

Installatiewereld staat aan vooravond van enorme groeiemarkt

# WELL-certificering maakt gebouwen tot gezondere leef- en werkomgeving

Sinds enkele decennia leggen we veel nadruk op het ontwerpen van energiezuinige gebouwen. Maar zijn we daarbij het belangrijkste doel van een gebouw of een woning uit het oog verloren? Creëren en bouwen we nog wel de meest gezonde en veilige leef- en werkomgeving? Met de komst van WELL-certificering gaat de aandacht in elk geval weer naar die aspecten waaraan gebruikers en bewoners de meeste waarde hechten. Een omgeving waarin het goed toeven is.

Rob van Mil, Stijlmeesters

Certificering groeit in populariteit, als instrument waarmee we de prestatie of status van bijvoorbeeld een gebouw aanduiden. Met het Energielabel, maar ook met BREEM- en LEED-certificering, zet de vastgoedwereld de afgelopen jaren sterk in op het aantonen van de energiezuinigheid en duurzaamheid van het gebouw. Onder invloed van deze eisen zijn bijvoorbeeld het energiegebruik maar ook de luchtdoorlatendheid van gevels, daken, en vloeren sterk gereduceerd. Alleen hebben deze maatregelen ook een duidelijke invloed op het binnenmilieu. Gebruikers en bewoners in een gebouw merken dat steeds vaker. Daardoor ontstaat zo langzaam maar zeker de wens om de leefbaarheid in gebouwen en woningen eveneens aan normen te onderwerpen. Met de WELL-certificering wordt aan die groeiende wens tegemoet gekomen.

## ■ ALLES DRAAIT OM VALIDATIE

WELL-certificering kent zijn oorsprong in de Verenigde Staten en heeft daardoor ook een Amerikaanse organisatie, de International WELL Building Institute (IWBI), die de regeling beheert. In tegenstelling tot bijvoorbeeld BREEAM of LEED stelt WELL weinig tot geen eisen of bewijslast in de ontwerpfase. Bij WELL

draait alles om de validatie. Na oplevering van een gebouw komen geaccrediteerde controleurs ter plaatse om zelf te bepalen in welke mate het gebouw aan de voorschriften en eisen van WELL voldoet. "Juist omdat de bewijsvoering in de gebruiksfase van het gebouw ligt zien we binnen TVVL WELL-certificering als een erg interessante ontwikkeling. En tegelijk ook als een kans", zegt Atze Boerstra, directeur van BBA Binnenmilieu. Tijdens een uitgebreid interview vertelt hij, samen met collega Tim Beuker, adviseur bij



*Tim Beuker: "Feitelijk bepaalt de gebruiker van een pand, en alle keuzes die hij uiteindelijk maakt, welk certificaat eruit rolt."*

BBA Binnenmilieu, Lada Hensen Centnerová, consultant en onderzoeker, en Martijn Kruijsse van TVVL, wat WELL-certificering voor de Nederlandse markt kan betekenen. "Binnen TVVL gaat het steeds vaker over de mens en zien we de techniek als hulpmiddel. Het motto van onze vereniging is niet voor niets dat we techniek in dienst stellen van mens en maatschappij. Daarom is het zo belangrijk om nu eens goed te onderzoeken hoe we kunnen zorgen dat techniek daadwerkelijk bijdraagt aan het welzijn van mensen. Of, zoals wij het in de VS al gekserend hebben aangekondigd: 'People First'. Met WELL-certificering hebben we een instrument dat echt inzichtelijk maakt in hoeverre techniek bijdraagt aan het welzijn van mensen in de gebouwde omgeving", aldus Boerstra.

## ■ ALLEEN WELZIJN EN GEZONDHEID TELT

Waar het bij BREEAM en LEED heel sterk gaat om het vergroten van de duurzaamheid - een zo klein mogelijke, ecologische footprint van een gebouw - gaat het bij WELL vrijwel uitsluitend om welzijn en gezondheid. "Zwart-wit gezegd kan een gebouw met een hoge WELL-score energetisch zo lek zijn als

een mandje”, zegt Tim Beuker. “Tenzij het in dat gebouw heel erg tocht, want dat is niet goed voor het welbevinden van de gebruikers”, voegt Beuker er meteen aan toe. In Nederland is hij de eerste geaccrediteerde professional, die namens de IWBI ontwikkelaars en gebouw-eigenaren kan begeleiden in hun traject om een WELL-certificering te behalen. “Daarmee ben ik nog geen controleur die bij de uiteindelijke certificering de audit afneemt. Daarvoor komen speciaal opgeleide mensen uit de VS naar Europa, omdat we die gecertificeerde controleurs hier nog niet hebben. We bekijken wel of wij dit in de toekomst ook zelf kunnen en mogen uitvoeren.”

Ook Lada Hensen is, als consultant en onderzoeker verbonden aan de Technische Universiteit Eindhoven, nauw betrokken bij het implementeren en bestuderen van de WELL-certificering in ons land. “Als je hier goed naar kijkt, zie je dat het om veel meer gaat dan technische randvoorwaarden. Er zit ook een duidelijke component in, die veel eerder bij het management en de HRM-afdeling van een bedrijf ligt dan bij de technici. Denk dan aan maatregelen in een gebouw waarmee gezond voedsel en voldoende bewegen worden bevordert. Daarvoor zal het management gerichte programma’s moeten introduceren.” Tegelijk denken Hensen, Boerstra en Beuker dat WELL-certificering veel mogelijkheden biedt voor de Nederlandse installatiesector, omdat er duidelijke aspecten zijn die veel aandacht vragen van de installatietechniek.

### ■ SCOREN OP ZEVEN CATEGORIEËN

In totaal zijn er zeven categorieën waarop een gebouw punten moet scoren om het WELL-certificaat te kunnen behalen. Die zeven zijn: Lucht, Water, Licht, Voeding, Fitness, Welzijn en Comfort. “Op de eerste drie, maar ook op comfort, kan de installatietechniek veel invloed uitoefenen. Bij fitness kun je nog denken aan een zodanige routing in een gebouw dat mensen makkelijker de trap nemen dan de lift. Maar voeding of welzijn zijn echt onderwerpen, waarin een werkgever of verhuurder van een pand een bepalende rol speelt”, zegt Boerstra.

Daarom is het voor WELL-certificering weinig zinvol om al bij het ontwerp eisen of bewijslast neer te leggen, weet Beuker. “Natuurlijk is het belangrijk dat je, wanneer je een gebouw ontwerpt waarvoor je uiteindelijk het WELL-certificaat wilt behalen, weet waar het in de audits na oplevering om draait. Bijvoorbeeld hoe belangrijk ventilatie is en welke eisen het certificaat daaraan stelt. Hetzelfde geldt voor



Lada Hensen: “Als je goed kijkt naar WELL, zie je dat het om veel meer gaat dan technische randvoorwaarden.”

de eisen die het certificaat stelt aan thermisch comfort of verlichting. Ik kan je zeggen dat de materiaalkeuze van bijvoorbeeld vloerbedekking of meubels erg kritisch is. De audit vindt één maand na de ingebruikname van een gebouw plaats, en het is een hele uitdaging om dan te zorgen dat de grote doses schadelijke stoffen die nieuwe materialen op dat moment nog uitstoten, voldoende te reduceren. Voorafgaand aan de audit wil je echt maximaal kunnen verwarmen en ventileren, zodat nieuwe materialen goed kunnen uitademen.”

### ■ DRIE TYPEN WELL-CERTIFICAAT

In tegenstelling tot bijvoorbeeld BREEAM of LEED wordt het WELL-certificaat vrijwel altijd aangevraagd door de uiteindelijke gebruiker van een pand. Toch zijn er ook mogelijkheden voor ontwikkelaars en verhuurders. Om die reden bestaan er drie typen WELL-certificaat. De eerste is het WELL New & Existing Buildings. Hierbij omvat de audit alle ruimtes

en de volledige scope van de zeven onderwerpen. Dit certificaat is dan ook bestemd voor een gebruiker die zelf het hele pand in gebruik heeft. De tweede is WELL New & Existing Interiors. Hierbij is het mogelijk om het certificaat aan te vragen voor een deel van een gebouw. Dit biedt mogelijkheden voor een huurder, die in een pand zit met andere huurders die mogelijk geen waarde hechten aan het certificaat. Tot slot is er het derde type, WELL Core & Shell, waarbij de scope van de certificering zich puur op het omhulsel van het pand richt. Deze is vooral bedoeld voor een ontwikkelaar of belegger, die wil aantonen dat zijn gebouw de gezondheid en welzijn van mensen bevordert. Maar omdat de gebruiker en de inrichting nog niet bekend zijn, kan het WELL-certificaat niet voor de volledige omvang worden afgegeven.

“Naast de drie categorieën heb je dan ook nog drie verschillende niveaus: Silver, Gold en Platinum. Bij silver voldoe je - even grof gezegd - alleen aan de verplichte credits, terwijl je om gold of platinum te behalen ook aan een bepaalde hoeveelheid optionele credits moet voldoen”, vertelt Boerstra. “Maar”, zo vult Beuker hem aan, “bij het ontwerp is het erg lastig om al rekening te houden met het streven naar gold of platinum. Feitelijk bepaalt de gebruiker van een pand, en alle keuzes die hij uiteindelijk maakt, welk certificaat eruit rolt. Wel kun je de gebruiker vooraf heel goed bevragen welk comfortniveau hij wenst, zodat je daarop zoveel mogelijk de technische keuzes kunt afstemmen.”

### ■ OP BASIS VAN AMERIKAANSE NORMEN

Voor de eisen die het WELL-certificaat stelt aan lucht, water, licht en comfort, wordt voor

### ■ KOSTEN VAN WELL-CERTIFICERING

Voor de WELL-certificering komen inspecteurs uit de Verenigde Staten naar Europa om de audits af te nemen. De kosten daarvoor variëren naar gelang het type gebouw en de omvang. Met als voorbeeld een gebouw van 20.000 euro, zijn de kosten als volgt:

Core and Shell	€ 46.224,-	€ 2,31 p/m2
New and Existing Interiors	€ 103.763,-	€ 5,18 p/m2
New and Existing Buildings	€ 118.224,-	€ 5,91 p/m2

Naast de kosten van de inspectie zijn de investeringen in het gebouw - om deze aan WELL te laten voldoen - vaak van groter belang en in elk geval ingrijpender. Hoewel het lastig is om hier generieke uitspraken over te doen, heeft BBA Binnenmilieu inmiddels uit ervaringen van enkele projecten in Nederland en Europa kerncijfers op een rij gezet. Daaruit blijkt dat een gebouw van 20.000 m2 dat het Core and Shell Silver certificaat wil behalen een meerinvestering nodig heeft van ongeveer 600 á 700 duizend euro, wat neerkomt op circa € 30 á € 35 per m2. Wil je Core and Shell Platinum halen, dan bedraagt de meerinvestering 8 tot 9 ton euro voor een gebouw van die grootte, oftewel € 40 á € 45 per m2. Daarbij merkt BBA op dat die kosten, door de ervaringen die nu worden opgedaan, de komende jaren redelijk snel zullen dalen en mogelijk al binnenkort rond de € 25,- per m2 terecht zullen komen.



Atze Boerstra: "WELL maakt inzichtelijk in hoeverre techniek bijdraagt aan het welzijn van mensen in de gebouwde omgeving."

belangrijk deel verwezen naar Amerikaanse installatienormen en -voorschriften. "In Nederland bekijkt het Blue Building Institute of die normen en voorschriften overeen komen met de Nederlandse, of beter nog de Europese normen en eisen. In een aantal gevallen is dat zo, en daarom proberen wij bij het IWBI de gelijkwaardigheid aan te tonen", zegt Beuker. "Als die gelijkwaardigheid wordt vastgesteld en geaccepteerd, dan vermeldt IWBI dat op hun website. Voor een aantal normen is dat al gebeurd en enkele andere staan op het punt om doorgevoerd te worden."

"Er zitten best wel een aantal rare eisen en voorschriften in WELL, als het gaat om installatietechniek. Bij ventilatie verwijzen ze naar Amerikaanse normen, waarvan wij kunnen vaststellen dat de minimale eisen van Europese ventilatienormen in het algemeen al hoger liggen. Alleen op bepaalde onderdelen, zoals de hygiëne van het ventilatiesysteem, liggen de eisen in de VS weer hoger dan hier", vertelt Boerstra. "Ook eist WELL-certificering dat het thermisch comfort voor alle ruimtes in een gebouw hetzelfde is, of het nu een verblijfsruimte, een hal, een gang of een berging is. Terwijl we in Europa het standpunt hanteren dat het thermisch comfort alleen optimaal moet zijn waar mensen verblijven. Dit doen we vooral om energie zo zorgvuldig mogelijk te gebruiken. We proberen de IWBI voor die visie te winnen, maar of dat lukt?"

### ■ ELKE DRIE JAAR EEN AUDIT

"Het WELL-certificaat heeft een geldigheidsduur van drie jaar", vertelt Hensen, "en daarmee lijkt hij op het BREEAM In Use certificaat. Het betekent dat je elke drie jaar opnieuw een audit door de controleurs moet ondergaan, als je tenminste het certificaat wilt behouden. Dus als je bezuinigt op onderhoud, maar ook als de bezetting in een gebouw wijzigt, dan kan dit

direct tot een ander of helemaal geen WELL-certificaat leiden." "De echte, toegevoegde waarde van deze certificering is dat het een effectieve vorm van commissioning is. Op alle aspecten waar het gaat om de gezondheid van mensen. Of het nu daglicht is, legionellaveiligheid of voldoende frisse lucht. Daarom moet je dit label zeker niet vergelijken met BREEAM of LEED. De laatste twee gaan over energie en duurzaamheid en WELL gaat over gezondheid en welzijn", vindt Hensen.

Boerstra en Beuker gaan zelfs nog een stapje verder: "Misschien moet je wel een keuze maken. Als je zowel BREEAM als het WELL-certificaat wenst, ontcom je mogelijk niet aan het maken van halfzachte keuzes. Wil je als adviseur of installateur met WELL-certificering aan de slag, zorg dan dat je in gesprek gaat met

je opdrachtgever over gezondheid. De normen die WELL-certificering stelt, zijn echt zeer wetenschappelijk en met de laatste medische inzichten opgesteld. Daar zit veel wetenschap achter. En voor de meeste organisaties geldt dat een besparing op ziekteverzuim en het vergroten van het welzijn van medewerkers een veel groter rendement oplevert. Daarmee verhoog je namelijk de productiviteit van mensen. Dat levert veel meer op dan die laatste procenten energiebesparing die je met een zeer zuinig gebouw kunt realiseren. Bovendien zijn er al signalen dat ook GRESB, de beoordelaar van vastgoedbeleggingen, bij de waardering van vastgoedportefeuilles steeds meer naar gezondheid gaat kijken. Daarin zal WELL-certificering ongetwijfeld een prominente rol kunnen vervullen."

### ■ "GEZOND GEBOUW BIEDT VOOR ALLE PARTIJEN VOORDELEN"

Dat een gezonde werkomgeving in het belang is van de gebruikers en de werkgever, is voor iedereen wel duidelijk. Maar ook investeerders en gebouweigenaren hebben een belang om te investeren in een gebouw met een WELL-certificaat. Dat zegt althans Nils Bonder, directeur Consult bij AM Real Estate Development. "In de Verenigde Staten zie je nu al dat huurders, in gebouwen met een WELL-certificering, structureel langere huurtermijnen afsluiten. Dat vertegenwoordigt ook een aanzienlijke, financiële waarde."

"We zitten nu in een aanloopperiode, waarin vooral organisaties die wat nadrukkelijker naar welzijn van werknemers kijken, bereid zijn om de meerprijs voor WELL-certificering te betalen. Maar die meerprijs gaat dalen. Uiteindelijk verwacht ik dat bijna elke eigenaar en verhuurder het belang van een gezonde werkomgeving inziet en daarvoor een meerinvestering wil doen", vertelt Bonder. "Ook bij BREEAM en LEED waren in het begin alleen de koplopers te enthousiasmeren. Nu is die mate van duurzaamheid vrijwel gemeengoed bij nieuwbouw. Met de uitgangspunten en eisen die we bij WELL hanteren, verwacht ik dat het nog veel sneller kan gaan dan met duurzaamheid."

#### WELL vormt uitgangspunt

AM Real Estate Development ontwikkelt nu al vanuit de uitgangspunten en eisen die WELL stelt. "Niet dat elk gebouw ook een WELL-certificaat krijgt, maar wij willen wel elke eigenaar of gebruiker die mogelijkheid bieden. Binnenkort leveren we het WTC-pand in Utrecht met een WELL-certificaat op. Ook bij de ontwikkeling van het HELIX-kantoor in Utrecht en het Human Capital Care gebouw in Son, dat moederbedrijf BAM bouwt, vormt WELL het uitgangspunt."

#### Onderzoek in Living Lab

"Tegelijkertijd zie ik dat nu vooral organisaties zoals Menzis, die vanuit hun eigen dienstverlening reeds betrokken zijn bij de gezondheid en welbevinden van medewerkers interesse hebben in WELL. Samen met onder andere Menzis en de Hanzehogeschool Groningen onderzoeken wij in een Living Lab wat de verdere mogelijkheden zijn bij de ontwikkeling van een gezond gebouw. Zorgverzekeraars onderzoeken op hun beurt of zij straks werkgevers, die hun medewerkers in een gebouw met WELL-certificaat huisvesten als onderdeel van hun totale vitaliteitsbeleid, een korting kunnen geven op de arbeidsongeschiktheidsverzekering."

#### Meerdere financiële voordelen

Zo zal WELL-certificering op meerdere fronten financiële voordelen bieden: eigenaren sluiten langere huurcontracten, medewerkers werken prettiger en blijven gezonder, werkgevers ervaren minder ziekteverzuim en krijgen mogelijk korting op hun verzekering. "Als ontwikkelaar zullen we straks vaker bij de HR-manager dan bij de CFO aan tafel zitten. De tijd dat een gebouw een puur financieel product was, ligt echt achter ons."