TOM COENEN
SGS SEARCH

STEVEN TRAAST
SGS SEARCH

WINTERGASTEN

GEZONDE GEBOUWEN HEBBEN DE TOEKOMST

Sinds de start in 1994 heeft ingenieurs- en adviesbureau SGS Search een belangrijke bijdrage geleverd aan de verduurzaming van de gebouwde omgeving. Met Tom Coenen als een van de eerste WELL Accredited Professionals in Nederland, is er nu een nieuwe focus: gezonde gebouwen. Dat is geen reden om duurzaamheid te vergeten: een gezond gebouw is per definitie ook een duurzaam gebouw.

- TEKST CEES DE GEUS FOTOGRAFIE MARCEL KRIJGER -

NATUURLIJK BLIJFT DUURZAAMHEID BELANGRIJK. MAAR EEN GEZOND GEBOUW IS PER DEFINITIE OOK DUURZAAM

Behalve met asbestinspecties, -onderzoek en -advies is Search in Nederland groot geworden met onder andere duurzaamheidsadvies en -certificering en due diligence bij aan- en verkoop. Het ingenieurs- en adviesbureau werd in 2014 overgenomen door SGS en sindsdien is er letterlijk en figuurlijk een wereld opengegaan, verzekert Steven Traast, director Built Environment. ‘De vastgoedwereld waarin wij actief zijn wordt sowieso steeds internationaler, dus we opereerden al steeds meer in binnen- én buitenland. Als onderdeel van SGS, dat met 93.000 medewerkers over de hele wereld actief is, beschikken we sinds de overname over een enorm internationaal netwerk, dat ons in staat stelt om onze groeiambities ook in het buitenland waar te maken.’

–

MENSELIJK KAPITAAL_Daarbij snijdt het mes aan twee kanten: terwijl in Nederland de focus in de gebouwde omgeving nog steeds vooral op duurzaamheid ligt, ontstaat er wereldwijd steeds meer aandacht voor gezondheid. ‘Begrijpelijk, als je kijkt naar het belang en de waarde van het menselijk kapitaal binnen een bedrijf’, vindt Traast. ‘Natuurlijk blijft duurzaamheid belangrijk. Maar een gezond gebouw is per definitie ook duurzaam. Mensen die er werken presteren meer en zijn minder vaak ziek.’

Volgens hem is er sprake van een opmerkelijke paradox: terwijl mensen aan de ene kant steeds intensiever bezig zijn met hun gezondheid, door meer te bewegen en gezond te eten, accepteren ze aan de andere kant dat ze een groot deel van de dag doorbrengen in gebouwen met een binnenklimaat dat soms zeer veel te wensen overlaat. Traast: ‘Het triggerde ons om het thema “gezondheid” op het netvlies te krijgen van eigenaren en gebruikers van gebouwen.’

In dat verband is binnen SGS Search een belangrijke rol weggelegd voor projectmanager Tom Coenen, die zich na een intensieve training sinds kort WELL Accredited Professional mag noemen. ‘Uitge-

STEVEN TRAAST

TERUGBLIK 2017

TOM COENEN:
‘Dat ik me na een intensieve training voortaan WELL Accredited Professional mag noemen, is voor mij een van de hoogtepunten van 2017. Het maakt deel uit van de ontwikkeling die ik dit jaar heb doorgemaakt. SGS Search gaf me de kans om in mezelf te investeren en die kans heb ik met beide handen gegrepen. Door diensten te combineren, is het gelukt concrete producten te creëren die in de toekomst echt het verschil kunnen maken.’

STEVEN TRAAST:
‘Het familiebedrijf Search is in 2014 overgenomen door de multinational SGS. De eerste jaren waren wennen voor beide partijen. Ik heb het gevoel dat we pas in 2017 echt gebruik zijn gaan maken van de omvang en het internationale netwerk van SGS, zij het uiteraard met het behoud van onze sterke punten en ambities. Dat we deel uitmaken van een multinational, stelt ons in staat om de diensten waarmee we in Nederland naam hebben gemaakt ook in het buitenland aan te gaan bieden.’

VOOR EEN WERKGEVER WORDT EEN GEZOND GEBOUW EEN USP, WAARMEE HIJ ZICH RICHTING WERKNEMERS KAN ONDERSCHEIDEN OP EEN KRAPPE ARBEIDSMARKT

geven door het International WELL Building Institute (IWBI), is WELL in het verlengde van BREEAM een keurmerk voor het meten, certificeren en monitoren van de gebouwde omgeving en het effect ervan op de gezondheid van mensen', legt hij uit.

WACHT EVEN, NIET ZO SNEL: BLIJKT UIT ONDERZOEK DAT ER EEN VERBAND BESTAAT TUSSEN DE GEZONDHEID VAN EEN GEBOUW EN DE GEZONDHEID EN DE PRODUCTIVITEIT VAN DE WERKNEMERS?_Coenen: 'Ja, Harvard University heeft daar onderzoek naar gedaan. Mensen die in een gezond gebouw werken, scoren veel beter op cognitieve vaardigheden en hebben veel minder last van sickbuildingsyndroom-symptomen dan mensen in een minder gezond gebouw.'

Traast: 'Wereldwijd gaan jaarlijks zeven miljoen mensen vroegtijdig dood door luchtvervuiling. Dat geeft aan hoe belangrijk gezonde lucht is. Met name binnen, waar veel mensen negentig procent van de tijd doorbrengen. Licht, nog zoiets: onvoldoende of verkeerde verlichting overdag kan een verschuiving binnen het dag- en nachtritme veroorzaken, met slapeloosheid als gevolg.'

Coenen: 'Dat Harvard University onderzoek heeft gedaan naar gezonde gebouwen, is geen toeval. In de Verenigde Staten zijn al diverse gebouwen WELL-gecertificeerd, in Nederland nog geen één. Dat er hier nog maar tien WELL Accredited Professionals actief zijn, geeft ook aan dat de ontwikkeling hier nog in de kinderschoenen staat.'

VREEMD. HEBBEN WE ONS MET ONS ALLEN BLINDGESTAARD OP DUURZAAMHEID?_Traast: 'Nee, duurzaamheid is een belangrijk thema bij het verbeteren van vastgoed. Voor eigenaren is het een manier om geld te blijven verdienen, want gebruikers vragen om duurzame kantoren. Er valt in Nederland nog een flinke verduurzamingsslag te maken. Tegelijkertijd zien we dat bij de koplopers het optimum op een gegeven moment is bereikt, met circulaire gebouwen die zelf energie produceren. Gezondheid is een thema om je als gebouweigenaar nu echt mee te onderscheiden.'

Coenen: 'Bovendien zijn de personeelskosten binnen iedere bedrijfsvoering veel hoger dan de energiekosten. Door een gezond gebouw te huren, kun je dus serieus kosten besparen. Probleem was voorheen dat de effecten moeilijk te meten waren. Met behulp van de WELL-methodiek kunnen we de gezondheid van het binnenklimaat kwantificeren, doelstellingen meetbaar maken en komen tot een aantoonbaar gezonder gebouw, met een verhoogde productiviteit en lager ziekteverzuim als gevolg.'

Traast: 'Vergeet ook niet dat de economie uit een diep dal komt. Overleven was het devies. Nu het beter gaat, zie je de aandacht voor gezondheid en welzijn meteen toenemen. Ook in de gebouwde omgeving is de tijd er rijp voor.'

VOOR WIE IS WELL-CERTIFICERING INTERESSANT: EIGENAREN OF GEBRUIKERS VAN GEBOUWEN?_Traast: 'Voor allebei. Net als bij BREEAM verwachten we dat gebruikers ernaar zullen gaan vragen. Zij plukken de vruchten van een gezond gebouw, in de vorm van een lager ziekteverzuim en een hogere productiviteit. Bovendien wordt een gezond gebouw een USP voor een werkgever, waarmee hij zich richting werknemers kan onderscheiden op een krappe arbeidsmarkt. In een kantorenmarkt met meer aanbod dan vraag, wordt een gezond gebouw voor de eigenaar op vergelijkbare wijze een thema om zich te

TOM COENEN

VOORUITBLIK 2018

TOM COENEN:
'In 2018 gaan we de vruchten plukken van het voorbereidende werk dat we in 2017 hebben verricht. WELL is daarbij een instrument dat ik als een aanjager zie. Op het gebied van gezondheid en duurzaamheid, gaat het de bebouwde omgeving echt naar een hoger niveau tillen.'

STEVEN TRAAST:
'WELL-certificering is een zaak van lange adem. Ik zou ontzettend trots zijn op onze opdrachtgevers en onszelf als we in 2018 de eerste WELL-trajecten kunnen inzetten, op het gebied van zowel nieuwbouw als transformatie.
Ik zei net al dat we onze plek hebben gevonden binnen SGS. In 2018 gaan we onze groeiambities waarmaken, in binnen- en buitenland. Daar hebben we veel vakmensen voor nodig. Op dit moment, as we speak, hebben we meer dan dertig vacatures. Bij sommige daarvan is het een grote uitdaging om ze in te vullen. Gechargeerd zou je kunnen zeggen dat de nadruk de laatste jaren zo op duurzaamheid heeft gelegen, ook op de opleidingen, dat "brandveiligheidsinspecteur" een bijna ambachtelijk beroep is geworden.'

WELL-CERTIFICERING IS VOORAL INTERESSANT VOOR BELEGGERS EN EIGENAREN DIE VOOR DE LANGE TERMIJN GAAN

onderscheiden. WELL-certificering voegt waarde toe aan een gebouw, zo simpel is het, met dien verstande dat het vooral interessant is voor beleggers en eigenaren die voor de lange termijn gaan.'

STEL IK BEN EIGENAAR VAN EEN LEEGSTAAND KANTOOR DAT IK MAAR NIET VERHUURD KRIJG. IS WELL-CERTIFICERING DAN EEN OPLOSSING?_
Coenen: 'Absoluut, maar de wil om te investeren moet er wel zijn. WELL-certificering is een zeer intensief traject. Er wordt getoetst op 100 wetenschappelijk onderbouwde eigenschappen, waarvan er 41 verplicht zijn. Alleen de minimale luchtkwaliteitseisen zijn al bijzonder streng. De insteek voor een kantoor in de middle of nowhere is bijvoorbeeld compleet anders dan voor een kantoor aan de A10. WELL gaat ver: er gelden strenge regels voor de uitstoot van vluchtige stoffen van meubels en interieurafwerkingen. Ook moet worden voorkomen dat het gebouw wordt vervuild tijdens verbouwingen, bij het schoonmaken of via "fouten" in de klimaatsystemen. En dan heb ik het alleen nog maar over de basiscertificering "WELL Silver"; voor "WELL Gold" en "WELL Platinum" ligt de lat nog veel hoger.'

Traast: 'Sterker nog: voor "WELL Platinum" zijn de eisen zo streng, dat certificering bijna alleen te doen is voor een gebruiker die zelf ook eigenaar is van het gebouw. Met het oog op de gewenste lichtinval, moet het gebouw dan bijvoorbeeld voldoen aan een bepaalde verhouding tussen het gezamenlijk oppervlak van de ramen en het oppervlak van de gevel. En er wordt gekeken naar de minimale reflectiewaarden van de plafonds, de muren en de meubels.'

Coenen: 'Met alleen aanpassingen aan de installaties kom je er niet. Behalve harde elementen, bevat WELL ook zachte elementen op het gebied van voeding en beweging. Neem het bedrijfsrestaurant. Als de producten zijn voorzien van informatie over voedingswaarden en allergieën, levert dat punten op. Net als het terugdringen van suiker in producten en het aanbieden van groente en fruit.'

Traast: 'Beweging, nog zoiets. Dat bewegen gezond is, snapt iedereen, maar het is ook wetenschappelijk onderbouwd: onvoldoende beweging kan de kans op een beroerte met twintig tot dertig procent verhogen. In de WELL-systematiek levert het dan ook punten op als de trappen in een gebouw niet zijn weggewerkt achter de liften, maar prominent aanwezig zijn in de hal. Dat stimuleert werknemers en bezoekers om de trap te nemen.'

Coenen: 'Bottomline is dat we geloven in de kracht van gezonde gebouwen en dat we enthousiast zijn over de WELL-methodiek als instrument om het verschil te maken. WELL Silver kan worden gezien als een minimale standaard voor gezonde gebouwen, in de wetenschap dat er nu in gebouwen wordt gewerkt die zelfs dit minimum nooit gaan bereiken…'

ZOU HET VEEL MOEITE KOSTEN OM HET HOOFDKANTOOR VAN SGS SEARCH IN HEESWIJK-DINTHER WELL-GECERTIFICEERD TE KRIJGEN?_Coenen: 'Uiteraard hebben we het daar intern al over gehad. Ons kantoor is duurzaam en circulair gebouwd, dat is absoluut een goede basis. Hoewel we met een aantal behoorlijke uitdagingen zullen worden geconfronteerd, is mijn inschatting dat WELL-certificering haalbaar is. Door de installaties aan te passen, kan het binnenklimaat worden geoptimaliseerd. En ook op het gebied van sport, voeding en comfort, zal beleidsmatig het een en ander moeten gebeuren.'

Traast: 'Wat we gebouweigenaren en -gebruikers aanbieden is een WELL-verkenning: we leggen het gebouw langs de WELL-meetlat en vatten in een advies samen wat er moet gebeuren om het geschikt te maken voor WELL-certificering.' Lachend: 'Eigenlijk zijn we het aan onze stand verplicht om met ons eigen hoofdkantoor te beginnen.'

Steven Traast en Tom Coenen zijn gefotografeerd op de CHV Noordkade in Veghel.