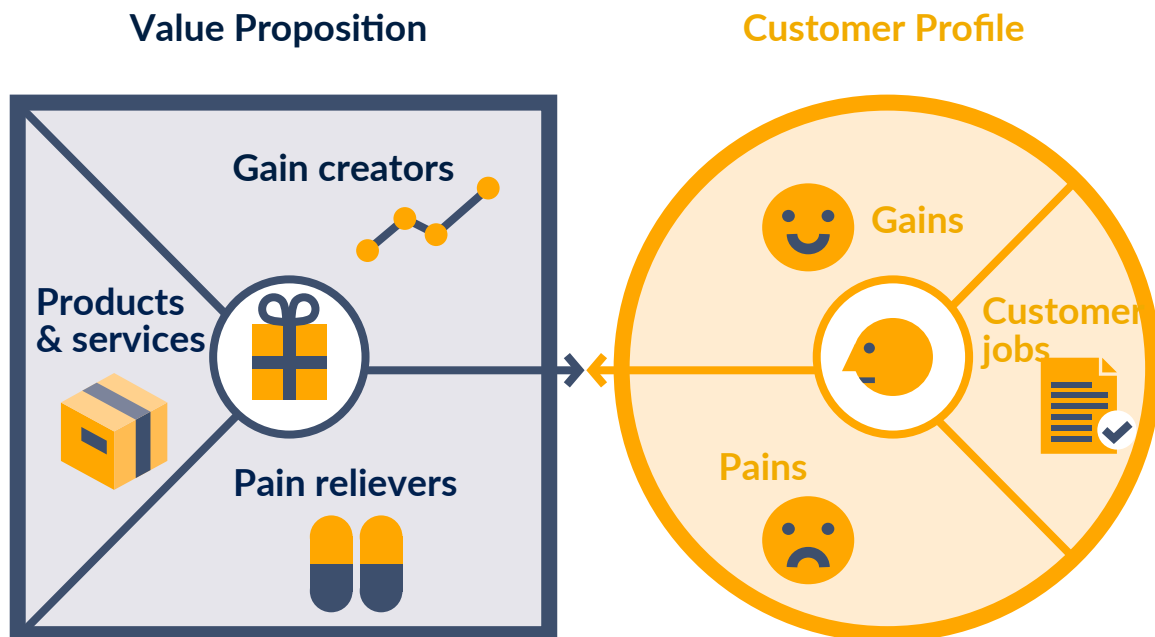
Conclusie

De combinatie van het concept van hotels en het concept van coworking spaces bestaat uit het aanbieden van een hybride van werken, slapen en leven. Door werkvoorzieningen, vrijetijdsvoorzieningen en thuisvoorzieningen te integreren en gastvrijheidsdiensten aan te bieden kunnen de gasten al hun functionele, emotionele en sociale taken op één plek uitvoeren en hun behoeften vervullen.

Vooruitzichten

Over het algemeen is de toekomstverwachting dat functies van gebouwen en gebieden zullen samenvloeien en over meerdere functies zullen beschikken. Zo verschuiven kantoorfuncties meer naar gastvrijheid, gastvrijheid verschuift meer naar kantoorfuncties, wonen verschuift meer naar gastvrijheid, gastvrijheid verschuift meer naar wonen. Hotels en coworking spaces zullen worden gecombineerd, maar ook zullen ze apart blijven bestaan. Bovendien zullen beide concepten, zowel afzonderlijk als gecombineerd, een toename laten zien in het gebruik van technologische aspecten om customer journeys te verbeteren.

Figuur 1: Waardepropositie canvas



Onderzoeksmethode

De onderzoeksresultaten zijn afgeleid uit de gegevens die zijn verzameld door middel van deskresearch en van 9 semigestructureerde interviews met experts die actief zijn in de hotellerie, in de coworking branche of in de combinatie van beide branches in Nederland.

De interviews zijn uitgevoerd tussen 2 mei 2018 en 18 juni 2018. Het resultaat is een algemene beschrijving van de analyse van de perspectieven van de experts op de combinatie van het concept van hotels en het concept van coworking spaces waarbij rekening gehouden wordt met zowel hotelgasten evenals coworkers.

Horwath HTL bedankt de volgende experts voor hun deelname en bijdrage:

- Alexander Kluit, *Apollo Hotels*
- Léon Dijkstra, *Eden Hotels*
- Eric van Lambalgen, *The Hoxton*
- Annelou de Groot, *IWG & Regus*
- Rembo Boelens, *Het Nieuwe Kantoor*
- Eduard Schaepman, *Tribes*
- Hans Meyer, *Zoku*
- Rudolph Schöningh, *Accor Hotels*
- Felix Hillen, *The Student Hotel*

Om de combinatie te verkennen, is het belangrijk om de relatie tussen beide concepten en klantsegmenten te begrijpen. Als richtlijn werd het Waardepropositie Canvas gebruikt. Als de behoeften en wensen van de klanten of gasten niet overeenstemmen met het concept, zullen ze geen optimale ervaring hebben en zal het bedrijf dan ook niet het volledige potentieel van de financiële prestaties behalen. Door het gebruik van de Waardepropositie Canvas kan er een product worden gecreëerd dat aansluit op de markt.

Het Waardepropositie Canvas (figuur 1) is ontworpen door Alexander Osterwalder, de auteur van het boek *Business Model Generation* en uitvinder van het *Business Model Canvas*. Het Waardepropositie Canvas werkt in combinatie met het *Business Model Canvas*.

Voor dit onderzoek zijn de klantsegmenten gegeneraliseerd naar "hotelgasten" en "coworkers".

De ideale coworking hotels richten hun producten en services op zowel hotelgasten als coworkers om de ervaring voor beide segmenten te optimaliseren.

Horwath HTL Nederland

Horwath HTL is wereldwijd de grootste consultant voor hotels, toerisme en leisure. Door onze kennis van de gastvrijheidsbranche, uitgebreide operationele ervaring en analytische mogelijkheden biedt Horwath HTL een uitgebreid spectrum aan management adviezen. Vanuit deze kennis en ervaring kunnen we aangeven welke strategie en management praktijken leiden naar een verbetering van cashflows en waarden.

We kunnen een actieve rol nemen in asset management als vertegenwoordiger van de eigenaar om resultaten en waarde in de tijd te maximaliseren. We bieden vele diensten aan, zoals het analyseren van de huidige markt, het onderzoeken van de P&L en we gebruiken onze kennis om het rendement van hun investering te optimaliseren.

Horwath HTL is 's werelds grootste adviseur binnen de gastvrijheidssector, met 45 internationale kantoren. Zodoende kunnen wij u overal ter wereld van lokaal advies en expertise voorzien. Sinds 1915 geven wij onafhankelijk en specialistisch advies aan onze opdrachtgevers. Daarnaast zijn wij erkend mede oprichter van het Uniform System of Accounts, dat inmiddels geldt als hét boekhoudingssysteem voor accountants in de hospitality branche.

Horwath HTL is lid van Crowe Global, waarvan het netwerk uit meer dan 200 onafhankelijke accountant- en advieskantoren, gevestigd in meer dan 130 landen wereldwijd bestaat. Aan Crowe Global gelieerde bedrijven staan bekend om hun lokale kennis, expertise en ervaring, aangevuld met een internationaal netwerk en staat garant voor de hoogste kwaliteit in audit, belastingadvies, overige adviesdiensten en risk services. Dit netwerk is verbonden door en te herkennen aan gezamenlijke toewijding voor het leveren van de hoogste kwaliteit dienstverlening, gemeenschappelijke kernwaardes en management filosofie.

De unieke combinatie van kennis en expertise geeft Crowe Global de mogelijkheid om zowel op lokaal als op internationaal niveau een bijdrage te leveren aan het maximaliseren van uw bedrijfsresultaten.

Van Hengellaan 2, 1217 AS Hilversum, Nederland
Tel. +31 (0)35 773 26 05
www.horwathhtl.nl
email: info@horwathhtl.nl

Auteurs:



Desirée Oey

Consultant

Horwath HTL Nederland
oe@horwathhtl.nl

Desirée Oey heeft een Bachelor International Business Administration (BBA) in Hospitality Management van Hotelschool Den Haag. Als Consultant heeft Desirée marktonderzoeken, haalbaarheidsstudies en waarderingen uitgevoerd voor verschillende projecten in Nederland.



Marco Van Bruggen

Senior Consultant

Horwath HTL Nederland
vanbruggen@horwathhtl.nl

Als senior consultant bij Horwath HTL heeft Marco van Bruggen meer dan 200 marktonderzoeken, analyses, haalbaarheidsstudies en taxaties gedaan voor verschillende projecten, waaronder hotels, congrescentra, golfbanen en leisurebedrijven in Nederland, België en Luxemburg.



Ewout Hoogendoorn

Managing Director

Horwath HTL Nederland
hoogendoorn@horwathhtl.nl

Ewout Hoogendoorn is eigenaar en managing director van Horwath HTL Nederland, lid van Crowe Global. Sinds 1996 presenteert Horwath HTL marketing en financiële rapportages van de hotelindustrie van de Benelux op een jaarlijkse conferentie. Deze is geïnitieerd door Ewout en wordt elk jaar door hem gehost en sinds 2017 gesponsord door de ABN Amro bank. Ewout onderhoudt sterke relaties met hospitality kantoren van alle grote Nederlandse banken en die van een aantal buitenlandse banken.



Horwath HTL

Hotel, Tourism and Leisure

AFRIKA

Ivoorkust
Rwanda
Zuid-Afrika

AZIATISCH- PACIFISCH

Australië
China
Hong Kong
Indië
Indonesië
Japan
Maleisië
Nieuw Zeeland
Singapore
Thailand

EUROPA

Andorra
Oostenrijk
Kroatië
Cyprus
Frankrijk
Duitsland
Hongarije
Ierland
Italië
Nederland
Noorwegen
Polen
Portugal
Servië
Spanje
Zwitserland
Turkije
Verenigd Koninkrijk

LATIJS AMERIKA

Argentinië
Dominicaanse
Republiek

MIDDEN-OOSTEN

VAE en Oman

NOORD AMERIKA

Atlanta
Denver
Los Angeles
Miami
Montreal
New York
Norfolk
Orlando
Toronto