

'We willen waarde toevoegen'

De gezondheid van de gebruikers van gebouwen wordt steeds belangrijker voor gebouweigenaren en huurders. Maar hoe weet je of een gebouw gezond is? En hoe bevorder je de gezondheid van gebruikers? Sinds kort is er in Nederland een methodiek aan de hand waarvan verschillende gezondheidsaspecten van een gebouw in kaart gebracht kunnen worden. Het gaat om de in de Verenigde Staten ontwikkelde WELL Building Standard. Drie betrokkenen geven tekst en uitleg over deze certificeringmethode. "WELL betekent een nieuwe stap in het creëren van waarde in de gebouwde omgeving."

Auteur: Henk-Jan Hoekjen. Foto's: Christiaan Krop.

Draait het in de bouwwereld alleen om de stenen, of zijn er ook nog andere zaken van belang? De vraag stellen is hem beantwoorden. Partijen die zich alleen richten op het stapelen van stenen hebben de trein naar de toekomst gemist. Want als er de afgelopen jaren iets duidelijk is geworden, dan is het dat het langetermijnsucces van ondernemingen vooral afhankelijk is van de waarde die zij kunnen toevoegen.

De toegenomen aandacht voor de duurzaamheid van de gebouwde omgeving kan hierbij als voorbeeld dienen. Waar een certificaat als BREEAM aanvankelijk (ook) als marketingtool werd ingezet, heeft de inhoudelijke

component ondertussen de overhand gekregen: gebouwen worden duurzamer, niet omdat duurzaamheid nog een *unique selling point* (usp) zou zijn voor de ontwikkelaar, maar omdat een groen gebouw simpelweg de nieuwe standaard in de markt is geworden, die bijdraagt aan het verhogen van de kwaliteit van de gebouwde omgeving. Wie niet in staat is tegemoet te komen aan deze duurzaamheidsvraag, prijst zichzelf uit de markt. "Ik denk dat we in zekere zin aan het einde van het begin van het duurzaamheidsdenken zijn beland", zegt Coert Zachariasse, CEO van vastgoedontwikkelaar Delta, hierover. "Duurzaamheid is geen usp meer. Het is nu echt een inhoudelijke vraag geworden."

Volgende stap

Zachariasse weet waarover hij praat. Als directeur van Delta is hij de voorbije jaren betrokken geweest bij een aantal spraakmakende projecten op het gebied van de verduurzaming van de gebouwde omgeving. Het meest aansprekende voorbeeld in dit opzicht is wellicht Park 2020 in Hoofddorp, waar mede op initiatief van Delta een Cradle to Cradle-gecertificeerd kantorenpark gerealiseerd wordt, dat voor de bouwwereld een nieuwe duurzaamheidsstandaard zet.

"En nu is het tijd om een volgende stap te zetten in het creëren van waarde", stelt de Delta-CEO. "Behalve duurzaamheid is ook de *gezondheid* van medewerkers in gebouwen een belangrijk onderwerp. Ik denk dat de aandacht voor dit thema dezelfde functie kan hebben als de nadruk op duurzaamheid van een jaar of tien geleden: het kan een grote marketingwaarde vertegenwoordigen. Tegelijkertijd moet het natuurlijk meer zijn dan dat. De gezondheid van gebouwen kan alleen een blijvend belangrijk onderwerp worden wanneer we erin slagen



Van links naar rechts: Coert Zachariasse, Antwan van Haaren en Tim Beuker.



kwalitatieve gezondheidsaspecten uit te drukken in meetbare resultaten.” Zachariasse zeer geïnteresseerd in de WELL Building Standard, omdat deze standaard de zo gewenste kwantitatieve handvatten voor de gezondheid van een gebouw geeft.

WELL is een door de Amerikaanse vastgoedorganisatie Delos ontwikkelde methodiek aan de hand waarvan de gezondheid van gebouwen in kaart gebracht wordt. Een WELL-keurmerk geeft aan dat een werkomgeving voldoet aan bepaalde eisen op het gebied van comfort en gezondheid. De holistische WELL-methode wordt in ons land onder meer gebruikt door ingenieurs- en adviesbureau DGMR en dochterbedrijf BBA Binnenmilieu, die jarenlange ervaring hebben in het gezond maken van gebouwen.

“We zijn met WELL begonnen omdat ontwikkelaars inzichtelijk wilden maken voor huurders hoe gezond hun gebouwen zijn.”, zegt Tim Beuker, Adviseur bij BBA en tevens de eerste WELL Accredited Professional in Nederland. “WELL biedt een methodiek waarmee we op basis van ongeveer honderd verschillende criteria – ‘features’ – precies kunnen laten zien hoe gezond een gebouw is.” En dat is belangrijk, vult zijn collega Antwan van Haaren, senior adviseur bij DGMR, aan. “Want er is veel wetenschappelijk onderzoek beschikbaar waaruit blijkt dat aandacht voor gezondheid in een gebouw zorgen voor een sterke stijging van de productiviteit en een daling van het ziekteverzuim. Wanneer je weet dat de personeelskosten van een gemiddelde organisatie zo’n 90 % van de totale bedrijfskosten uitmaken, dan is duidelijk dat er met de aandacht voor gezondheidsaspecten van gebouwen veel kosten bespaard kunnen worden.”

Zeven thema’s

Het WELL-certificaat is gebaseerd op die beschikbare wetenschappelijke kennis. Aan de hand van de data die in de loop der jaren verzameld is, is een serie criteria opgesteld aan de hand waarvan de prestaties van gebouwen precies in kaart gebracht kunnen worden. Die criteria zijn ondergebracht in zeven thema’s: luchtkwaliteit (Air), licht (Light), thermisch & akoestisch comfort (Comfort), waterkwaliteit (Water), voeding (Nourishment), beweging en activiteit (Fitness) en geestelijke gezondheid (Mind). Als WELL Accredited Professional is Beuker in staat om gebouweigenaren wetenschappelijk gefundeerd te adviseren over allerlei aspecten die aantoonbaar tot een beter gebouw leiden, zoals onder meer uitzicht op groen, de eisen die gesteld kunnen worden aan optimale akoestiek en de kwaliteit van het voedsel in de bedrijfskantine. “Het bijzondere van WELL is dat we de werkelijke prestaties van gebouwen op deze zeven vlakken ook echt *meten*”, vult hij aan. “Het gaat er dus niet alleen om of een gebouw is uitgerust om in principe de juiste prestatie te leveren. Een gebouw wordt alleen voorzien van de ‘WELL-sticker’ wanneer de prestatie daadwerkelijk geleverd wordt.”



“Gezondheid in een gebouw zorgt voort een sterke stijging van de productiviteit en een daling van het ziekteverzuim.”

Het certificaat biedt volgens Beuker en Van Haaren voordelen aan alle *stakeholders*. Voor gebouwgebruikers is het bijvoorbeeld van belang dat zij in een prettig binnenklimaat kunnen werken, waar het niet te warm of te koud is en waar hun lichamelijke en geestelijke behoeftes optimaal bediend worden. En hun werkgevers profiteren van WELL omdat een gezonde werkomgeving tot een hogere productiviteit en een lager ziekteverzuim leidt. Bovendien kan een gezond gebouw werkgevers helpen om *high potentials* aan zich te binden in de *war for talent*, een niet onbelangrijk voordeel in een snel krimpende arbeidsmarkt. En vastgoedontwikkelaars onderscheiden zich met een WELL-gebouw in de markt.

Als de voortekenen niet bedriegen, gaat het WELL-certificaat de komende jaren dan ook een grote opmars maken in de Nederlandse bouwwereld. Delta-CEO Coert Zachariasse geeft desgevraagd aan dat zijn bedrijf op korte termijn een nieuw bedrijfsgebouw op Park 2020 én een woningbouwproject wil realiseren op basis van de WELL-methodiek en daarin samen optrekt met DGMR. Ook Antwan van Haaren merkt dat de belangstelling voor gezonde gebouwen in de dagelijkse praktijk snel toeneemt. “Ik zit als senior adviseur al vroeg in een ontwikkelproces aan tafel. De gezondheid van gebouwen is dan vaak een gespreksonderwerp; veel partijen willen er wat mee doen. Dat is begrijpelijk, want een gezonder gebouw heeft meer



waarde.” Zachariasse knikt. Volgens de Delta-directeur is het zelfs voorstelbaar dat de gezondheidsprestaties van een gebouw in de toekomst deel worden van het verdienmodel van gebouweigenaren. “Bijvoorbeeld door de huurprijs deels afhankelijk te laten zijn de gezondheidsprestaties van een gebouw. Daarvoor is het overigens wel belangrijk om nog een slag te maken op het gebied van het kwantificeerbaar maken van die prestaties.”

Terugverdientijd

De WELL Building Standard zet op dit terrein een behoorlijke stap voorwaarts. De wetenschappelijke basis van de methodiek biedt goede handvatten om de gebouwde omgeving kwantificeerbaar gezonder te maken. Beuker, Van Haaren en Zachariasse verwachten dan ook dat deze certificeringmethode in ons land snel terrein zal winnen, ook omdat de kosten zich relatief gemakkelijk laten terugverdienen wanneer men de investeringskosten van de maatregelen afzet tegen de productiviteitswinst.

Van het certificeringstraject kan bovendien een stimulerende werking uitgaan: omdat in de WELL Building Standard precies staat beschreven aan welke aspecten gebouweigenaren moeten denken om tot een gezonde werkomgeving te komen, kan het traject leiden tot bewustwording op tot dan toe niet in kaart gebrachte relevante terreinen.

De WELL Building Standard is een internationaal geldende certificering, die in drie gebouwtypologieën (New and Existing Buildings, New and Existing Interiors en Core and Shell) in drie varianten uitgereikt kan worden (Silver, Gold en Platinum). Grofweg zijn er twee randvoorwaarden te noemen waaraan in ieder geval voldaan moet worden wanneer een WELL-certificaat wordt nagestreefd: een gebouw moet minimaal voldoen aan de klasse B-eisen uit de gangbare normen en een gebouw moet toegankelijk zijn voor minder validen. Het certificeringsproces vindt vervolgens plaats op basis van vooraf vastgestelde



“Duurzaamheid is geen usp meer. Het is nu echt een inhoudelijke vraag geworden.”



“We zijn met WELL begonnen omdat ontwikkelaars inzichtelijk wilden maken voor huurders hoe gezond hun gebouwen zijn.”

prestatie-eisen, waarbij getracht is de bewijslast voor gebouweigenaren zo gering mogelijk te houden. De certificering is met name gebaseerd op de metingen die verricht worden door de WELL Assessor. Wanneer uit die metingen blijkt dat een gebouw daadwerkelijk voldoet aan de gestelde eisen op het gebied van gezondheid en comfort, wordt het WELL-certificaat uitgereikt. Daarmee is de kous overigens niet af.

“Positief aan WELL is dat het certificaat niet oneindig geldig is maar dat er iedere 3 jaar opnieuw gemeten wordt”, zegt Beuker. “Veranderingen in het gebruik, de werkplekindeling of bijvoorbeeld onvoldoende onderhoud kunnen ervoor zorgen dat een gebouw in de loop van de tijd minder gezond wordt. Door na 3 jaar opnieuw een verkort certificeringproces te doorlopen, zorg je ervoor dat een WELL-gebouw ook gezond blijft.” Dat is belangrijk, want het WELL-certificaat is niet het doel, maar een *middel*. Het doel is het verbeteren van de kwaliteit van de gebouwde omgeving door het realiseren van gezonde gebouwen.” De beide andere gespreksgenoten knikken. “Het gaat er uiteindelijk om waarde te creëren, allereerst voor de gebruikers maar ook voor de hele keten”, zegt Zachariasse. “WELL is een veelbelovende methodiek om op dit vlak een nieuwe stap te zetten.” ●