

Eichholtz: 'Gezondheid moet het uitgangspunt worden bij gebouwontwerp'

01-08-2019 08:34

"De ontwikkelingen in sensortechnologie gaat zo snel, de massa heeft nu al toegang. Straks komen werknemers met een CO2-meter naar het werk. Of geven ze er een mee aan hun schoolgaande kinderen." Gezondheid van gebouwen is straks voor iedereen inzichtelijk. Door de razendsnelle ontwikkeling van sensortechnologie zijn mensen niet alleen bewust van de invloed van de omgeving op hun gezondheid, ze kunnen hun omgeving ook zelf meten. Dat is het toekomstbeeld van Piet Eichholtz, Hoogleraar vastgoedfinanciering en vastgoedbeleggingen aan de Universiteit van Maastricht.

Piet Eichholtz is hoogleraar Vastgoedfinanciering en -beleggingen aan de Universiteit van Maastricht. Daarnaast is hij medeoprichter van Finance Ideas, een financieel adviesbureau voor maatschappelijke ondernemingen. In 2011 was hij een van de oprichters van GRESB, de Global Real Estate Sustainability Benchmark. Hij was onder andere werkzaam bij de Universiteit van Amsterdam en het ABP. Ook was hij adviseur van verschillende overheden en de Verenigde Naties. Eichholtz houdt zich sinds een aantal jaren bezig met onderzoek naar gezonde gebouwen.

"Het metertje heet Atmotube en is een apparaat dat in je hand past. Het kost maar € 65", introduceert de hoogleraar zo'n technologische ontwikkeling die voor de massa beschikbaar is.

"Daarmee kan je al een paar aspecten van het binnenklimaat meten. Let maar op; mensen gaan dat meenemen naar hun werk. Ze geven het straks mee aan hun kinderen die naar school gaan. De massa heeft dadelijk ook inzicht in hun eigen gezondheid."

Eichholtz denkt dat de massa op die manier straks 'gezondheid' gaat eisen. Zeker bij kinderen. "Opeens is er een verklaring voor afwijkend gedrag of slechte prestaties van kinderen. Als dat het binnenklimaat van de school is, dan wordt dat onacceptabel."

Bewustzijn

Juist dat bewustzijn zal de aandacht voor gezondheid binnen gebouwen vergroten. Eichholtz doet ondertussen allerlei onderzoeken om het ook feitelijk te onderbouwen. Zo wordt de invloed van de omgeving en stress bij schakers gemeten, volgt hij de cognitieve ontwikkeling van kinderen op scholen en voert hij een onderzoek uit onder ambtenaren in Venlo.

Venlo

Dat laatste project licht hij uit, want: "Bij de gemeente Venlo zit gezondheid in het dna." Eichholtz gaat terug in de tijd. Hij kreeg de kans om een grote groep ambtenaren te volgen in de gemeente Venlo. Dat was vooral interessant omdat de gemeente net een nieuw, gezond stadskantoor betrok waar honderden ambtenaren gingen werken, maar een deel bleef in het oude stadskantoor werken.

Dat betekende een ideale onderzoeksomgeving: in het oude gebouw was er dus nog een controlegroep om de ontwikkelingen in het nieuwe stadskantoor mee te vergelijken. De eerste onderzoeksresultaten zijn spectaculair: de ambtenaren voelen zich in het nieuwe gebouw beter en melden minder ziekteverschijnselen.

Indruk maken

Dat nieuwe stadskantoor is trouwens niet zomaar een gebouw, vertelt de hoogleraar: "Gezondheid stond centraal in het gebouwontwerp. Vanaf dag één is daar gezegd: 'dit moet een gezond gebouw worden.' Dat is

helaas nog uniek in Nederland. Meestal krijgt de architect de opdracht dat het een mooi gebouw moet worden.

Het moet indruk maken, liefst in aanmerking komen voor een architectuurprijs. Gezondheid komt pas op het einde in beeld. Daardoor zijn ook veel nieuwe gebouwen nog steeds niet gezond." Eichholtz is dan ook kritisch op de bouwkundige ontwerpers: "Gezondheid moet echt hoger op de prioriteitenlijst van architecten."

War on talent

Dat het daar nog aan ontbreekt, daar stoort Eichholtz zich aan. "Het is ook gewoon goed werkgeverschap, het investeren in je mensen." Maar gelukkig ziet hij verandering in aantocht, hij ziet voor de bouw- en vastgoedsector een belangrijke rol weggelegd. "De komende twintig á dertig jaar verwacht ik een grote revolutie. Niet alleen het uiterlijk en de locatie speelt dan nog een rol, maar ook de gezondheid van een gebouw."

Het is ook een ontwikkeling die hij in de arbeidsmarkt terug- ziet. "De gezondheid van een gebouw gaat ook meespelen in de zogenoemde war on talent. Mensen voelen zich beter in gezonde gebouwen. En niet alleen op de arbeidsmarkt, maar ook vanuit de overheid."

Goed bewijs

Het is de reden dat Eichholtz verwacht dat de Europese Unie over tien jaar een soort EPC-label voor gezondheid heeft. "Maar daar is wel goed bewijs voor nodig. Daar zijn wij nu mee bezig en ik verwacht dat we het straks ook met cijfers kunnen onderbouwen." Die opmerking blijft terugkomen. Om gezondheid echt een rol te geven in gebouwonwerp is er certificering en wetgeving nodig. En om tot een certificering of wetgeving te komen, zijn er feiten nodig. Daar werkt Eichholtz met zijn team hard aan. Maar hij kan het niet alleen.

"DGBC en participanten moeten niet wachten", benadrukt Eichholtz. "Het is zo logisch dat er een verband is tussen gebouwen en gezondheid, we moeten hiermee aan de slag." Hij heeft dan ook een duidelijk beeld bij wat 'aan de slag gaan' betekent. "Stel gezondheid centraal in gebouwen. En meet het. We moeten data verzamelen. We moeten de cijfers uit gebouwen hebben en aan elkaar doorgeven om ervan te leren."

Dit artikel is afkomstig uit het [DGBC-Bidbook](#). DGBC wil met het DGBC-Bidbook aan Nederland laten zien waar de stichting voor staat en wat het gezamenlijk met haar participanten voor kennis en expertise in huis heeft. Deze participanten vertegenwoordigen de gehele bouwketen, van beleggers, financiers, eindgebruikers, adviesbureaus tot vastgoedbeheerders, installatiebedrijven, bouwers en architecten.