

“De *mens* moet weer



Lara Muller

centraal staan in gebouwen”

Een gezond binnenklimaat wordt steeds belangrijker gevonden. Gebouwbeheerders en –eigenaren beseffen maar al te goed dat deze trend niet te stuiten is en investeren steeds vaker in gezonde gebouwen.

Techniek is een belangrijk hulpmiddel, maar niet het doel, stelt CEO Lara Muller van het Blue Building Institute. “Het doel is namelijk: we moeten de mens weer op nummer 1 zetten en niet het gebouw.”

Harmen Weijer

Sinds de vastgoedvakbeurs Provada in juni 2016 is het Blue Building Institute van start gegaan. Belangrijkste doel is duurzame en gezonde werk-, woon- en winkel omgevingen te ontwikkelen. BBI hanteert hierbij de Amerikaanse WELL certificeringsmethode op basis van de WELL Building Standard™. “Het is onze bedoeling dat deze methode in Nederland en daarna Europa gebruikt gaat worden: één standaard die gaat over mensen in de gebouwde omgeving”, vertelt Lara Muller, medeoprichter van BBI samen met Alexandra Boot en Francesco Franchimon. Sinds de oprichting van BBI is Muller de CEO. Ze heeft een flinke staat van dienst, onder meer als directeur Duurzaamheid van een van de grootste Europese beleggers in vastgoed Corio, nu Klépierre. “Ik heb in de acht jaar dat ik directeur was Corio mogen begeleiden naar de hoogste duurzaamste normen. Een van de belangrijkste dingen die ik hier geleerd heb is dat niet de gebouwen maar de mens centraal staat. Corio was vooral retailbelegger, en die wordt afgerekend op hoe fijn winkelbezoekers het vinden in de winkels die onze klanten huren. In onze gesprekken met deze retailers kwamen we er steeds meer achter hoe belangrijk dit voor retailers is. Dan praten we over verlichting, maar ook over het binnenklimaat: het moet niet te warm of te koud zijn en de luchtvoorziening moet aangenaam zijn, het gaat om beleving” In de afgelopen jaren is door Muller en Corio vooral gekeken naar het verduurzamen van hun gebouwen. “Energiebesparing, duurzame energie, meer groen en CO₂-reductie was lange tijd de richting waarop we hebben gestuurd. Veel retailpartijen onderstrepen dat, maar in alle gesprekken kwam naar voren dat het niet ten koste mag gaan van

minder bezoekers. Dus geen deuren dicht omdat het energiebesparend werkt. LED-verlichting was in die tijd – een jaar of zes geleden – nog niet zo goed als nu. LED was dus nog geen optie, omdat producten niet goed werden uitgelicht. Toen al zagen wij dat duurzaamheid en comfort voor gebruikers hand in hand moeten gaan.”

Mens centraal

De mens moet dus centraal staan en wel op een zo gezond mogelijke manier. En dat is precies wat met WELL Building Standard voor elkaar gekregen kan worden. “Ik kwam een paar jaar geleden in aanraking met de tool die door het Amerikaanse International Well Building Institute (IWBI) is opgezet. Het gaat verder dan tools die veel bekender zijn, zoals LEED, BREEAM en GreenCalc. En dat komt voornamelijk door de ‘human factor’ in ieder van de zeven WELL-elementen; Lucht, Water, Voeding, Licht, Fitness, Comfort en Psyche.”

Muller doelt vooral op voeding, fitness en psyche. “Dat zijn elementen waar gebruikers in begeleid moeten worden; bij de andere elementen kan techniek van het gebouw een belangrijkere rol spelen. Wat overigens niet wil zeggen dat techniek niet kan helpen bij voeding en fitness. Want om mensen in beweging te krijgen kan een technisch snufje als een app

“WELL vraagt om slimme en mooie technische oplossingen.”

op je telefoon enorm handig zijn. Die zijn er al in de vorm van stappen-tellers, maar het is niet voor niets dat Apple medici in dienst heeft genomen om hun nieuwe iPhones van medische apps te voorzien. Gezondheid is wat dat betreft het nieuwe duurzaam.”

Woningen en winkels

De WELL Building Standard bestaat vooralsnog alleen voor kantoren in drie bouwtypen: New and Existing Buildings, New and Existing Interiors en Core and Shell. Naast een WELL Building Standard voor kantoren is er een pilotversie voor Woningen, Scholen, Restaurants, Groot keukens en Gebieden. Hiermee zijn eigenlijk alle functies van ieder vastgoedobject wel beschreven en kan het daarmee feitelijk op ieder vastgoedtype geplot worden.

“In dat kader hebben we afgelopen juni – tijdens de Provada van 2017 – twee belangrijke partners aan ons gebonden: woningbelegger Vesteda en retailer Albert Heijn. Vesteda brengt enkele grote huurwoningcomplexen als pilot in om ervaring op te doen met WELL in woningbouw.

Deze worden dusdanig omgebouwd dat ze voldoen aan de WELL Building Standard."

Ook Albert Heijn is toegetreden als Founding Partner van BBI. Muller: "Vijf AH XL-filialen wordt bij wijze van proef WELL-gecertificeerd. Dat deze partijen meedoen als early adopters verschaft hen een voorsprong, en geeft ons de juiste informatie om kennis op te doen voor de rest van de markt."

Om te zorgen dat vastgoedpartijen en hun leveranciers met WELL aan de slag kunnen gaan, wil Blue Building Institute deze partijen aan elkaar verbinden. "Wij laten hen zien dat er een business case is voor gezonde gebouwen. Niet-tastbare waarden en tastbare waarden leveren wel degelijk geld op. Denk in dat geval aan een beter imago, goed werkgeverschap en meer welzijn, maar dus ook aan reductie op volksgezondheidskosten en effectievere preventiebeleid binnen ondernemingen."

Een gezond gebouw levert de gebruiker toegevoegde waarde op die misschien niet in eerste instantie tastbaar is, maar wel buitengewoon waardevol. Denk hierbij aan een vitalere en productievere organisatie, een hogere medewerkerstevredenheid en betrokkenheid, een beter imago als werkgever wat het bedrijf aantrekkelijk maakt voor nieuw en bestaand talent, minder ziekmeldingen en voor de samenleving minder volksgezondheidskosten. Het zijn gebouwen die een omgeving creëren waarin mensen optimaal kunnen functioneren, waardoor bedrijven concurrerender zijn en zich kunnen onderscheiden", zegt Muller.

"Ook is onze stelling dat gezonde gebouwen beter verhuurbaar zijn met een hogere opbrengst, die bovendien sneller doorgroeit. Om dat alles te bewijzen moeten we kennis ontwikkelen. Daarom zijn vanaf de start CBRE, Arcadis, Royal Haskoning en DGMR founding consulting partners van BBI geworden. En sinds afgelopen juni zijn daar nog drie consulting partners bijgekomen: Deerns, Progam Bouwmanagement en Traject." De vastgoedpartners en gebouweigenaren als AM RED, G&S Vastgoed, en nu sinds juni Vesteda en Ahold zorgen voor inbreng van projecten. "En er volgen snel meer, zoals ABN Amro in Nederland en Unilever in de VS. Deze partijen stappen hier in, omdat ze geloven dat WELL zorgt voor gezondere werkomgevingen. Ondanks dat we niet precies weten waar het eindigt en dat het pionieren is voor deze partijen."

Die pilotprojecten zijn hard nodig om de kennis in de praktijk te laten zien. "Aan deze projecten, zoals het WTC Utrecht van CBRE en AM RED, koppelen we een ontwikkelingsprogramma met onze adviserende partijen en universiteiten. In dit programma wordt het gezondheidseffect gemeten, maar ook wat het financieel-economische effect van de genomen maatregelen is."

Cultuurverschillen oplossen

In de afgelopen anderhalf jaar is veel tijd gestoken in het harmoniseren van de Amerikaanse WELL Building Standard met de Nederlandse wetgeving. "We hebben in vergelijking tot de VS en andere Europese landen al scherpe normen op bouwgebied. We hebben met het IWBI en hun kennispartner Delos deze verschillen gladgestreken. Dat geldt ook voor enkele cultuurelementen. Zo mag je in de VS een huurder verbieden om te roken in de huurwoning. Dat is in Nederland onmogelijk; daar zijn we als Nederlanders te eigennuttig voor. Wij stellen in dat geval voor om veel betere afzuigsystemen met betere filters te gebruiken. Want uiteindelijk gaat het niet om de maatregel, maar om het effect ervan zodat de intentie van de eis behaald wordt. En als we een vergelijkbaar gezondheidseffect kunnen bereiken met meer innovatieve techniek in plaats van het verbieden te roken, dan staat het IWBI daar voor open."

Steeds meer bedrijven staan open voor gezondheidsmaatregelen in hun gebouwen. "Wij spreken vooral vastgoedbeleggers aan, omdat zij eigenaar zijn van de gebouwen. Zij moeten op hun beurt hun huurders aanspreken over de winstgevendheid van gezondere gebouwen. Dat zijn vaak lange gesprekken omdat je huurders moet overtuigen dat ze meer huur gaan betalen voor een gezondere woon- en werkomgeving. Dit zijn andere processen dan standaard vastgoedprocessen. Het valt te vergelijken met de overtuiging die nodig was bij de invoering van bijvoorbeeld BREEAM. Maar dit gaat nog een stapje verder, want het gaat om meer dan alleen het gebouw en de inrichting. De verhuurder vraagt nu ook de gebruiker bezig te gaan met de gezondheid van hemzelf en zijn medewerkers. Denk aan de beschikbaarheid van drinkwater nabij de werkplek, of meer mogelijkheden om te sporten. Dat vraagt om aanpassingen in het ontwerp, maar ook in de cultuur van de betreffende onderneming."

Blue Building Institute kijkt inmiddels ook verder dan alleen naar één gebouw. In dat kader is het bezig een WELL-certificering op te zetten voor Community en Portfolio. "Bij Community wordt deze WELL-systematiek op wijkniveau ingezet. Dat is een grote wens van ons, omdat we in Nederland eigenlijk alleen nog maar aan gebiedsontwikkeling doen. Er wordt bijna geen gebouw neergezet zonder dat er naar een wijkopzet wordt gekeken, en dat is dus meer dan alleen gebouwen." Daar komt bij dat het in het belang is van de vastgoedsector om de omgeving van hun gebouwen zo aantrekkelijk, veilig en leefbaar mogelijk te maken en te houden. "Dus men denkt graag mee over hoe de wijk wordt ingericht, variërend van meer groen in de wijk, verlichting en bereikbaarheid, maar ook de beschikbaarheid van sportaccommodaties en gezonde voeding. En dus niet een snackbar in het winkelcentrum, maar bijvoorbeeld een supermarkt met een aanbod van biologische producten."

Innovaties

Dat biedt perspectief voor technische innovaties, bijvoorbeeld in de vorm van zoneverlichting, stelt Muller. "Neem Utrecht Leidsche Rijn: Vesteda zet daar dus vijf wooncomplexen neer. Vesteda is ook mede-verantwoordelijk voor een aantrekkelijke wijk. Dus zij is op zoek naar partijen die kunnen helpen met innovatieve verlichting, zodat mensen worden uitgenodigd om 's avonds op veilige manier een stuk te lopen. En dat gaat verder dan alleen nieuwe lantaarnpalen neerzetten; dat vraagt om slimme en mooie oplossingen."

Een andere, veel gestelde vraag is de mogelijkheid om als grote partij met veel panden deze als WELL-Portfolio te mogen certificeren. "Deze partijen hebben vaak tientallen panden in bezit en om die één voor één te certificeren is veel te duur. Is het mogelijk dit vanuit de portefeuille te certificeren, gekoppeld aan de onderhoudsplanning, was hun vraag? Want het is veel effectiever en kostenefficiënter dit geleidelijk in hun portefeuille te integreren. En als dat mogelijk is, zijn partijen sneller geneigd hun gebouwen gezonder te maken."

Is de kans op verwatering van WELL-gecertificeerde maatregelen in gebouwen niet groter op deze manier? "Daar zit het Amerikaanse IWBI natuurlijk bovenop, want dat gevaar zou kunnen dreigen. Je krijgt echter pas een WELL Portfolio-certificering als je een bepaald percentage in je portefeuille hebt behaald. De filosofie van WELL is namelijk dat je alle zeven elementen nodig hebt om tot een gezond gebouw te komen." Om dit realiseren organiseert BBI nog dit najaar de laatste feedback-bijeenkomsten met haar partners. Begin volgend jaar komt WELL-Portfolio beschikbaar voor de markt.