

‘Een duurzaam kantoor is nog geen gezond kantoor’

03-04-2018 10:25

Duurzaamheid staat hoog op de agenda, maar gezondheid is nog een onderbelicht thema binnen het kantoorvastgoed. En dat terwijl een gezond kantoor een veel interessantere business case heeft dan een duurzaam kantoor. VJ sprak hierover met Stef Weekers, adjunct directeur bij CONSULT van AM Real Estate Development (AM RED).

In 2023 moet ieder kantoor groter dan 100 vierkante meter minimaal energielabel C hebben. Naar schatting moet meer dan de helft van de kantoorvoorraad in Nederland maatregelen genomen worden om aan de wettelijke verplichting te voldoen. Maar een duurzaam kantoor is nog lang geen gezond kantoor, vertelt Weekers aan VJ.

“Een kantoorgebouw voldoet al snel aan energielabel C, met goede isolatie en simpele ledverlichting en anders inregelen van bestaande ventilatie. Maar de normen voor gezondheid zijn op dit moment nog niet scherp genoeg vastgelegd in wet- en regelgeving. Dus je kan dan wel aan de duurzaamheidseisen voldoen, maar een te lage ventilatievoud of verkeerde lichtintensiteit veroorzaakt overlast bij het personeel. Daarom moet er op zo’n moment overleg komen tussen de vastgoedmanager en de HR-manager. Een duurzame investering mag niet ten koste gaan van de gezondheid van de werknemers. Sterker nog: maatregelen voor duurzaamheid en gezondheid moeten elkaar versterken.”

Facts & figures

- De benodigde **lichthoeveelheid** varieert tussen verschillende leeftijden. Zo heeft een 55-jarige meer dan twee keer zoveel licht nodig dan een 25-jarige.
- Met een verdubbeling van de **buitenluchttoevoer** kan de productiviteit gemiddeld met 1,5% stijgen en zorgen voor 10% minder ziekteverzuim.
- Bij een verhoging van het **geluidsniveau** van 35dB(A) naar 55dB(A), daalt de productiviteit met 3%. Bij een halvering van de spraakverstaanbaarheid in een kantoorruimte daalt de productiviteit met een factor 2.
- De productiviteit daalt als de **temperatuur** niet 22 graden Celcius is. Maar de productiviteit stijgt met 4% tot 7% bij individuele controle over het thermisch binnenklimaat.

Bron: BAM Energy System, dr. Ir. P. Roelofsen

Balans

En wat maakt een kantoor gezond? Volgens Weekers draait het om vier factoren: luchtkwaliteit, licht, temperatuur en akoestiek. Deze vier zaken moeten in balans zijn om te spreken van een gezond kantoor. “Die balans is lang niet overal in orde, zeker bij kantoorruimten ervaren werknemers veel overlast. Slechte akoestiek en geluidsoverlast zijn de meest voorkomende klachten. Maar ook de luchtkwaliteit heeft impact op je werkprestatie: als er te weinig frisse lucht komt en de CO2 blijft stijgen, dan krijg je last van de befaamde middagdip om vier uur.”

Met wat aanpassingen kan bijna ieder kantoor een gezond kantoor worden, zegt Weekers. “Door middel van enquêtes en metingen kunnen wij de vier factoren in kaart brengen, waarna we een analyse maken van het gebouw. We geven daarna suggesties wat er aan een gebouw moet veranderen om de balans terug te brengen”, vertelt Weekers. Dit kan variëren van het vervangen van alle installaties, tot een aanpassing van de ventilatievoud of de lichtintensiteit.

Ontwerp en uiteindelijk gebruik

Maar behalve de gebouwgebonden installaties, zijn ook het ontwerp en de inrichting van een gebouw

belangrijk. “Er moet ook gekeken worden naar het gebruik van het kantoor. Daarbij is beweging een belangrijke component – zit de trap centraal in het gebouw of kom je direct bij de lift uit? Je kan een lift niet zo snel verplaatsen, maar je kan het gedrag van je medewerkers wel beïnvloeden. Door bijvoorbeeld de lift te blokkeren voor de eerste twee verdiepingen om zo het gebruik van de trap te stimuleren.”

‘Ieder gebouw kan gezond zijn’

Weekers benadrukt dat de investering zich wel moet lonen. “Sommige gebouwen zijn niet meer geschikt om gezond te maken omdat ze op een verkeerde locatie staan. Maar als het casco goed is, dan kan elk gebouw een gezond gebouw zijn. Ook een monumentaal gebouw. Je hoeft daarom niet per se te verhuizen naar nieuwbouw. Een bestaand gebouw is om te turnen naar een gezond gebouw als je bereid bent te investeren aan huurders- en verhuurderskant.”

Volgens Weekers zou gezondheid ook een rol moeten spelen bij het afsluiten van een huurcontract. “Tot nu toe speelt gezondheid niet mee bij de verhuur. In de standaard ROZ-huurovereenkomsten voor kantoren is er een enorme demarcatie tussen huurder en verhuurder. En dat terwijl er meer overleg zou moeten komen hierover. Daarom zou het ROZ-huurcontract aangepast moeten worden of daarnaast aanvullende prestatiecontracten af worden gesloten.”

WTC in Utrecht

Voorbeelden van gezonde gebouwen in Nederland zijn bijvoorbeeld het WTC in Utrecht dat nu in aanbouw is. AM Real Estate Development is de ontwikkelaar en daarbij adviseert CONSULT verschillende organisaties om gezondheid bij de inrichting te integreren.

Weekers vertelt: “Behalve dat we onze eigen gebouw gezonder maken, zijn we onder andere bezig met eigenaren en investmentmanagers om te testen hoe ze hun bestaande portefeuille gezonder kunnen maken en daarbij adviseren we ook grote corporates zoals een bedrijf in personenvervoer.”

Business case interessanter voor gezonde gebouwen

“Deze partijen zijn absoluut koplopers, die hebben we ook echt nodig. Mijn inziens zullen deze partijen snel gevolgd worden als je kijkt naar het business model. De business case voor gezonde gebouwen is namelijk veel interessanter dan de business case voor duurzame gebouwen. Omdat een duurzaam gebouw alleen kijkt naar kostenbesparingen voor de exploitatie, maar gebouwexploitatie is maar een klein onderdeel van de business case van een huurder,” vertelt Weekers.

“Terwijl de personeelskosten juist de grootste kostenpost zijn voor een kantoorgebruik. Je kan dan wel 10% op je huisvestingskosten willen besparen, maar je slaat een veel grotere slag als je bijvoorbeeld het ziekteverzuim kan laten afnemen en de productiviteit opvoert omdat je medewerkers zich beter voelen,” aldus Weekers.

Samenwerking tussen personeelszaken en vastgoedmanager

Daarbij is samenwerking tussen de vastgoedmanager en HR-manager van belang. “Stel het kost €500,- per vierkante meter om een pand te verbeteren, dan kan de vastgoedmanager zeggen dat het niet in zijn budget zit. Maar als je hem kan laten zien met onze rekenmodellen wat voor impact het heeft op de gezondheid en het ziekteverzuim van de gebruikers, dan kan hij zijn financiering misschien samen met die van het potje van HR combineren.”

Gezondheid centraal

Volgens Weekers past het gezonde kantoor goed in de ontwikkelingen rondom kantoren door de jaren heen. “Het leven op kantoor is veranderd. Twintig jaar geleden moest je naar kantoor om je werk te doen, daarna kwam thuiswerken in opkomst. Daarna was er sprake van de ‘derde werkplek’, bijvoorbeeld Van der Valk waar

je gratis wifi hebt en koffie, Het kantoor waar je naar toe- kan zeg ik altijd met een knipoog.”

“En tegenwoordig kan je overal aan de slag. We zijn gegaan van een ‘office you need’ naar een ‘office where you want to be’. Het kantoor krijgt een soort clubhuis gevoel waar je met je collega’s overlegt en met plezier naar toe gaat. Je hebt daardoor andersoortige werkplekken nodig. Geen grote kantoortuinen, maar concentratieplekken en kleine overlegruimtes. En daarbij moet gezondheid en niet alleen duurzaamheid centraal staan,” zegt Weekers tot slot.

Kimberly Camu