

Hubrecht van Ginneken, directeur van Deerns:



“Gezond gebouw maak je samen”

Hij werkte bijna twintig jaar bij chipmachinefabrikanten ASML en ASM. Maar gevraagd naar wat de bouw- en installatiesector kan leren van de halfgeleiderindustrie, komt er geen relaas over chips, IT-technologie en automatisering, zoals je misschien zou verwachten. Nee, wat Deerns-directeur Hubrecht van Ginneken uit die high tech wereld meeneemt is vooral de samenwerking in de keten. “We moeten elkaar meer gaan zien als partners. Dat is dé manier om innovatie te stimuleren en gezonde gebouwen te realiseren.”



Hubrecht van Ginneken

Foto's: Christiaan Krop

Auteur

Tijdo van der Zee



"Wel meer dan twintig chips zitten er tegenwoordig in een smartphone en die moeten allemaal sneller, kleiner goedkoper", zegt Van Ginneken. "Chipmachinefabrikanten bouwen elk jaar een nieuwe machine. Het gaat zo hard in die wereld." Bedrijven in die keten begrijpen daar dat je elkaar nodig hebt, omdat het je anders gewoonweg niet lukt. "Intel weet heel goed dat ze zonder ASML geen chips meer kunnen maken. Ze proberen hun relatie goed te houden, in beider belang."

"Die innovatiedrive zie je in de bouwsector wat minder terug", zegt Van Ginneken. "Nieuwe gebouwen moeten gezond zijn, energetisch verantwoord, comfortabel en in de toekomst wellicht circulair. Om dat voor elkaar te krijgen moet je elkaar stimuleren en challenge. Het is niet de bedoeling dat iedereen zijn eigen stukje oplevert en de boel over het hekje gooit als aan de contractvoorwaarden is voldaan."

BIM is hulpmiddel en obstakel

De keten moet ineens schuiven en een technologie als BIM kan daarbij helpen, zegt Van Ginneken. "Ik denk dat je moet streven naar zo min mogelijk overdrachtsmomenten, omdat dat altijd momenten blijken waarin partijen elkaar gaan vertellen dat het allemaal niet goed was." BIM is een hulpmiddel, maar blijkt soms ook een obstakel voor betere samenwerking. De grote belofte van BIM, dat een en hetzelfde model de hele keten door kan, dat is nog

wel eens lastig. "Het loopt spaak op details. Niet alle softwareleveranciers hanteren eenzelfde nulpunt voor objecten. Als dat gebeurt kun je het model opnieuw maken, zonde van tijd, geld en energie. Je moet van tevoren goede afspraken maken zodat je zoveel mogelijk rework voorkomt."

WELL

Deerns zet de laatste jaren zwaar in op WELL, de beoordelingsmethodiek voor een gebouw die het welzijn van de ingebruiker voorop zet. Het bedrijf werkt hierbij onder andere samen met het Blue Building Institute. Deze non-profit-organisatie probeert de randvoorwaarden te scheppen om WELL tot een succes te maken. En binnen Deerns hebben zich vier medewerkers volledig toegewijd aan WELL en mogen zich inmiddels Accredited Professionals noemen. Zij weten alles over de certificeringsmethodiek. WELL gaat over veel meer dan alleen een gezond gebouw en bestrijkt ook gebieden als lichaamsbeweging, voeding en geest. Maar er zit ook een flinke installatiecomponent aan.

"We hebben de afgelopen decennia een grote focus gezien op duurzaamheid vanuit opdrachtgeverskant. Dat leidde in sommige gevallen tot potdichte gebouwen en een beperkte invloed van eindgebruikers op het 'microklimaat' van hun eigen werkplek. We komen nu in een nieuwe fase, waarin het individu voorop komt te staan. Dat levert installatietechnisch mooie nieuwe uitdagingen op. Bij WELL krijg je punten als iemand het raam open kan zetten. Dat is belangrijk, niet alleen vanuit het oogpunt van frisse lucht, maar vooral omdat mensen anders snel het gevoel krijgen de regie kwijt te zijn over hun werkomgeving. Mensen moeten zelf een knop aan of uit kunnen zetten en zelf het raampje open kunnen doen."

Architect en installatie-adviseur krijgen in de WELL-systematiek een andere verhouding. Uiteraard was die samenwerking er al; het architectonisch ontwerp bepaalt immers voor een groot deel de energetische prestaties. Maar met WELL is die samenwerking nog inniger. "Dan komt de trap bijvoorbeeld in het midden van het gebouw en de lift ergens onopvallend in een hoek. Zo stimuleer je mensen om de trap te nemen."

"Als we de beschikking krijgen over gebruiksdata, gaan we op termijn naar risicodragend ontwerpen"

Kwantificeerbaar maken

Volgens Van Ginneken hebben de early adopter van WELL andere beweegredenen dan de partijen die nog niet zover zijn. "Koplopers voelen instinctief aan dat een WELL-gebouw bijdraagt aan de bedrijfsdoelstellingen." Het probleem is dat er nog niet erg veel data beschikbaar zijn over de relatie tussen gezonde gebouwen en de prestaties van de werknemers die in het gebouw werken. Al begint daar nu wel verandering in te komen. Een recent onderzoek van CBRE in samenwerking met de UT Twente onder 124 deelnemers toont aan dat een gezondere omgeving kwantificeerbaar bijdraagt aan de productiviteit. Zo leidt betere - circadiaanse - verlichting tot 12% procent betere prestaties. Een flink woud aan planten in kantoor en genoeg beweging hebben dezelfde positieve effecten.

Ook het onderzoek van professor Philomena Bluyssen in het zogeheten SenseLab van de TU Delft gaat waarschijnlijk tot mooie inzichten leiden over de relatie tussen gebouw en prestatie. Het is wellicht een wat te vaak gebruikt mantra, maar het blijft een feit: de stenen in een gebouw zijn niet de kostenpost voor een werkgever. Dat zijn de lonen van mensen die er in werken. Van Ginneken: "Als nou straks onomstotelijk vast staat dat een gezonde omgeving leidt tot een 5% hogere productiviteit, dan is dat fantastisch en zal iedereen meteen om zijn. Veel partijen in de sector hebben deze bevestiging nodig. En dat begrijp ik ook wel."

Happy Building Index

Welzijn van de gebouwgebruikers is niet een onderwerp dat doorgaans op het bordje ligt van de vastgoedmanager. Dan kom je veel eerder bij de HR-manager, of zelfs op het niveau van de CEO. "Die moet je raken met dit verhaal. Anders krijg je het niet voor elkaar". Het gaat er dus om dat gezondheid een waarde krijgt en dat die waarde meetbaar is. Op het moment dat van een gebouw de waarde is bepaald, kunnen anderen in de keten er mee aan de slag. Dat is dan ook de bedoeling van de twee jaar geleden ontwikkelde Nederlandse Happy Building Index, waar gebouwgebruikers een gebouw een rating kunnen geven. Op portfolio-niveau bestaan er ook zulkke ranglijsten, zoals de duurzaamheidslijst van GRESB. In zekere zin is een WELL-gecertificeerd gebouw ook een bewijs van



goede prestaties: naast het feitelijk meten van de gebouwprestaties is een WELL-certificaat ook dat jaarlijks een gebruikerstevredenheidsonderzoek wordt uitgevoerd.

"Investeerders willen weten of hun investering in het portfolio van een vastgoedbeheerder een langdurige waarde vastlegt. Dan blijkt dat een Label A-gebouw echt wel wat meer interesse wekt dan een gebouw met label D. Banken zoals ING, Rabobank en ABN AMRO zijn belangrijke investeerders in vastgoedportefeuilles. Behalve dat ze zijn aangesloten bij het Dutch Green Building Council stellen ze tegenwoordig voorwaarden aan de financiering (verstrekking van leningen) van vastgoed. Deze voorwaarden hebben betrekking op de duurzaamheid en gezondheid van een gebouw. Zo stimuleren zij de bouw van duurzame en gezonde gebouwen."

Portfolio in kaart

Deerns houdt zich hier al lang mee bezig en ook nu zijn verkennende gesprekken gevoerd met vastgoedeigenaren om het hele portfolio in kaart te brengen. "Die gesprekken staan nog in de kinderschoenen. We kunnen een quickscan doen van al hun gebouwen. Dan gaat het al snel om tientallen gebouwen. Dan kijken we samen hoe zo'n quickscan eruit moet komen te zien, wat we zouden willen weten van de gebouwen en wat voor parameters dan aan de quickscan moeten hangen. Daarna zullen we alle gebouwen individueel gaan beoordelen."

Fotolijstje op bureau

Een duurzaam en gezond gebouw zal altijd technische installaties bevatten, maar het is volgens Van Ginneken niet nodig om daarin door te schieten. "Dat je met een pasje of met je smartphone binnenkomt en dat je meteen een werkplek toegewezen krijgt. Ik geloof wel dat we daar op termijn naar toe gaan, maar ik beseft dat veel mensen daar nu nog niet aan toe zijn. Die willen gewoon aan het bureau zitten waar ze hun fotolijstje hebben staan, of waar de bureaustoel op hun lichaam is ingesteld. Die staan er niet op te wachten dat het systeem zegt: 'het is vandaag vrijdag, lekker rustig, dus sluiten we jouw verdieping vandaag af.' Hoe energetisch verantwoord dat ook is."

De moderne installatieadviseur moet zich in krachtenveld van al deze belanghebbenden kunnen bewegen. Dat betekent dus dat hij op de hoogte moet zijn van de menselijke behoeftes van de gebouwgebruiker, van beloftes van techniek en automatisering én van mensen die een ander soort taal spreken. Niet alleen de taal van de techneut, maar ook die van de mensenmanagers en de financieel verantwoordelijken, zegt Van Ginneken. "De adviseur moet de beweegredenen van de klant kennen. Als wij een dolenthousiast verhaal vertellen over installatietechniek aan een HR-manager in plaats van iemand van vastgoed, dan is de kans groot dat we ons punt niet kunnen maken en dat we

het stempeltje krijgen van 'nerd'. Dat zijn we overigens ook – nerd – , en daar mogen we trots op zijn, maar we moeten wel snappen hoe die afwegingen worden gemaakt binnen een bedrijf."

Feedback loop

Van Ginneken grijpt nog even terug naar de wereld van de halfgeleiders. "Van die machines worden wel honderden dingen gemeten. De verkregen data gaan door een statistische procescontrole, waarbij je voortdurend in de gaten kan houden of de machine nog normaal functioneert. Als er iets verandert, weet je precies hoe je moet handelen. Dan ga je naar performance based onderhoud. Je hebt dan wel de data nodig om dat te kunnen doen. In de halfgeleiderindustrie voerden we deze discussie twintig jaar geleden. Ik zie dat dit in de bouwwereld nu pas op gang komt."

"De installatieadviseur weet wel hoe een ontwerp presteert als het gebouw net is opgeleverd, maar dan is het nog leeg. Data over hoe een gebouw presteert in gebruik, krijgen we nu meestal niet. Dat gaat de komende tijd veranderen. Daar ben ik van overtuigd. Afspraken maken over gebruik van data doe je niet op een middagje. Daar gaat zo een jaar overheen. Maar als het ons vaker lukt om de beschikking te krijgen over de data, dan gaan we op termijn naar risicodragend ontwerpen. Real time kan dan een verband worden gelegd tussen de eisen waarmee het ooit begonnen is op basis van een beoogd gebruik, en wat er gerealiseerd is op basis van een werkelijk gebruik. Voor het eerst is de loop ontwerp, realisatie en gebruik dus volledig gesloten."

