

Vragen & antwoorden

Webinar WELL fabriek | 02.11.2020



Is het toepassen van het WELL-standaard ook mogelijk voor een multi-tenant kantoor?

Han Vrijmoed: Jazeker, als gebouweigenaar kun je in de basis het gebouw laten certificeren. Dat is vooral bouw gefocust en geldt voornamelijk voor de gemeenschappelijke ruimten. Dan is het vervolgens de vraag: hoe kunnen de huurders dit zelf toepassen? Als de huurders dit zelf graag willen, zullen zij dit zelf in gang moeten zetten. Mijn advies is om in de basis te gaan voor WELL-core voor het gebouw en dan individueel per tenant kijken men daarin verder wil, zodat er voor hun het maximale uit te halen is.

Het thema gezondheid wordt steeds belangrijker. In hoeverre ondersteunt het bouwbesluit/de regelgeving in Nederland en Duitsland de realisatie van gezonde gebouwen?

Han Vrijmoed: In Nederland is het zeker zo dat het bouwbesluit een aantal dingen regelt, maar dat gaat echt voor het gebouw. En bovendien is dit echt minimaal. We zien dat niet voor niets terug in bijvoorbeeld de frisse scholen. Daarin geven we vanuit de branche, de organisaties, het onderwijs en de RVO aan dat aanvullende ventilatie gewenst is. Dus ja, er is regelgeving in Nederland (en in Duitsland is natuurlijk ook het nodige voorhanden), maar dit is puur op het gebouw en aan de magere kant qua specificaties. WELL gaat daar echt stappen in verder en niet zonder reden: de maatregelen die het WELL hanteert worden gebaseerd op wetenschappelijke studies.

Goed meubilair is ook essentieel. Nu zijn er richtlijnen en de vraag om de juiste materialen te gebruiken. Dit is erg vrijblijvend. Kijken jullie wel mee met meubilair en invulling daarvan?

Han Vrijmoed: Zeker. WELL heeft een aantal standaarden daarvoor geaccepteerd. Dat is onder andere de BIFMA voor meubilair. En zo zijn er nog een aantal andere mondiale standaarden. En verder kent men ook de blauwe engel. Er zijn, ook op Europees niveau, een aantal richtlijnen op dat gebied. Die zijn terug te vinden in de WELL standard. Voor een meer specifiek antwoord, neem contact op met Han Vrijmoed.

Hoe kijken jullie naar de toekomst nu de verhouding kantoor - thuis werken veranderd? Komt het accent meer te liggen op een prettige, gezonde thuiswerk omgeving of het kantoor als de plek waar je je kan opladen, kan ontspannen en energie te krijgen.

Han Vrijmoed: Dat is een interessante vraag. Ik denk dat niemand dat weet. We gaan natuurlijk toch naar een andere vorm. Deels is het thuiswerken breed geaccepteerd, terwijl voorheen thuiswerken niet altijd gewenst was vanuit cultuur of managers die anders geen gevoel kregen bij wat de medewerkers thuis 'uitvreten'. Het had een negatieve lading. Dat neemt niet weg dat corona wel vraagt op een andere kijk op het gebruik van kantoren. Dus ja, deels zal het kantoor meer een ontmoetingsplaats gaan worden. Ik denk ook dat er in toenemende mate behoefte is aan een eigen plek of een plek waar men zich echt kan concentreren, dat kan niet altijd thuis. Werken is ook een sociale aangelegenheid.

Nu is er een discussie gaande over gaan we meters afstoten? Ik denk persoonlijk dat we de huidige vierkante meters nodig zullen blijven hebben. Deels omdat gebouwen qua luchtverversingsgraad ontoereikend zijn, dus veel mensen in een gebouw zorgt voor een slechte luchtkwaliteit. Anderzijds wil je ook meer afstand van elkaar kunnen houden, de 1,5 meter economie. Diegene die echt weet wat er gaat gebeuren, heeft misschien wel goud in handen. Het is moeilijk te voorspellen. Wie weet ebt covid wel weer weg en wordt het over 2 jaar weer zoals voorheen. Ik kan het niet zeggen. Maar dat gezondheid een aspect is in de gebouwde omgeving, dat lijkt geen twijfel.

Wat doet WELL met het realiseren van een corona proof gebouw?

Han Vrijmoed: Ik geloof er niet in als iemand zegt: dit is corona-proof. Wat wel is, is dat de WELL de WELL versie 2 heeft gebaseerd op de kennis en ervaring van de afgelopen periode met covid. We zien dit direct terug in bedrijven die niet direct over willen gaan tot een certificering van het gebouw en de organisatie in WELL. Is er met name voor facilitaire delen van bedrijven de WELL Health and Safety Rating. Eigenlijk alle aspecten in de WELL Health and Safety Rating zijn opgenomen, komen terug in WELL versie 2. Dat heeft met name te maken met Hygiëne, luchtkwaliteit, veerkracht van de organisatie om om te gaan met rampen/crisis. Kortom, een corona-proof gebouw is er niet, dat kan niemand garanderen. Maar je kan wel je organisatie zo inrichten dat je er alles aan hebt gedaan om een gebouw zo corona-proof mogelijk te maken.

Wij werkte als aannemer vaak vanuit een vastgesteld programma van eisen op bestek of tekeningen. Hebben jullie positieve ervaringen met opdrachtgevers die na gunning willen upgraden naar het WELL standaard?

Han Vrijmoed: Dat is wel aardig om te vernoemen. De WELL kan toegepast worden op zowel bestaande gebouwen als op het moment dat je met een project bezig bent. Dat betekent wel dat je de ontwerpuitgangspunten of het ontwerp/ bestek wat op tafel ligt moet gaan screenen op de uitgangspunten van WELL en of het daaraan voldoet. Dat kan betekenen dat het op sommige vlakken aangepast moet worden. Vaak is een gebouw ook al 'BREEAM' gecertificeerd of voorbereid. Dus dat heeft bouwtechnisch wel raakvlakken/overlap, daarom zou het wel kunnen. Wat wel de ervaring is: uit welk budget gaat dat komen? Dat is wel iets om te onthouden. In een bouwproject praat men vaak aan de voorkant over stichtingskosten, terwijl in het WELL zelf de verdiensten zelf zitten in met name de langere termijn en operationele kosten. En daarop moet je het terugverdienen. En dat kan nog wel eens een discussiepunt zijn op het moment dat je in een lopend project het WELL zou moeten implementeren. Reëel gezien zou dit geen probleem moeten zijn.

WELL is een internationale certificering. Maar valt het op dat er in Nederland en Duitsland op andere dingen wordt gefocust? Ligt het zwaartepunt anders?

Han Vrijmoed: Op de eerste plaats ben ik zelf in aanraking gekomen met het WELL standaard vanuit Amerika. Naast een aantal andere certificeringen is uiteindelijk ook WELL daarbij gekomen als belangrijke waarde toevoeging voor gebouwen. Vanuit die hoek is het ook in Nederland geïntroduceerd en zal het in Duitsland ook zo gaan. Wereldwijd zijn er ruim 4800 projecten in 64 landen met zo'n 63 miljoen vierkante meter aan WELL projecten en waarvan al een deel gecertificeerd is.

Om een vergelijking te maken met Duitsland: In Nederland lopen 82 projecten en in Duitsland 34. Dus Duitsland heeft nog wel een stapje te maken daarin. Neemt niet weg dat we aan het prille begin zitten van het WELL-certificering traject. We zien een toename in aandacht daarvoor vanuit gebouweigenaren, maar zeker ook organisaties.

Wordt er op het eind een test doorgevoerd voor certificering? Zit er een verschil in de hoogte van de standaarden zoals DNGB Certificering?

Han Vrijmoed: Ik ben niet thuis in de eisen van de DNGB. Ik weet dat bijvoorbeeld de ruba bundesamt wel een hele lijst heeft, voornamelijk de VOC binnen het milieu. Die hanteer ik zelf als bouwbioloog graag. Maar vanuit WELL zijn er gewoon eisen gesteld op een aantal VOC's, op formaldehyde, fijnstof, ozon, stikstof en koolstofmonoxide binnen milieu. Dat is waar het op getest wordt en waaraan het ontwerp van een luchtbehandelingsinstallatie aan moet voldoen. Of dat strenger is durf ik niet te zeggen.

Het WELL certificaat is erg breed. Moet je alle pijlers (4) meenemen om te voldoen aan het certificaat?

Han Vrijmoed: Het WELL certificaat is gebaseerd op 10 concepten en het is dus eigenlijk een holistische kijk op het gebouw en de mensen die daarin verblijven. Binnen elk concept zijn er een aantal pre-conditions waar je aan moet voldoen. Maar als je alleen over core (als gebouweigenaar) praat, is het wat gereduceerd en kun je daar wat beperkt in zijn. Maar in wezen zijn bij alle concepten pre-conditions die je moet behalen en dan heb je die optimisations, dat zijn features waar je je punten mee kan scoren. én zo ga je het certificaat opbouwen naar zilver, brons of platinum. Dus dan zit je er wel min of meer in vast. Voor het kantoor in Venlo is wellicht het Health and Safety Rating interessanter, met name vanwege de covid situatie. En daar zitten een aantal aspecten waar je wat meer in kan 'shoppen', maar dan nog blijft dat je van de 21 thema's er 15 geregeld moet hebben. Maar je hoeft niet te certificeren. Je kan het ook in kleinere hapjes doen. Op het moment dat je iets certificeert dan rond je wel iets af en laat je zien waar je voor staat: een gezond gebouw. En dat is het mooie van de WELL standaard.

Helpt het bouwbesluit bij de WELL-certificering?

Han Vrijmoed: Ja en nee, er zijn een aantal normen die van kracht zijn. Bouwbesluit kan aan de krappe kant zijn, maar op sommige aspecten volstaat het ook eigenlijk al. Neem het drinkwaterbesluit. Ventilatie is wat minder bijvoorbeeld. Lichtkwaliteit is ook gelijk. Als je aan het bouwbesluit voldoet kom je redelijk in de richting van een gezond gebouw (op sommige aspecten).

Als je 1 ding aan het certificaat mocht veranderen, wat zou je dan doen?

Wat ik persoonlijk erg mis in het certificaat is het thema elektromagnetische velden. Dat is echt zwaar onderschat omdat er geen wetenschappelijke consensus over is. Maar we weten ook uit ander onderzoek dat je op je werkplek door bijvoorbeeld afgeschermd bekabeling toe te passen, je een veel minder belastende omgeving creëert. Mensen blijven frisser achter hun pc zitten. Ik heb nu al een aantal keer meegemaakt dat bij een aantal mensen die thuis moesten werken, dat ze na een paar uur omvielen van vermoeidheid. Een paar eenvoudige aanpassingen blijken al voldoende om prettig thuis te kunnen werken.

Ik vraag me af als je het allemaal 'WELL' hebt ingericht, maar je nog steeds een slechte stoel neer zet of het dan nog wel zoveel rendeert.

Ergonomie is een belangrijk aspect in de WELL. Enerzijds educatie (hoe stel je je stoel af etc.), anderzijds ook de kwaliteit van het meubilair. Maar ook dat er bijvoorbeeld twee keer per jaar een ergonomoom langskomt om uitleg en toelichting te geven. Plus de reguliere educatie die vindbaar is op verschillende plekken.